



LOTTO DI VENDITA 2.11

- **BENE n.149: Ufficio al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.10**
(foglio 8 particella 937 subalterno 225)
- **BENE n.61: Box Auto al piano interrato**
(foglio 8 particella 937 subalterno 99)



DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio e di un box auto situati nel complesso a destinazione mista residenziale e commerciale ubicato in località Pianello Vallesina, frazione del Comune di Monte Roberto (AN).

Il complesso è composto da quattro corpi di fabbrica (A, B, C e D) con due o tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, serviti da più corpi scale ed ascensori condominiali che si affacciano sull'ampia area pedonale denominata "Piazzale della Fornace". Al piano interrato è presente un'autorimessa condominiale che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un doppio accesso carrabile su via XXV Aprile.

L'ufficio distinto al sub.225 appartiene al blocco D ed ha accesso al civico 10/F-10/H-10/I di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è a pianta trapezoidale, dotato di 7 uffici di varie dimensioni, e un locale bagno (cieco) completo di antibagno posti in posizione baricentrica rispetto alla distribuzione dei locali. Lo stesso ufficio è inoltre dotato di 3 logge ad ovest ed una a sud.

Il box auto distinto al sub 99 è costituita da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura manuale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'ufficio ed il box auto, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 225 e 99 sono di proprietà di:

- ***** Omissis *****

CONFINI

L'ufficio a nord e ad est è in aderenza con altri immobili (rispettivamente sub. 223 e 226), a sud e ad ovest si affaccia sul piazzale comune.



Il box auto confina a nord con altro box auto (sub. 98) ad est con lo spazio di manovra comune (sub. 3), a sud con il locale di accesso comune ai garage (sub.13) e ad ovest con box auto di proprietà terza (sub. 92).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Ufficio	225,00 mq	2,70 m	1
Logge (4)	20,97 mq	2,70 m	1
Box Auto	35,85 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	225	A/10	U	8 vani		€ 1.156,86	1	NO
8	937	99	C/6	2	33 mq		€ 57,95	S1	NO

Corrispondenza Catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile è **conforme** alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Monte Roberto (AN), delle pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) datato 12/03/2024.

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio è rifinito in ogni sua parte, completo di pavimentazione in grés, riscaldamento, infissi a doppio vetro e riscaldamento con ventilconvettori. Il box auto è in stato conservativo buono, tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, il bene comune non censibile all'ufficio (sub 225) sono il subalterno 13 (vano scala, ascensore e varco garage) e il sub 240 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 99) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che in copertura dell'edificio A sono presenti n. 3 impianti fotovoltaici che risultano collegati al contatore condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da servitù.

Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso a destinazione residenziale, direzionale e commerciale è stato edificato nel 2004, in virtù del Permesso di Costruire n.2180/2004 del 03/11/2004 e successive varianti ed è composto da quattro corpi di fabbrica denominati A, B, C e D. Il fabbricato A si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, fabbricati B, C e D si elevano su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto abitabile. Al piano interrato è presente un'autorimessa comune che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un unico accesso carrabile, motorizzato, su via XXV Aprile.

La struttura portante del complesso è a telaio, con travi e pilastri in cemento armato, chiusure in laterizio, solai di piano e copertura a falde in laterocemento. Il fabbricato D è arricchito da logge ai piani superiori.

I prospetti sono rifiniti in mattoni a facciavista ad esclusione del prospetto sud intonacato sui colori dell'ocra, il manto di copertura è in lastre di alluminio. Le aperture finestrate al piano terra hanno telaio in alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani primo hanno serrande in pvc e al piano superiore hanno schermature con sportelloni in pvc.

L'ufficio risulta completo in ogni sua parte.

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura manuale d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio (sub.225) risulta locato a *** Omissis *** con contratto di locazione convenzionata del 01/03/2017 registrato in data 10/03/2017 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ancona, con decorrenza dal 01/03/2017, scaduto il 28/02/2023 e tacitamente rinnovato per altri 6 (sei) anni. Il box auto (sub 99) è disponibile e viene accorpato all'ufficio nel presente lotto di vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio *** Omissis *** di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio *** Omissis *** di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sui beni in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore della *** Omissis *** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione del box auto individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore della *** Omissis *** gravante sul box auto individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 di Euro 20.090.000,00, a favore della *** Omissis *** e nei confronti della *** Omissis *** a garanzia di un mutuo di Euro 10.045.000,00, concesso con atto a rogito del notaio *** Omissis *** di Fabriano del 24/11/2004 rep. 102683, racc.27782 al tasso annuo del 3,492%, rimborsabile in anni 25. A margine si evidenziano le seguenti annotazioni:

- r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013 **riduzione del mutuo** da Euro 10.045.000 a Euro 6.963.700,00 e della relativa ipoteca da Euro 20.090.000,00 a Euro 13.927.400,00, erogazione a saldo dell'importo di Euro 9.781.533,00 e frazionamento del residuo mutuo in quote con attribuzione ai beni in oggetto di un'unica quota capitale di Euro 6.868.700,00 e relativa quota d'ipoteca di Euro 13.737.400,00 in virtù dell'atto a rogito del Notaio *** Omissis *** di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;
- r.p.n.1839 del 25/02/2014 **convenzione con il Comune di Monte Roberto** avente ad oggetto il recupero e realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia agevolata a canone sostenibile individuati al NCEU al foglio 8 particella 937 subb.166, 167, 170, 171, 173, 174, 177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria: € 35,00
- Cancellazione pignoramento: € 294,00 cad.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – *Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1* e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - *Opere di completamento*, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010);
- Attestazione di Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010 (subb. da 1 a 160, 231, 232, 233, 179, 188, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 201, 203, 216, 219, 224, 227, 236),
- CILA n. 2220 del 28/09/2012 per opere di completamento, completa di SCA n. 3219 del 14/04/2017

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente un attestato di prestazione energetica dell'ufficio (APE) in corso di validità, lo stesso sarà redatto dall'Esperto;
- E' presente la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'ufficio;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010;
- Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'ufficio e del box auto **sono conformi** agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (rispettivamente CILA prot. n.2220 del 28/09/2012 e DIA prot. n.6455 del 02/09/2009), a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia..

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del Condominio Piazzale della Fornace Pianello (c.f. 91032210428) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a *** Omissis *** , Jesi (AN), il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- i millesimi di proprietà generale (supercondominio) dell'ufficio sono 28,73 e del box auto sono 0,69;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 744,00 per l'ufficio e a € 166,50 per il box auto;
- risultano spese arretrate di € 50,98 per il garage.
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 2.11

Il valore commerciale dell'ufficio e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 225 e 99, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale è stato determinato sulla base dei criteri e dei valori esplicitati nella Premessa allegata alla presente perizia di stima.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari, ottenuta moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di destinazione:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Ufficio	224,70 mq	1,00	224,70 mq
Logge (4)	20,97 mq	0,40	8,39 mq
Totale superficie ragguagliata ufficio:			233,09 mq
Box Auto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	5,85 mq	0,20	1,17 mq
Totale superficie ragguagliata box auto:			16,17 mq

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:

Valore di stima ufficio (sub.225): 233,09 mq x 1.000 €/mq = 233.090,00 €

Valore di stima box auto (sub.99): 16,17 mq x 1.000 €/mq = 16.170,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 249.260,00

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- deprezzamento relativo agli immobili locati
- deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati a canone d'affitto (con contratto registrato) con scadenza 28/02/2029, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Ufficio: € 233.090,00 x 0,80 = € 186.472,00

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto in relazione agli interventi di manutenzione del piazzale pavimentato ad uso pubblico (lastrico solare su autorimessa condominiale):

€ 16.170,00 x 0,90 = € 14.553,00

Il Valore di Stima del Lotto 2.11 è pari a € 201.000

(Euro duecentounomila/00)