

LOTTO DI VENDITA 1.14

- **BENE n.127: Appartamento ai piani secondo/terzo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
(foglio 8 particella 937 subalterno 260)
- **BENE n.21: Cantina al piano interrato**
(foglio 8 particella 937 subalterno 50)
- **BENE n.16: Box auto al piano interrato**
(foglio 8 particella 937 subalterno 45)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, di una cantina 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

L'appartamento distinto al sub.260 si trova ai piani secondo e sottotetto del blocco A ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 1 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è distribuita su due piani: il piano secondo è composto da una piccola zona di ingresso, cucina/soggiorno open-space affacciati su due ampi balconi coperti, una zona notte composta da una camera matrimoniale con bagno ed un ripostiglio, oltre al disimpegno. Dall'ingresso, attraverso una scala interna, si arriva al piano terzo (sottotetto) in cui sono presenti un bagno, un ampio ambiente indiviso di altezza variabile con accesso ad una piccola terrazza, ed un disimpegno, ciascuno illuminato da n.3 finestre a tetto.

La cantina distinta al sub.50 è costituita da un unico ambiente a pianta rettangolare, accessibile attraverso due disimpegni comuni (subb.6 e 231) collegati alla corsia di manovra comune.

Il box auto distinto al sub.45 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'appartamento, la cantina ed il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 260, 50 e 45 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord e a ovest con l'esterno, a sud con un appartamento di proprietà terza, ad est con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7) e con un appartamento di proprietà terza (sub.177).

La cantina confina a nord con il disimpegno comune (sub.6), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.52), a est con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7) e con una cantina di proprietà terza (sub.49), a ovest con una cantina di proprietà terza (sub.51).

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.4), a sud e a ovest con il vano scale e ascensore condominiale (sub.8), a est con un magazzino (sub.243).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione P2	67,70 mq	2,40 + 4,25 m	2
Balcone coperto	12,90 mq	-	2
Abitazione P3	23,20 mq	2,70 + 2,20 m	3
Soffitta	28,45 mq	-	3
Terrazza	8,55 mq	-	3
Cantina	19,00 mq	2,55 m	S1
Box auto	25,00 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	260	A/2	2	5,5 vani	Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 109 mq	€ 426,08	2-3	NO
8	937	50	C/2	1	18 mq	Totale: 19 mq	€ 39,97	S1	NO
8	937	45	C/6	2	23 mq	Totale: 25 mq	€ 40,39	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'appartamento **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato di fatto, le partizioni interne del piano sottotetto sono diverse da quelle riportate nella planimetria catastale: sono presenti un disimpegno all'arrivo della scala interna e un bagno, il resto è indiviso.

La **regolarizzazione catastale** non sarà necessaria una volta concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

Lo stato dei luoghi del box auto e della cantina corrisponde 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 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 Dott. Carlo Federico Tuccari 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

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 tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario 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.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.260) sono il subalterno 7 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 231 (disimpegno) e il subalterno 237 (portico). I beni comuni non censibili alla cantina (sub.50) sono il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra), il subalterno 6 (disimpegno) e il subalterno 231 (disimpegno). Il bene comune non censibile al box auto è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che sulla copertura dell'edificio A sono presente 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 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 condominiale che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un doppio accesso carrabile su via XXV Aprile ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

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 A, a ridosso della facciata esposta a nord, è arricchito da una struttura aggettante in acciaio di sostegno dei balconi dei piani primo e secondo e della porzione a sbalzo della copertura.

I prospetti sono rifiniti in mattoni a facciavista alternati a porzioni di facciata intonacate e tinteggiate color ocra, il manto di copertura è in coppi. Le aperture finestrate al piano terra hanno telaio in alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata a lato della loggia. L'abitazione è dotata di un impianto solare termico installato in copertura.

La cantina ed il box auto hanno le pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento con finitura industriale in cemento; il garage ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.260) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 15/11/2022 registrato in data 04/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2039.

La cantina (sub.50) ed il box auto (sub.45) sono liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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 Dott. Carlo Federico Tuccari 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** a garanzia di un mutuo di Euro 10.045.000,00, concesso con atto a rogito del notaio Enrico Falsini 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 Giovanni Rinaldi 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), gli immobili sorgono 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 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*);

- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – *Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale*;
- CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 - *Opere interne di manutenzione straordinaria*.

Il box auto e la cantina hanno conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. L'abitazione ha ottenuto l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento sono allegate all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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'appartamento **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentata in Comune (CILA prot. n.3540 del 09/05/2014). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato di fatto, le partizioni interne del piano sottotetto sono diverse da quelle riportate negli elaborati progettuali: sono stati realizzati un disimpegno all'arrivo della scala interna e un bagno, il resto è indiviso.

Si evidenziano inoltre lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione degli ambienti e nelle altezze interne rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti al piano sottotetto sarà necessario riconfigurare le partizioni interne che delimitano il bagno e la superficie destinata a camera ($h > 2,20$ m) dalla superficie destinata a soffitta, ed autorizzare preventivamente le opere mediante il deposito di una pratica urbanistica CILA.

Lo stato dei luoghi del box auto e della cantina è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono _ della cantina sono 0,28 e del box auto sono 0,78;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 549,00 per l'appartamento, a € 64,50 per la cantina e a € 108,00 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 114,42 per l'appartamento, a € 10,57 per la cantina e a € 17,51 per il box auto;
- 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 1.14

Il valore commerciale dell'appartamento, della cantina e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 260, 50 e 45, ubicati al piano secondo/terzo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.1, Monte Roberto (AN), viene determinato sulla base dei valori unitari e dei coefficienti di destinazione riportati nella premessa allegata alla presente perizia di stima.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici ragguagliate delle unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione P2	67,70 mq	1,00	67,70 mq
Balcone coperto	12,90 mq	0,40	5,16 mq
Abitazione P3	23,20 mq	1,00	23,20 mq
Soffitta	28,45 mq	0,33	9,39 mq
Terrazza	8,55 mq	0,25	2,14 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			107,59 mq

Cantina	19,00 mq	0,20	3,80 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			13,30 mq

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

Valore di stima appartamento (sub.260): 107,59 mq x 1.000 €/mq = 107.590 €

Valore di stima cantina e box auto (sub.50 e sub.45): 13,30 mq x 1.000 €/mq = 13.300 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 120.890

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per opere interne e pratica urbanistica**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locati**

Costi per Opere Interne e Pratica Urbanistica:

- costo totale stimato per la realizzazione delle partizioni interne al piano terzo secondo la configurazione autorizzata con la CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 (pareti in cartongesso, pavimenti, tinteggiatura, porte interne, battiscopa) a cui andrà applicata l'iva di legge € 10.000,00
- oneri professionali per predisposizione CILA compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A. **€ 1.903,20**

Totale Costi Stimati: € 11.903,20

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto e della cantina: € 13.300 x 0,90 = € 11.970

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato a canone convenzionato con scadenza 30/06/2039, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Appartamento: (€ 107.590 – € 11.903,20) x 0,80 = € 76.549,44

Box Auto e cantina: € 11.970

Il Valore di Stima del Lotto 1.14 è pari a: € 88.500

(Euro ottantottomilacinquecento/00)

