

LOTTO DI VENDITA 1.35

- **BENE n.43: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B**
(foglio 8 particella 937 subalterno 79)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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.

Il box auto distinto al sub.79 è costituito da un ambiente unico di forma 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

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 79 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a est con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.80 e sub.78).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	49,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	79	C/6	2	46 mq	Totale: 49 mq	€ 80,77	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 del box auto 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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova 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 il bene comune non censibile al box auto (sub.79) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

Il box auto (sub.79) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 10/11/2023 registrato in data 13/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 09/11/2029.

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 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 Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene 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), 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 l'unità immobiliare 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*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- 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 del box auto è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (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.

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 riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,98;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 105,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 8,27;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.35

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 79, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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
Box Auto (n.2 posti auto)	15,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			18,80 mq

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

Valore di stima box auto (sub.79): $18,80 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 18.800,00 \text{ €}$

Il valore di stima complessivo è pari a € 18.800

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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



Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

$$€ 18.800,00 \times 0,90 = € 16.920,00$$

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

$$\text{Box Auto: } € 16.920 \times 0,95 = € 16.074,00$$

Il Valore di Stima del Lotto 1.35 è pari a: € 16.100

(Euro sedicimilacent0/00)



