
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Frati Andrea, nel Fallimento 11/2020

--- OMISSIS ---

2° stralcio

COMPENDIO IMMOBILIARE DI SIROLO (AN)



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	11
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1.....	12
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	12
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1.....	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	12
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	12
Lotto Unico	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	13
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	14
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	14
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	15
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	15
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	15
Consistenza	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	16
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	17
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	18
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	18



Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	19
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	20
Dati Catastali.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	21
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	21
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	21
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	22
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	22
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	23
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	23
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	23
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	23
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	23
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	24
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	24
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	24
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	24
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	24



Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	25
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	25
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	26
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	27
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	28
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	30
Bene N° 2 - Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	31
Bene N° 3 - Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1	32
Bene N° 4 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T.....	33
Bene N° 5 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	36
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta	37
Stima	39
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto Unico	43



INCARICO

In data 16/04/2021, i curatori fallimentari Dott. Andrea Di Cesare e Avv. Stefano Francia venivano autorizzati dall'Ill.mo Giudice della procedura, a incaricare il sottoscritto C.T.U. Geom. Frati Andrea, con studio in Via Gorizia, 20 - 60030 - Maiolati Spontini (AN), email geomandreafrati@gmail.com, PEC a.frati@pecgeometrian.it, Tel. 0731 703336, alla redazione delle perizie di stima riguardanti il patrimonio immobiliare della fallita. Su base di tale incarico il sottoscritto relaziona quanto di seguito.

PREMESSA

Gli immobili facenti parte del fallimento sono ubicati nei Comuni di Montemarciano (AN) e Sirolo (AN).

Il presente secondo stralcio di perizia riguarda gli immobili nel Comune di Sirolo.

L'intervento è localizzato al margine ovest dell'edificato di Sirolo, a circa 700 m dal centro storico, su un'area che ha accesso da via Cupetta, una strada secondaria che si innesta sulla Strada Provinciale 2 che collega l'entroterra alla cittadina.

Ad ovest dell'area in oggetto si estende un'ampia zona a verde; l'edificato circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo rurale e, oltre via Cupetta, da un'edilizia di tipo più recente costituita prevalentemente da fabbricati a due piani fuori terra.

La zona ricade sotto la tutela dell'Ente Parco del Conero.

Urbanisticamente gli immobili sono distribuiti su due aree: un'area di lottizzazione, corrispondente alla zona più a nord, e un'area di completamento, corrispondente alla zona a sud.

Tutti gli immobili sono in corso di costruzione, con un grado diverso di avanzamento dei lavori.

L'area è di forma allungata, di superficie totale pari a circa 5.500 mq, in leggerissimo declivio, esposta a sud, con orientamento Nord-Sud.

Complessivamente sono presenti 11 fabbricati, di cui nove immobili sono mono o bifamiliari, gli altri due sono di quattro e nove unità rispettivamente, per un totale di 25 alloggi.

Gli immobili hanno caratteristiche architettoniche che richiamano la tipologia edilizia rurale tipica del luogo, e che possono essere riassunte così:

- volumi semplici con coperture a doppia pendenza o a padiglione, a uno o due piani fuori terra
- unità al piano terra dotate di corti private
- solai di copertura in legno, tranne che nell'edificio plurifamiliare sull'area B1
- manto di copertura in coppi
- percorsi pedonali interni in materiale permeabile
- le facciate dei piani terra rifinite ad intonaco o rivestite in pietra, quelle dei piani primo rifinite ad intonaco

Altre caratteristiche comuni a tutti i fabbricati sono:

- presenza di due autorimesse collettive, una sull'area di lottizzazione ed una sull'area di completamento
- taglio degli alloggi medio-piccolo
- predisposizione per impianto di climatizzazione, per il solare termico e per il fotovoltaico, con impianto termico autonomo
- struttura portante in calcestruzzo armato con solai intermedi in laterocemento
- infissi in legno

L'intervento è caratterizzato da una bassa densità edilizia, con i singoli fabbricati circondati da ampie zone verdi che verranno sistemate a giardino. Le corti, attualmente incolte, sono ricoperte di vegetazione spontanea.

Per il completamento delle opere, sia nell'area di lottizzazione che in quella di completamento, si dovranno presentare nuove pratiche edilizie per ottenere i necessari permessi alla ripresa dei lavori (in quanto decaduti quelli attuali), richiedere l'autorizzazione paesaggistica, il nulla osta all'Ente Parco del Conero e presentare l'agibilità finale degli alloggi, comprensiva di tutte le certificazioni occorrenti. Le spese tecniche necessarie per l'espletamento delle pratiche sono state ricomprese nei costi stimati per l'ultimazione di ciascuna palazzina (descritta in seguito).



Al fine di chiarire la sussistenza o meno, o la reale consistenza, della fideiussione prestata all'epoca della stipula della Convenzione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, e di verificare le intenzioni dell'amministrazione comunale in merito ad una eventuale escussione della stessa, i Curatori anche attraverso il supporto di un legale amministrativista si attivavano presso le sedi competenti e iniziavano una complessa e lunga opera di verifica, le cui risultanze sono evidenziate nel seguito.

IMMOBILI SU AREA DI LOTTIZZAZIONE

La superficie totale del lotto (comparto C/2 - Lotto B), è pari a 3.766 mq; la superficie restante oltre l'edificato è destinata a verde, a parcheggi, alla viabilità interna e alle corti private delle abitazioni.

La superficie utile lorda totale realizzata è pari a circa 627 mq.

Il Piano di Lottizzazione, comprendente anche un'area limitrofa già edificata e non appartenente alla società, venne approvato definitivamente dal Consiglio Comunale in data 12/02/2007 (Zone residenziali di espansione - Zona C2 - Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, art. 33 delle NTA).

La Convenzione urbanistica col Comune, stipulata in data 20/07/2007 prevede, tra l'altro, la realizzazione della rete viaria, la realizzazione della pubblica illuminazione, del verde pubblico e dei parcheggi pubblici. La rete viaria è prevista in materiale permeabile, i parcheggi sono da realizzare con griglie salvaprato. Queste opere sono state autorizzate in base al rilascio del Permesso di Costruire n. 374/10 del 26/10/2010.

Risultano ancora da sistemare un tratto di strada di via Cupetta con materiale permeabile, il controllo e l'eventuale sostituzione dei pali per l'illuminazione pubblica e da sistemare le aree destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico.

Dagli incontri avuti presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che l'Ente ha già collaudato e preso in carico la rete idrica e la rete del gas.

Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione (verde pubblico e parcheggi pubblici) dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, dopo il necessario frazionamento delle stesse.

A tal proposito si fa presente che la curatela fallimentare tramite il sottoscritto CTU e il legale amministrativista nominato dal Giudice, Avv. Andrea Galvani, ha provveduto a prendere accordi con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione comunale, riguardo le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione da completare. L'Amministrazione comunale si è resa disponibile ad eseguire i lavori di completamento delle opere di lottizzazione secondo modalità e tempi in accordo con l'aggiudicatario degli immobili, procedendo altresì all'escussione della polizza fidejussoria stipulata con la suddetta convenzione e ammontante a Euro 95.860,00, come riportato nella nota inviata al sottoscritto e alla Curatela dal Comune di Sirolo (prot. 2218 del 15/02/2024), allegata.

Gli immobili sono stati edificati in base al Permesso di Costruire n. 357/10 del 04/05/2010 e Permesso di Costruire n. 433/12 del 27/02/2012, in variante del precedente, per modifiche interne e delle sistemazioni esterne e per spostamento di alcune bucatore. Allo stato attuale non sono stati ancora ultimati, e perciò sarà necessario richiedere un nuovo titolo edilizio per l'ultimazione dei lavori, espletare tutte le pratiche edilizie necessarie per il conseguimento dell'agibilità, rapportarsi con l'amministrazione comunale in merito all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e provvedere laddove necessario ad ottenere le autorizzazioni paesaggistiche e autorizzazioni o nulla osta da parte dell'Ente Parco.

I costi necessari per ultimare le aree comuni della lottizzazione, al di fuori di quelli occorrenti per ultimare le opere di urbanizzazione, possono essere stimati e riassunti così:

- sistemazione fognature acque nere e bianche 15.000 Euro
- lampioncini viabilità interna, 10.000 Euro
- sistemazione strada lottizzazione interna, 20.000 Euro
- sistemazione del verde, piantumazioni e arredo, 20.000 Euro
- sistemazione reti Enel e Telecom, e allacci vari 7.000 Euro
- spese tecniche, 8.000 Euro

pari ad un totale di 80.000 Euro.

Catastalmente l'area di lottizzazione è individuata dalla particella 1955 Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Sirolo e dalla particella 1956 Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Sirolo. Quest'ultima particella



identifica come in “corso di costruzione” il fabbricato “B2” e l’autorimessa collettiva. I restanti immobili risultano non frazionati e non accatastati. Ulteriori dati catastali sono riportati nelle visure allegate.

Su quest’area sono stati realizzati 8 edifici, per un totale di 10 unità abitative, disposti simmetricamente rispetto alla strada di lottizzazione che attraversa in senso longitudinale il lotto, parallelamente a via Cupetta, più un’autorimessa collettiva.

Quattro fabbricati sono a pianta quadrata, di dimensioni limitate, di due piani, di cui due edifici duplex monofamiliari (edifici B1 e B3) e due bifamiliari (edifici B2 e B4, lato via Cupetta). Gli altri quattro edifici sono a pianta rettangolare a piano unico, monofamiliari (edifici C1, C2, D1 e D2).

L’accesso all’autorimessa collettiva avviene da via Cupetta tramite rampa inclinata, ed è situata al piano interrato sotto gli edifici B2, C2, B4.

Tutte le unità sono in corso di completamento, con diverso grado di avanzamento dei lavori.

L’importo dei lavori di ultimazione, ripristino, spese tecniche e oneri vari viene stimato a corpo, stante l’impossibilità di prevedere, tra l’altro, le esatte lavorazioni che saranno necessarie per i ripristini (parti ammalorate, lattonerie asportate, danneggiamenti vari).

Di seguito verranno evidenziate le caratteristiche principali dei singoli immobili.

Edificio B1

È un edificio monofamiliare su due livelli, in corso di costruzione, di superficie lorda totale pari a circa 84 mq, con corte privata esterna, ed accesso al piano superiore anche da scala esterna, per una superficie lorda commerciale totale pari a circa 96 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di “grezzo avanzato” mancando la caldaia, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell’impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l’agibilità, e gli oneri comunali.

I costi totali per l’ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 80.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 163.200 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 83.200 Euro.

Edificio B2

È un edificio bifamiliare su due livelli, in corso di costruzione, con entrambi gli appartamenti di superficie lorda pari a circa 44 mq per unità.

L’unità al piano terra ha una corte privata esterna, per una superficie commerciale totale pari a circa 54 mq; quello al piano primo, raggiungibile da scala esterna, ha superficie lorda commerciale di 44 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi quasi ultimato per entrambe le unità, mancando qualche lavoro di ripristino di opere varie sia esterne che interne oltre alle spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l’agibilità, e oneri comunali.

I costi totali per l’ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 35.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 166.600 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 131.600 Euro.

Edificio B3

È un edificio monofamiliare su due livelli, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 84 mq, con corte privata esterna, ed accesso al piano superiore anche da scala esterna, per una superficie lorda commerciale pari a circa 94 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di “grezzo avanzato” mancando la caldaia, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell’impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l’agibilità, e oneri comunali.



I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 75.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 159.800 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 84.800 Euro.

Edificio B4

È un edificio bifamiliare su due livelli, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 44 mq per unità.

L'unità al piano terra ha una corte privata esterna per una superficie commerciale totale pari a circa 54 mq.

Quella al piano primo, raggiungibile da scala esterna, ha superficie lorda commerciale di 44 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di "grezzo avanzato" per entrambe le unità, mancando le caldaie, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell'impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 75.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 166.600 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 91.600 Euro.

Edificio C1

È un edificio monofamiliare ad un unico piano, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 78, con corte privata esterna, per una superficie commerciale totale pari a circa 87 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di "grezzo avanzato" mancando le caldaie, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell'impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 70.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 147.900 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 77.900 Euro.

Edificio C2

È un edificio monofamiliare ad un unico piano, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 78, con corte privata esterna, per una superficie commerciale totale pari a circa 90 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di "grezzo avanzato" mancando le caldaie, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell'impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 65.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 153.000 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 88.000 Euro.

Edificio D1

È un edificio monofamiliare ad un unico piano, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 78, con corte privata esterna, per una superficie commerciale totale pari a circa 88 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di "grezzo avanzato" mancando le caldaie, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell'impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di



alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 70.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 149.600 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 79.600 Euro.

Edificio D2

È un edificio monofamiliare ad un unico piano, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 78, con corte privata esterna, per una superficie commerciale totale pari a circa 90 mq.

Lo stato dei lavori può dirsi di "grezzo avanzato" mancando le caldaie, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell'impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite, sistemazioni di parte degli impianti ecc.). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 75.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 153.000 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 78.000 Euro.

Autorimessa collettiva

Ha ingresso carrabile da via Cupetta e accesso pedonale tramite scala esterna. È situata al piano interrato, sotto gli edifici B2-C2-B4. Sono ricavabili circa 13 autorimesse per una superficie totale stimata di 235 mq.

Per il completamento c'è da ripristinare l'impianto elettrico e realizzare le opere per l'adeguamento alla normativa antincendio. In totale si stima una spesa complessiva di ultimazione dell'autorimessa collettiva pari a 35.000 Euro, per un valore totale a nuovo di 199.750 Euro e un valore attuale di 164.750 Euro.

Gli immobili sopra descritti fanno parte dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
- **Bene N° 2** – Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
- **Bene N° 3** – Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
- **Bene N° 4** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T
- **Bene N° 5** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1

IMMOBILI SU AREA DI COMPLETAMENTO

La superficie totale dell'area di completamento, denominata B1, è pari a 1.737 mq; la superficie restante oltre l'edificato è destinata a verde, a parcheggio, alla viabilità interna e alle corti private delle abitazioni.

La superficie utile lorda totale realizzata è pari a circa 785 mq.

L'area è inserita nel Piano Regolatore Generale come "Zone B1 - parti con impianto concluso" disciplinate dall'art. 27 delle NTA del PRG.

Gli immobili sono stati edificati in base al Permesso di Costruire n. 311/08 del 09/01/2009 e Permesso di Costruire n. 311bis/11 del 24/06/2011 in variante del precedente per accorpamento di edifici, modifiche alla rampa di accesso all'autorimessa e al verde, e per spostamento di una scala esterna. Allo stato attuale non sono stati ancora ultimati, e perciò sarà necessario richiedere un nuovo titolo edilizio per l'ultimazione dei lavori,



espletare tutte le pratiche edilizie necessarie per il conseguimento dell'agibilità e provvedere laddove necessario ad ottenere le autorizzazioni paesaggistiche e autorizzazioni o nulla osta da parte dell'Ente Parco.

I costi necessari per ultimare le aree comuni dell'area di completamento (sistemazione parcheggi, strada e arredo del verde, allacci vari, più spese tecniche) possono essere stimati in 15.000 Euro. Come nella limitrofa area di lottizzazione a nord, per i parcheggi erano previste nel progetto griglie salvapavimento, per la viabilità l'utilizzo di materiale permeabile.

Catastalmente l'area è individuata dalle particelle 1779 e 1786 del Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Sirolo e dalla particella 1784 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Sirolo (area urbana). Ulteriori dati catastali sono riportati nelle visure allegate.

Su quest'area sono stati realizzati 3 edifici, per un totale di 15 unità abitative, più un'autorimessa collettiva.

I primi due edifici, situati nella zona nord dell'area e denominati A1 e A2, sono simmetrici rispetto alla strada pedonale interna che collega l'area alla lottizzazione a monte. Sono di due piani fuori terra, a pianta rettangolare con copertura a doppia falda, con l'edificio di destra (edificio A1), verso via Cupetta, bifamiliare, e quello a sinistra (edificio A2), con quattro unità immobiliari. Il terzo edificio (palazzina plurifamiliare), planimetricamente "ad L", con copertura a padiglione, ha cinque unità al piano terra e quattro unità al piano primo, alle quali si accede da una rampa esterna che separa il piano primo in due porzioni.

L'accesso all'autorimessa collettiva avviene da via Cupetta tramite rampa inclinata, ed è situata al piano interrato sotto gli edifici A1 e A2 e le loro corti.

Tutte le unità sono in corso di completamento, con diverso grado di avanzamento dei lavori.

L'importo dei lavori di ultimazione, ripristino, spese tecniche e oneri vari viene stimato a corpo, stante l'impossibilità di prevedere, tra l'altro, le esatte lavorazioni che saranno necessarie per i ripristini (parti ammalorate, lattonerie asportate, danneggiamenti vari)

Di seguito verranno evidenziate le caratteristiche principali dei singoli immobili.

Edificio A1

È un edificio bifamiliare di due piani, in corso di costruzione, di superficie lorda pari a circa 97 mq per alloggio, con corte privata esterna per l'unità al piano terra, ed accesso al piano superiore da scala esterna. La superficie commerciale lorda dell'appartamento al piano terra è di 109 mq, quella del piano primo è di 97 mq.

Lo stato dei lavori di entrambi è al grezzo, essendo realizzati in parte solo gli impianti, mancando gli infissi, i massetti, gli intonaci, parte delle finiture esterne, oltre ovviamente la caldaia, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite ad esempio). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna e delle pareti al piano terra.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e gli oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 250.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 350.200 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 100.200 Euro.

Edificio A2

È un edificio quadrifamiliare di due piani, in corso di costruzione, con due unità per piano, con corti private esterne per le unità al piano terra, ed accesso alle unità del piano superiore da scala esterna. La superficie commerciale lorda degli appartamenti al piano terra è di 44 e 64 mq; quella degli appartamenti del piano primo è di 41 e 56 mq.

Lo stato di avanzamento dei lavori dei due appartamenti promessi in vendita può definirsi "semifinito" mancando alcune opere di completamento (alcune porte, battiscopa, ecc.) e alcune opere di ripristino di quanto eseguito, e di sistemazione della corte per quello al piano terra. Per gli altri due lo stato di avanzamento può dirsi di "grezzo avanzato" mancando la caldaia, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti e i battiscopa, le porte interne, i sanitari, la scala interna di collegamento, il completamento dell'impianto elettrico (placche, interruttori, ecc.), le mostrine degli infissi, e altre opere varie (ripristino di alcune lavorazioni già eseguite ad esempio). Per le parti esterne ci saranno da fare delle riprese dei lavori sui marciapiedi, sulla corte e sulle recinzioni, e le finiture della scala esterna.



Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche di ultimazione dei lavori, per il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità, e gli oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 85.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 348.500 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 263.500 Euro.

Autorimessa collettiva

Ha ingresso carrabile da via Cupetta e accesso pedonale tramite scala esterna. È situata al piano interrato, sotto gli edifici A1 e A2 e alle loro corti. Sono ricavabili circa 14 autorimesse per una superficie totale stimata di 235 mq.

Per il completamento c'è da realizzare l'impianto elettrico e realizzare le opere per l'adeguamento alla normativa antincendio. In totale si stima una spesa complessiva di ultimazione pari a 35.000 Euro.

Il valore totale a nuovo ammonta a 199.750 Euro, il valore attuale totale è di 164.750 Euro.

Edificio plurifamiliare

È un edificio di due piani, in corso di costruzione, con cinque unità al piano terra con corti esterne, e quattro unità al piano superiore, con accesso a queste ultime da scala esterna.

Al piano terra la superficie lorda totale è pari a 220 mq, per una superficie lorda commerciale, comprensiva delle corti, pari a 246 mq. Al piano primo, separato in due blocchi grazie alla scala centrale ed alla "terrazza" centrale di distribuzione, la superficie totale lorda, coincidente con quella commerciale, è pari a 205 mq.

Lo stato di avanzamento dei lavori può definirsi "semifinito" mancando alcune opere di completamento (ad es. porte, battiscopa, ecc.) e di ripristino di quanto eseguito, e di sistemazione della corte. Vanno inoltre terminati gli impianti solare termico, previsto in progetto, e l'installazione di pompe di calore per l'impianto termico, al posto delle caldaie.

Altri oneri necessari riguardano le spese tecniche per le pratiche urbanistiche (una nuova variante in quanto l'ultimo progetto reperito depositato in comune prevede otto unità, invece delle nove presenti, a parità di superfici, e una diversa distribuzione delle aperture, poi l'ultimazione dei lavori, il piano di sicurezza, la direzione lavori, gli accatastamenti, la pratica per l'agibilità) e gli oneri comunali.

I costi totali per l'ultimazione della palazzina possono essere posti pari a 150.000 Euro, comprensivi degli oneri comunali (con contributo di costruzione che verrà richiesto per la parte di opere ancora da completare), per un valore totale a nuovo di 766.700 Euro e un valore di stima allo stato attuale pari a 616.700 Euro.

Gli immobili sopra descritti fanno parte dei seguenti beni:

- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
- **Bene N° 7** – Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Il bene comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B", ad esclusione dell'edificio B2 e dell'autorimessa interrata di cui ai beni 2, 3, 4 e 5. Edifici "B1"- "B3"- "B4"- "C1"- "C2"- "D1"- "D2".



BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Il bene comprende un garage nell'autorimessa in corso di costruzione descritta in premessa, inclusa nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Il bene comprende l'autorimessa interrata in corso di costruzione descritta in premessa, inclusa nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".

BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

Il bene comprende l'appartamento al piano terra dell'edificio "B2" in corso di costruzione descritto in premessa, incluso nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

Il bene comprende l'appartamento al piano primo dell'edificio "B2" in corso di costruzione descritto in premessa, incluso nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Il bene, unitamente ai beni 7 e 8, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"-"A2"-"PLURIFAMILIARE"

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Il bene, unitamente ai beni 6 e 8, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"-"A2"-"PLURIFAMILIARE"

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Il bene, unitamente ai beni 6 e 7, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"-"A2"-"PLURIFAMILIARE"



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
- **Bene N° 2** – Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
- **Bene N° 3** – Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
- **Bene N° 4** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T
- **Bene N° 5** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1
- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
- **Bene N° 7** – Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via dell'Industria, 14
Falconara Marittima (AN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3721,00 mq	3721,00 mq	1	3721,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3721,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3721,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1553,00 mq	1553,00 mq	1	1553,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1553,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1553,00 mq		

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	93,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	91,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1995 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 02.34.35
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 22/12/2009 al 26/11/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 26/11/2013 al 02/12/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.37.66
Dal 02/12/2013 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1955 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.37.21 Reddito dominicale € 9,61 Reddito agrario € 13,45

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1995 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 02.34.35
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 22/12/2009 al 26/11/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 26/11/2013 al 02/12/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato



		Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.37.66
Dal 04/12/2013 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1956, Sub. 1 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1995 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 02.34.35
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 22/12/2009 al 26/11/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 26/11/2013 al 02/12/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.37.66
Dal 04/12/2013 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1956, Sub. 2 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1995 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 02.34.35
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18



Dal 22/12/2009 al 26/11/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 26/11/2013 al 02/12/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.37.66
Dal 04/12/2013 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1956, Sub. 3 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1995 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 02.34.35
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 22/12/2009 al 26/11/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.27.18
Dal 26/11/2013 al 02/12/2013	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1778 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.37.66
Dal 04/12/2013 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1956, Sub. 4 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1995 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.5



		Superficie (ha are ca) 02.34.35
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1779 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.53
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1779 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.53 Reddito dominicale € 4,01 Reddito agrario € 5,61

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1991 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 132 Qualità FABB PROMISCUO Superficie (ha are ca) 00.09.76
Dal 17/04/2009 al 28/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1784 Qualità FABB PROMISCUO Superficie (ha are ca) 00.00.93
Dal 28/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1784 Categoria F1, Cons. 93
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1784 Categoria F1, Cons. 93

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 17/04/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.68
Dal 17/04/2009 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1786 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.91
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS ---	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1786 Qualità Vigneto Cl.1



		Superficie (ha are ca) 00.00.91 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,56
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1955				Seminativo arborato	5	00.37.21 mq	9,61 €	13,45 €	

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1956	1		F3						

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1956	2		F3						



BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1956	3		F3							

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1956	4		F3							

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	1779				Seminativo arborato	5	00.15.53 mq	4,01 €	5,61 €		

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1784			F1		93					



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1786				Vigneto	1	00.00.91 mq	0,99 €	0,56 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA**

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi sull'area a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi sull'area a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.



BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi sull'area a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Risulta trascritta una servitù di costruire e mantenere i fabbricati erigendi sull'area a distanza inferiore alla minima prevista dal confine. Trascrizione R.p. 16683 R.g. 28862 del 28/12/2009.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANCONA		21	34		
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANCONA	28/12/2009	1180			

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANCONA		21	34		



Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	28/12/2009	1180	

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA		21	34
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	28/12/2009	1180	



BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA		21	34
		Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Sabatucci	22/12/2009			76809	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	28/12/2009			28861	16682
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
ANCONA	28/12/2009			1180	

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA		21	34



Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	28/12/2009	1180	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA		21	34
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	28/12/2009	1180	



BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ANCONA	21	34		
Dal 22/12/2009 al 30/01/2020	--- OMISSIS --- con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ANCONA	28/12/2009	1180		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1975 al 22/12/2009	--- OMISSIS --- prop.1/2; --- OMISSIS --- Maria prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ANCONA	21	34		
Dal 22/12/2009 al	PRIMA COSTRUZIONI-PARCO CASTAGNOLA SRL	Compravendita			



30/01/2020	con sede in FALCONARA MARITTIMA, prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	22/12/2009	76809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/12/2009	28861	16682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	28/12/2009	1180	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Ancona il 28/12/2009
 Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
 Importo: € 7.276.000,00
 A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
 Contro --- OMISSIS ---
 Capitale: € 3.638.000,00
 Percentuale interessi: 2,994 %
 Rogante: Notaio Sabatucci
 Data: 22/12/2009
 N° repertorio: 76810/10927
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Ancona il 13/04/2012
 Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
 Contro --- OMISSIS ---
 Capitale: € 600.000,00
 Percentuale interessi: 5,682 %
 Rogante: Notaio Sabatucci
 Data: 12/04/2012
 N° repertorio: 77798/11668
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 24/09/2012
 Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
 Contro --- OMISSIS ---
 Capitale: € 400.000,00



Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE
Contro --- OMISSIS ---
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 2 - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 28/12/2009
Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
Importo: € 7.276.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 3.638.000,00
Percentuale interessi: 2,994 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 76810/10927
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 13/04/2012
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,682 %
Rogante: Notaio Sabatucci



Data: 12/04/2012

N° repertorio: 77798/11668

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/09/2012
Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE
Contro --- OMISSIS ---
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 3 - AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 28/12/2009
Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
Importo: € 7.276.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 3.638.000,00
Percentuale interessi: 2,994 %
Rogante: Notaio Sabatucci



Data: 22/12/2009

N° repertorio: 76810/10927

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 13/04/2012
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,682 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 12/04/2012
N° repertorio: 77798/11668
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/09/2012
Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE
Contro --- OMISSIS ---
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 4 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 28/12/2009
Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
Importo: € 7.276.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 3.638.000,00
Percentuale interessi: 2,994 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 76810/10927
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 13/04/2012
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,682 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 12/04/2012
N° repertorio: 77798/11668
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/09/2012
Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE
Contro --- OMISSIS ---
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740



A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 5 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 28/12/2009
Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
Importo: € 7.276.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 3.638.000,00
Percentuale interessi: 2,994 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 76810/10927
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 13/04/2012
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,682 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 12/04/2012
N° repertorio: 77798/11668
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/09/2012
Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA



INDIVIDUALE

Contro --- OMISSIS ---

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Ancona il 04/09/2019

Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---

Contro --- OMISSIS ---

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 15/05/2020

Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 28/12/2009
Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
Importo: € 7.276.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 3.638.000,00
Percentuale interessi: 2,994 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 76810/10927
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 13/04/2012
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,682 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 12/04/2012
N° repertorio: 77798/11668
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/09/2012
Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %



Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE
Contro --- OMISSIS ---
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---Contro --- OMISSIS ---

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SIROLO (AN) - VIA CUPETTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 28/12/2009



Reg. gen. 28863 - Reg. part. 6873
Importo: € 7.276.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 3.638.000,00
Percentuale interessi: 2,994 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 76810/10927

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 13/04/2012
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 934
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,682 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 12/04/2012
N° repertorio: 77798/11668
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/09/2012
Reg. gen. 17171 - Reg. part. 2631
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA SOC.COOP.
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Sabatucci
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 77948/11759

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2012
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 11883
A favore di --- OMISSIS --- IN PROPRIO E QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE
Contro --- OMISSIS ---
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Ancona il 04/09/2019
Reg. gen. 18754 - Reg. part. 12378
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 15/05/2020
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 4740
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- Contro --- OMISSIS ---



STIMA

Per la valutazione si sono svolte le opportune ricerche di mercato e consultazioni varie, acquisendo tutta la documentazione disponibile, al fine di basare le valutazioni su dati attendibili. Il valore a nuovo degli immobili è stato stimato in base al valore di mercato. Il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo di stima analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo quando disponibili, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2023 e dall'analisi delle offerte di immobili posti in vendita e pubblicizzate anche su web, è stato determinato il valore unitario dei beni in oggetto. Il metodo di stima del confronto di mercato è quello che viene ritenuto più affidabile, in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione, e il più adatto allo scopo della stima, che richiede un valore da assegnare agli immobili nell'ottica di una liquidazione. Nel valutare i costi relativi all'ultimazione degli immobili si è tenuto conto anche dei maggiori oneri derivanti dalla ripresa di lavori abbandonati, e ad eventuali adeguamenti per sopravvenute normative tecniche, oltre che del rischio di imprevisti. Per quanto riguarda la determinazione delle superfici di vendita, le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale lorda è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (utilizzando un coefficiente pari a 0,3 per balconi e terrazzi, fino a 25 mq di superficie, con 0,1 per la parte eccedente; un coefficiente pari a 0,1 per le corti private fino ad una superficie pari a quella principale dell'unità, e 0,02 per la parte eccedente. Le superfici riportate per i fabbricati sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali ove presenti e sulla base degli elaborati progettuali, con misure verificate a campione sul posto. Per facilitare l'individuazione dei beni, la presente relazione verrà sviluppata mantenendo in alcuni casi (immobili non accatastati) la stessa denominazione degli immobili presente nelle perizie depositate agli atti dalla società o nei progetti depositati in comune. Per quanto riguarda la determinazione dei valori di stima, oltre a consultare agenzie operanti sul territorio e reperire annunci di vendita, è stata consultata la banca dati dell'Agenzia del Territorio, che per la zona in questione e per il secondo semestre del 2023 fornisce una forbice di valori unitari per immobili di civile abitazione, non nuovi, in condizioni medie di manutenzione che va da 1.600 a 2.200 Euro /mq di superficie commerciale, mentre per i box i valori vanno da 810 a 1.050 Euro/mq. Considerando le dimensioni e la tipologia degli alloggi, gli anni trascorsi dalla loro edificazione (da ultimare) e quindi una non recente concezione tipologica e impiantistica, e il contesto ambientale nel quale sono realizzati gli immobili, è stato stabilito un valore unitario pari a 1.700 Euro/mq per gli appartamenti e pari a 850 euro/mq per i garage. I valori scelti tengono conto inoltre della natura di vendita "forzata" data dalla procedura concorsuale, che necessita di tempi più brevi rispetto alle normali liquidazioni e della tipologia di vendita in blocco che comporta maggiori rischi economici per l'acquirente. Al valore stimato di vendita sono state infine detratte, oltre alle spese di completamento e di ripristino, delle percentuali riguardanti l'utile dell'imprenditore e le spese di commercializzazione, oltre alle spese di ripristino cantiere, gli oneri finanziari, le spese generali e gli imprevisti.

Il lotto di vendita risulta costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B", ad esclusione dell'edificio B2 e dell'autorimessa interrata di cui ai beni 2, 3, 4 e 5. Edifici "B1"- "B3"- "B4"- "C1"- "C2"- "D1"- "D2".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1955, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 2** – Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
Il bene comprende un garage nell'autorimessa in corso di costruzione descritta in premessa, inclusa nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 1, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** – Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
Il bene comprende l'autorimessa interrata in corso di costruzione descritta in premessa, inclusa nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T
Il bene comprende l'appartamento al piano terra dell'edificio "B2" in corso di costruzione descritto in premessa, incluso nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1
Il bene comprende l'appartamento al piano primo dell'edificio "B2" in corso di costruzione descritto in premessa, incluso nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene, unitamente ai beni 7 e 8, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"- "A2"- "PLURIFAMILIARE"
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1779, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** – Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene, unitamente ai beni 6 e 8, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"- "A2"- "PLURIFAMILIARE"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1784, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene, unitamente ai beni 6 e 7, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"- "A2"- "PLURIFAMILIARE"
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1786, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima: € 3.124.600,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese stimate ultimazione lavori	1.100.000,00	€
Utile imprenditore su valore stimato di vendita (15%)	468.690,00	€
Spese commercializzazione e garanzia immobili, e oneri finanziari su valore stimato di vendita (5%)	156.230,00	€
Spese varie (spese generali, ripristino cantiere, ecc) e imprevisti sulle spese stimate di ultimazione lavori (10%)	110.000,00	€
Spese stimate sistemazione aree comuni lottizzazione	80.000,00	€
Spese stimate sistemazione aree comuni zona completamento	15.000,00	€
Spese di frazionamento e di cessione aree e altri oneri necessari per le opere di urbanizzazione	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 1.179.680,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Maiolati Spontini, li 15/03/2024

Il C.T.U.
Geom. Frati Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Inquadramento territoriale con identificazione urbanistica edifici
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Estratto Piano Regolatore Generale Comune di Sirolo
- 4 - Titoli edilizi
- 5 - Atto di provenienza
- 6 - Ispezioni ipotecarie
- 7 - Nota Comune di Sirolo prot. 2218 del 15/02/2024
- 8 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B", ad esclusione dell'edificio B2 e dell'autorimessa interrata di cui ai beni 2, 3, 4 e 5. Edifici "B1"- "B3"- "B4"- "C1"- "C2"- "D1"- "D2".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1955, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** – Garage in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
Il bene comprende un garage nell'autorimessa in corso di costruzione descritta in premessa, inclusa nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 1, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** – Autorimessa collettiva in corso di costruzione ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano S1
Il bene comprende l'autorimessa interrata in corso di costruzione descritta in premessa, inclusa nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano T
Il bene comprende l'appartamento al piano terra dell'edificio "B2" in corso di costruzione descritto in premessa, incluso nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** – Appartamento in corso di costruzione ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta, piano 1
Il bene comprende l'appartamento al piano primo dell'edificio "B2" in corso di costruzione descritto in premessa, incluso nell'area di lottizzazione "comparto C/2 - Lotto B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1956, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene, unitamente ai beni 7 e 8, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"- "A2"- "PLURIFAMILIARE"
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1779, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** – Area urbana ubicata a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene, unitamente ai beni 6 e 8, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"- "A2"- "PLURIFAMILIARE"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1784, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato a Sirolo (AN) - Via Cupetta
Il bene, unitamente ai beni 6 e 7, comprende il terreno con gli edifici in corso di costruzione descritti in premessa, inclusi nell'area di completamento "B1". Edifici "A1"- "A2"- "PLURIFAMILIARE"
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1786, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)





Prezzo base d'asta: € 1.179.680,00