
TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia del C.T.U. Ing. Bendelari Christian, nella procedura 46/2025

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE IN VIA GUGLIELMO MARCONI N. 10 - ANCONA

SOMMARIO

Incarico	3
Lotto 5	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 5	15
Elenco allegati	16

INCARICO

Il giorno 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Bendelari Christian, con studio in Ancona (AN), e-mail: c.bendelari@gmail.com, PEC: christian.bendelari@ingpec.eu, veniva nominato C.T.U. dalla Curatrice Avv. Francesca Seta ed accettava l'incarico.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato ad Ancona (AN) – VIA MARCONI, 10

LOTTO 5

Il lotto, oggetto di questa perizia è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato ad Ancona (AN) – VIA MARCONI, 10

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata, costituita da un locale uso commerciale al piano terra in un edificio storico sito in zona centro, nel quartiere Archi a ridosso del porto di Ancona, a cui si accede dal civico numero 10 di Via Marconi o da un secondo portone condominiale in Via Mamiani.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti debitori:

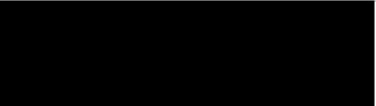
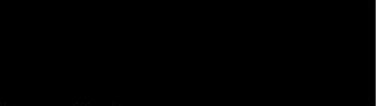
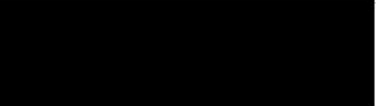
- CK SERVIZI (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02696680426
Partita IVA: 02696680426
Via PIRELLI 2
CIVITANOVA MARCHE (MC)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: CK SERVIZI (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	52,20 mq	71,90 mq	1	71,90 mq	3,91 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

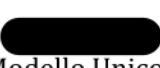
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 01/01/1992	 Proprietà;  Usufrutto 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 60mq Rendita € 2,29 Piano T
Dal 01/01/1992 al 02/11/1998	 Proprietà;  Usufrutto 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 60mq Rendita € 1.431,61 Piano T
Dal 02/11/1998 al 16/12/2008	 Proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1, Cons. 60mq Rendita € 1.431,61 Piano T
Dal 16/12/2008 al 01/06/2012	 Proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 60mq Rendita € 1.431,61 Piano T
Dal 01/06/2012 al 29/05/2013	 Proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 69mq Rendita € 1.646,36 Piano T
Dal 29/05/2013 al 09/11/2015	 Proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 69mq Superficie catastale 89 mq Rendita € 1.646,36 Piano T

Dal 09/11/2015 al 31/03/2023	 Proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 69mq Superficie catastale 89 mq Rendita € 1.646,36 Piano T
Dal 31/03/2023 al 21/02/2025	CK SERVIZI SRL SEMPLIFICATA sede in ANCONA (AN) 02696680426 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 69mq Superficie catastale 89 mq Rendita € 1.646,36
Dal 24/02/2025 al 29/10/2025	CK SERVIZI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in CIVITANOVA MARCHE (MC) 02696680426 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 69mq Superficie catastale 89 mq Rendita € 1.646,36 Piano T

02/11/1998 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO - RIUNIONE USUFRUTTO  Voltura n. 78714.1/2002 - Pratica n. 98340 in atti dal 15/04/2002;

16/12/2008 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - UU Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 9990 n. 191 registrato in data 14/12/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 10615.1/2009 - Pratica n. AN0275763 in atti dal 29/12/2009;

31/03/2023 Atto Pubblico ufficiale  Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 6508 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5016.1/2023 Reparto PI di ANCONA in atti dal 03/04/2023;

24/02/2025 Pubblico ufficiale  Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 12758 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota Presentata con Modello Unico n. 3098.1/2025 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/03/2025;

01/01/1992 VARIAZIONE del quadro tariffario;

01/06/2012 VARIAZIONE: Pratica n. AN0094929 in atti dal 01/06/2012 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8197.1/2012);

29/05/2013 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO: Pratica n. AN0060142 in atti dal 29/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18121.1/2013);

09/11/2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

01/02/2016 VARIAZIONE: Pratica n. AN0008668 in atti dal 01/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3349.1/2016);

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	129	4	2	C1	9	69mq	89 mq	1646,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale: l'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati prot. n. AN0094929 dal Geom. David Olivetti non risulta corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

In planimetria è presente nel perimetro, una struttura soppalcata con due scale di accesso. Al mio sopralluogo l'immobile risulta riportato allo stato di progetto originale, al grezzo come rivestimenti e pavimentazione e privo del soppalco e delle sale che ne consentivano l'accesso e la fruibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di questa valutazione è costituito da un locale ad uso negozio al piano terra sito in un edificio storico che si affaccia sul porto di Ancona, al numero 10 di Via Guglielmo Marconi, nell'angolo dell'edificio tra Via Guglielmo Marconi e la piazzetta in Via del Crocifisso che conduce alla chiesa parrocchiale del Santissimo Crocifisso del quartiere Archi.

E' costituito da un unico ambiente con planimetria ad "L" con 2 aperture larghe circa 2,5m verso Via Guglielmo Marconi, altre 2 aperture larghe circa 2,5m verso la piazzetta di Via del Crocifisso ed un'ultima apertura sempre di circa 2,5m verso Via Mamiani.

Il prospetto dell'edificio verso Via Guglielmo Marconi presenta un porticato con 12 archi a cui si accede da un ulteriore arco rivolto verso Via del Crocifisso ed un altro arco rivolto verso Via Vasari per cui le due aperture dell'immobile oggetto di questa perizia, che si affacciano verso via Guglielmo Marconi si trovano sotto il porticato descritto.

Al mio accesso ho potuto constatare che il fabbricato era allo stato grezzo su pareti e pavimentazione e realizzato come da progetto originario con una struttura antisismica per le normative degli anni '50, costituita da telai in cemento armato con travi rovesciate posate su fondazioni in calcestruzzo cementizio. Le murature al piano terra sono in mattoni pieni e malta cementizia, con solai in struttura mista di cemento armato e laterizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Negozio ubicato ad Ancona (AN) – VIA MARCONI, 10

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2025
- Scadenza contratto: 23/02/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

Esiste un Contratto di locazione ultranovennale (Rep.n. 12760, Raccolta n. 7647) stipulato e redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] di Ancona (AN) in data 24/02/2025 e registrato in Ancona (AN) in data 04/03/2025 al numero 1709 serie 1T, tra la società CK SERVIZI A RESPONSABILITA' LIMITATA' (C.F. e P.IVA n. 02696680426) in qualità di locatore e la società [REDACTED] in qualità di conduttore.

Tale atto ha durata di 10 anni e scadenza il 23/02/2035. Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per altri 10 anni, salvo esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore entro il 23/08/2035 ed al prezzo concordato di €100.000,00.

Il canone di locazione mensile concordato è di €900,00 (novecento vircola zero zero). A partire dal 24/02/2026 il locatore ha diritto di richiedere l'aggiornamento del canone ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78.

NOTA: Contratto di locazione ultranovennale RISOLTO in data 03/07/2026 in attesa di Trascrizione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2008 al 31/03/2023	[REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2009	191	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	02/07/2010	14194	8061
Dal 31/03/2023 al 31/03/2023	[REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	31/03/2023	6508	4530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	03/04/2023	7197	5015
Dal 31/03/2023 al 24/02/2025	CK SERVIZI SRL SEMPLIFICATA sede in ANCONA, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02696680426	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	31/03/2023	6508	4530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	03/04/2023	7198	5016

Dal 08/05/2023	CK SERVIZI SRL SEMPLIFICATA sede in ANCONA, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02696680426	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/05/2023	6591	4598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	11/05/2023	9985	1211
Dal 24/02/2025 al 21/04/2026	CK SERVIZI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in CIVITANOVA MARCHE (MC), proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02696680426	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/2025	12758	7645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	05/03/2025	4544	3098
Dal 24/02/2025	CK SERVIZI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in CIVITANOVA MARCHE (MC), proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02696680426	ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/2025	12760	7647
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	05/03/2025	4470	3041

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESARO il 20/03/2025
Reg. gen. 5734 - Reg. part. 916
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 11/05/2023
Reg. gen. 9985 - Reg. part. 1211

NOTA:

Da ispezione ipotecaria risultavano inoltre:

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 23/07/2026
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 12326
A favore di [REDACTED]
Contro CK SERVIZI

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova collocato su area compresa nel Piano Regolatore vigente in Zona Omogenea ZT2 art.40 prevalentemente residenziale, e relativi articoli delle N.T.A. del P.G.R. art. 32, 39-60.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da un accesso agli atti da me effettuato in data 20/01/2026, presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Ancona sono risultate soltanto due pratiche edilizie: P.E. 218/1955 presentata da [REDACTED] in qualità di proprietari porzione del fabbricato per "RICOSTRUZIONE FABBRICATO". P.E. 99/1955 presentata dai Sigg. [REDACTED] in qualità di proprietari per "RICOSTRUZIONE FABBRICATO".

La pratica P.E. 99/1955 contiene AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ' per il piano terra, rilasciata dal Comune di Ancona il 30/03/1957, AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ' per i piani superiori fino al quarto e soffitta, rilasciata dal Comune di Ancona il 01/07/1957.

Da un confronto con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di ANCONA è emerso che essendo l'immobile attualmente riportato allo stato dei luoghi originari, risulta autorizzato ovvero possiede lo "stato legittimo": la conformità urbanistica ed edilizia dimostrata dai titoli abilitativi che ne hanno autorizzato la costruzione o modifiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attualmente non esiste né impianto elettrico né impianto termico, esiste soltanto l'impianto fognario ed idrico per il piccolo bagno presente nel locale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da documentazione fornitaci dall' amministratore del CONDOMINIO VIA MARCONI N. 41 (C.F. [REDACTED]) risultano presenti i seguenti debiti:

Spese condominiali

- Totale dovuto per ripartizione delle spese periodo contabile dal 01/07/2024 – 30/06/2025: € 830,63
- Totale dovuto per ripartizione delle spese periodo contabile dal 01/07/2025 – 30/06/2026: € 1,133,15

TOTALE DOVUTO A CONDOMINIO VIA MARCONI N. 41: € 1.963,78

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di questa perizia di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 5

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) – VIA MARCONI, 10
Negozio agli archi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 129, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.040,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Ancona (AN) – VIA MARCONI, 10	71,90 mq	1.600,00 €/mq	€ 115.040,00	100,00%	€ 115.040,00
Valore di stima:					€ 115.040,00

Valore finale di stima: € 115.040,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 24/07/2026


Il C.T.U.
Ing. Bendelari Christian
Ordine degli Ingegneri della p...incia di
ANCONA
Dott. Ing. Christian BENDELARI
A 2477
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

ELENCO ALLEGATI

1. Visura storica catastale per immobile
2. Estratto di mappa catastale
3. Planimetria catastale
4. Ispezione Conservatoria Catasto Terreni
5. Ispezione Conservatoria Catasto Fabbricati
6. Nota di trascrizione RG 5734 RP 916
7. Note di trascrizione RG 9985 RP 1211
8. P.E. Permesso di Costruire n. 218/1955 presentato il 27/10/1954 e P.E. Permesso di Costruire n. 99/1955 presentato il 23/10/1954
9. Documentazione Fotografica
10. Documentazione CONDOMINIO VIA MARCONI N. 41
11. Nota di trascrizione RG 17164 RP 12326