
TRIBUNALE DI ANCONA

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

LOTTO 4

APPARTAMENTO IN VIA VENTINOVE SETTEMBE N.6 – ANCONA

EPURATA PRIVACY

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 4	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	9
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 4	17
Elenco allegati	19

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.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura ed oggetto di questa relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA VENTINOVE SETTEMBRE, 6

LOTTO 4

Il lotto 2, oggetto di questa perizia è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA VENTINOVE SETTEMBRE, 6

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata, costituita da un appartamento al piano secondo in un edificio storico sito in zona centro, a ridosso del porto di Ancona, a cui si accede da un portone condominiale al numero 6 di Via Ventinove Settembre o da un secondo portone condominiale in Via Rupi di Via Ventinove Settembre.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti debitori:

- C*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0***
Partita IVA: 0***
Via P***
C***

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,30 m	2
Balcone scoperto	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 03/11/1983	M*** L***, nato a R*** il *** - M***, Proprietà 10000/10000.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 1.498,00 Piano 2
Dal 03/11/1983 al 27/12/1983	I*** M***, nata a *** il ***, Proprietà 1/2; Z*** M***, nato a P*** il ***, Proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 1.498,00 Piano 2
Dal 27/12/1983 al 09/05/1985	B*** M***, nata a M*** il ***, Proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 1.498,00 Piano 2
Dal 09/05/1985 al 11/04/1986	F*** G*** M***, nata a A*** il *** - F***, Proprietà in regime di comunione dei beni; T*** G*** nato a *** il *** - T***, Proprietà in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 1.498,00 Piano 2
Dal 11/04/1986 al 01/01/1992	F*** G*** M***, nata a A*** il *** - F***, Proprietà in regime di comunione dei beni; T*** G*** nato a G*** il *** - T***, Proprietà in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 0,77 Piano 2

Dal 01/01/1992 al 24/02/2005	F*** G*** M***, nata a A*** il *** - F***, Proprietà in regime di comunione dei beni; T*** G*** nato a G*** il *** - T***, Proprietà in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 900.000,00 Piano 2
Dal 24/02/2005 al 15/04/2005	F*** G*** M***, nata a A*** il *** - F***, Proprietà in regime di comunione dei beni; T*** G*** nato a G*** il *** - T***, Proprietà in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 15/04/2005 al 21/12/2011	B*** P***, nato a *** il *** - B***, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 21/12/2011 al 26/11/2014	C*** G***, nato a O*** il *** - C***, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 26/11/2014 al 09/11/2015	C*** G***, nato a O*** il *** - C***, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/02/2024	C*** G***, nato a O*** il *** - C***, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 78 mq Rendita € 464,81 Piano 2

Dal 20/02/2024 al 24/02/2025	C*** sede in A*** - 0***, Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 78 mq Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 24/02/2025 al 29/10/2025	C*** sede in C*** - 0***, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 78 mq Rendita € 464,81 Piano 2

03/11/1983 - Atto, Pubblico ufficiale S*** Sede A*** Repertorio n. 96578 - UR Sede A*** Registrazione n. 6349 registrato in data 22/11/1983 - Voltura n. 3352/1983 in atti dal 22/07/1989;

27/12/1983 - SCRITTURA PRIVATA, Pubblico ufficiale AV C*** L*** Repertorio n. 18564 - UR Sede P*** Registrazione n. 359 registrato in data 16/01/1984 - Voltura n. 2010/1986 in atti dal 22/07/1989;

09/05/1985 - Atto, Pubblico ufficiale NOT S*** Sede A*** Repertorio n. 74318 - UR Sede A*** Registrazione n. 3172 registrato in data 28/05/1985 - Voltura n. 3054/1985 in atti dal 22/07/1989;

11/04/1986 - VARIAZIONE del 11/04/1986 in atti dal 12/04/1999 CLASSAMENTO (n. 2734.1/1986);

01/01/1992 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

24/02/2005 - VARIAZIONE del 24/02/2005 Pratica n. AN0019575 in atti dal 24/02/2005 ERRATA RAPPRESENT. PLANIMETRICA (n. 1718.1/2005);

15/04/2005 - Atto, Pubblico ufficiale S*** S*** Sede A*** Repertorio n. 37366 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5565.1/2005 Reparto PI di A*** in atti dal 03/05/2005;

24/02/2006 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2006 Pratica n. AN0025564 in atti dal 24/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2060.1/2006);

14/12/2011 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/12/2011 Pratica n. AN0258859 in atti dal 14/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 66427.1/2011);

21/12/2011 - Atto, Pubblico ufficiale S*** R*** Sede A*** Repertorio n. 201550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17492.1/2011 Reparto PI di A*** in atti dal 23/12/2011;

05/10/2012 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2012 Pratica n. AN0157115 in atti dal 05/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14034.1/2012);

26/11/2014 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2014 Pratica n. AN0162424 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 80941.1/2014);

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

20/02/2024 - Atto, Pubblico ufficiale M*** N*** Sede A*** Repertorio n. 4766 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3150.1/2024 Reparto PI di A*** in atti dal 04/03/2024;

24/02/2025 - Atto, Pubblico ufficiale O*** L*** Sede A*** Repertorio n. 12758 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3098.1/2025 Reparto PI di A*** in atti dal 05/03/2025;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	566	10	2	A3	6	4,5 VANI	78 mq	464,81 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed ultima planimetria depositata e protocollata al n. AN0258859 del 14/12/2011 dal Geom. D*** O***.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di questa valutazione è costituito da un appartamento al secondo piano sito in un edificio storico che si affaccia sul porto di Ancona, al numero 6 di Via Ventinove Settembre. L'appartamento è stato ristrutturato ed ammodernato anche negli impianti termico, idro-sanitario ed elettrico nel 2005 dotandolo anche di ventilconvettori per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.

Accedendo nell'immobile, si entra in un'unica zona giorno rettangolare, costituita da ingresso, angolo cucina a vista di tipo moderno, dotata di frigorifero, fuochi, lavello, cappa di aspirazione in acciaio, soggiorno e salotto. l'ambiente presenta una controsoffittatura su cui sono montati dei faretti per illuminazione e sistema di termo convezione. La pavimentazione è a parquet in legno scuro, come in in tutto l'appartamento, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di bianco. È presente un arredamento minimo ma moderno: divano in tessuto chiaro a tre sedute con chaise longue, tavolino rotondo con quattro sedie, consolle per tv e tv lcd. dalla parte opposta all'ingresso, in fondo alla stanza, é presente una porta finestra in vetro camera a due ante con persiane marroni, che dà accesso ad un piccolo balcone di circa 3 mq verso Via Ventinove Settembre, vista porto dove è installato il dispositivo esterno dell'impianto di termoventilazione.

Dall'ingresso verso la portafinestra, a metà distanza sulla sinistra abbiamo due porte ad un'anta in legno, che consentono l'accesso ad un bagno ed ad una camera da letto matrimoniale.

Il bagno è costituito da antibagno e bagno vero e proprio con pareti sono rivestite fino a circa 1,1m dal pavimento in piastrelle nere ed il resto di pareti e soffitto tinteggiati di bianco, mentre nel box doccia abbiamo lo stesso rivestimento a piastrelle nere fino a 2m, con piatto doccia in pietra e porta in cristallo ad un'anta. Nell'antibagno sono presenti lavabo rettangolare ad appoggio in ceramica bianca e lavatrice. Nel bagno troviamo WC e bidet sospesi, in ceramica bianca. Non sono presenti finestre, ma è installato un sistema di ventilazione con estrattore centrifugo a soffitto che canalizza l'aria viziata all'esterno.

La camera da letto è di tipo matrimoniale, dotata di finestra in legno a due ante e persiane marroni, verso Via Ventinove Settembre con vista porto. E' presente una cabina armadio/ ripostiglio, chiusa da porta in legno ad una anta.

Al momento del mio sopralluogo l'immobile risultava in perfetto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA VENTINOVE SETTEMBRE, 6

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. 12759, Raccolta n. 7646) stipulato e redatto dal Notaio Dott. L** O** di Ancona (AN) in data 24/02/2025 e registrato in Ancona (AN) in data 04/03/2025 al numero 1708 serie 1T, tra la società C** (C.F. e P.IVA n. 0**) in qualità di locatore e la società I** (C.F. e P.IVA n. 0**) 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 €150.000,00.

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 15/04/2005 al 21/12/2011	B*** P*** nato ad A*** il *** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: B***	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S*** S***	15/04/2005	37366	12127
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A***	27/04/2005	9889	5568
Dal 21/12/2011 al 20/02/2024	C*** G*** nato a O*** il *** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: C***	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S*** R***	21/12/2011	201550	46079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A***	23/12/2011	26755	17492
Dal 23/12/2023 al 20/02/2004	C*** G*** nato a O*** il *** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: C***	ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M*** N***	23/12/2023	4669	3823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A***	28/12/2023	28752	20518
Dal 20/02/2024 al 18/04/2026	C*** sede in A*** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: O***	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M*** N***	20/02/2024	4766	3900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A***	04/03/2024	4420	3150

Dal 24/02/2025 al 18/04/2026	C*** sede in A*** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 0***	ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		O*** L***	24/02/2025	12759	7646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A***	05/03/2025	4469	3040
Dal 24/02/2025 al 18/04/2026	C*** sede a C*** Codice Fiscale/P.IVA: 0***	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		O*** L***	24/02/2025	12758	7645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A***	05/03/2025	4544	3098

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di questa procedura:

- 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 18/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a P*** il 20/03/2025
Reg. gen. 5734 - Reg. part. 916

NOTA:

Da ispezione ipotecaria risultavano inoltre:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 27/04/2025
Reg. gen. 9890 - Reg. part. 2477

Annotazione n. 3575 del 12/09/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
Comunicazione n. 36 del 02/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 23/11/2011
Reg. gen. 26756 - Reg. part. 5258

Comunicazione n. 2199 del 05/07/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/06/2023.
Cancellazione totale eseguita in data 21/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 23/07/2026
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 12326
A favore di M**
Contro C**

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

Da una ricerca pratiche e successivo accesso agli atti da me effettuato in data 20/01/2026, presso lo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) del comune di Falconara Marittima (AN) sono state reperite ed ho visionato le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

- Pratica Edilizia D.I.A. per manutenzione straordinaria, presentata il 07/06/2005 dal Sig. P*** B*** in qualità di proprietario, nominando come tecnico per il progetto e la direzione lavori l'Ing. Diego Cesaretti di Chiaravalle (AN), per "MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA, TRASFORMAZIONE IMPIANTO TERMICO, REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO IDRICO, SANITARIO ED ELETTRICO".

La pratica contiene tutta la documentazione e integrazioni richieste dall'ufficio tecnico del Comune di Ancona, ma manca la comunicazione della data di fine lavori ed il collaudo finale richiesti entro tre anni dalla data di presentazione della pratica, ovvero entro 07/06/2008.

Da un confronto con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di ANCONA è emerso che occorre presentare una nuova pratica edilizia S.C.I.A. per modifiche distribuzione interna e rifacimento impianti elettrico, idrico sanitario e termico, che richiami la D.I.A. del 2005, completandola con Segnalazione Asseverata di Agibilità, eventuale collaudo, Dichiarazione di Rispondenza per gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico.

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.

Al sopralluogo effettuato in data 31/10/2025 l'immobile risultava in ottimo stato di conservazione ed ho riscontrato corrispondenza tra stato dei luoghi, progetto presentato e planimetrie accatastate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da documentazione fornitaci dall' amministratore del CONDOMINIO V. XXIX SETTEMBRE N. 6 – VIA RUPI N. 9-13-15 risultano presenti i seguenti debiti:

Spese condominiali

- Totale dovuto per ripartizione delle spese ORDINARIE e STRAORDINARIE ESERCIZIO 2024-25 (dal 01/04/2024 – 31/12/2025 (approvato nella assemblea del 29/06/2026): € 628,37
- Totale dovuta quota maturate bilancio preventivo Ordinario per Esercizio 2026 – prima rata (approvato nella assemblea del 14/07/2026): € 883,01
- Totale dovuta quota ripartizione lavori 2026 (approvato nella assemblea del 14/07/2026): € 388,26

TOTALE DOVUTO A CONDOMINIO V. XXIX SETTEMBRE N. 6 – VIA RUPI N. 9-13-15: € 1.899,64

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 4

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA VENTINOVE SETTEMBRE, 6
L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata, costituita da un appartamento al piano secondo in un edificio storico sito in zona centro, a ridosso del porto di Ancona, da cui si accede da un portone condominiale al numero 6 di Via Ventinove Settembre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 566, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 145.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancona (AN) - VIA VENTINOVE SETTEMBRE, 6	72,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 145.400,00	100,00%	€ 145.400,00
Valore di stima:					€ 145.400,00

Deprezzamenti

Sono da considerare i costi richiesti da un professionista per redigere e presentare le pratiche richieste dal Comune di Ancona: una nuova S.C.I.A. per opere interne e rifacimento impianti, con S.C.A. e Di.Ri., nonché il costo della pratica per l'A.P.E.

Possiamo ipotizzare, al momento di redazione di questa perizia, un importo richiesto complessivo di circa 3000€.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
S.C.I.A. per opere interne e rifacimento impianti con S.C.A. e Di.Ri.	3.000,00	€
Valore di deprezzamento:	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 142.400,36

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. Christian Bendelari
Ordine degli Ingegneri della Provincia 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. P.E. D.I.A. prot. N. 51500 del 07/06/2005
8. Documentazione Fotografica
9. Documentazione CONDOMINIO V. XXIX SETTEMBRE N. 6 – VIA RUPI N. 9-13-15
10. Nota di trascrizione RG 17164 RP 12326