

Studio Tecnico  
Geom.Fabrizio Baldoni  
Via Gallodoro, 41  
60035 Jesi (AN)  
Tel/fax 0731214750 cell.3356061031  
Email: [fabriziobaldoni@libero.it](mailto:fabriziobaldoni@libero.it)  
PEC: [fabrizio.baldoni@geopec.it](mailto:fabrizio.baldoni@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA  
SECONDA CIVILE  
CAUSA CIVILE R.G. 2254/2011

[REDACTED] (AVV. BELELLI MASSIMO)  
[REDACTED] (AVV TONNI FABRIZIO)  
[REDACTED] (già [REDACTED] (AVV. CURZI CONTE)  
[REDACTED]  
(AVV.ACCOTI FABRIZIO)  
[REDACTED] (AVV.LEONI  
ALESSANDRO)  
[REDACTED] (AVV.TONNI FABRIZIO)

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

In data 11.11.2014 il sottoscritto Geom. Fabrizio Baldoni è stato nominato C.T.u. nella causa civile in epigrafe.

Il Giudice Dott.ssa Fernanda Pasca, ha posto il seguente quesito:

*“ Dica se l'immobile è comodamente divisibile in natura ed eventualmente predisporre un progetto di divisione, laddove l'immobile non sia divisibile aggiornare il valore dello stesso visto che la stima in sede di esecuzione immobiliare risale al 2007”.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



All'udienza del conferimento dell'incarico, 11.11.2014, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24.11.2014; in tale data il sottoscritto si è recato presso l'immobile sito in via Pesaro, 4 ad Ancona ma nessuna delle parti in causa si è presentata al sopralluogo.

L'Avv. Tonni, contattato dal sottoscritto, ha gentilmente fornito il recapito telefonico del sig. [REDACTED] ed in data 16.01.2015 alle ore 10,00 è avvenuto il sopralluogo.

In data 26/01/2015 è stata inviata la bozza di C.T.U. alle parti in causa concedendo termine fino al 17/02/2015 per eventuali osservazioni; il termine è decorso senza che le parti abbiano formulato osservazioni.

#### Descrizione dell'immobile.

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo di una palazzina di tipo popolare, edificata intorno al 1960, sita in Via Pesaro, 4, Ancona.

#### Dati catastali.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 271 sub.7, zona censuaria 2, categoria A/4 classe 5 consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 232,41.

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/24

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/24

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/12

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/12

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 9/12

#### Provenienza.

L'immobile è pervenuto in proprietà degli attuali intestatari a seguito delle seguenti successioni:

- successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] denuncia n.3238.2/2005, Ufficio Registro Ancona vol.423 n.7 del 20.04.2005;
- successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] denuncia n.13 vol.277 Ufficio del Registro di Ancona trascritta il 13.11.1997 al n.11450 r.g. e n.17187 r.g.;



- successione di [REDACTED], apertasi il [REDACTED] den.82 vol.272, Ufficio del Registro di Ancona, trascritta il 16.09.1996 al n.9644 r.p. e n.14446 r.g.;
- acquisto originario di [REDACTED] atto Ufficiale Rogante Intendenza di Finanza di Ancona del [REDACTED] rep.4754 e successivo atto Not. [REDACTED] del [REDACTED], annotato in data 06.12.1986 n.3563 r.p. a margine della trascrizione 9380/73 per quietanza (l'immobile è un alloggio popolare originariamente acquistato dal sig [REDACTED] e, in comunione legale dei beni, dalla moglie [REDACTED]).

#### Caratteristiche dell'immobile.

La palazzina sulla quale ricade l'unità immobiliare è stata edificata prima del 01.09.1967; è una casa di tipo popolare, con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata; le scale condominiali sono in battuto di cemento granigliato.

La palazzina si sviluppa su tre livelli fuoriterza ed uno parzialmente seminterrato; complessivamente ospita n.8 appartamenti.

L'appartamento oggetto di perizia è sito al piano terzo ed è composto da una stanza di ingresso-sala con accesso su balcone, una cucina, due camere, di cui una con balcone, un bagno; al piano quarto da una soffitta.

Le finiture sono economiche, risalenti all'epoca di costruzione originaria, con pavimenti in mattonelle di graniglia, in parte ricoperto con linoleum, porte e finestre in legno, finestre con vetro singolo e persiane ad ante.

Lo stato di manutenzione è pessimo; gli impianti sono da rifare così come gli infissi e gli intonaci in quanto ammalorati ed in parte distaccatesi dal soffitto.

Anche i rivestimenti ed i sanitari dei bagni si trovano in pessime condizioni di manutenzione.

Le superfici nette delle stanze sono le seguenti:

- ingresso-sala: mq.18,22



- cucina: mq.12,89
- camera: mq.21,77
- camera: mq.22,27
- bagno: mq.10,48
- balconi: mq.8,00
- soffitta: mq.11,00

La superficie lorda commerciale (comprendente i muri esterni e metà dello spessore di quelli di confine) dell'appartamento è di mq.96, che sommata a quella della soffitta (mq.11 x 0,30 = mq.3,3) e dei balconi (mq.8 x 0,25 = mq.2) determina una superficie commerciale complessiva di mq.101,30.

**In merito alla divisibilità.**

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare la rendono non divisibile.

**Stima.**

La stima è di tipo comparativo.

Sono stati reperiti dati di immobili posti in vendita nelle vicinanze e assunte informazioni da agenzie immobiliari; considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene congruo attribuire il seguente valore:

- mq.101,30 x €/mq. 1.050,00 = € 106.365,00

- detrazione lavori da eseguire (per rendere "ordinario" l'immobile): € 30.000,00

**Valore attribuito:**

€ 106.365,00 - € 30.000,00 = € 76.365,00 (pari a €/mq.753,85).

Si segnala che i valori O.M.I. per la fascia/zona ove ricade l'immobile sono, per abitazioni di tipo economico: €/mq.1.000,00 (min.), €/mq.1.350,00 (max).



Quanto sopra esposto in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

- planimetria catastale
- visura catastale
- valori OMI
- documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Jesi, li 20.02.2015



Il CTU

Geom. Fabrizio Baldoni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

