

## **TRIBUNALE DI PESARO**

Al sottoscritto Ing. Attilio Dappozzo il giorno 26 marzo 2018 è stato conferito incarico di C.T.U. dal Giudice dell' Esecuzione del Trib. di Pesaro, Dott. Davide Storti e da me sottoscritto per accettazione il 07/05/2018 nell'esecuzione n° 255/17 al fine di valutare i seguenti beni:

- 1) Porzione di fabbricato sito in Comune di Cartoceto, Via Della Pieve n. 27 e precisamente l'unità immobiliare di civile abitazione censita al catasto fabbricati al Foglio 20 con il mappale 172 sub 1, piani T-!, categoria A/3, classe 1, vani 6 superficie catastale totale mq. 126, escluse le aree scoperte di mq 116, rendita catastale Euro 291,28
- 2) Porzione di fabbricato sito in Comune di Cartoceto, Via Sant'Anna n. 48 e precisamente l'unità immobiliare di civile abitazione censita al catasto fabbricati al Foglio 16 con i mappali 134 sub 3-537-538-graffati tra loro , piani T-!, categoria A/2, classe 2, vani 6,5 superficie catastale totale mq. 174, escluse le aree scoperte di mq 160, rendita catastale Euro 570,68
- 3) Appezamento di terreno sito in Comune di Cartoceto, Via Sant'Anna distinto al catasto terreni al Foglio 16 con la particella 250 della superficie catastale di mq. 609, r.d. Euro 2,04 r.a. Euro 1,89

### **IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Alla data del 18-01-2013 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle citate nella relazione notarile relativa alla esecuzione medesima.



## DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

**1-Portione di fabbricato sito in Comune di Cartoceto, Via Della Pieve n. 27**

**Foglio 20 mappale 172 sub 1, piani T-1**

Trattasi di un appartamento indipendente inserito in un fabbricato a schiera di due piani fuori terra. L'edificio, dalle ricerche eseguite ha circa un secolo di vita per cui la conformità urbanistica è ovviamente accertata. La distribuzione interna dell'appartamento non rispetta la planimetria catastale allegata in quanto sono stati riposizionati alcuni muri divisorii e creato nuovi vani. Al piano terra dall'ingresso, provvisto di piccolo scoperto esclusivo antistante, si accede al vano soggiorno cucina e da questo alla zona notte composta da un bagno, da una camera da letto e ad una stanza adibita letto singolo ma di superficie inferiore a alla minima di legge per cui può essere considerata come vano ripostiglio. Al piano terra sul retro è presente un area scoperta adibita a terrazzo coperta con tettoia in lamiera ma non indicata nella planimetria catastale come scoperto per cui ala tettoia risulta non autorizzata. Al piano primo a cui si accede dall'ingresso tramite una scala a rampa unica sono ubicate tre camere da letto ed un bagno provvisto di antibagno. Nelle pareti sono state riscontrate diverse zone in cui l'umidità ha provocato muffe a causa dei ponti termici esistenti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e ed il riscaldamento è garantito solamente da stufe a pellets. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sempre in legno sono dotati di scuroni. Una parte dello scoperto accatastato della superficie di circa mq 65.00 risulta ubicato all'inizio dell'edificio a schiera e non direttamente collegato con l'appartamento.

Superficie	P. Terra	mq.	55.45
Superficie	1° piano	mq.	64.45
Superficie	scoperto	mq.	116.00

### SUPERICIE VENDIBILE

	Superficie lorda	Coeff. d'uso	Superficie
Superficie abitazione	mq 119.90	1.00	119.90
Scoperto	mq. 116.00	0.10	116.00
			135.90



Da analisi compiute e da dati in possesso, il giusto valore si può determinare tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile, dalla posizione prendendo in considerazione i costi medi di immobili paragonabili sia in ubicazione, tipo, vetustà e stato di conservazione, il valore venale dell'immobile sarà come di seguito descritto:

Valore anno 2018	Coeff. tipologia	Valore attuale
€. 1.200.00	0.60	Euro 720.00

La superficie da considerare per la valutazione sarà quella riportata nei dati metrici, pertanto il valore venale della casa e del terreno sarà il seguente

Superficie vendibile	Mq. 135.90	x Euro 720.00 =	<b>Euro 97.848,00</b>
----------------------	------------	-----------------	-----------------------

\*\*\*\*\*

## **2-Portione di fabbricato sito in Comune di Cartoceto, Via Sant'Anna n. 48 Foglio 16 con i mappali 134 sub 3537-5-38-graffati tra loro.**

Il fabbricato è ubicato in via Sant'Anna in aperta campagna lungo la strada che collega la frazione Lucrezia con il Comune di Cartoceto. L'edificio risulta adiacente ad un altro edificio di altra proprietà.

Trattasi di una vecchia casa colonica di circa un secolo fa in totale abbandono ridotta a poco più di rudere non idonea alla residenza senza sostanziosi interventi di risanamento anche strutturali in quanto le murature portanti in più punti presentano lesioni e lo stato dei solai in legno risulta alquanto precario.

La suddivisione attuale prevede un piano terra con ingresso, vano pranzo-cucina, bagno e magazzini e cantina ed un piano primo, a cui si accede con una scala interna ad unica rampa, provvisto di tre stanze da letto ed una zona sbroglio-disimpegno. Gli infissi esterni sono del tipo a persiana e scuroni.

Sono presenti due aree di terreno, una sul fronte di mq 188 circa ed una sul retro di mq 20.92.

Superficie	P. Terra	mq.	93.10
Superficie	1° piano	mq.	100.60
Superficie	scoperto	mq.	208.92



## SUPERICIE VENDIBILE

	Superficie lorda	Coeff. d'uso	Superficie
Superficie abitazione	mq 193.70	1.00	193.70
Scoperto	mq. 208.92	0.10	20.89
			<u>214.59</u>

Da analisi compiute e da dati in possesso, il giusto valore si può determinare tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile, dalla posizione prendendo in considerazione i costi medi di immobili paragonabili sia in ubicazione, tipo, vetustà e stato di conservazione, il valore venale dell'immobile sarà come di seguito descritto:

Valore anno 2018	Coeff. tipologia	Valore attuale
€. 1.200.00	0.35	Euro 420.00

La superficie da considerare per la valutazione sarà quella riportata nei dati metrici, pertanto il valore venale della casa e del terreno sarà il seguente

Superficie vendibile	Mq. 214.59	x	Euro 420.00	=	<b>Euro. 90.127,80</b>
----------------------	------------	---	-------------	---	------------------------

\*\*\*\*\*

### **3-Appezzamento di terreno sito in Comune di Cartoceto, Via Sant'Anna distinto al catasto terreni al Foglio 16 con la particella 250 della superficie catastale di mq. 609**

Trattasi di frustolo terreno di pertinenza della proprietà di cui al punto 2 cioè dell'immobile residenziale identificato con Foglio 16 mappali 134 sub 3537-5-38-graffati tra loro.

La sua qualità classe è definita al Catasto come Seminativo Arborato.

Si trova ubicato tra il retro della casa e Via Sant'Anna e la sua superficie catastale è di mq. 609.



Il valore di tale terreno in questi casi è da mediare tra il suo valore come terreno agricolo e il valore di terreno di pertinenza di un immobile residenziale.

Tale valore viene individuato in Euro 30.00 al metroquadro.

IL suo valore complessivo sarà pertanto:

**mq. 609.00 x Euro/mq 30 = Euro 18.270,00**

## **RIEPILOGO**

<b>1- Foglio 20 mappale 172 sub 1, piani T-1</b>	<b>Valore di stima =</b>	<b>Euro 97.848,00</b>
<b>2- Foglio 16 mappali 134 sub 3-537-538;</b>	<b>Valore di stima =</b>	<b>Euro 90.127,80</b>
<b>3- Foglio 16 particella 250 di mq. 609</b>	<b>Valore di stima =</b>	<b>Euro 18.270,00</b>

Tanto doveva il CTU per incarico ricevuto.

Fano li 30 novembre 2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Attilio Dappozzo

Allegati:

- visure catastali
- planimetrie catastali
- documentazione fotografica



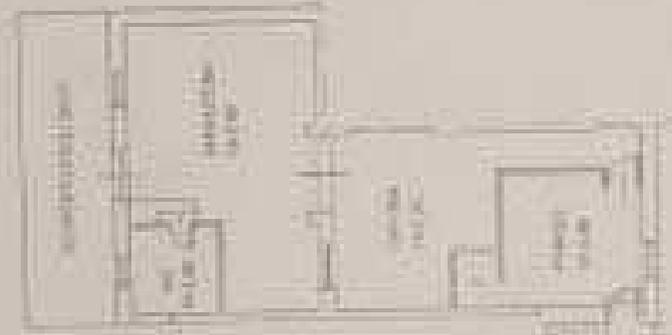
Agenda del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 ufficio provinciale di  
 Pesaro

Allegato n. 2 scala 1:200

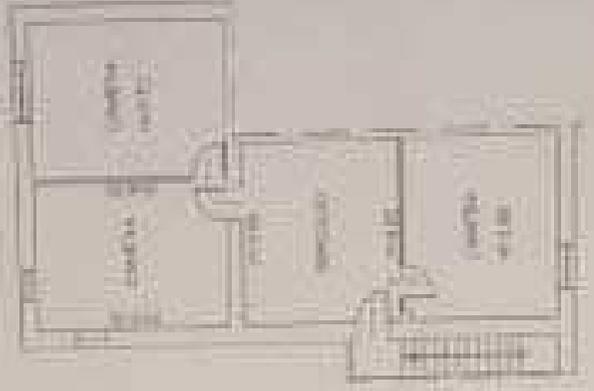
CONTRATTO ATTI 11/11/1990  
 subalterno proprietà di ...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...

11/1990



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2019

**Parti della richiesta** Comune di **CARTUCETO** (Codice: 0440)  
 Provincia di **PAVIA** e **CREMONA**  
**Catene Edilizie** Foglio: **IX Particella: (24 Sub. 2)**

**Conti Immobiliari**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI FINANZIARI				Situazione	RETTORIBUS		
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Area Com.	Area Totale	Volume	Class.				
1		IX	14	2			42	1	42 m <sup>2</sup>	Superficie Coperta Totale: 42 m <sup>2</sup> Base imponibile superficie: 42 m <sup>2</sup>	Esente IMU	Immagine di riferimento: Immagine a colori del 2018

**Indirizzo** **VIA SAN GIUSEPPE 11**  
**Località** **San Giuseppe** (Codice Catastrale: 0440/01/001/001) - **Comune** **CARTUCETO** (Codice: 0440)

**INTESTATO** **DA PPOZZO ATTILIO** **COFINZI GIULIA** **DA PPOZZO ATTILIO**  
 (Art. 2819 c. 1) e (Art. 2819 c. 2)

**Data immatricolazione** **11/02/2019** **Totale imposte Euro 1,00**

**Visura subitanea** **Relazione: ING DA PPOZZO ATTILIO**

Se si intendono vedere le "superfici di valore", trattate con i propri professionisti e accedere, (consultare il sito [www.entrato.it](http://www.entrato.it))  
 (Art. 2819 c. 1) e (Art. 2819 c. 2)

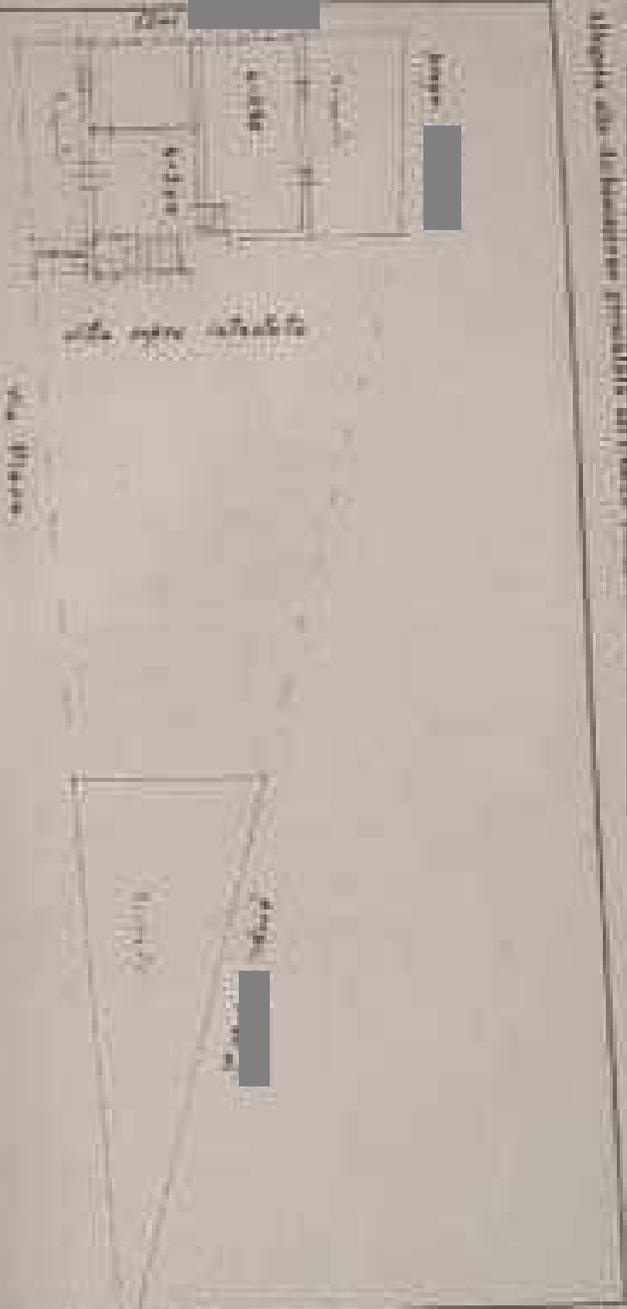




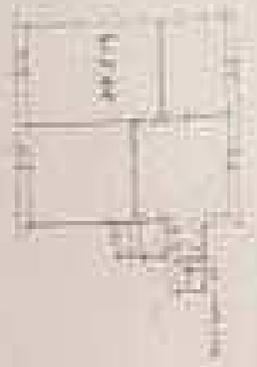
PROGETTO ARCHITETTICO  
AUTORE: [Illegible]  
DATA: [Illegible]


**MINISTERO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE**  
**MINISTERO GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI PARIALI**  
**NUOVO CATASTRO EDILIZIO URBANO**

Foglio n. [redacted] di [redacted] Part. [redacted]  
 Comune di [redacted]



Disegno Terra



Disegno Piazza



[redacted]  
 [redacted]

Data di deposito [redacted]	Osservazioni [redacted]
--------------------------------	----------------------------

Copione in foglio A4  
 [redacted]  
 [redacted]



Direzione Provinciale di Frosinone - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Casalinghi

Data: 25/06/2018 - Ora: 11:16:24 - Paga

Visura n. 250607000 Pag. 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>CARTOCETO</b> (Codice: 0540)
<b>Comuni Fabbricati</b>	Provincia di <b>FROSINONE</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 20 Particella: 172 Sub: 1

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI							DATI IMMOBILIARE
	Categoria Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Zona	Stato	Categoria	Class.	Caratteristiche	Superficie Coperta	Area	
1	1/1000	20	172	1			1/1000	1	1/1000	Superficie Coperta: 110 m <sup>2</sup> Superficie Area: 110 m <sup>2</sup>	2000 20/20 1: 110,000	Indirizzo del fabbricato: ... Superficie: ...

<b>Indirizzo</b>	VIA DELLA PACE 4 - 03010 - FI		
<b>INTESTATI</b>	<b>DATI DESCRITTIVI</b>	<b>CLASSIFICAZIONE</b>	<b>CATEGORIA FABBRICATI</b>
1	[REDACTED]	[REDACTED]	1/1000

<b>DATI IMMOBILIARI DA</b>	REDACTED		
<b>Unità immobiliare n. 1</b>	Ricevuta n. 13519	Tributi versati Euro 1,00	

**Visura redatta**  
 Redattore: **ING DAPPOZZO ATTILIO**

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria  
 \*\* In alternativa esclude le "superfici di balcone, terrazzi e aree scoperte pertinenti e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (art. 1, comma 1 del Decreto dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2017)







Nota: Le distanze sono indicate in metri e decimetri.  
 I lotti sono numerati in ordine alfabetico.  
 Le aree sono indicate in metri quadrati.  
 Le distanze sono indicate in metri e decimetri.  
 I lotti sono numerati in ordine alfabetico.  
 Le aree sono indicate in metri quadrati.









