

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.
R.G.E. 56/2017

promossa da

contro

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA CTU

Con riferimento alla CTU depositata il 10/12/2017 ed all'aggiornamento alla stessa depositato in data 15/10/2019 superato dal presente, il sottoscritto CTU Gianluca Venturi,

- eseguiti ulteriori sopralluoghi presso gli uffici Comunali;
- eseguite ricerche presso gli uffici del Genio Civile;
- eseguite variazioni catastali PROGEO e DOCFA per la particella contenete la recinzione;

presenta il presente aggiornamento comprendente:

- 1) documentazione autorizzativa relativa al fabbricato di cui al lotto 1 ed al muro di recinzione finalmente reperita presso gli archivi del competente ufficio comunale;
- 2) documentazione estratta dagli Uffici della Regione Dir. Infrastrutture (ex Genio Civile);
- 3) documentazione sulle variazioni catastali eseguite sulla part.1391 (ex part.1173) ora censita come BCNC del Catasto Fabbricati a servizio dei due lotti posti in vendita (partt. 45 sub 1, 4, 7 e part.803).

In relazione al punto 1) si precisa che la documentazione, che si deposita unitamente alla presente comprende il certificato di agibilità dell'immobile di cui al lotto 1 facente tuttavia riferimento ad un immobile di 8 vani. Tale consistenza corrisponde ad una volumetria abitabile inferiore a quella riscontrabile dalle planimetrie catastali e allo stato di fatto.

Per tenere dunque in contro i vari elementi di incertezza riscontrabili nella documentazione autorizzativa si è ritenuto di penalizzare la valutazione iniziale dell'immobile nella misura del 33% pervenendo ai seguenti **Valori di stima**:

Valore del lotto 1: **420 000 €**

Valore del lotto 2: **€ 124 000 €**

Frosinone, li 11/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Venturi Gianluca

ALLEGATI

- Visura catastale aggiornata della particella 1391 (ex 1173);
- documentazione catastale aggiornato e ricevute PROGEO e DOCFA;
- documentazione autorizzativa relativa al muro di recinzione;
- documentazione autorizzativa relativa all'immobile al part.45 sub.1

TRIBUNALE DI FROSINONE

—

SEZIONE EE.II. R.G.E. 56/2017 - Sintesi del lotto in vendita

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc

Villetta di recente costruzione su un piano composta da ampio salone, 3 stanze, due bagni e cucina per una superficie catastale di 193mq. L'unità è dotata di corte di pertinenza. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni.

Identificato catastale

Catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7 al

Catasto Terreni - Fg. 29, Part. 45, Sub. 7, Qualità Area urbana

I beni ricadono in zona F2 "PARCO PUBBLICO" (PRG Regione Lazio, delibera 4247 del 20/11/1974). Il terreno è inoltre compreso all'interno della zona di rispetto allargata individuata nello studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario di Fiuggi adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 2/9/2003.

L'immobile è dotato di concessione edilizia in sanatoria n.154 del 2004 rilasciata in data 21/01/2013.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti né APE.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 124 000,00