

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Soccodato Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 07/02/2017, il sottoscritto Ing. Soccodato Riccardo, con studio in Viale San Domenico, 33 - 03039 - Sora (FR), email riccardo.soccodato@libero.it, PEC riccardo.soccodato2@ingpec.eu, Tel. 347 4969793, Fax 0776 1800642, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aquino (FR) - Via Giovenale n°96



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aquino (FR) - Via Giovenale n°96

## DESCRIZIONE

---

L'immobile consiste in un Albergo tre stesle con ristorante annesso, situato in Via Giovenale n°96 nel Comune di Aquino (FR).

Trattasi di struttura ricettiva pluripiano con zona ristorante e bar al piano terra ed posti letto ai piani superiori.

L'immobile, si trova in posizione centrale nel Comune di Aquino, vicino alle principali attrezzature collettive (scuole, edifici pubblici, di culto, etc), nonché alle principali vie di comunicazione.

Nelle vicinanze della struttura alberghiera si trovano parcheggi e spazi pubblici.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile confina:

- Ovest con strada pubblica Via Giovenale
- Sud con mappale n°11 e n°656 di proprietà del Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Sud con mappale n° 15 (Catasto Fabbricati) di proprietà del Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Sud con mappale n° 760 (Catasto Terreni di proprietà del Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Est con mappale n° 763(Catasto Terreni) e n 764 (Catasto Fabbricati) di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nord con mappale n° 2 (Catasto Fabbricati) di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nord con mappale n°447 e n° 692 (Catasto Terreni) di proprietà del Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sala ristorante-cucina-hall	0,00 mq	465,00 mq	1,00	465,00 mq	2,95 m	terra
camere letto Piano 1°	0,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	2,85 m	primo
Terrazza Piano 1°	0,00 mq	80,00 mq	0,15	12,00 mq	0,00 m	primo
camere letto Piano 2°	0,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	2,85 m	secondo
Terrazza Piano 2°	0,00 mq	61,00 mq	0,15	9,15 mq	0,00 m	secondo
Balconi Piano 2°	0,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	secondo
camere letto Piano 3°	0,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,80 m	terzo
terrazze Piano 3°	0,00 mq	135,00 mq	0,15	20,25 mq	0,00 m	terzo
Posto auto scoperto	0,00 mq	43,00 mq	0,18	7,74 mq	0,00 m	terra
Loggia	0,00 mq	75,00 mq	0,40	30,00 mq	0,00 m	terra
Cortile	0,00 mq	80,00 mq	0,18	14,40 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1156,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1156,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza dell'immobile si è tenuto conto della regolarità edilizia dell'immobile e quindi delle regolari autorizzazioni edilizie nonchè di cambi d'uso regolarizzabili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1995 al 04/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 703 Categoria D2 Rendita € 5.577,73 Piano T-1-2-3- Graffato SI
Dal 04/01/2002 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 703 Categoria D2 Rendita € 8.725,00 Piano T-1-2-3- Graffato SI
Dal 04/04/2003 al 01/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 703 Categoria D2 Rendita € 8.938,00 Graffato SI



i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	703			D2				8938		SI

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente al Catasto Fabbricati.

Vanno altresì fatte alcune precisazioni; sebbene ci sia corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sussistono alcune difformità urbanistiche, (si veda a tal proposito la successiva Sezione "Regolarità Edilizia") che andranno regolarizzate prima in Comune e poi con un nuovo accatastamento con l'esatta rappresentazione grafica e consistenza aggiornata dell'immobile.

## PRECISAZIONI

---

Vedere sezione "Particolarità da segnalare".

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile è complessivamente buono per quello che riguarda gli interni;

Meno buono lo stato conservativo degli esterni sia nelle tinteggiature ed intonacature (mancanti in alcuni tratti) dei prospetti; mediocre inoltre lo stato conservativo nelle pavimentazioni delle terrazze ai piani superiori.

Da un punto di vista impiantistico lo stato conservativo è discreto alla luce della vita effettiva degli stessi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile a triplice elevazione è così composto: zona ristorante, cucina, bar e reception al piano terra e camere da letto (19 camere) ai piani superiori.

Sono state rilevate diverse epoche di edificazione; il corpo principale a struttura portante mista cemento armato-muratura, risale all'anno 1968 ed è stato oggetto di importante ristrutturazione con ampliamenti in cemento armato (sui due prospetti principali) nell'anno 1999; il complesso immobiliare è caratterizzato quindi da più unità strutturali contigue.

PIANO TERRA.



Al piano terra è dislocata l'area ristorante, i servizi igienici, l'ambiente cucina ed una piccola zona bar.

I pavimenti sono del tipo in gres porcellanato, le pareti e le soffitte risultano ben tinteggiate e controsoffittate, nella zona ristorante.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è realizzato da ventilconvettori a soffitto.

L'ambiente ristorante è inoltre dotato di un caminetto a legna.

I locali cucina e la dispensa, quest'ultima dislocata nella parte retrostante ed interrata del fabbricato, sono caratterizzati da rivestimenti ceramici a parete a tutta altezza.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio e doppio vetro.

Al piano terra, con ingresso separato vi è inoltre l'area reception (HALL) con annesso vano scala in pedate di marmo.

L'accesso ai piani superiori è possibile con la scala interna sopra menzionata e con ascensore esterno.

Il vano scala, è chiuso ad ogni pianerottolo di sbarco ai piani con porta Rei dotata di maniglione antipanico.

PIANI SUPERIORI (Primo, Secondo e Terzo).

I Piani superiori contano numero dieci camere da letto al piano primo, numero otto al piano secondo ed una al piano terzo.

Tutte le camere (del tipo singole, doppie e triple) sono dotate di servizi igienici al loro interno.

I Pavimenti sono del tipo gres porcellanato, in ceramica i rivestimenti e pavimenti dei servizi igienici.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento (climatizzazione) è costituito nelle camere da letto con condizionatori a pompa di calore indipendenti, mentre nei servizi igienici sono presenti radiator in ghisa e ventilconvettori nei corridoi.

Le porte sono in legno del tipo tamburato in legno.

Gli infissi sono del tipo in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio esterne.

Alcune camere da letto del piano primo (lato est) hanno accesso su cortile esterno caratterizzato dalla presenza di strutture in cemento armato a vista.

Le terrazze di uso comune al piano primo ed al piano secondo risultano pavimentate con mattoncini di clinker impermeabilizzate nella parte sottostante.

Le terrazze del piano terzo sono pavimentate con sola guaina bituminosa; su di essa sono è inoltre installato un pergolato in ferro.

Le porzioni di copertura a tetto invece (con struttura portante in ferro) sono rivestite con tegole in coppi.

Per quanto riguarda la parte impiantistica di uso comune, l'immobile è dotato di: ascensore esterno con struttura esterna in alluminio e vetro, riserva idrica posizionata nella zina di ingresso, locale tecnico al piano secondo con alloggiamento delle due caldaie a gas che servono una all'alimentazione del riscaldamento per radiator in ghisa, l'altra per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Per quello che concerne le norme antincendio, tutti gli ambienti sono dotati di tutte le cartellonistiche, estintori nei corridoi, impianti di segnalazione emergenze ai piani e altre disposizioni minime.





La struttura è inoltre dotata al piano terra di una piccola area adibita a posto auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore che gestisce l'attività di albergo-ristorante per mezzo della società denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante i numero tre sopralluoghi non è stato esibito regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2002 al 01/05/2017	**** Omissis ****	<b>GIUDIZIARIO- SENTENZA DI ACQUISTO PER USOCAPIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE CASSINO	12/04/2002	83/2002	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cassino	12/04/2002	6288	4776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 01/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Frosinone il 11/11/2003  
Reg. gen. 22516 - Reg. part. 4557  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 830.000,00  
Rogante: Puca Maria Valentina  
Data: 06/11/2003

- **ipoteca legale** derivante da ART. 77 DEL D.P.R. N. 602/73  
Iscritto a frosinone il 27/03/2015  
Reg. gen. 4573 - Reg. part. 566  
Importo: € 275.730,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 137.865,03

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario- acquisto per uso capione**  
Trascritto a cassino il 12/04/2002  
Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4776  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a cassino il 01/12/2016  
Reg. gen. 19046 - Reg. part. 13939  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è incluso nella zona "centro storico" del Piano Regolatore del Comune di Aquino. Piano d'Ambito n°3 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Esso ricade inoltre nella zona rossa del Piano Territoriale Paesistico Regionale e soggetto al rispetto dei vincoli di cui all.43 e art. 45 del Piano.

L'area è soggetta al vincolo sismico, zona sismica 2A.

Inoltre è da considerarsi:

- il Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 17 che disciplina le Strutture Ricettive Alberghiere.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

La costruzione SUCCESSIVA al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Gra parte dell'Immobile è stato realizzato con concessione edilizia n°2045 del 1968.

Gli altri titoli abilitativi rilasciati sono:

-Concessione edilizia n° 1222 del 1998 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento e cambio d'uso.



-Concessione edilizia n° 1251 del 1999 per variante in corso d'opera ed adeguamento alla normativa antincendio.

Risulta presentata inoltre al comune di Aquino una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 3558 del 10/50/2002, per opere realizzate in difformità alla precedente Concessione Edilizia.

Tale Concessione in Sanatoria non è però mai stata rilasciata.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima Concessione edilizia n° 1251.

Tali difformità consistono :

- 1) Chiusura con infissi del portico destinato a parcheggio con conseguente ampliamento del locale ristorante;
- 2) Diversa distribuzione spazi interni al piano terra zona "ristorante-reception hall e bar oltre che dei servizi igienici" e cambio d'uso di una delle due zona destinata ad HALL in locale Bar ;
- 3) Frazionamento di unità immobiliare (l'ultima concessione edilizia era riferita infatti anche alle particelle 11,14 e 656); tale frazionamento è stato realizzato solo da un punto di vista catastale con la creazione del mappale n° 703;
- 4) Cambio d'uso di alcuni locali adibiti a locale tecnico e spazio calmo per disabili ad servizi igienici per camere da letto;
- 5) Chiusura con parete in lamiera metallica e realizzazione di locale tecnico al secondo piano per alloggiamento caldaie;
- 6) Realizzazione di locale al piano primo adibito ad locale lavanderia.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, propone la vendita in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Aquino (FR) - Via Giovenale n°96

L'immobile consiste in un Albergo tre stesole con ristorante annesso, situato in Via Giovenale n°96 nel Comune di Aquino (FR). Trattasi di struttura ricettiva pluripiano con zona ristorante e bar al piano terra ed posti letto ai piani superiori. L'immobile, si trova in posizione centrale nel Comune di Aquino, vicino alle principali attrezzature collettive (scuole, edifici pubblici, di culto, etc), nonché alle principali vie di comunicazione. Nelle vicinanze della struttura alberghiera si trovano parcheggi e spazi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 703, Categoria D2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 960.195,26 La metodologia utilizzata per la stima è quella del "COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO. La scelta di tale metodologia del "metodo del costo" deriva dal fatto che nella zona non esiste un mercato attivo per questa tipologia di immobile. Per arrivare al più probabile valore di mercato, si determinerà in primo luogo il valore del costo a nuovo del fabbricato (C.T.N.), provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento "D" che terrà conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale-economica. Per il costo di costruzione a nuovo dell'edificio si sono utilizzati i parametri fissati dalla Regione Lazio con DGR N°126/2013 opportunamente rivalutati (istat) al marzo 2017. Il Costo Base di costruzione (C.B.N.) per la Provincia di Frosinone è pari € 882,39, ad esso vanno aggiunti degli incrementi quali spese Tecniche (20% di C.B.N) , incrementi per strutture in zone simiche (7% di C.B.N), incrementi per acquisizione area, realizzazione allacci, urbanizzazioni e sistemazioni esterne (25% di C.B.N), incrementi per spese prospezioni geognostiche e indagini archeologiche( 6% CBN) tutto per un totale massimo applicabile (C.T.N.) di € 1.394,18. Tale valore andrà ora deprezzato per il coefficiente "D" dato come detto dal: -deterioramento fisico dovuto al deperimento degli elementi tecnici quali strutture con Vita Utile di circa 100 anni, le finiture Vita utile 35 anni ed impianti che hanno invece una Vita Utile di circa 25 anni . -obsolescenza funzionale ed economica dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente od a condizioni esterne sfavorevoli, legate alla localizzazione del bene. In questo caso tale ultimo deprezzamento è del tutto trascurabile. Il deprezzamento può essere calcolato secondo la formula empirica dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, sommando i contributi di deprezzamento delle TRE macrocategorie di riferimento ovvero strutture, finiture ed impianti; Partendo dall'ultima ristrutturazione nell'anno 1999, si considera una vita effettiva di 17 anni per le finiture ed impianti ed un'avita effettiva di circa 28 anni per le strutture ( media delle vita effettiva delle unità strutturali piu' recenti 1999 e quella delle strutture meno recenti anni 1968) Il valore di deprezzamento "D" sarà pari al 40,42 %. Il valore di vendita finale sarà quindi di € 1.394,18 x (100%-"D")= € 830,59 al metro quadrato di consistenza effettiva. Valore complessivo pari a Circa € 960.195,26 Ulteriore voce di DEPREZZAMENTO pari al 3,61% (vedi di seguito) è quello relativo agli oneri di regolarizzazione urbanistica, di demolizioni e ripristini per le superfetazioni non sanabili e del costo delle opere edilizie necessarie alla chiusura dei varchi di comunicazione con i subalterni n°11 e n°656.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Albergo Aquino (FR) - Via Giovenale n°96	1156,04 mq	830,59 €/mq	€ 960.195,26	100,00	€ 960.195,26
				Valore di stima:	€ 960.195,26

Valore di stima: € 960.000,00

Deprezzamento del 3,12 %

**Valore finale di stima: € 930.000,00**

Sanatoria urbanistica.

E' necessario pertanto dapprima presentare una pratica edilizia P.D.C. per sanare delle difformità rispetto all'ultima concessione edilizia n° 1251/1999, riguardante:

- cambio d'uso per alcuni vani al piano primo e secondo adibiti ad oggi a servizi igienici per camere da letto. Il cambio è possibile secondo il Piano Particolareggiato nelle zone d'ambito n°3;
- diversa distribuzione degli spazi interni prevalentemente al piano terra;
- demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per opere non sanabili come: l'ampliamento al piano terra del locale ristorante e zona hall ingresso in luogo del porticato esterno "aperto" regolarmente autorizzato e del locale al piano primo adibito a lavanderia.

inoltre

- frazionamento con opere senza cambio d'uso per la separazione dal mappale 703 con il mappale n° 11 e n° 656. La concessione edilizia n 1251 del 1999 riguarda infatti tutte le particelle su menzionate.

Il valore complessivo del deprezzamento è di € 30.000,00 così suddiviso:

- sanzioni art. 16,19 della L.R. 15/2008 e spese tecniche pari a € 10.000,00;
- opere di demolizione, opere di ripristino stato autorizzato e opere di frazionamento: € 20.000,00;

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Attualmente alcune camere dell'albergo vengono utilizzate come camere doppie, altre come camere singole ed altre ancora come triple non sussistendo i requisiti minimi secondo quanto stabilito dall'allegato A del Regolamento Regionale n°22/2014 (modifiche al r.r. n 17/2008) le dimensioni delle camere da letto per alberghi a tre stelle.

Alla luce delle dimensioni effettive delle camere da letto e del loro numero, il numero massimo di posti letto che la struttura può ricevere è di n° 27 ospiti (3 camere triple, 5 camere doppie ed 8 camere singole).



Ulteriore considerazione da fare è che attualmente esiste sia la piano primo che al piano secondo (zona camere da letto) una seconda uscita (via esodo) con scala di sicurezza esterna verso luogo sicuro; la scala però smonta su lotto di terreno confinante ma non oggetto di esecuzione.

Vista la necessità di chiusura delle vie di esodo sopra menzionate e non potendosi più computare tali uscite di sicurezza nel "sistema delle vie di esodo" in caso di emergenza, l'immobile non potrebbe soddisfare i requisiti minimi imposti dal Testo Coordinato del D.M. 9 APRILE 1994 e D.M. 196 del 2016 (approvazione della regole la tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere con posti letto superiore a 25 e sino a 50 ) ai punti 7.5 e 7.7 del TITOLO II.

Alla luce di quanto sopra detto, a parere del sottoscritto, la struttura potrà ricevere max 25 posti letto, nel rispetto delle dotazioni minime e come previsto dal TITTOLO III del testo stesso testo cordinato.

Detto ciò si ricorda ancora che l'immobile risulta attualmente è comunicante con unità immobiliari confinanti di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al piano terra, piano primo e secondo;

All'atto dell'acquisto tali varchi andranno chiusi con opere edilizie (vedere pratica edilizia di sanatoria e frazionamento)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Sora, li 15/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Soccodato Riccardo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTO MAPPA (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ACCESSO ATTI E CONCESSIONI EDILIZIE (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 09/05/2017)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 09/05/2017)

