

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa ALESSIA NOTARO

FALLIMENTO n. [REDACTED]

----- RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO -----

Esperto: Dott. Arch. ANNUNZIATA Elia

All'Illustrissima Dr.ssa Alessia NOTARO, Giudice Delegato nella procedura fallimentare n. [REDACTED] Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli.

Il sottoscritto dott. arch. ANNUNZIATA Elia, nato a Napoli il 16.04.1957 ed ivi residente alla Via Posillipo n.69/19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3192 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Napoli al n.6426, nominato esperto dal Giudice Delegato Dr.ssa Alessia NOTARO con giuramento del 9 novembre 2017 per espletare mandato per la valutazione dei beni oggetto del fallimento, relaziona, qui di seguito, sull'attività svolta.

Per una maggiore comodità di consultazione, la relazione tecnica viene suddivisa nei seguenti capitoli:

1. Premessa;
2. Elenco dei beni oggetto di pignoramento e loro consistenza;
3. Indicazione dei dati catastali, dei titoli di provenienza e dei confini degli immobili pignorati;
4. Descrizione degli immobili pignorati;
5. Valutazione dei beni;
6. Conclusioni.

Alla presente relazione si allegano inoltre, copia della documentazione catastale, planimetrie dello stato di fatto rilevato, rilievi fotografici e, ove presenti, titoli di proprietà e/o note di trascrizione delle unità immobiliari rientranti nel procedimento fallimentare, sia direttamen-

te, trattandosi di proprietà intestate al sig. [REDACTED] alla società [REDACTED] sia indirettamente, in quanto il sig. [REDACTED] risulta proprietario di alcune quote.

| | |
|-------------|----------|
| CAPITOLO I: | Premessa |
|-------------|----------|

In data 9 novembre 2017 il sottoscritto prestava giuramento di rito e riceveva dal G.D. Dr.ssa Alessia Notaro il seguente incarico:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili all'attivo del fallimento da stimare, se detta certificazione sia stata già redatta; in caso contrario, coordinando la propria attività con quella del curatore e del notaio incaricato di redigere tale certificazione, segnali immediatamente ogni difetto, lacuna, irregolarità, inidoneità degli atti o altro inconveniente rilevante;
- 2) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad es. ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravante sull'immobile;
- 3) **Acquisisca**, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita:
 - a. Gli estremi del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro eventuale documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi (ivi incluse le certificazioni attestanti la corrispondenza tra particelle rustiche e urbane, in caso di realizzazione di fabbricati su terreni precedentemente acquistati);
 - b. I certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta);
 - c. Ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;
- 4) **Acquisisca** altresì, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita, eventualmente richiedendoli al Curatore:
 - a. copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene, oppure dei loro danti causa, ove alcuni dei beni siano stati acquistati per successione ereditaria;
 - b. il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali;
- 5) **Descriva** dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi, indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed

esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 6) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria di uno o più beni, alla redazione e/o alle correzioni opportune ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **Indichi** l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **Indichi** la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modificazioni); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi indichi lo stato dei relativi procedimento amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 9) **Stabilisca** se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **Accerti**, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (individuando, ove necessario, i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **Operando** congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati, si provvederà ad acquisire il titolo legittiman-

te il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il relativo verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore;

- 12) **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **Indichi** tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;
- 14) Il **perito** dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli (segnalando per ciascuno di essi se resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, e provvedendo altresì ad acquisire i relativi atti impositivi, eventualmente facendone richiesta al Curatore);
- 15) **Determini** il valore degli immobili o dei diritti reali immobiliari acquisiti all'attivo al fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dei beni, nonché i vincoli, gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione all'atto della vendita; b) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta: b1) opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla da-

ta del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore alla data del fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse in nuda proprietà;

- 16) **Tenga** conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale; si esporranno altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà poi indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

| | |
|---------------|--|
| CAPITOLO II : | Elenco dei beni oggetto di pignoramento e loro consistenza |
|---------------|--|

A seguito di verifiche ipocatastali e con la collaborazione del curatore fallimentare – dott. Michele Sorrentino, presso l'Anagrafe tributaria sono emersi tutti i beni rientranti nel fallimento sia direttamente, intestati alla [REDACTED] che indirettamente, intestati al socio accomandatario sig. [REDACTED]. Più precisamente:

1. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Frattaminore (NA) alla Piazza Crispi n. 12, piano 2-3 - catastalmente composto da cinque vani ed accessori compreso il sovrastante sottotetto, registrato al foglio 5, particella 435, subalterno 20. Proprietà intestata al sig. [REDACTED] ed acquistata in [REDACTED] gante notaio [REDACTED]

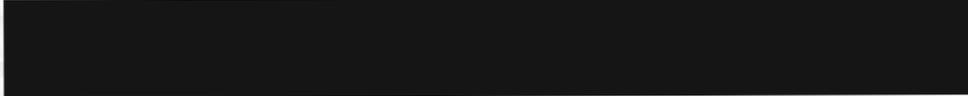
2. Unità immobiliare a villetta sita in Castel Volturno (CE) al Viale del Battistello n.ri 38/40, piano terra - catastalmente composto da cinque vani, registrato al foglio 40, particella 1587. [REDACTED]

3. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, piano terra - catastalmente composto da un unico vano, registrato al foglio 1, particella 191, subalterno 2. Proprietà intestata per 9/27.imi alla sig. [REDACTED]

4. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, piano terra - catastalmente composto da 4,5 vani, registrato al foglio 1, particella 191, subalterno 3. [REDACTED]

5. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, piano rialzato e cantinato - catastalmente registrato al foglio 1, particella 810, subalterno 1. [REDACTED]

6. Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, piano primo - catastalmente catalogato "Lastrico solare", registrato al foglio 1, particella 810, subalterno 2. [REDACTED]



| | |
|---------------|--|
| CAPITOLO III: | Indicazione dei dati catastali, dei titoli di provenienza e dei confini degli immobili pignorati |
|---------------|--|

Da visure e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di NA è risultato quanto segue:

1. appartamento sito al piano secondo e terzo (mansarda) del fabbricato sito in Frattaminore (NA) alla Piazza Crispi n. 12, in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 5, Particella 435, Subalterno 20, Zona Censuaria 8, Categoria A/2, Classe 5 per vani 5, Rendita Euro 322,79 - intestato a



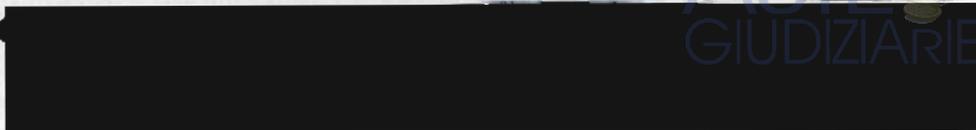
Confini: Nord/Ovest Proprietà [redacted] - Nord/Est Ingresso comune/Scala - Sud/Est su Piazza Crispi;

2. villetta sita in Castel Volturno (CE) al Viale del Battistello n.ri 38/40, piano terra, in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 40, Particella 1587, Categoria A/3, Classe 3 per vani 5, Rendita Euro 296,96 -



Confini: Nord/Ovest Proprietà [redacted] Nord/Est Proprietà [redacted] - Sud/Est su Viale Battistello;

3. appartamento sito al piano terra del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1, Particella 191, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 6 per vani 1, Rendita Euro 48,55 - intestato a



Confini: Nord su Via Cumana - Est con Androne fabbricato - Sud con stessa ditta;

4. appartamento sito al piano terra del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1, Particella 191, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 3 per vani 4,5, Rendita Euro 134,80 – intestato per 6/27.imi al

Confini: Nord con stessa ditta – Est con Cortile fabbricato – Ovest

5. appartamento sito al piano rialzato del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, con annesso piano cantinato, in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1, Particella 810, Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 5 per vani 5,5, Rendita Euro 426,08 -

Confini: Nord con Proprietà Est con Cortile fabbricato – Ovest con Proprietà

6. lastrico solare sito al piano primo del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106, in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1, Particella 810, Subalterno 2, Senza Rendita – intestato per 222/1000 al

Confini: Nord con Proprietà Est con Cortile fabbricato – Ovest con Proprietà

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| CAPITOLO IV: | Descrizione degli immobili pignorati |
|--------------|--------------------------------------|

1. appartamento sito al piano secondo e terzo (mansarda) del fabbricato sito in Frattaminore (NA) alla Piazza Crispi n. 12: l'immobile si sviluppa su due livelli non abitabili. All'appartamento si giunge attraverso la scala condominiale che permette l'accesso, dalla porta a destra del ballatoio, ad un ingresso comune a due unità immobiliari. La porta posta di fronte permette l'accesso all'appartamento oggetto di descrizione. Qui troviamo un ingresso (mq. 7,38) con una porta posta alla destra, che permette l'accesso ad un ripostiglio di mq. 2,70 e al piano superiore, ed una porta a sinistra che collega l'ingresso con un ampio locale (locale 2 – mq. 30,25). Questo locale si affaccia, con una porta posta nell'angolo sinistro della parete frontale, ad un ambiente

(locale 3 - mq. 15,80) provvisto di un'ampia balconata che affaccia su Piazza Crispi e con una porta posta nell'angolo destro, ad locale wc1 (mq. 5,65), raggiungibile oltre che dal richiamato locale 3 anche da una veranda laterale il cui accesso avviene dal descritto locale 2. Da questa veranda (mq. 11,90) sulla destra si accede al locale 1 di mq. 8,10. L'intero piano è completamente in disuso e con lavori di ammodernamento e/o consolidamento evidentemente iniziati e sospesi dopo le fasi di demolizione. Oggi sembra un cantiere abbandonato. Il piano mansarda, come già detto, è raggiungibile attraverso una scala, non del tutto ultimata, posta nei pressi dell'ingresso. La mansarda, a differenza del piano sottostante è stato oggetto di lavori di ammodernamento, di divisione interna e di rifacimento del tetto di copertura ma non è ancora del tutto abitabile. Dalla scala che proviene dal piano sottostante si raggiunge, allo smonto di una rampa intermedia, un piccolo ripostiglio di mq. 1,90 per poi giungere ad un ampio ambiente (locale 4 - mq. 22,35) fornito di accesso su di un terrazzino laterale di mq. 20,80. Dal locale 4, continuando attraverso un ampio passaggio posto sulla parete frontale si giunge in un ambiente provvisto di balconcino alla romana (locale 5 - mq. 14,80) e da qui rispettivamente in un wc2 (mq. 5,85), in un locale 6 non provvisto di apertura e con una superficie di mq. 18,50 e ad un locale 7 di mq. 10,85 provvisto di finestra mansardata. Il fabbricato, denominato Palazzo Carafa di Policastro, è vincolato a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della Legge 1089/39 n. 9743/7579 del 24/3/1993. Nell'ottobre del 2009 è stata presentata all'Ente Comunale una pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e art.1, comma 6 della Legge 21 dicembre 2001, n.443 e successive modificazioni e integrazioni, per la realizzazione di opere interne e il conseguente cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio) a firma dell'arch. Roberto Di Laora, pratica mai completata e chiusa. In tale ottica l'appartamento oggi risulta difforme dall'elaborato planimetrico prelevato all'ufficio del Catasto Edilizio Urbano. In particolare al primo livello dell'appartamento si evidenziano piccole variazioni interne dovute forse all'abbattimento di vecchie tramezzature non più rifatte, mentre al piano mansarda gli interni sono completamente modificati rispetto alla struttura originaria. Con tale conformazione, escludendo l'ingresso comune con altra unità abitativa, abbiamo un primo livello strutturato con una superficie utile (Su) di mq. 81,78 e una superficie non residenziale (Snr) di mq. 3,90 mentre il piano mansardato ha una superficie utile (Su) di mq. 74,25 e una superficie non residenziale (Snr) di mq. 20,80.

Caratteristiche strutturali: Edificio in muratura di tufo e solai con travi in legno e pannocelli. La scala è anch'essa in muratura ricoperta da pedate in pietra lavica.

2. villetta sita in Castel Volturno (CE) al Viale del Battistello n.ri 38/40: l'immobile si sviluppa su di un unico livello all'interno di una particella di 26,30 x 17,65 mt., esclusa la recinzione perimetrale in muratura e ferro. L'appezzamento di forma rettangolare è provvisto di n. 2 ingressi, uno pedonale e l'altro carrabile, con una superficie libera calpestabile di circa mq. 308,75. La villetta, posta quasi centralmente rispetto all'appezzamento, è articolata con un ampio porticato di circa mq. 33,47 che si sviluppa sulla facciata frontale e su quella laterale destra guardando la struttura dall'asse viario dove sono situati gli accessi. L'appartamento è conformato dall'aggregazione di due rettangoli in muratura addossati e leggermente sfalsati tra loro. Il primo è caratterizzato da un ampio rettangolo delle dimensioni interne di 8,56 x 5,85 mt. dove è sistemata una cucina di 13,50 mq., un ambiente soggiorno (locale n. 4 - mq. 27,62) e da un servizio igienico di 8,18 mq. Il secondo è costituito da un rettangolo di dimensioni diverse (9,30 x 4,15 mt.) dove sono sistemate n. 3 camere e l'ingresso/corridoio di disimpegno ad "L", con una superficie coperta utile di mq. 39,94. Esternamente la struttura è completata da un deposito a falda inclinata di 5,30 mq., addossato alla struttura muraria della villetta, e da un barbecue con annesso deposito della legna posto nella zona adiacente all'ingresso carrabile. La copertura della villetta è piana e non raggiungibile dall'interno della villetta. La superficie utile complessiva (Su) è di mq. 94,54, una superficie non residenziale (Snr) di mq. 33,47 ed una superficie scoperta di mq. 308,75. L'appartamento oggi risulta graficamente difforme dall'elaborato planimetrico prelevato all'ufficio del Catasto Edilizio Urbano. La difformità rilevata rientra nella casistica dovuta ad una errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in quanto il locale deposito esterno alla villetta risulterebbe dall'elaborato catastale facente parte del locale 3, interno all'appartamento. Non risultano opere abusive o non conformi.

Caratteristiche strutturali: Villetta con struttura mista in muratura di tufo e pilastri in c.a. mentre i solai di copertura sono realizzati con travetti in c.a. gettati in opera.

3. appartamento sito al piano terra del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106: l'immobile catastalmente è costituito da un unico locale con ingresso dalla strada (via Cumana, 108) mentre oggi presenta anche un ingresso dall'androne del fabbricato, civico 106. Planimetricamente allo stato attuale è costituito da n. 2 locali, il primo con il subalterno 2 ed il secondo facente parte originariamente del subal-

terno 3. Seppur non con pratica edilizia è stato eseguito un frazionamento del subalterno 3, costituito originariamente da n. 4,5 vani, annettendo e quindi effettuando una fusione di un locale al subalterno 2, oggi costituito da due ambienti. Tale frazionamento/fusione è stato eseguito senza presentazione di alcuna pratica edilizia. Nei due locali sono state realizzate n. 2 zone soppalcate che hanno generato un incremento della superficie utile calpestabile. L'articolazione complessiva è oggi caratterizzata da un ingresso, posto nell'androne del fabbricato, che permette l'accesso al primo locale costituito da una zona con un'altezza di 2,15 mt. ed una superficie utile di 16,40 mq. (locale 1) ed una seconda zona con un'altezza di 4,50 mt. ed una superficie calpestabile di 13,35 mq. (locale 2). Dal locale 1, attraverso un vano nella muratura portante (vecchio vano tompagnato da un lato con una semplice tramezzatura, si accede al locale 4 di 16,35 mq. ed un'altezza interna di 2,15 mt., un locale wc di 2,45 mq. e stessa altezza interna ed un area di 3,40 mq. e altezza di 4,50 mt. (locale 5), posta nei pressi dell'uscita che porta nel cortile interno al fabbricato. Dal locale 4, attraverso una scala interna, si raggiunge una zona soppalcata (locale 6 di mq. 16,95) con un'altezza utile interna di 2,15 mt. Da qui, attraverso un varco realizzato nella muratura portante in tufo, si raggiunge una seconda zona soppalcata, posta sopra il locale 1 (locale 3 di mq. 15,50) ed un'altezza interna di 2,10 mt. La categoria catastale dell'immobile è A/4 (abitazione di tipo popolare) anche se destinato completamente ad ufficio. In complesso si riscontra un frazionamento/fusione non dichiarato all'Ente Comunale, così come la realizzazione delle due zone soppalcate, eseguite senza pratica edilizia e parzialmente difformi dalla normativa vigente (Nel locale 4/5/Wc la superficie soppalcata risulta pari ad oltre il 76% di quella sottostante e quindi maggiore rispetto a quanto stabilito dall'art.33 bis del Regolamento Edilizio del Comune. Sulla base di quanto rilevato l'unità esaminata, così come modificata, ha una superficie utile (Su) al 1° livello di mq. 51,95, di cui mq. 35,20 con altezza interna inferiore a quanto stabilito dalla normativa vigente per aree di disimpegno e di servizio (h≥2,40 mt.) e una superficie soppalcata di mq. 32,45 anch'essa con una altezza interna non conforme alla normativa (Regolamento edilizio Comune di Frattamaggiore del 18/01/2000 ed aggiornato in data 16/08/2002 e D.M. 05/07/1975).
Caratteristiche strutturali: Edificio in muratura di tufo e solai con travi in ferro e tavelloni, sia per quelli di copertura che per quelli intermedi dei soppalchi. La scala di collegamento interna del piano terra con il realizzato soppalco è del tipo prefabbricato in acciaio e legno.

4. appartamento sito al piano terra del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106: l'immobile catastalmente è costituito da quattro vani e mezzo. Oggi risulta che un vano è stato annesso al subalterno 2 (vedi descrizione punto 3.) e la restante parte soppalcata quasi per l'intera superficie, fatta eccezione per piccole aree poste in prossimità degli ingressi dal cortile. Non è stato possibile verificare metricamente l'unità abitativa perché la stessa è oggi utilizzata dal fratello del signor Franco Vincenzo che non ha acconsentito alla visione dell'appartamento. I dati di superficie sono stati ricavati dall'elaborato catastale dove è risultato che l'appartamento ha una superficie utile calpestabile (Su) di mq. 68,20. Il sig. Franco Vincenzo dopo numerose sollecitazioni forniva allo scrivente alcune immagini interne ed esterne dell'appartamento. Dalle stesse si evinceva che l'appartamento è stato quasi del tutto soppalcato e l'illuminazione/areazione degli ambienti ricavati veniva garantita dai finestrini posti sopra i vani d'ingresso che si affacciano nel cortile interno al fabbricato. Sulla scorta delle immagini fotografiche ricevute si è riusciti a ricostruire l'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia con una discreta approssimazione dello stato reale dello stesso. Anche in questo caso l'unità abitativa è stata alterata rispetto all'elaborato catastale sia per il frazionamento di un vano, poi annesso al subalterno 2, sia per la realizzazione di aree soppalcate eseguite senza pratica edilizia e parzialmente difformi dalla normativa vigente (vedi descrizione dell'appartamento descritto al punto 3.). Sulla base di quanto ricostruito l'unità esaminata, così come modificata e ipotizzata, ha una superficie utile (Su) al 1° livello di mq. 67,37, di cui mq. 58,13 con altezza interna inferiore a quanto stabilito dalla normativa vigente per aree di disimpegno e di servizio ($h \geq 2,40$ mt.) e una superficie soppalcata di mq. 55,65 anch'essa con una altezza interna non conforme alla normativa (Regolamento edilizio Comune di Frattamaggiore del 18/01/2000 ed aggiornato in data 16/08/2002 e D.M. 05/07/1975).

Caratteristiche strutturali: Edificio in muratura di tufo e solai con travi in ferro e tavelloni, sia per quelli di copertura che per quelli intermedi dei soppalchi. La scala di collegamento interna del piano terra con il realizzato soppalco è del tipo prefabbricato in acciaio e legno.

5. appartamento sito al piano cantinato e rialzato del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106: l'immobile catastalmente è costituito da cinque vani e mezzo. Il piano rialzato è costituito da n. 3 ampie camere, oltre ad un locale wc, un'ampia cucina e aree di disimpegno. Esternamente il piano è completato da una bal-

conata ad "L" provvista di uscita diretta nel cortile del fabbricato. Il piano cantinato, non visionato durante i sopralluoghi per difficoltà di accesso, ricalca dimensionalmente e distributivamente il piano superiore, nella disposizione della muratura portante della struttura. L'accesso al piano cantinato è garantito da una porta dislocata nel vano scala e da un ampio vano posto a diretto contatto con il cortile interno. L'altezza netta interna del piano cantinato risulta di mt. 2,00 dal calpestio. Non si evidenziano difformità tra le planimetrie catastali e quanto visionato, fatta eccezione per una piccola modifica al piano rialzato, lungo la tramezzatura di separazione tra il locale 2 ed il wc, dove è presente una rientranza utilizzata per l'alloggiamento della televisione all'interno del locale. Sulla base di quanto ricostruito l'unità esaminata ha una superficie utile (Su) al piano rialzato di mq. 117,74 ed una superficie non residenziale (Snr) di mq. 17,58. Al piano cantinato la superficie utile calpestabile complessiva (Su) è di mq. 121,20.

Caratteristiche strutturali: Immobile con struttura mista in muratura di tufo e pilastratura e travi perimetrali in c.a. mentre i solai di copertura sono realizzati con travi in ferro e tavelloni.

6. lastrico solare di parte del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106: l'unità distributivamente e planimetricamente ricalca completamente l'immobile sottostante descritto al punto 5. Il lastrico solare di copertura del fabbricato presenta un accesso diretto dall'attiguo vano scala e si sviluppa sullo sviluppo dell'appartamento sottostante, compreso di balconata. Sulla base di quanto rilevato e ricostruito graficamente l'unità esaminata ha una superficie non residenziale (Snr) di mq. 143,00. Rispetto alla planimetria catastale si evidenziano due piccoli errori di rappresentazione grafica relativi al profilo perimetrale corto della ringhiera, inclinato e non dritto, e sulla sua disposizione perimetrale che nel grafico prelevato al catasto fabbricati ingloberebbe anche la muratura dell'attiguo vano scala, mentre in realtà termina nel primo spigolo della richiamata muratura. La difformità rilevata rientra nella casistica dovuta ad una errata rappresentazione grafica.

| | |
|-------------|-----------------------|
| CAPITOLO V: | Valutazione dei beni. |
|-------------|-----------------------|

Il valore di mercato dei beni è stato determinato con il **Procedimento sintetico/comparativo**, ritenendolo più idoneo alla ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili esaminati, attingendo i parametri di stima dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare

del Territorio e di quelle delle Agenzie immobiliari di zona e facendo riferimento al corrente prezzo di mercato parametrizzato alla superficie lorda equivalente.

Al valore ottenuto è stato detratto l'importo che l'acquirente dovrà sostenere per eliminare eventuali difformità non rispondenti alla normativa e/o al regolamento edilizio vigente, alle condizioni statico - conservative in cui versa l'immobile ed alle anomalie e/o difformità di natura catastale.

1. Immobile in Frattaminore (NA) alla Piazza Crispi n. 12 - piano 2°/3° (mansarda)

Dati Catastali: Foglio 5, Particella 435, Subalterno 20

Calcolo delle superfici

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Superficie commerciale |
|---|-----------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione piano secondo | Sup.reale lorda | 116,20 | 1,00 | 116,20 |
| Balconata | Sup.reale lorda | 3,90 | 0,25 | 0,98 |
| Mansarda piano terzo (sottotetti non abitabili)* | Sup.reale lorda | 100,17 | 0,35 | 35,09 |
| Terrazzo | Sup.reale lorda | 20,80 | 0,25 | 5,20 |
| * altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 | Sup.reale lorda | 241,07 | | 157,47 |

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.200,00, così determinato:

| Fonti di informazione | Parametro | Valore minimo | Valore massimo | Valore medio |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| O.M.I. | Sup.reale lorda | 1.050,00 | 1.600,00 | 1.325,00 |
| Borsino Immobiliare di zona | Sup.reale lorda | 803,00 | 1.204,00 | 1.003,00 |
| Agenzie immobiliari di zona | Sup.reale lorda | 700,00 | 800,00 | 750,00 |
| | Sup.reale lorda | ~850,00 | ~1.200,00 | 1.026,00 |

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattaminore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali puri quindi essere fissato in € 1.026,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$mq. 157,47 \times €/mq. 1.026,00 = € 161.564,22$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------|
| Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione | € 161.564,22 |
| Riduzione del valore del 15% per lo stato di conservazione dell'immobile (15% x € 161.564,22) | € 24.234,63 |
| Riduzione del 5% per le difformità urbanistiche e catastali dell'immobile (5% x € 161.564,22) | € 8.078,21 |
| Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova | € 129.251,38 |
| In cifra tonda | € 129.200,00 |

2. Immobile in Castel Volturno (CE) al Viale del Battistello n.ri 38/40

Dati Catastali: Foglio 40, Particella 1587

Calcolo delle superfici

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziabile | Coefficiente | Superficie commerciale |
|---|-----------------|---------------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione | Sup.reale lorda | 111,60 | 1,00 | 111,60 |
| Deposito (locali non abitabili)* | Sup.reale lorda | 5,88 | 0,35 | 2,06 |
| Porticato (fino a mq. 25,00 su mq. 33,47 totali) | Sup.reale lorda | 25,00 | 0,35 | 8,75 |
| Porticato (oltre i mq. 25,00 su mq. 33,47 totali) | Sup.reale lorda | 8,47 | 0,10 | 0,85 |
| Area esterna (fino a mq. 25,00 su mq. 308,75 totali) | Sup.reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Area esterna (oltre i mq. 25,00 su mq. 308,75 totali) | Sup.reale lorda | 283,75 | 0,02 | 5,68 |
| * altezza media minima inferiore a mt 2,40 | Sup.reale lorda | 459,72 | | 131,44 |

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili, liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 475,00 ad un massimo di € 660,00, così determinato:

| Fonti di informazione | Parametro | Valore minimo | Valore massimo | Valore medio |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| O.M.I. | Sup.reale lorda | 400,00 | 600,00 | 500,00 |
| Borsino Immobiliare di zona | Sup.reale lorda | 472,00 | 704,00 | 588,00 |
| Agenzie immobiliari di zona | Sup.reale lorda | 580,00 | 680,00 | 620,00 |
| | Sup.reale lorda | ~475,00 | ~660,00 | ~570,00 |

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Castel Volturno (CE), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 570,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha:

$$\text{mq. } 131,44 \times \text{€}/\text{mq. } 570,00 = \text{€ } 74.920,80$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione | € 74.920,80 |
| Spese tecniche per la regolarizzazione catastale | € 571,00 |
| Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova | € 74.349,80 |
| In cifra tonda | € 74.300,00 |

3. Immobile in Frattamaggiore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 191, Subalterno 2 e parte del 3

Calcolo delle superfici

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziabile | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione - Subalterno 2 | Sup.reale lorda | 40,00 | 1,00 | 40,00 |
| Abitazione - Subalterno 3 (Parte) | Sup.reale lorda | 30,10 | 1,00 | 30,10 |
| | Sup.reale lorda | 70,10 | | 70,10 |

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

| Fonti di informazione | Parametro | Valore minimo | Valore massimo | Valore medio |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| O.M.I. | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.350,00 | 1.125,00 |
| Borsino Immobiliare di zona | Sup.reale lorda | 803,00 | 1.204,00 | 1.003,00 |
| Agenzie immobiliari di zona | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.300,00 | 1.100,00 |
| | Sup.reale lorda | ~865,00 | ~1.285,00 | 1.076,00 |

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattaminore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha:

$$\text{mq. } 70,10 \times \text{€/mq. } 1.076,00 = \text{€ } 75.427,60$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione | € 75.427,60 |
| Riduzione del valore del 15% per l'eliminazione delle superfetazioni esistenti (15% x € 75.427,60) | € 11.314,14 |
| Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale | € 2.664,50 |
| Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova | € 61.448,96 |
| In cifra tonda | € 61.400,00 |

4. Immobile in Frattaminore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 191, Subalterno 3 (parte)

Calcolo delle superfici

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione | Sup.reale lorda | 89,84 | 1,00 | 89,84 |
| | Sup.reale lorda | 89,84 | | 89,84 |

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

| Fonti di informazione | Parametro | Valore minimo | Valore massimo | Valore medio |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| O.M.I. | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.350,00 | 1.125,00 |
| Borsino Immobiliare di zona | Sup.reale lorda | 803,00 | 1.204,00 | 1.003,00 |
| Agenzie immobiliari di zona | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.300,00 | 1.100,00 |
| | Sup.reale lorda | ~865,00 | ~1.285,00 | 1.076,00 |

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattaminore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha:

$$mq. 89,84 \times \text{€/mq. } 1.076,00 = \text{€ } 96.667,84$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione | € 96.667,84 |
| Riduzione del valore del 15% per l'eliminazione delle superfetazioni esistenti (15% x € 96.667,84) | € 14.500,18 |
| Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale | € 2.093,50 |
| Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova | € 80.074,16 |
| In cifra tonda | € 80.100,00 |

5. Immobile in Frattaminore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 810, Subalterno 1

Calcolo delle superfici

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione | Sup.reale lorda | 141,07 | 1,00 | 141,07 |
| Balconata | Sup.reale lorda | 17,58 | 0,25 | 4,40 |
| Cantinato* | Sup.reale lorda | 141,07 | 0,25 | 35,27 |
| * altezza media mt 2,00 | Sup.reale lorda | 299,72 | | 180,74 |

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

| Fonti di informazione | Parametro | Valore minimo | Valore massimo | Valore medio |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| O.M.I. | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.350,00 | 1.125,00 |
| Borsino Immobiliare di zona | Sup.reale lorda | 803,00 | 1.204,00 | 1.003,00 |
| Agenzie Immobiliari di zona | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.300,00 | 1.100,00 |
| | Sup.reale lorda | ~865,00 | ~1.285,00 | 1.076,00 |

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattaminore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$mq. 180,74 \times \text{€/mq. } 1.076,00 = \text{€ } 194.476,24$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione | € 194.476,24 |
| Spese tecniche per la regolarizzazione catastale | € 571,00 |
| Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova | € 193.905,24 |
| In cifra tonda | € 193.900,00 |

6. Lastrico solare in Frattaminore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 810, Subalterno 2

Calcolo delle superfici

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Superficie commerciale |
|--|-----------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Lastrico solare (fino a mq. 25,00 su mq. 143,00 tot.) | Sup.reale lorda | 25,00 | 0,25 | 6,25 |
| Lastrico solare (oltre i mq. 25,00 su mq. 143,00 tot.) | Sup.reale lorda | 118,00 | 0,10 | 11,80 |
| | Sup.reale lorda | 143,00 | | 18,05 |

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

| Fonti di informazione | Parametro | Valore minimo | Valore massimo | Valore medio |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| O.M.I. | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.350,00 | 1.125,00 |
| Borsino Immobiliare di zona | Sup.reale lorda | 803,00 | 1.204,00 | 1.003,00 |
| Agenzie immobiliari di zona | Sup.reale lorda | 900,00 | 1.300,00 | 1.100,00 |
| | Sup.reale lorda | ~865,00 | ~1.285,00 | 1.076,00 |

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattaminore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$\text{mq. } 18,05 \times \text{€/mq. } 1.076,00 = \text{€ } 19.421,80$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione | € 19.421,80 |
| In cifra tonda | € 19.400,00 |

CAPITOLO VI: Conclusioni

La massa complessiva di proprietà diretta della Frapi S.a.s. di Franco Vincenzo & C. ed indiretta di proprietà, anche in quota parte, del sig. Franco Vincenzo, nato a Frattamaggiore il 6/6/1965, si può così riepilogare:

| N. | Unità immobiliare | Dati catastali | Proprietà | Valutazione |
|----|--|--|-----------|----------------------------|
| 1 | Frattaminore (NA) - Piazza Crispi n.12 (Piano 2° e 3° mansarda) | Foglio 5 Particella 435 Subalterno 20 | | 129.200,00 (129.200,00) |
| 2 | Castel Volturno (CE) - Viale Battistello n.38/40 (Villetta unifamiliare) | Foglio 40 Particella 1587 Subalterno 0 | | 74.300,00 (37.150,00) |
| 3 | Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra) | Foglio 1 Particella 191 Subalterno 2/3 parte | | 61.400,00 (13.644,40) |
| 4 | Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra) | Foglio 1 Particella 191 Subalterno 3 parte | | 80.100,00 (17.800,00) |

| | | | | |
|-------------------------------------|---|--|----------------------------|----------------------------|
| 5 | Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Cantinato+Piano rialzato) | Foglio 1 Particella 810 Subalterno 1 | ██████████ per 222/1000 | 193.900,00 (43.045,80) |
| 6 | Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (lastrico solare) | Foglio 1 Particella 810 Subalterno 2 | ██████████ per 222/1000 | 19.400,00 (4.306,80) |
| Valutazione complessiva € | | | | 558.300,00 (245.147,00) |
| Quota di proprietà della ██████████ | | | | |

Sulla base delle suesposte considerazioni e valutazioni il prezzo complessivo da porre a base d'asta è di € 558.300,00 (diconsi Euro cinquecentocinquantottomilatrecento/00).

Con la presente relazione di stima si confida di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede
(dott. arch. Elia ANNUNZIATA)

Allegati:

- 01 - Elaborato grafico appartamento sito in Frattaminore alla Piazza Crispi n.12 (Dati catastali: 5/435/Sub 20);
- 02 - Elaborato grafico appartamento in Castel Volturno al viale del Battistello n.ri 38 e 40 (Dati catastali: 40/1587);
- 03 - Elaborato grafico appartamento sito in Frattamaggiore alla via Cumana n.106 (Dati catastali: 1/191/Sub 2 e 3 parte);
- 04 - Elaborato grafico appartamento sito in Frattamaggiore alla via Cumana n.106 (Dati catastali: 1/191/Sub 3 parte);
- 05 - Elaborato grafico appartamento sito in Frattamaggiore alla via Cumana n.106 (Dati catastali: 1/810/Subalterno 1);
- 06 - Elaborato grafico lastrico solare sito in Frattamaggiore alla via Cumana n.106 (Dati catastali: 1/810/Subalterno 2);
- 07 - Rilievo fotografico appartamento 01 (n.18 scatti);
- 08 - Rilievo fotografico appartamento 02 (n.16 scatti);
- 09 - Rilievo fotografico appartamento 03 (n.6 scatti);
- 10 - Rilievo fotografico appartamento 04 (n.8 scatti);
- 11 - Rilievo fotografico appartamento 05 (n.10 scatti);
- 12 - Rilievo fotografico appartamento 06 (n.4 scatti);
- 13 - Planimetria e visura catastale appartamento 01;
- 14 - Planimetria e visura catastale appartamento 02;
- 15 - Planimetria e visura catastale appartamento 03;
- 16 - Planimetria e visura catastale appartamento 04;
- 17 - Planimetria e visura catastale appartamento 05;
- 18 - Planimetria e visura catastale lastrico solare 06;