

Foliaro

- 1) Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
- 2) Allegati
- 3) Nota spese



d) rinviò al 18/10/2018 per il prosieguo della causa.

Successivamente, lo scrivente richiese l'autorizzazione per la esecuzione di alcuni rilievi nonché una proroga di gg 30 per la consegna della bozza di relazione.

par. 1.2: Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo preliminarmente essenziale procedere ad una loro dettagliata descrizione (cfr rilievi allegati).

I luoghi di causa sono costituiti da una villa sita in Capri e dal terreno circostante di pertinenza.

Alla villa si accede attraverso l'ingresso principale ubicato in via Tuoro 33 (incluso una parte alienata della villa).

Al terreno circostante di pertinenza (ed alla stessa villa) si accede anche da alcuni ingressi laterali di cui si dirà più avanti.

L'immobile, in avanzato stato di abbandono, si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da scale interne nonché su un 4° livello seminterrato, in distacco ed un 5° livello, in elevazione, costituito da un piccolo soppalco (collegato con scala al livello sottostante, cfr rilievo).

La stessa villa risulta realizzata su un versante scosceso che determina:

- una articolata possibilità di accesso alla stessa (come si vedrà di seguito);
- una configurazione seminterrata ai piani più bassi (prossimi a via Tuoro);
- una configurazione parzialmente seminterrata (grazie anche ad evidenti sbancamenti eseguiti) al 1° piano (cfr grafici allegati).

Soltanto il 5° livello (costituito da un piccolo soppalco) risulta completamente fuori terra (Foto).



Dai rilievi eseguiti emerge la presenza di pareti rocciose posizionate sul lato postico della villa (il che ne lascia presumere la fondazione su roccia). La presenza di roccia, ove confermata anche eventuali da saggi (che risulta necessario eseguire a monte di una progettazione architettonico – strutturale esecutiva in ampliamento dell'immobile tanto più ove si preveda lo sbancamento di una zona seminterrata (cfr grafici del progetto di frazionamento)), determina, tra l'altro:

- la verosimile assenza di spinte del terrapieno sulle pareti contro-terra (particolare non trascurabile nella progettazione dell'ampliamento in quanto potrebbe essere non necessaria la realizzazione di palificate di sostegno del terrapieno...);
- la verosimile presenza di fratture dalle quali le acque piovane gravanti a monte defluiscono verso valle (con conseguente necessità di realizzare, in fase esecutiva, sistemi di raccolta delle acque piovane a monte per evitare che esse raggiungano le pareti della villa).

In dettaglio, dai rilievi eseguiti è emerso che il complesso risulta composto come segue:

- secondo piano seminterrato, in distacco, risulta costituito da n. 2 volumi (ex cisteme idriche) di cui uno dotato di accesso (seppur di dimensioni ridotte) ed uno dotato di botola (quindi, difficilmente accessibile). Sia alla ex cisterna dotata di vano di ingresso sia a quella dotata di botola è possibile accedere percorrendo la scala principale di accesso alla villa nonché un corridoio ricoperto da vegetazione ed arbusti vari ubicato poco al disopra della quota del 2° piano seminterrato (Foto) oppure percorrendo un ulteriore corridoio posizionato alla quota del 1° piano seminterrato nonché una piccola rampa di scale che consente di accedere alla quota sottostante (Foto);



- primo piano seminterrato risulta costituito da n. 4 vani, ex cantine, cui si accede sia percorrendo un corridoio posizionato alla quota del 1° piano seminterrato (Foto) sia il sottostante corridoio di accesso alle cisterne, percorrendo una scalinata che collega le ex cisterne con il piano superiore (Foto);
- piano terra - seminterrato costituito da n. 2 vani, salone quadruplo, portico, cucina, scale di collegamento ai piani inferiore (ex cantine) e superiore (1° piano – seminterrato) nonché altri accessori (Foto);
- piano primo – seminterrato costituito da n. 6 vani oltre n. 4 wc, terrazzi ed accessori (Foto);
- piano primo - ammezzato costituito da n. 1 soppalco di altezza utile interna < 2,70 m (Foto);
- ampia superficie di pertinenza, in declivio, ricca di vegetazione, anch'essa priva di manutenzione, avente accesso sia da via Tuoro sia da scalinata laterale al lotto (Foto).

par. 1.3: Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni iniziarono il giorno 24/04/2018.

Le stesse proseguirono e si conclusero il 11/07/2018.

Nel corso del 2° accesso lo scrivente richiese alcuni chiarimenti relativi al progetto di frazionamento redatto dall'Arch. [REDACTED] il quale fornì risposta scritta (allegata) a tale richiesta.

Lo scrivente si recò altresì presso l'U.T. per il ritiro di copia conforme dei fascicoli agli atti del Comune di Capri.

Durante gli accessi, sui luoghi di causa intervennero sia rappresentanti di parte attorea sia rappresentanti di parte convenuta.



- per la part. 479, in data 30/09/1986, prot. 13278/1643, è stata presentata, al Comune di Capri, "Istanza di Condono cautelativa" e l'intera oblazione, pari a £ 112.000, è stata interamente versata in data 29/09/86 (giusta ricevuta n. 808 pagata presso l'Ufficio Postale in Capri).

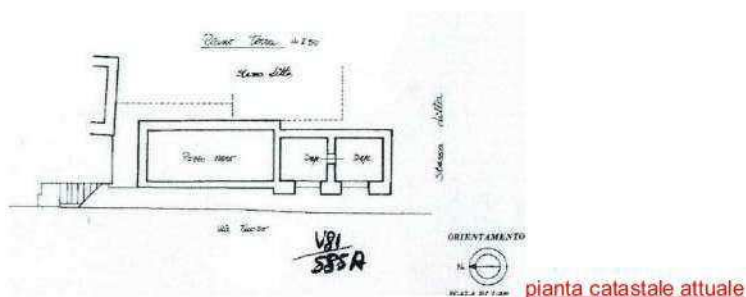
Dal punto di vista catastale

La pianta dell'immobile non è risultata reperibile presso gli uffici del Catasto (cfr allegati).

Essendo invece disponibili i dati relativi alla visura catastale dell'immobile (numero di scheda ecc...), lo scrivente inoltrò istanza presso l'Archivio del Catasto, ottenendo sia la pianta storica che quella aggiornata dell'immobile.

Dal confronto tra la pianta catastale storica, quella catastale aggiornata (entrambe allegate alla presente relazione) e quella di rilievo della villa, emerge quanto segue (partendo dalla parte bassa):

2 PIANO SEMINTERRATO (non collegato ai piani superiori)

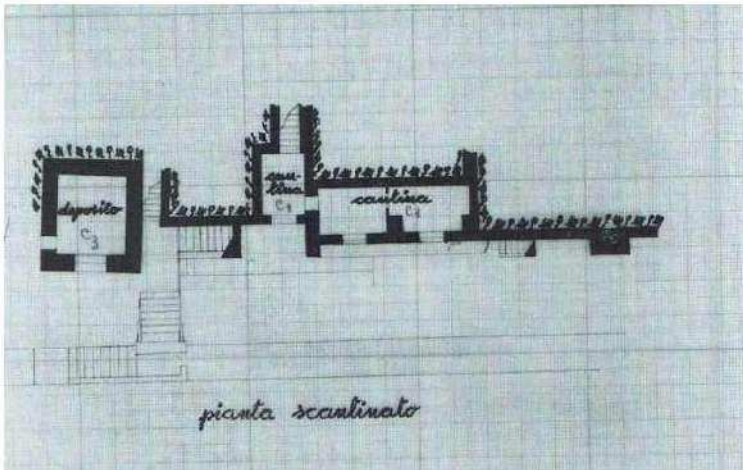


Rilievo

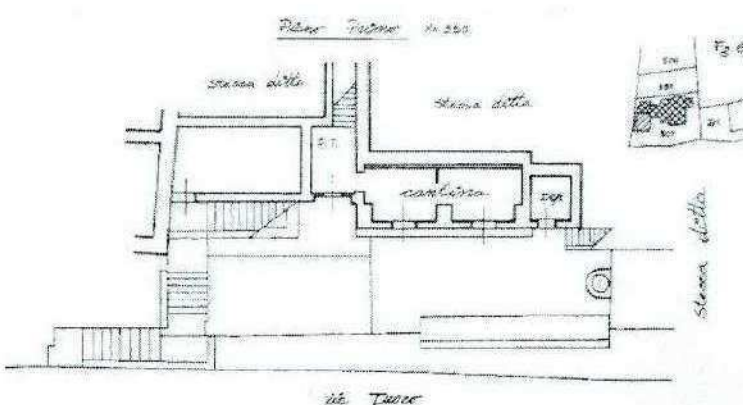


- la "Pianta catastale storica dell'intero immobile" fornita dall'Archivio del Catasto (di cui si dirà di seguito) non contiene la "Pianta del 2° piano seminterrato" riportate nella "Pianta catastale attuale" di cui sopra;
- il "Pozzo nero" riportato nella "Pianta catastale attuale" non risulta ne segnalato allo scrivente dalle parti, ne considerato in fase di progettazione del frazionamento ne rilevato in fase di accesso;
- gli ingressi ai ambienti riportati nella Pianta catastale attuale risultano difformi rispetto a quanto rilevato

1 PIANO SEMINTERRATO

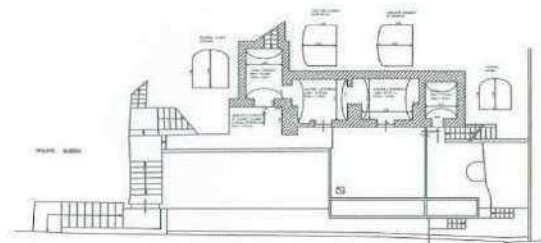


Pianta catastale storica



Pianta catastale attuale



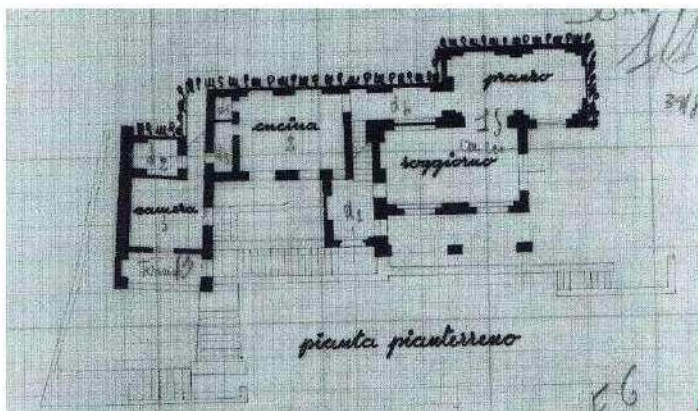


PIANTA PRIMO PIANO SEMINTERRATO - PROGETTO - Scala 1/100

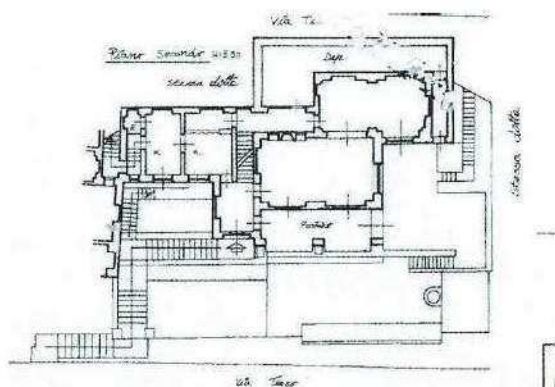
Rilievo

si nota che sulla Pianta catastale storica non risulta presente una delle cantine riportate, invece, sulla Pianta catastale attuale e rinvenuta in fase di rilievo.

PIANO TERRA – SEMINTERRATO

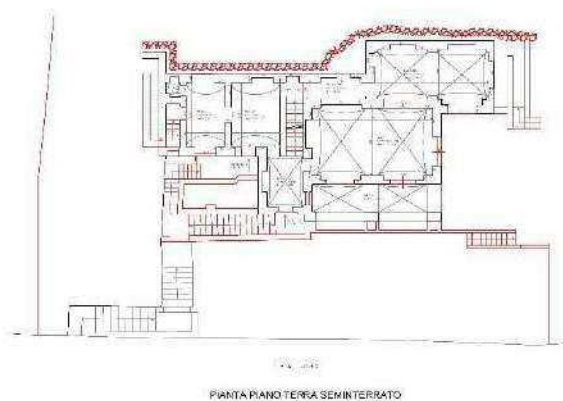


Pianta catastale storica



Pianta catastale attuale



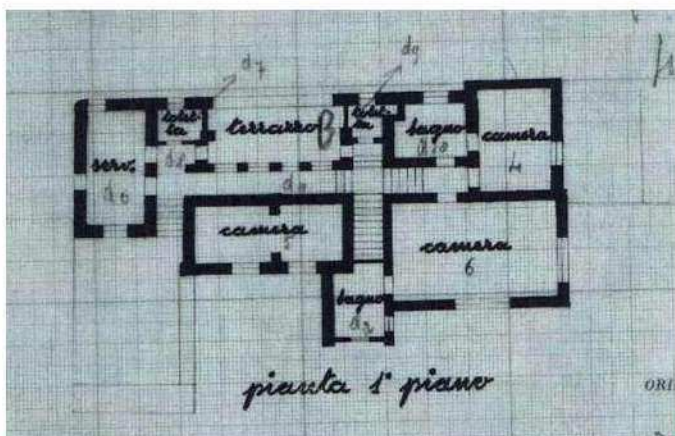


Rilievo

dal confronto si evince che:

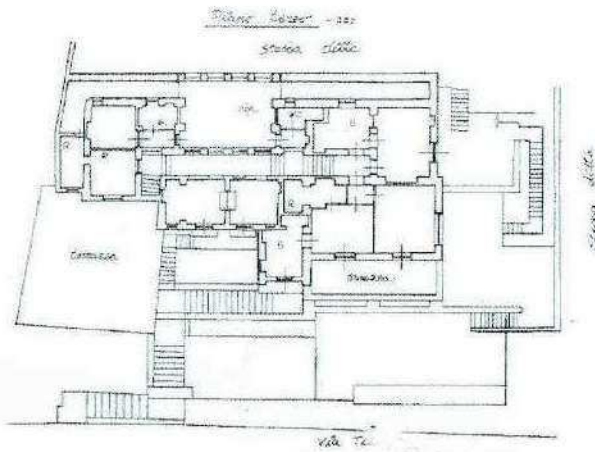
- la cucina ha subito una variazione di configurazione planimetrica (risulta frazionata);
- la scala di accesso al piano superiore, lato cucina, in origine, era diversa da quella attuale;
- nella pianta catastale storica manca la porta di ingresso al vano postico riportato sia nella pianta catastale attuale che nel rilievo;
- il Deposito riportato sul lato postico della "Pianta catastale attuale" non risulta rinvenuto in fase di rilievo;
- sulla "Pianta catastale attuale" non risulta riportato il terreno/roccia, in aderenza, che esisteva sul lato postico della villa (per cui la stessa, oggi, appare completamente fuori terra mentre, a tale piano, risulta seminterrata)

PIANO PRIMO – SEMINTERRATO

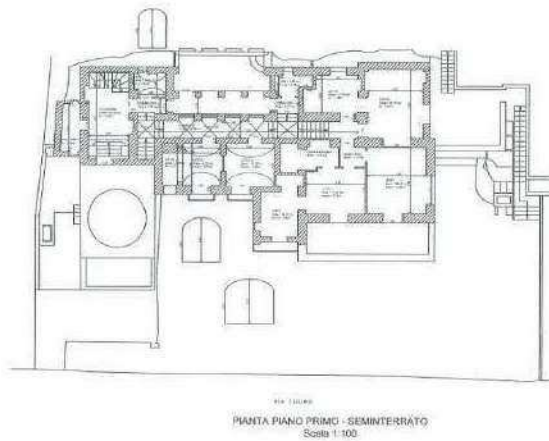


Pianta catastale storica





Pianta catastale attuale

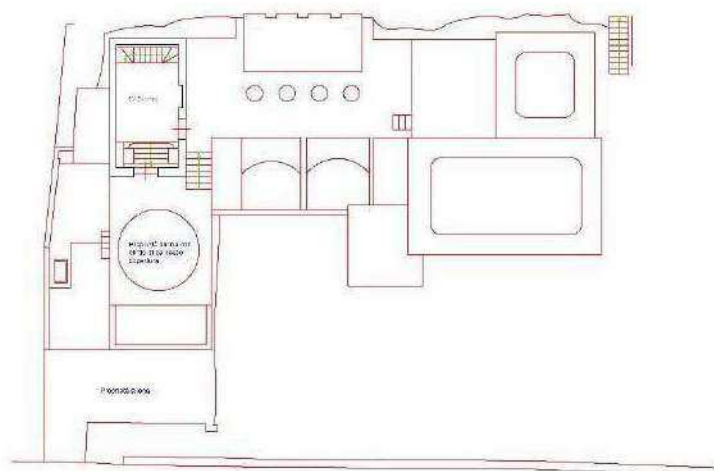


Rilevo

- la camera 6 della "Pianta catastale storica" risulta frazionata;
- la camera d6 della "Pianta catastale storica" risulta frazionata;
- la struttura riportata sul lato postico della villa riprodotta nella "Pianta catastale attuale", non risulta presente nei rilievi.



PIANO PRIMO – AMMEZZATO



VIA TUGGIO
PIANTA PRIMO PIANO AMMEZZATO - RILIEVO - Scala 1:100

rilievo

Rilevato ciò, occorre ricordare che, il Catasto ricopre una funzione fiscale, non urbanistica. Esso non ha funzione probatoria sulla legittimazione urbanistica degli immobili.

La regolarità urbanistica (ovvero, la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio) è invece l'aspetto rilevante da verificare prima di ogni intervento edilizio e prima della cessione immobiliare. Difatti la riscontrata presenza di eventuali abusi o difformità potrebbero rendere nulli gli atti notarili (D.L. 78/2010 (convertito in L. 122/2010)).

Tali considerazioni appaiono doverose nel momento in cui (cfr documentazione agli atti e quella prodotta dall'U.T. del Comune di Capri):

- con Comunicazione procedimentale prot. 25673 del 02/11/2017 riferita all'istanza prot. 22534/1975 del 27/09/2017 (ipotesi di divisione del complesso edilizio denominato Villa Grande) si rendeva noto che la C.E. del



Comune di Capri, nella seduta del 24/10/2017, “.....ritiene di potersi esprimere favorevolmente fermo restando la necessità di definire la domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 pendente”;

- la domanda di condono di cui sopra risulta generica ovvero priva di descrizione (grafici, relazione tecnica, fotografie ecc...) necessaria per individuare l'oggetto dell'istanza in maniera precisa e circostanziata (al fine di valutare la condonabilità e quindi la frazionabilità o l'alienabilità);
- il confronto tra le piante catastali storiche ed attuali (seppur non probatorie) nonché le piante di rilievo, evidenzia la presenza di variazioni che il complesso ha subito nel corso degli anni;
- i sopralluoghi eseguiti hanno consentito di rilevare la presenza di strutture visivamente più moderne rispetto alla parte storica della villa (cfr rilievi allegati);
- con C.E. n. 147 del 09/06/1983 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] ved. [REDACTED] (cfr domanda prot. 13177/82), veniva autorizzata la “Riorganizzazione e adeguamento funzionale” dell'abitazione in via Tuoro 33 (in riferimento alla Integrazione dei grafici (prot. 1780 del 04/02/1983) ed alla prescrizione della Commissione edilizia riunitasi il 21/02/1983). La documentazione consegnata dal Comune (a fronte della richiesta di acquisizione dell'intero fascicolo) risulta tuttavia priva di Relazione tecnica descrittiva, rilievo fotografico nonché di riferimenti alla pratica strutturale (calcoli strutturali ecc...). Tra l'altro dal confronto tra il rilievo dello stato attuale ed i grafici di cui alla richiesta di C.E. del 1983 si evince che soltanto alcune delle variazioni autorizzate furono eseguite (quelle che furono eseguite necessitavano di calcoli strutturali...). Per quello che interessa la presente relazione, dai soli grafici di rilievo (TAV R1 ed R2) e di progetto (TAV P2 bis)



rilasciati in copia conforme e tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, con tale C.E. veniva autorizzato, tra l'altro:

- la realizzazione del Portico lato postico;
- l'ampliamento volumetrico della zona ove risulta presente un soppalco realizzato con la stessa C.E. (di cui non sono stati forniti riferimenti relativi alla pratica di calcolo strutturale);
- il cambio di destinazione delle ex cisterne in Locali di servizio e WC.

Da quanto sopra riportato (ric. incongruenza tra Pianta catastale attuale/storica e Pianta di rilievo; carenza documentale relativa alla parte strutturale dell'intervento di realizzazione di un soppalco nonché della soprastante copertura (traslata oltre 2 m al disopra della sua posizione originaria)) Si evince quindi che, attualmente, la frazionabilità e la commerciabilità dell'immobile risultano subordinate alla definizione della domanda di condono (domanda peraltro, allo stato, indefinibile in quanto priva della individuazione dell'oggetto della domanda e conseguentemente anche priva della possibilità di verifica della congruità dell'oblazione versata (cfr art. 36, DPR 380/01) ed all'allineamento della pianta catastale rispetto allo stato dei luoghi (art. 19 co. 14 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. 30/07/10, n. 122).

In mancanza di quanto sopra indicato, appare infatti irrealizzabile qualunque ipotesi di frazionamento dell'immobile e/o trasferimento di proprietà essendo, quest'ultimo, attività edilizia di **manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001) necessitante di SCIA per la sua realizzazione ovvero di un titolo edilizio che si ottiene mediante presentazione, tra l'altro, della Asseverazione di un tecnico che è tenuto alla verifica della congruenza e della legittimità di ogni parte del bene interessato.



Precisato ciò, nella ipotesi in cui la domanda di condono possa essere definita e la pianta catastale possa essere allineata con quella di rilievo, si procede con l'esecuzione delle verifiche necessarie per rispondere ai quesiti sottoposti dalla SVI.

All'uopo, in risposta a quanto osservato in fase di accesso dall'attrice [REDACTED] e confermato via pec, il 23/07/18, dal suo legale [REDACTED] (*.....i muri portanti della casa controterra e roccia di cui alle tre cantine situate al primo piano seminterrato non sono meri "arredi murari" ma certamente definiscono la superficie interna rilevabile la quale non può e non deve prescindere da tale presenza*) appare innanzitutto necessario precisare che, nel conteggio delle superfici utili, si è tenuto conto soltanto dei muri portanti del fabbricato nonché dei tramezzi presenti, eliminando le strutture di appoggio, non portanti, presenti al piano cantinato.

I muretti di cui si parla, infatti, "non sono muri portanti", risultano realizzati in pietra informe (ovvero strutture con trascurabile resistenza nella direzione perpendicolare essendo prive di "materiali resistenti a trazione" es. acciaio) accostata ai muri portanti del fabbricato e non contribuiscono, significativamente, alla resistenza delle strutture principali dello stabile (che, per quanto detto sopra, appaiono fondate su roccia (salvo verifiche quali carotaggi ecc...) ovvero su litotipo che "non crea spinta").

I muretti di cui sopra e le varie strutture di appoggio di tubazioni ecc... (Foto), non essendo necessarie alla stabilità dell'immobile né funzionali alla nuova destinazione degli ambienti (le vecchie cantine si intende, in progetto, trasformarle in vani principali o accessori delle ricavate unità abitative) costituiscono quindi elementi eliminabili soltanto a fronte di una limitata spesa di demolizione (essendo il trasporto e smaltimento di rifiuti edili eliminati secondo quanto riferito dal progettista [REDACTED] (circa il riutilizzo dei materiali) e confermato con nota preventiva, via mail, allegata).





Precisato cio', appare altresì necessario richiamare alcuni contenuti del P.R.G. del Comune di Capri:

NORME GENERALI

1) Il patrimonio edilizio esistente ,può essere ammesso a frazionamento senza aumento di volume e di superficie interna ,purché preesista la destinazione abitativa degli immobili da frazionare e gli alloggi da ricavare con il frazionamento abbiano una superficie utile ~~inter~~ non inferiore a mq. 75.

nonché alcuni contenuti della Delibera n. 40 del 24/06/2011:

“Provvedimenti per l’edilizia residenziale sul territorio comunale dei cittadini residenti.....”

Quando sussistano le predette condizioni, da documentare e assicurare con le modalità definite nel Regolamento Edilizio comunale, la superficie interna utile delle unità abitative da ricavare con il frazionamento dovrà essere conforme alle leggi e alle norme vigenti in materia di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, di cui al D.M. 5.7.1975 e successive modifiche e integrazioni, e non dovrà essere inferiore a mq 38, corrispondenti alla superficie minima di un alloggio per due persone”.

N.B. ai fini della valutazione della sola divisibilità, l’attenzione verrà

pertanto focalizzata soprattutto sulla **superficie interna utile del**

fabbricato (la superficie esterna, rilevata topograficamente, verrà comunque indicata nel

progetto di divisione dell’immobile) mentre, ai fini della individuazione del



valore di mercato di ciascuna porzione di immobile, si terrà conto sia della superficie commerciale, sia di eventuali strutture esterne presenti (Porticati, Logge, Balconi ecc...) e sia di parametri quali altezza interna, illuminazione, panoramicità, soleggiamento ecc....

Stralcio DM 05/07/1975 (MODIFICAZIONI ALLE ISTRUZIONI MINISTERIALI 20 GIUGNO 1896 RELATIVAMENTE ALL'ALTEZZA MINIMA ED AI REQUISITI IGIENICO SANITARI PRINCIPALI DEI LOCALI D'ABITAZIONE)

Art. 1 L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli....*omissis*...
....*omissis*...

Art. 5 Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 6 Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.... *omissis*...

Art. 7 La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.... *omissis*...

Unitamente a tali riferimenti, si riporta, di seguito, il sunto del contenuto di una Nota preliminare inviata dal [REDACTED] allo scrivente in seguito al colloquio avuto nel corso del 2° accesso (nel quale lo stesso progettista illustrò allo scrivente l'ipotesi di frazionamento formulata):

- l'ammissibilità edilizia ed urbanistica delle opere e degli interventi previsti nel Progetto in questione è stata sancita dal parere preventivo espresso dalla C.E.....

Nella pratica urbanistica è sempre ammesso ciò che non è espressamente vietato (Principio di libertà n.d.r.).

La compensazione edilizia non è vietata ne dal PRG ne dal PTP e costituisce norma consolidata nella prassi edilizia comunale;



- con la C.E. n. 147/83 la destinazione delle ex cisterne è stata specificamente mutata in “Locali di servizio e wc”.

Nel vigente R.E., la “superficie utile interna” non è normata per cui, nella prassi comunale la superficie utile interna presa a riferimento negli interventi di frazionamento immobiliare è quella comprendente tutte le superfici interne dell'immobile (servizi, corridoi, disimpegni, ripostigli, guardaroba, depositi, locali di servizio, ammezzati, soppalchi, scale e sottoscale interne, verande, cantine, locali tecnici, nicchie, rientranze e sporgenze dei muri portanti, aree di sedime di arredi ed armadi, sguinci di porte e finestre);

- in data 27/07/1981 è stata presentata al NCEU di Napoli dichiarazione di aggiornamento e frazionamento dell'edificio al fine di effettuare la vendita della sua parte distaccata a N-W. Il precedente accatastamento degli anni '40 non riportava parte dei locali e volumi di servizio interrati e seminterrati.

La mancanza di alcuni volumi nelle piante catastali non è utilizzabile ai fini della verifica della loro legittimità per la quale fanno invece fede gli elaborati progettuali approvati;

- in data 30/07/86 è stata presentata “Domanda di condono edilizio cautelativa” ai sensi della L. 47/85 a valere per eventuali abusi rilevati dalle autorità preposte;
- l'edificio è in condizioni di estremo degrado per cui, in caso di divisione in natura, le porzioni di immobile non possono che essere attribuite ai dividendi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, lasciando a ciascun assegnatario di fare quello che ritiene più opportuno della proprietà che gli viene conferita. Il progetto approvato in via preventiva prevede di realizzare i pochi tramezzi necessari per dividere fisicamente tra loro le unità immobiliari e traslare la volumetria delle ex cisterne ...



Oltre a non essere computati gli impianti non sono considerate le opere di trasporto a scarica dei materiali da scavo in quanto è previsto che vengano depositati nelle ex cisterne e la parte eccedente riutilizzata, secondo la tradizione costruttiva caprese, per la realizzazione di nuovi muri ecc...

I prezzi sono quelli indicati nel Prezzario Regionale aumentati del 50% come previsto per Capri.

Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato nonché di quanto già accertato nel corso delle precedenti CTU, dalle misurazioni eseguite (e da quelle ricavate...es. in caso di copertura a "volta", l'altezza utile interna viene calcolata come "media pesata" ovvero, calcolando il volume del vano / superficie vano) è emerso quanto riassuntivamente riportato nel seguente quadro sinottico (cfr Piante allegate):

2° PIANO SEMINTERRATO				
		soffitto a volta		ALTEZZA PONDERATA
	AREA	ALTEZZA MIN	ALTEZZA MAX	
EX CISTERNA (A)	14,65	3,30	3,78	3,67
EX CISTERNA (B)	15,84	2,59	3,10	2,89
TOTALE mq	30,49			

1° PIANO SEMINTERRATO				
		soffitto a volta		ALTEZZA PONDERATA
	AREA	ALTEZZA MIN	ALTEZZA MAX	
EX LOCALE CALDAIA	8,74	1,85	2,53	2,19
SCALA	3,57			
LOCALE 1	10,76	1,85	2,24	2,03
LOCALE 2	11,77	1,85	2,30	2,01
EX WC	5,62	1,39	2,07	1,77
TOTALE mq	40,46			



PIANO TERRA - SEMINTERRATO				
		soffitto a volta		ALTEZZA
	AREA	ALTEZZA MIN	ALTEZZA MAX	PONDERATA
INGRESSO	9,72		3,56	
SCALA	4,62			
SALONE 1	42,99		3,76	
SALONE 2	32,07		3,43	
CORRIDOIO	7,60			3,46
CORRIDOIO	2,14			1,99
CUCINA	16,85	2,20	3,03	2,52
CUCINA	13,85	2,20	3,03	2,46
RIP	1,45			2,40
SCALA	3,66			
TOTALE mq	134,95			

PIANO PRIMO - SEMINTERRATO				
		soffitto a volta		ALTEZZA
	AREA	ALTEZZA MIN	ALTEZZA MAX	PONDERATA
SCALA	3,95			
CORRIDOIO	19,09		2,55 - 3,13	
DISIMPEGNO	3,09		2,86	
WC	3,73	2,09	2,73	2,18
SOGGIORNO	18,46			2,33
STANZETTA	5,03			2,68
LETTO 1	9,02	2,15	3,07	2,47
LETTO 1	3,85			2,27
LETTO 2	11,15	2,15	3,10	2,55
DISIMPEGNO	2,77		2,86	
WC	3,40	2,09	2,73	2,20
WC	10,93	2,21	2,81	2,60
STUDIO	21,24		3,44	
LETTO	20,55		3,44	
DISIMPEGNO	2,96			3,20
LETTO	13,91		3,20	
CABINA	7,27			3,20
WC	10,73	2,40	2,76	2,54
TOTALE mq	167,18			

PIANO PRIMO - AMMEZZATO				
	AREA	ALTEZZA MIN	ALTEZZA MAX	ALTEZZA
SOPPALCO	12,50			2,25
TOTALE mq	12,50			



In totale, la sola superficie utile interna misura

30,49	+	40,46	+	134,95	+	167,18	+	12,50	=	385,58	mq
-------	---	-------	---	--------	---	--------	---	-------	---	--------	----

il che, teoricamente, consente la sua divisione in 5 unità abitative di superficie interna utile non inferiore a 75 mq

$$385,72 / 5 = 77,14 \text{ mq}$$

A tal riguardo non appare inutile ribadire riassuntivamente che:

- nella misura della superficie interna delle ex cisterne si è operato accedendo all'interno delle stesse e predisponendo, per una di esse, un tavolato al disopra del livello idrico, mentre per l'altra cisterna si è provveduto all'apertura della botola ed alla misurazione diretta dei lati (cfr Foto);
- nella misura della superficie interna del piano cantinato si è proceduto eliminando tutti i muretti contigui alla muratura portante del fabbricato essendo essi ininfluenti dal punto di vista statico e non utili alla nuova distribuzione degli spazi;
- nella misura della superficie interna utile dei vari ambienti, si è proceduto come da prassi nel Comune di Capri (cfr Nota preliminare [redacted] di cui sopra);

Non appare altresì inutile evidenziare che, anche in caso di vendita senza frazionamento, le altezze utili interne sarebbero quelle rilevate (ovvero, in parte inferiori alle altezze regolamentari) per cui, il parametro "altezza" potrà soltanto influire sul valore economico unitario delle superfici di ciascuna porzione di immobile.



Per tale motivo, la compensazione volumetrica non potrà che essere intesa come compensazione tra il volume delle ex cisterne e quello delle sole stanze realizzate ex novo (vincolate, per tale motivo, al rispetto della normativa in materia di abitabilità).

Relativamente al progetto di divisione, pur facendo riferimento al progetto redatto dallo stesso [REDACTED], si è tenuto conto anche di alcune apparenti incongruenze grafiche ("apparenti" in quanto, per alcune di esse, soltanto dopo la esecuzione di saggi oppure in fase realizzativa, potrà essere individuato, con esattezza, lo spessore dei muri esistenti in fondazione e quindi la esatta posizione dei nuovi muri da realizzare...) nonché di una apparente incongruenza strutturale rispetto alla parte di edificio esistente (ad es. 1) traslando le superfici delle ex cisterne al disotto di una parte dell'attuale salone presente al p.t. emerge una piccola incongruenza nella posizione del tramezzo di divisione del soprastante salone nonché della contigua scala da realizzare entrambe ex novo; 2) riportando la sagoma dei nuovi ambienti ricavati al disotto dell'attuale salone, ci si è resi conto che il piccolo diaframma di materiale che separerebbe le nuove pareti da quelle del fabbricato esistente debba essere rimosso (quindi computato) anche per la realizzazione di una camera d'aria; 3) il volume delle ex cisterne non appare sufficiente per incrementare anche il volume delle ex cantine al fine dell'ottenimento di una altezza regolamentare pari a 2,70 m così come riportato in progetto (la superficie da incrementare in altezza misura infatti $8,74+10,83+11,77+5,62 = 36,96$ mq; l'incremento medio in altezza dovrebbe essere circa 50 cm per cui occorrerebbero oltre 18 mc di volume da compensare.....Essendo indisponibile tale volumetria, (risultano disponibili circa 8 mc) occorre prevedere la realizzazione di piccole scalinate che consentano di collegare piani di calpestio contigui ma sfalsati (vedi grafici allegati)).

Non appare altresì inutile evidenziare che, le osservazioni sopra riportate non stravolgono l'ipotesi progettuale formulata dal [REDACTED] [REDACTED] ma ne costituiscono integrazioni suscettibili, a loro volta, di ulteriori varianti in sede progettuale esecutiva.

Precisato ciò, i risultati delle misurazioni eseguite vengono riportati nel seguente quadro sinottico:

VOLUME INTERNO EX CISTERNE (da compensare, cfr Rilievo allegato)

$$\text{CIST. A} = 12,4 \times 3,94 = 48,856 \text{ mc}$$

$$\text{CIST. B} = 9,6 \times 4,33 = 41,568 \text{ mc}$$



ALTEZZA MEDIA

CIST. A = 48,856 mc / 14,65 mq = 3,33 m

CIST. B = 41,568 mc / 15,84 mq = 2,62 m

Il risultato della verifica eseguita tenendo conto di tutto quanto sopra riportato risulta riassunto dai grafici che si allegano e di cui se ne riporta il riepilogo:

UNITA'	Sviluppo						Sup. utile interna
	p. terra				1° e 2° p.		
1	8,58	13,86	1,45	3,66	48,17		75,72
	p. terra				1° p.		
2	9,72	2,18	4,62		58,6		75,12
	1° seminterrato				p. terra		
3	8,74	3,57	10,76	14,87	37,29		75,23
	1° seminterrato				p. terra		
4	5,62	11,77	16,13		53,03		86,55
	1° piano						
5	21,24	20,55	2,96	13,91	7,27	10,73	76,66
							389,28

N.B. L'apparente discrepanza esistente tra la somma delle aree delle superfici frazionate rispetto a quella delle aree della superficie dell'intero appartamento è dovuta al fatto che, in alcune zone risultano eseguite vani di passaggio su muri di notevole spessore, inoltre risulta eseguita una compensazione volumetrica (non una compensazione di superfici)....che ha comportato piccoli ampliamenti (es. piccola superficie sul lato postico, piano terra - seminterrato).



Prima di passare all'aspetto economico della questione, occorre specificare che l'ipotesi di divisione dell'immobile riferita alle sole superfici utili interne va completata con una ipotesi di divisione delle superfici esterne.

A tal riguardo, si fa riferimento anche al rilievo topografico eseguito per quantificare in maniera corretta le superfici di pertinenza della villa e proporre la seguente ipotesi di divisione tenuto conto delle possibilità di accesso ai vari appartamenti, della orografia del territorio ecc...(cfr grafici allegati)

Passando all'aspetto economico, dal riassunto di quanto sopra riportato nonché:

- dalle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate in merito al calcolo del valore di mercato di un immobile:
 - la superficie da considerare per la stima del valore di mercato un immobile è la Superficie Commerciale Vendibile (SCV);
 - Valore di mercato = SCV x Quotazione unitaria x Punti di merito;

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Stralcio riferito al caso in esame

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Soppalchi non abitabili	15%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40



Precisazioni

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Precisazioni

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

- dalle indicazioni fornite dai rappresentanti di parte attorea* e parte convenuta** (prezzo di vendita di parti della stessa villa nonché di ville analoghe nella stessa zona);
 - dalle valutazioni dell'OMI allegate***;
 - dalle valutazioni del Borsino Immobiliare allegate****
- tenuto altresì conto che:
- gli impianti tecnici di ciascun lotto risultano da rifare (anche in quanto attualmente obsoleti e fuori norma);
 - i recapiti degli impianti risultano tutti posizionati su via Tuoro (Foto);
 - ciascuna parte di fabbricato risulta da ristrutturare in quanto in totale stato di abbandono;
 - alcuni lotti godono di accesso di maggiore rappresentanza rispetto ad altri (accesso dalla scala laterale al lotto oppure accesso diretto da via Tuoro);



- gli immobili non godono tutti della medesima prospicienza, panoramicità, esposizione, ventilazione, soleggiamento, luminosità ecc...;
- i volumi delle cisterne non risultano sufficienti per compensare un incremento di altezza complessivo del 1° piano seminterrato fino a 2,70 m (per cui alcune zone risulteranno alte 2,40 m (con conseguente riduzione del valore unitario di mercato));
- l'incremento di altezza interna al 1° piano seminterrato comporta un abbassamento della quota di calpestio dello stesso piano ed un conseguente scavo di una piccola zona esterna alla villa (se si vuole evitare una realizzazione di scalini);

si ha quanto segue:

UNITA'	Sup. comm.le interna	Sup. comm.le interna		Superficie commerciale equivalente esterna						SCV
		Soppalchi	Taverne	Logge	Porticati	Balconi	Terrazzi	Scale	Giardini	
	100%	15%	60%	35%	35%	25%	35%	100%	15% - 5%	
1	96,27	15,00		8,00	4,84			9,28	203,42	124,96
2	99,85			8,53	4,92	1,57		9,28	146,27	123,19
3	61,71		28,88		16,79			9,28	113,73	102,38
4	64,18		44,08		12,18				297,00	112,24
5	95,33					2,04	47,43		402,38	135,06

* Elenco riferimenti attore per individuazione valore unitario di mercato:

- CTU relativa all'Esecuzione Immobiliare RGE [REDACTED] (vendita porzione di "Villa Pina" di [REDACTED])
Stima unitaria = 9750,00 €/mq



Coeff. deprezzamento = 0,70

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quote in vendita	Valore lotto
Rif. 1 – Villetta Capri (NA) – via Semaforo 4	187,34 mq	6.825,00 €/mq	€ 1.278.595,50	100,00	€ 1.278.595,50
				Totale lotto	€ 1.278.595,50

N.B. trattasi di immobile in zona OMI Periferica D3 (n.d.r.), cfr punto 3) Elenco seguente

** Elenco riferimenti convenuto per individuazione valore unitario di mercato:

1) Via Tuoro n. 33

Contratto [REDACTED]
NCEU - F.6 Part.la 479 sub. 3, 4 e 5
Schede di variazione del 5/06/2002 n° 345723 e 345772
Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 10/06/2002 -
Rep. N. [REDACTED] - Racc. N. [REDACTED]
Superficie commerciale: circa **mq 175,00**
Prezzo dichiarato: **€ 282.100,00**
Prezzo unitario: **1.612,00 €/mq**

2) Via Tuoro n. 23 (zona OMI periferica D3, n.d.r.)

Contratti [REDACTED]
Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 11/05/2007 -
Rep. N. [REDACTED] - Racc. n. [REDACTED] - Reg. a Napoli 3 il 15.05.2007 al N.
[REDACTED]
NCEU - F. 6 Part.la 515
Superficie commerciale: circa **444,00 mq**
Prezzo dichiarato: **€ 3.750.000,00**
Prezzo unitario: **8.445,94 €/mq**

3) Zona Tuoro alta - Via Circumsemaforo, 1 (OMI Periferica D3, n.d.r.)

VILLA PINA - Asta giudiziaria del 20/03/2018

esecutato [REDACTED]

[REDACTED]
NCEU - F. 6 Part.la 353
Superficie commerciale: circa **187,34 mq**
Prezzo di aggiudicazione: **€ 695.000,00**



Prezzo unitario: **3.709,83 €/mq** (in sostanza, partendo da una stima iniziale di 9.750 €/mq, applicando un coeff. di deprezzamento di 0,70 si arriva a 6.825 €/mq per infine ricavare 3.709,83 €/mq in fase di asta giudiziaria...n.d.r.)

***valori OMI (ric. nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CAPRI

Fascia/zona: Periferia/VERSANTE ORIENTALE: VIA MATERMANIA, VIA TIBERIO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	5700	8600	L	11,9	17,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3900	5900	L	8,1	12,3	N
Ville e Villini	NORMALE	6100	9200	L	12,7	19,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

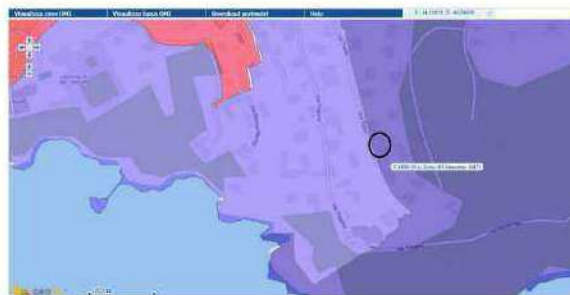
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice dell'interrio

A tal riguardo non appare inutile evidenziare che il compendio immobiliare ricade interamente nella zona Periferica D3 così come emerge dalla pianta Geopoi di seguito riportata



Inoltre, i valori sopra riportati, si riferiscono ad uno Stato Conservativo NORMALE mentre, nel nostro caso, lo stato conservativo può essere definito SCADENTE.

Infine occorre specificare che, con il frazionamento della villa, gli immobili che ne scaturiscono saranno abitazioni civili.

**** valori Borsino Immobiliare



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
6.076 €/mq	7.595 €/mq	9.114 €/mq	Valutometro
VILLE E VILLINI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
6.569 €/mq	8.211 €/mq	9.853 €/mq	Valutometro

