Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Sa.Co s.r.l.

N° Gen. Rep. 517/2021

Giudice Delegato:
Dott.ssa Luisa Vasile

Curatore Fallimentare:
Dott. Luigi Spagnolo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 03
Villa e aree scoperte di pertinenza

Capri (NA)- Via Pizzo Lungo n. 5

Arch. YAEL ANATI

[redacted]

1. OGGETTO DI STIMA 3
1.1 Inquadramento generale 3
1.2 Ubicazione e accessibilità 4
1.3 Descrizione del territorio circostante 4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 6
2.1 Precedenti e attuali proprietari 6
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 10
3.1 Gravami ed oneri 10
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE 10
4.1 Stato di possesso e disponibilità 12
5. DESCRIZIONE DEL BENE 13
6. URBANISTICA 26
6.1 Strumento urbanistico vigente 26
7. EDILIZIA 27
7.1 Titoli Edilizi 27
7.2 Conformità edilizia 28
7.3 Conformità catastale 30
7.4 Regolarizzazione 31
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze 31
8.2 Determinazione della superficie commerciale 33
9. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE 35
10. VALUTAZIONE A CORPO 35
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo 35
10.2 Valore unitari delle banche dati 36
10.3 Andamento del mercato immobiliare 38
10.4 Valutazione 39
Allegati 40

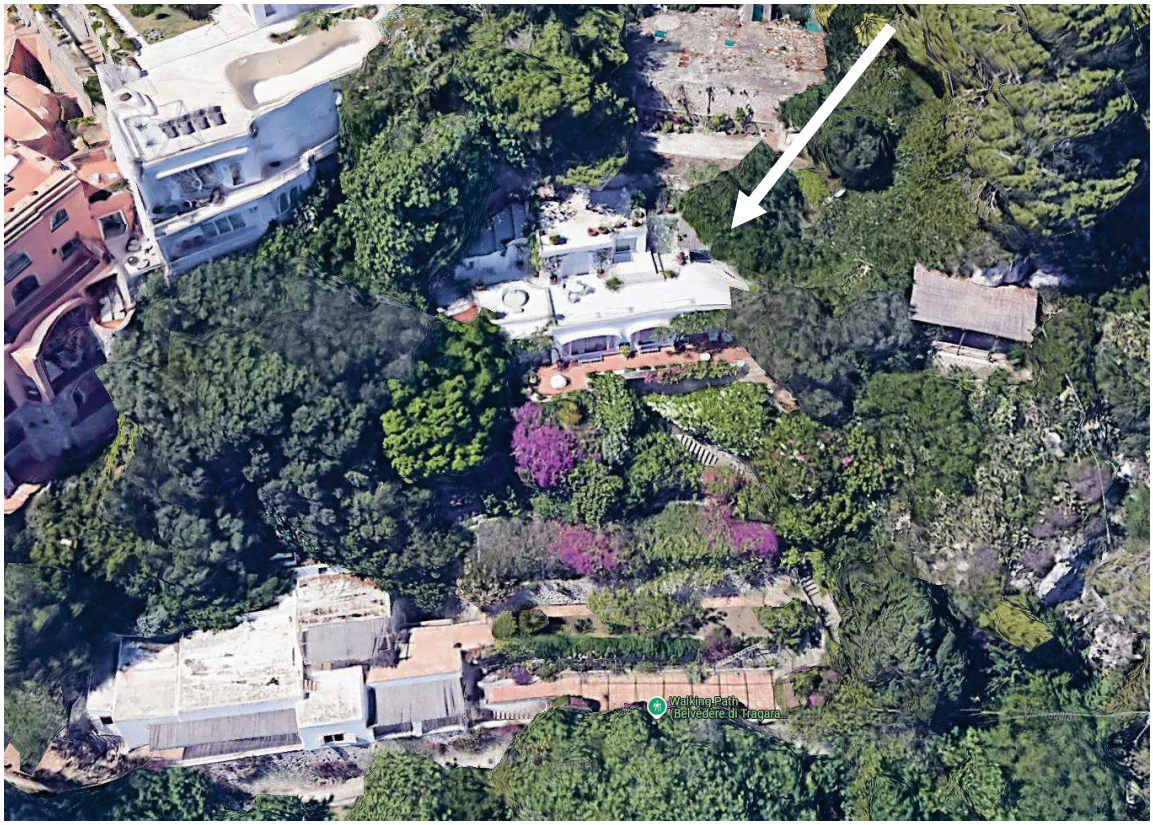
PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato dott.ssa Luisa Vasile, in data 08/06/2022 il curatore Dott. Luigi Spagnolo, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita SA.CO. S.r.l., con sede in Milano, Via Sant'Andrea n. 18, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 517/2021.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Capri, in provincia di Napoli, in Campania ed è costituito da una villa e aree scoperte di pertinenza individuate al catasto fabbricati del comune di Capri, al foglio 6, particella 612 e al catasto terreni sempre al foglio 6, ma con la particella 613.



Stralcio immagine da Google maps

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Capri si trova nell'omonima Isola, a circa un'ora di navigazione dal porto di Napoli (molo Beverello).

La villa si trova nella parte sud dell'isola, vicino a punta Tragara, affacciato sul mare, sui faraglioni e sulle spiagge sottostanti poste a ovest.

La villa è accessibile a piedi o con piccoli mezzi di trasporto elettrici in uso sull'isola.

1.3 Descrizione del territorio circostante

Via Pizzolungo è una strada pedonale, poco trafficata che porta ad una parte dell'isola poco abitata, a circa 30 minuti dalla piazzetta di Capri.

La villa si trova in alto, sopra la via pubblica, ed è molto silenziosa e tranquilla. Non lontano si trova l'albergo Punta Tragara, progettato negli anni '20 da Le Corbusier e recentemente ristrutturato.

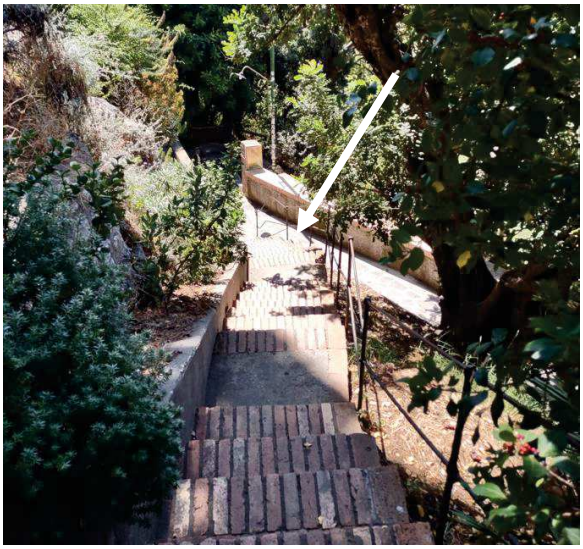
La zona dell'isola è denominata Località Faraglioni ed è una zona libera, caratterizzata per la presenza di vaste aree verdi, con piante tipiche della macchia mediterranea e poche ville, priva di spiagge o discese verso il mare. La costa è a picco sul mare e le acque sono profonde.

La vista dalla villa verso i Faraglioni e il mare è unica e incantevole.

Vista verso il mare da punta Tragara

Vista verso il mare da Via Pizzolungo

L'accesso alla proprietà si trova a pochi minuti dalla terrazza del belvedere ed è raggiungibile da un percorso che lambisce la terrazza da ovest oppure da una piccola scalinata che parte dalla terrazza stessa.



Via Pizzolungo e scalinata di discesa dal belvedere punta Tragara

Cancello di accesso alla proprietà

Tutta l'isola di Capri è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42 del 22/01/2004 parte terza titolo I – beni paesaggistici.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene, sono state svolte le seguenti attività:

- accesso agli atti presso il Comune di Capri il 29/05/2024.
  Lo stesso giorno doveva essere eseguito un sopralluogo, ma non è stato possibile accedere alla villa;
- sopralluogo il 02/10/2024.

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di vendita rep. 56701 progr. N. 26389	Del 30/10/1968 – Allegato 1.1
Atto fusione per incorporazione rep.81246/24434	Del 10/04/2018 – Allegato 1.2
Visura camerale della soc. Tiberpo	Del 05/12/2024 – Allegato 1.3
Provvedimento Tribunale di Benevento n.1417/2022	Del 14/05/2024 – Allegato 1.4
Ispezioni ipotecarie e formalità	Del 29/04/2024 – All. 2.1 e 2.2
Visura per soggetto	Del 29/04/2024 – Allegato 3.1
Estratto di mappa	Del 29/04/2024 – Allegato 3.2
Visura storica per immobile C.T. Fg. 6 Particella 613	Del 29/04/2024 – Allegato 3.3
Visura storica per immobile C.F. Fg. 6 Particella 612	Del 29/04/2024 – Allegato 3.4
Scheda catastale Foglio 6 Particella 612	Del 23/10/1985 – Allegato 3.5
Certificato di destinazione urbanistica	Del 06/12/2024 – Allegato 4
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 5
Certificazioni/ dichiarazioni di conformità impianti	Non disponibili
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

Ai fini della verifica della provenienza sono stati recuperati solo i seguenti due atti:

A. atto del 30/10/1968, rep. 56701, progr. n. 26389 con il quale la signora [redacted];

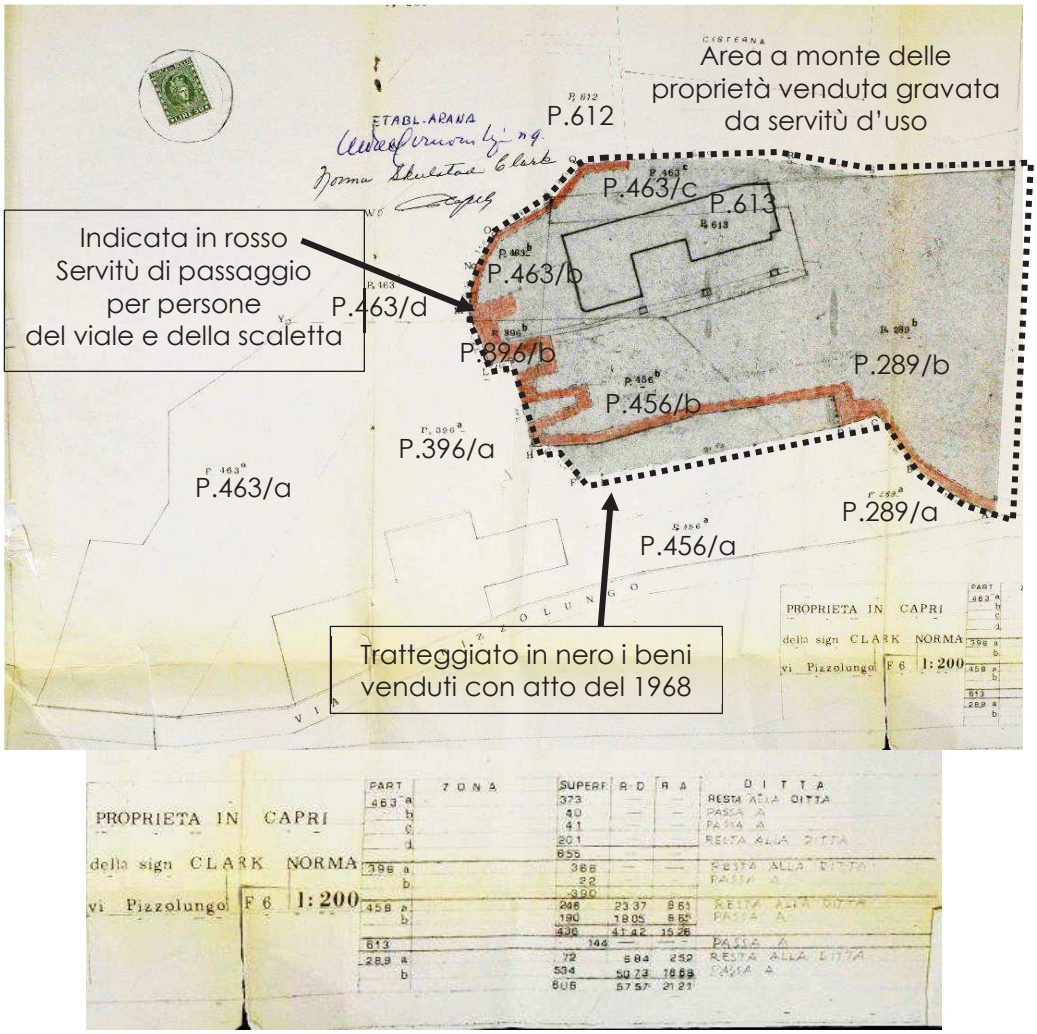
B. atto di fusione mediante incorporazione della soc. [redacted]l. nella Sa.Co s.r.l. del 10/04/2018, con il quale la Sa.Co incorpora l'immobile intestato alla T[redacted];

Non sono state reperite maggiori informazioni e/o documentazione relative ai passaggi di proprietà del bene tra il 1968 (anno di acquisizione del bene Soc. [redacted]) e il 2018 (anno in cui la soc. [redacted] si fondeva nella Sa.co, trasferendo il bene oggetto di stima).

A) Atto del 30/10/1968 rep. 56701

Il 30/10/1968 con atto di vendita, repertorio n. 56701 e progressivo n. 26389, a cura del notaio dott. Vincenzo Colapietro, registrato a Roma il 14/11/1968 n. 16158 serie A, la sig.ra [redacted] vendeva alla soc. [redacted], con sede [redacted] il seguente immobile:

"in Capri, alla via Pizzo Lungo, e precisamente:
piccolissimo fabbricato composto di due vani terranei con terrazzo ed accessori, denominato "Il Canile", riportato in Catasto rustico di Capri (perché non ancora accatastato all'urbano) ***al mappale 613 del foglio 6 per are 01.44****;* ***con circostante terreno scoperto di circa mq. 827****, distinto in catasto terreni al foglio 6 con porzione delle particelle 289, 456, 396 e 463 e per frazionamento:*
289/b (are 5,34 R.D. 50,73 R.A. 18.69)
456/b (are 1.90 R.D. 18.05 R.A. 6.65)
396/b (are 0.22 senza reddito)
463/b (are 0.40 senza reddito)
463/c (are 0.41 senza reddito)
…
Il fabbricato e il terreno di cui sopra risultano meglio identificati nella planimetria che a questo atto si allega sotto la lettera A, previa visione, nella quale quanto oggetto della vendita è colorato in grigio e in piccola parte in rosso, delimitato dalle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T.
Art. 2) la vendita viene fatta ed accettata con tutti, dell'immobile descritto, annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, così come dalla venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato
a carico del viale e della scaletta *facenti parte del complesso immobiliare oggi acquistato col presente atto,* ***ed a favore della residua proprietà della venditrice****,* ***viene costituita regolare servitù di passaggio per persone****; detta servitù sarà esercitata lungo il tratto* ***individuato in colore rosso nell'allegata planimetria****.*
A carico della restante porzione di terreno *di proprietà della venditrice, situata a monte di quanto venduto con questo atto,* ***viene costituita servitù a favore del terreno e fabbricato oggi venduto, servitù costituita dal divieto di edificare sull'area stessa*** *e che potrà essere destinata unicamente a giardino o piscina di acqua dolce o di mare.*



Stralcio planimetria allegata all'atto del 30/10/1968 rep. 56771

Si segnala che, dall'atto di vendita del 1968 e dal disegno allegato, le particelle vendute sono:

- 463/b di mq. 40
- 463/c di mq. 41
- 396/b di mq. 22
- 456/b di mq. 190
- 613 di mq. 144
- 289/b di mq. 534

La superficie complessiva delle particelle indicate sulla tabella riportata sull'elaborato grafico allegato all'atto è di 971,00 mq. La superfice corrisponde a quella indicata nella visura catastale del 29/04/2024 della particella oggetto di stima, la n. 613.

I dati catastali riportati nell'atto citati, non corrispondono ai dati catastali dell'immobile come riportato nella visura, in quanto a seguito di frazionamenti e accorpamenti gli identificativi catastali sono stati variati.

Allegato 1.1 – atto di vendita del 1968

B) Atto del 10/04/2018 rep. 81246

Il 10/04/2018 con atto di fusione rep. n. 81246 di rep. e n. 24434 di racc., a cura del notaio dott. Giuseppe Calafiori di Milano, la soc. [redacted] veniva incorporata nella soc. SA.CO s.r.l., la quale subentrava a pieno titolo e diritto in tutto il patrimonio della [redacted] s.r.l. tra cui il seguente bene immobile:

> *"in Comune di Capri (NA), Via Pizzo Lungo n. CM, Foglio 6, mappale 612, via Pizzo Lungo n. CM, piano T-1, zona censuaria //, categoria A/7, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 211 (totale escluse aree scoperte: mq. 190) Rendita Catastale euro 3.415,07.*

Si segnala che l'atto non riporta gli identificativi al catasto terreni della proprietà.

Allegato 1.2 – atto di fusione del 2018

Allegato 1.3 – Visura Camerale Tiberpo

<u>Attuali proprietari</u>

L'attuale proprietaria del bene è la società SA.CO s.r.l., in fallimento, con sede in Milano, Via San Primo n. 2/A, con codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza e Lodi: 11240270154.

Allegato 1.2 – atto di fusione del 2018

<u>Servitù e vincoli</u>

Nell'atto di vendita del 1968 sono riportate le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio per persone a favore dei terreni di proprietà della venditrice;
- Diritto d'uso a favore dei beni oggetto di stima, dell'area situata a monte di quanto venduto, divieto di edificare sulla stessa che potrà essere destinata unicamente a giardino o piscina;

il tutto meglio specificato in dettaglio nell'atto del 1968, riportato al punto A).

Allegato 1.1 – atto di vendita del 1968

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie del 29/04/2024 risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2007 *- Registro Particolare 29748 Registro Generale 58836 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 122129/14467 del 19/07/2007 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE*

2. TRASCRIZIONE del 11/04/2018 *- Registro Particolare 12694 Registro Generale 16401 Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 81246/24434 del 10/04/2018 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE*

3. TRASCRIZIONE del 29/08/2018 *- Registro Particolare 30323 Registro Generale 39336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 479 del 20/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO*

4. ISCRIZIONE del 07/05/2019 *- Registro Particolare 2715 Registro Generale 22577 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3832 del 01/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA*

5. TRASCRIZIONE del 25/06/2021 *- Registro Particolare 23752 Registro Generale 31836 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3167/669 del 14/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO*

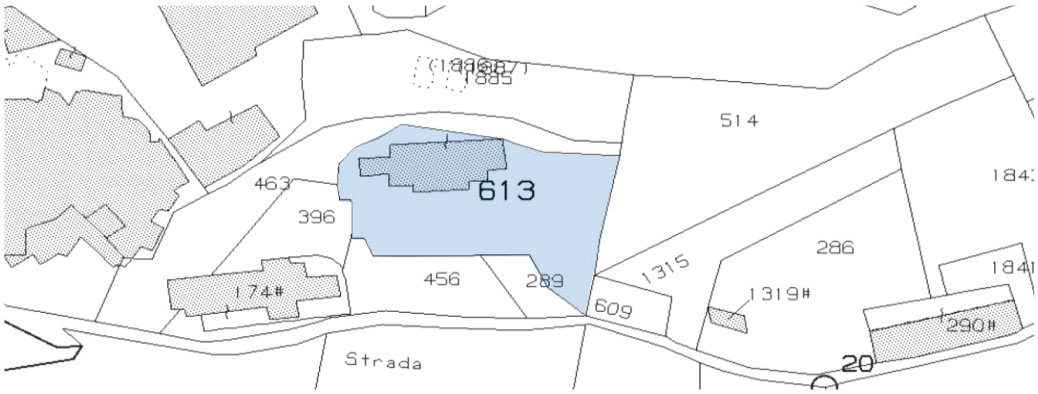
6. TRASCRIZIONE del 09/08/2021 *- Registro Particolare 31694 Registro Generale 42590 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 534 del 22/07/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Allegati 2.1 e 2.2 – ispezioni ipotecarie formalità

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene, composto da villa e area scoperta di pertinenza, ubicato a Capri (NA), Via Pizzo Lungo n. 5 è identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq)	Red. Dom.	Red. Agrario
6	613	-	Ente Urbano	971		
Coerenza da Nord in senso orario: Particelle 463, 514, 1315, 609, via Pizzo Lungo,289, 456, 396, e ancora 463.						



Stralcio estratto di mappa Foglio 6 Particella 613

In riferimento alla graffatura rappresentata sullo stralcio dell'estratto di mappa, si segnala che, la visura al Catasto Fabbricati riporta che il mappale 612 e i terreni sono correlati al foglio 6 particella 613 del Catasto Terreni.

Allegato 3.1 – Visura per soggetto

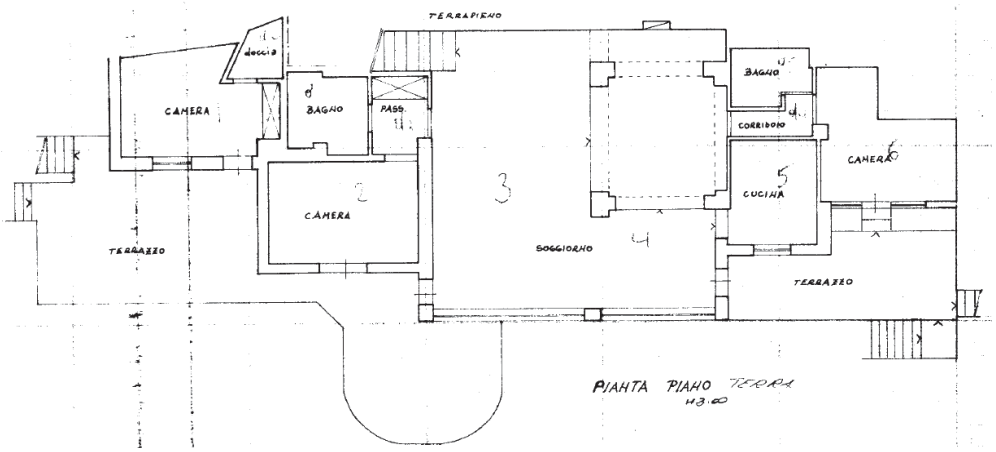
Allegato 3.2 – Estratto di mappa

Allegato 3.3 – Visura storica per immobile Catasto Terreni

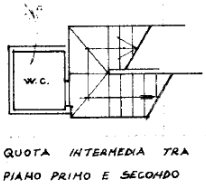
Allegato 3.4 – Visura storica per immobile Catasto Fabbricati

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

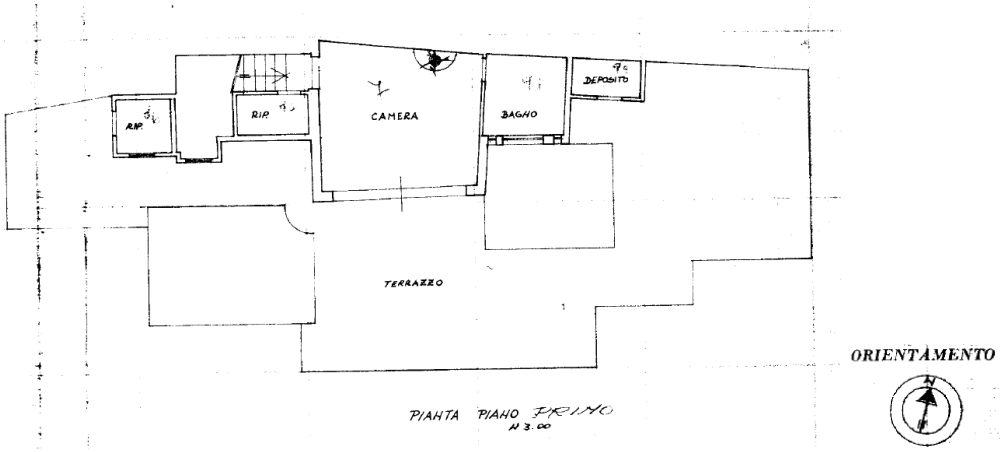
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
6	612		A/7	3	11,5 vani	Totale: 211 m² Totale escluse are scoperte: 190 m²	€3.415,07



Piano terra



Piano intermedio



Piano primo

Stralcio scheda catastale del 23/10/1985 – Particella 612 del Foglio 6

Si segnala che, la porzione di fabbricato posta al piano sottostante al piano terra, non è rappresentata nella scheda catastale e il fabbricato in visura risulta essere distribuito solo su due piani.

Allegato 3.4 – Visura storica per immobile Catasto Fabbricati

Allegato 3.5 – Scheda catastale

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è al 100% di proprietà della soc. SA.CO s.r.l. in fallimento.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 02/10/2024, l'immobile risultava arredato.

Si segnala che a seguito di provvedimento del Tribunale di Benevento, come da documento allegato:

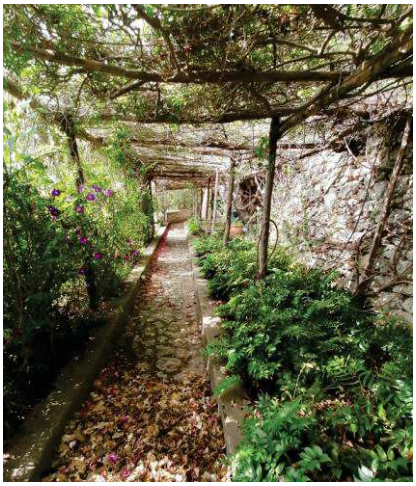
> *"l'immobile è attualmente* gravato *di provvedimento di sequestro preventivo disposto dal Tribunale di Benevento, che ha concesso all'amministratore unico della fallita il permesso di utilizzare per le sue necessità la villa di Capri, con obbligo per lei di consentire ai curatori e/o incaricati del fallimento Sa.Co s.r.l. e del Fallimento Malf s.r.l., di tenere in buono stato l'immobile".*

Allegato 1.4 – Provvedimento del Tribunale di Benevento

5 DESCRIZIONE DEL BENE

La villa oggetto di stima è stata costruita a ridosso della montagna, è orientata a sud ed ospita complessivamente cinque camere, cinque bagni, soggiorno, area pranzo, cucina, locali tecnici e di servizio, logge e terrazzi distribuiti su tre livelli.
La villa è circondata da ampia area verde.

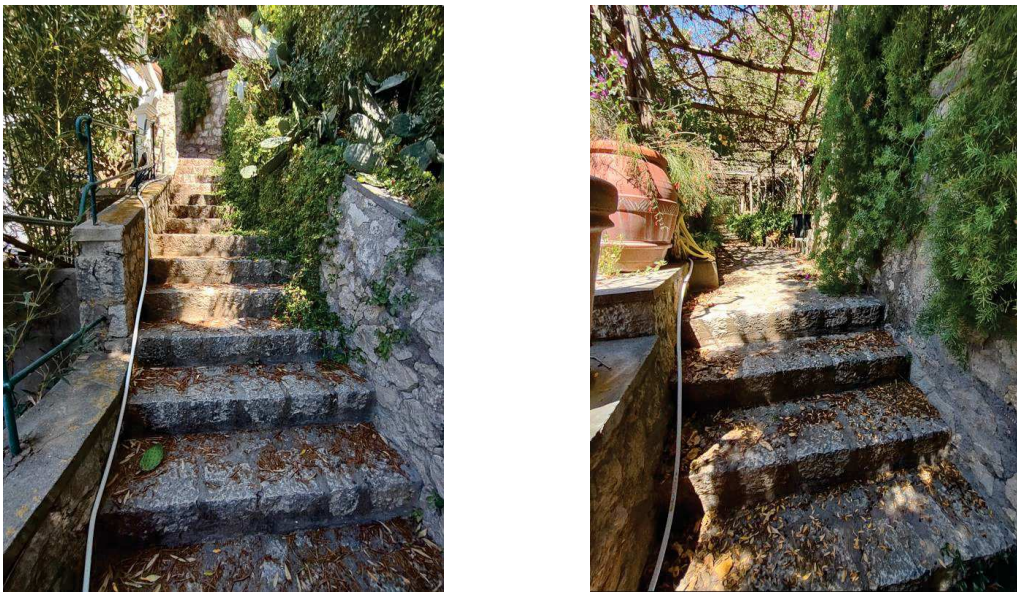
vista dal mare – Google Earth



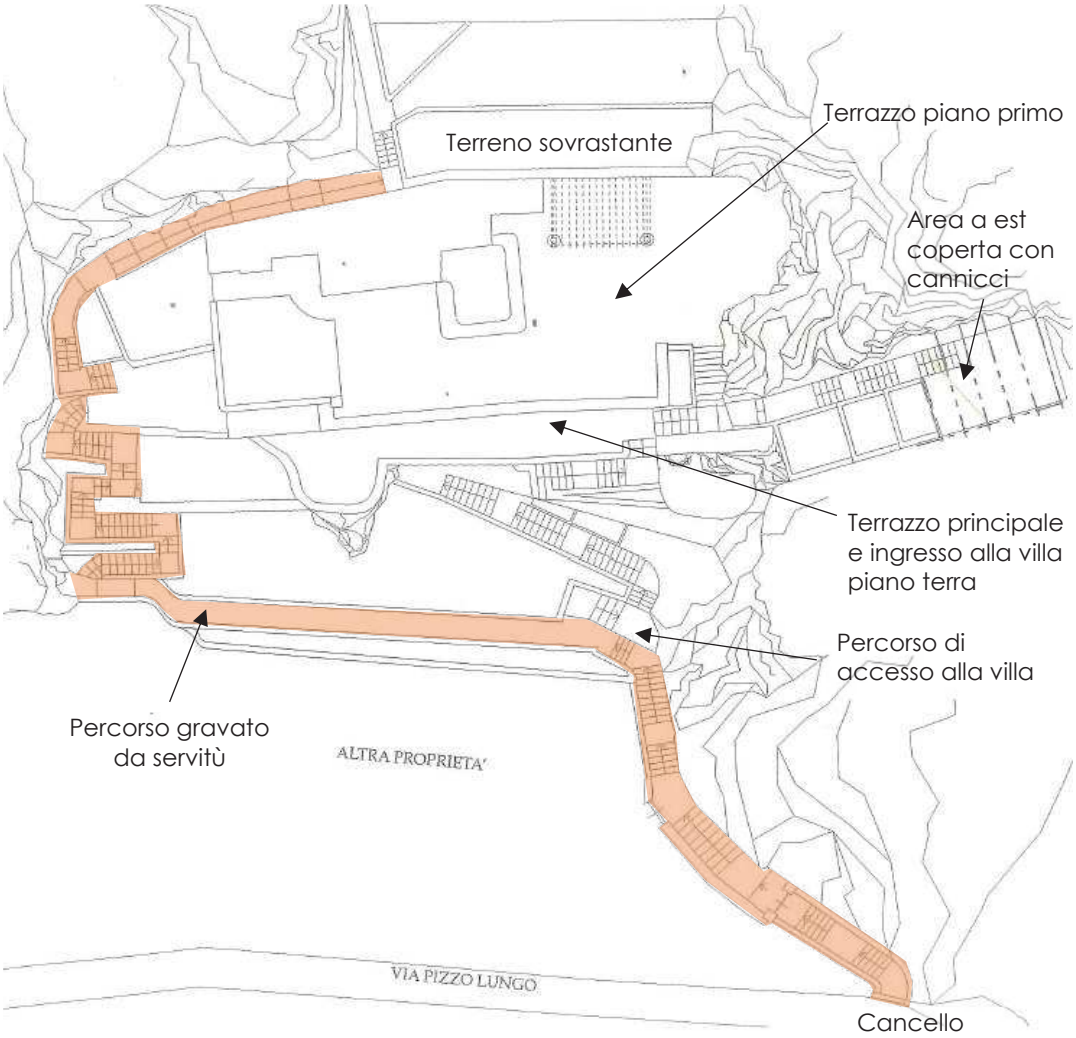
Parte del percorso di accesso immerso nel giardino

Vista dal terrazzo del piano primo

Un cancello in ferro, posto lungo via Pizzolungo, permette l'accesso ad un percorso in salita, immerso nel verde e delimitato da bassi muri in pietra, che porta all'ingresso dell'abitazione e al terrazzo principale della villa, affacciato sul mare e sui faraglioni.
Il camminamento segue nella prima parte il tracciato del percorso oggetto di servitù di passo per persone a favore della proprietà posta a ovest – vedi punto 2.1.



Scalinata che conduce alla villa

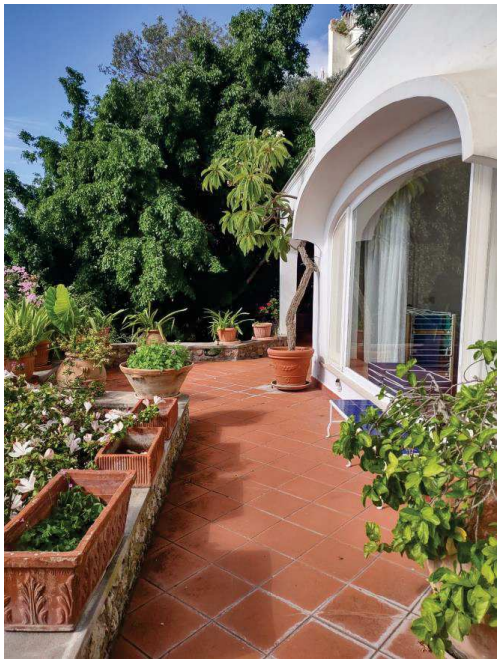


Stralcio disegno da tavola del 2007

L'abitazione si distribuisce su tre livelli ed alcuni locali sono accessibili solo dall'esterno.
Al piano terra si trovano: soggiorno, sala da pranzo, cucina e due camere da letto e due bagni. Allo stesso piano, con ingresso dal terrazzo si trova una terza camera con un bagno.

Al piano primo si trovano: una camera e bagno, due piccoli locali di servizio e un ampio terrazzo. Mentre al piano sottostante il piano terra si trova la quinta stanza e il relativo bagno.
Tutte le finestre della villa sono rivolte a sud, verso il mare e i faraglioni.

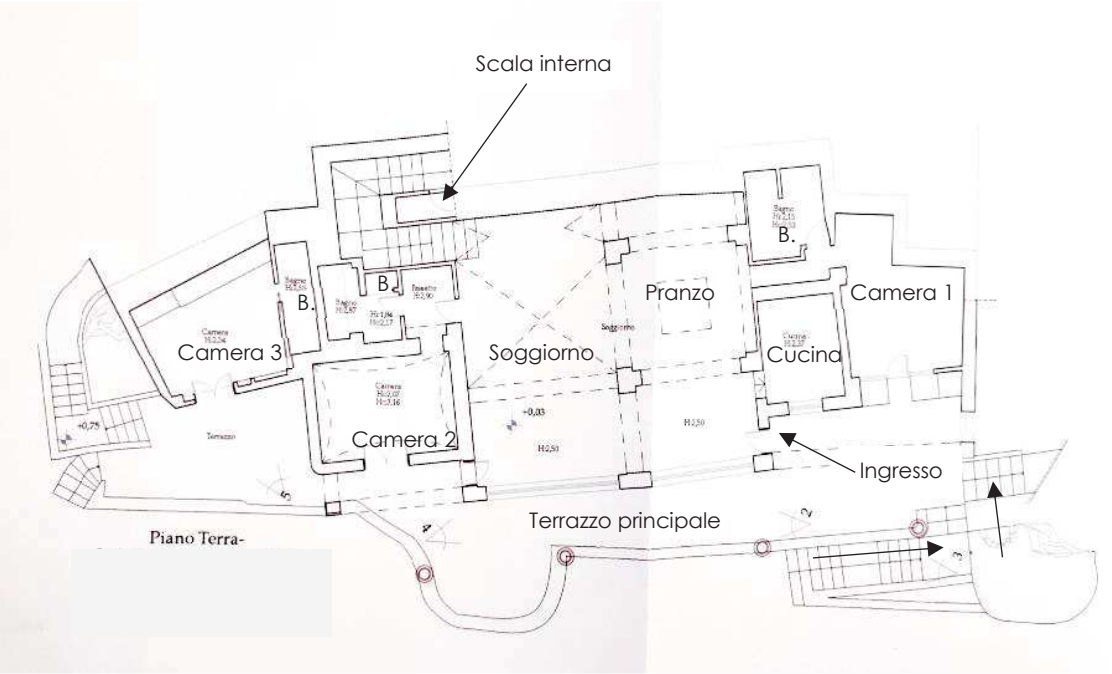
L'ingresso si trova sotto un piccolo portico sul quale affacciano la cucina e una camera.



Vetrata del soggiorno affacciata sul terrazzo

Piccolo porticato

Si accede direttamente nel soggiorno e nell'area pranzo, divisa dalla zona d'ingresso da un gradino.



Planimetria piano terra

Porta d'ingresso

Vista dal soggiorno verso ingresso e cucina

Soggiorno

Pranzo

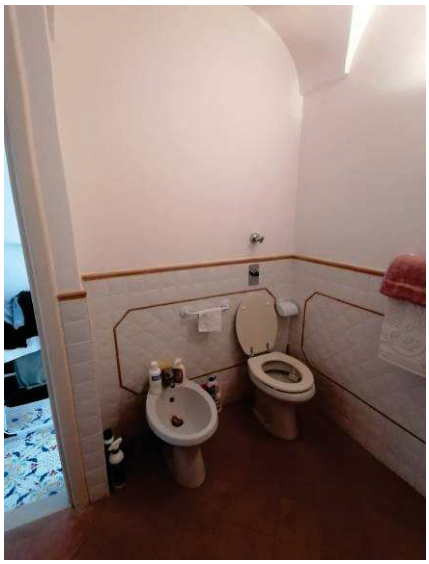
La cucina è compatta e funzionale ed affaccia sul terrazzo principale.

Ingresso cucina

Cucina

A destra dell'area pranzo, dopo la cucina, si trova una piccola zona notte costituita da un corridoio, bagno e camera.
La camera è affacciata sul terrazzo principale, il pavimento è stato realizzato con piastrelle decorate, mentre nel bagno e nel piccolo corridoio il pavimento è in piastrelle di cotto.
Il bagno è completo e privo di finestra.

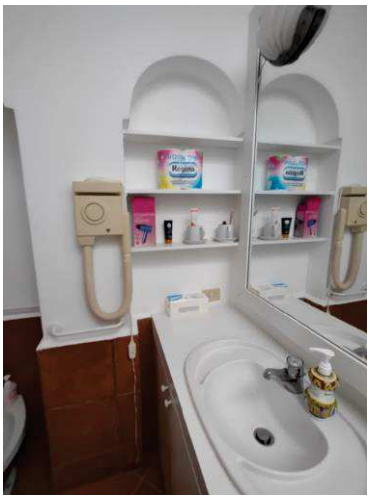
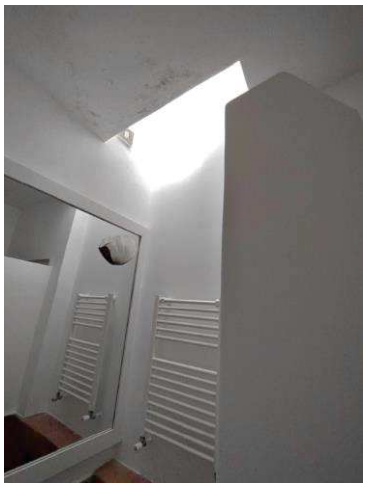
Camera da letto 1



Bagno camera da letto 1

Sul lato opposto del soggiorno si trova una seconda camera da letto, con una piccola cabina armadio/disimpegno e un secondo bagno.

Camera da letto 2

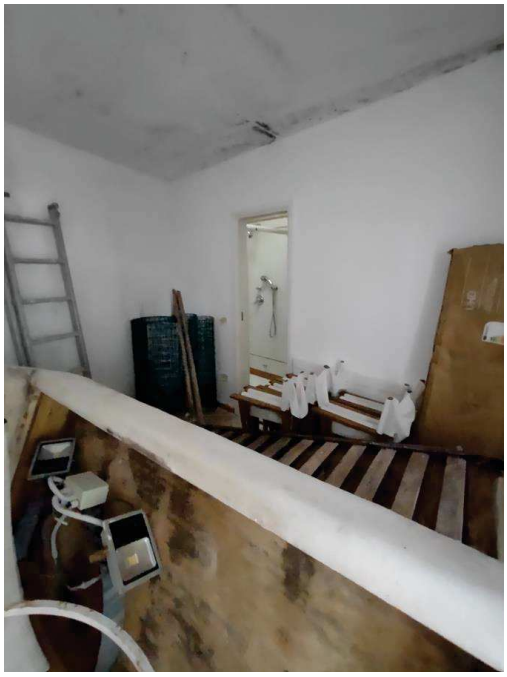



Bagno della camera 2

Lucernario bagno camera 2

Il bagno di pertinenza della camera da letto è completo e funzionante. L'illuminazione naturale è garantita da un lucernario tipo Velux.

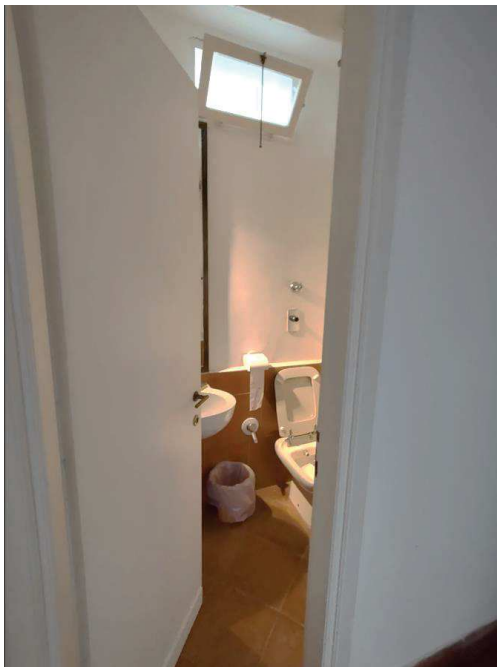
La terza camera posta al piano terra, ha accesso indipendente dal terrazzo, ed attualmente viene utilizzata come deposito.
Nel soffitto e sulle pareti sono visibili segni di umidità probabilmente a causa del terreno retrostante.



Camera da letto 3 e bagno

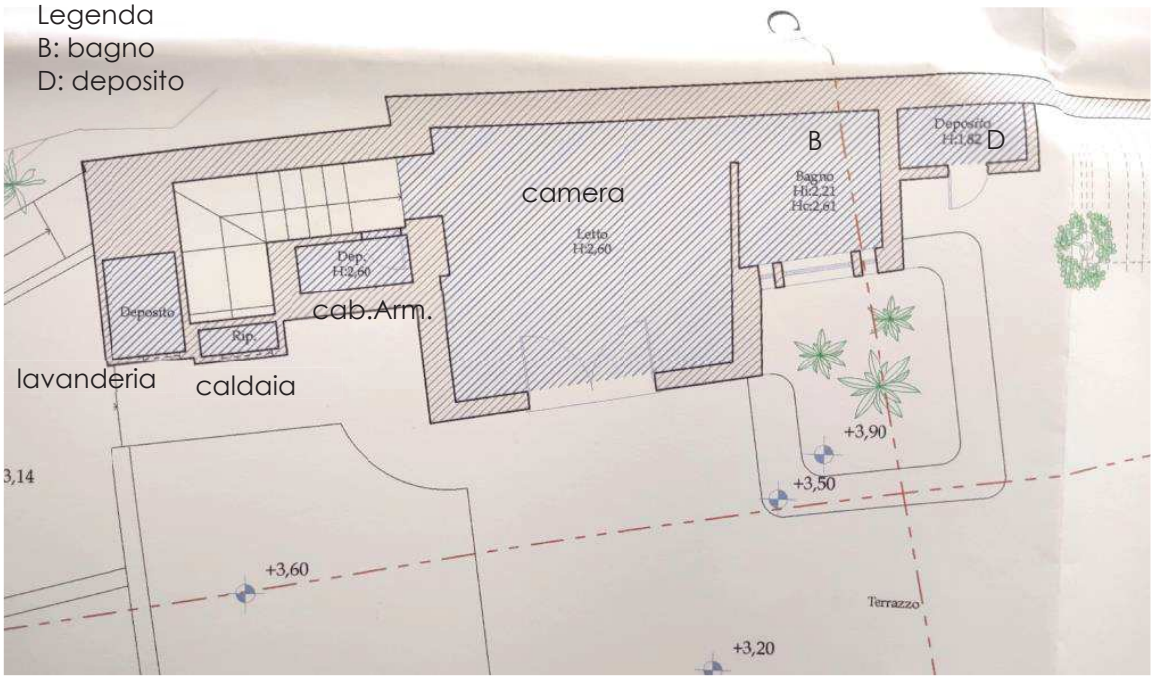
La scala di collegamento al piano primo, parte dall'angolo nord-ovest del soggiorno.

Scala di collegamento al piano primo

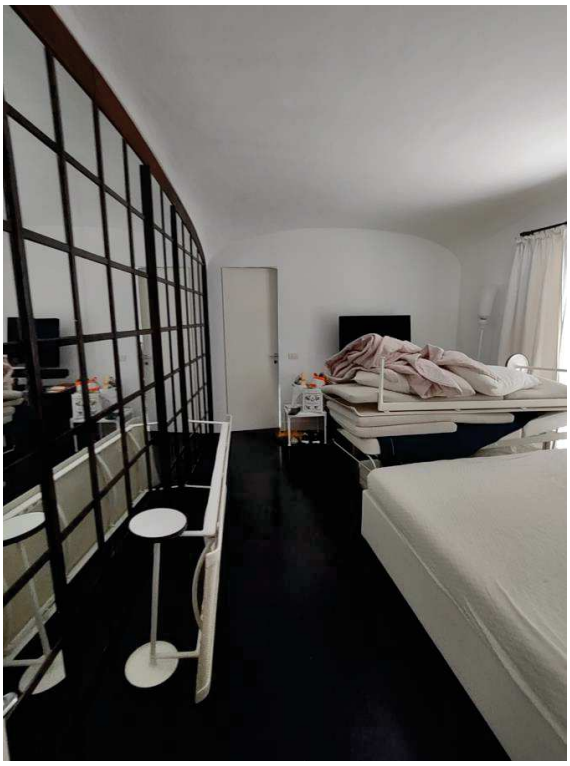
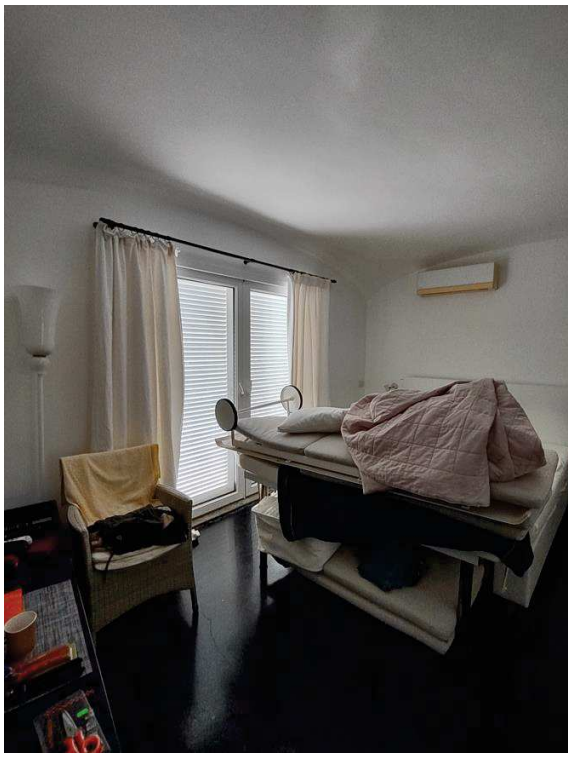


Piccolo locale servizi ubicato a metà scala

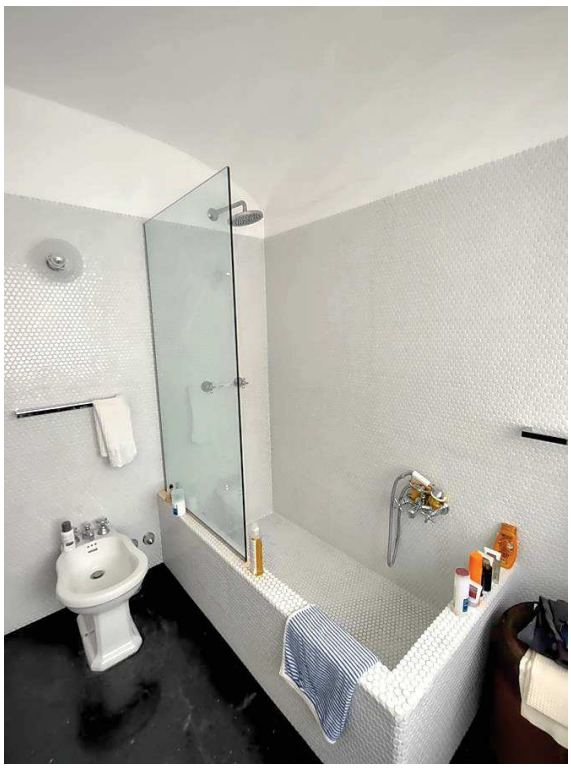
In fondo alla prima rampa, si trova un piccolo locale servizi, mentre in fondo alla seconda rampa, si trova un piccolo locale deposito/cabina armadio.



Planimetria piano superiore

Camera al piano primo



Bagno di pertinenza della camera al piano primo

La camera e il bagno al piano primo sono ampi, il pavimento è di colore scuro e affacciano sul terrazzo.
Il terrazzo del piano primo è stato pavimentato con piastrelle di colore bianco.

Sul terrazzo si trovano dei locali di servizio e una doccia esterna, mentre sul lato est si trova il piccolo deposito per le bombole del gas.

Locale deposito attrezzi e doccia esterna

Lavanderia e vano caldaia

Anche nel locale lavanderia, essendo realizzato a ridosso del terreno, sono visibili segni di infiltrazioni che hanno danneggiato lo strato di finitura delle pareti.

Locale deposito attrezzatture

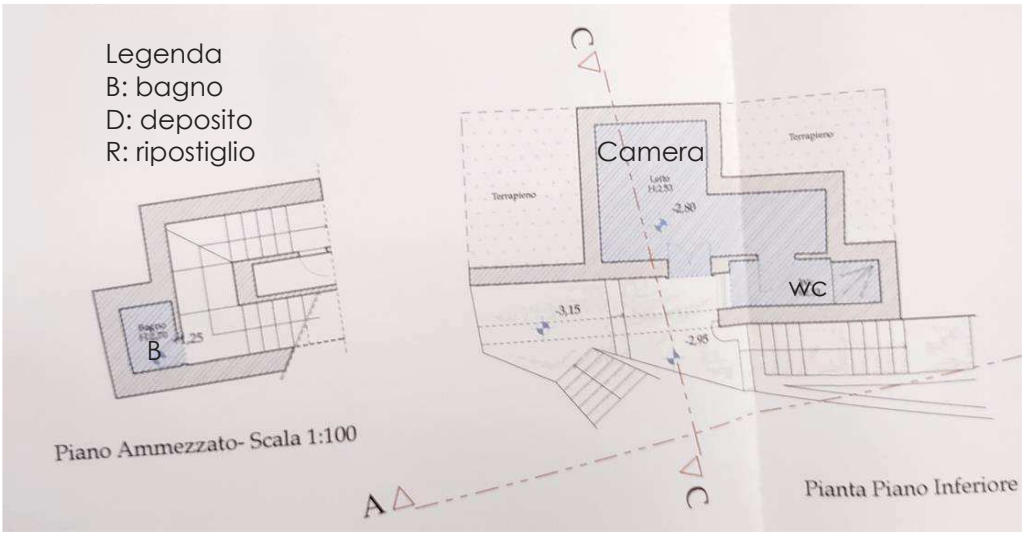
lavanderia

Caldaia

Deposito bombole del gas

Al piano inferiore, sotto il piano terra, con accesso indipendente dall'esterno, si trova l'ultima stanza con il relativo bagno.

I locali sono umidi, i mobili in legno sono rovinati dall'umidità e dalla muffa e sono presenti sul pavimento in cotto macchie bianche provocate dall'umidità di risalita dal terreno.



Pianta piano ammezzato tra piano terra e primo

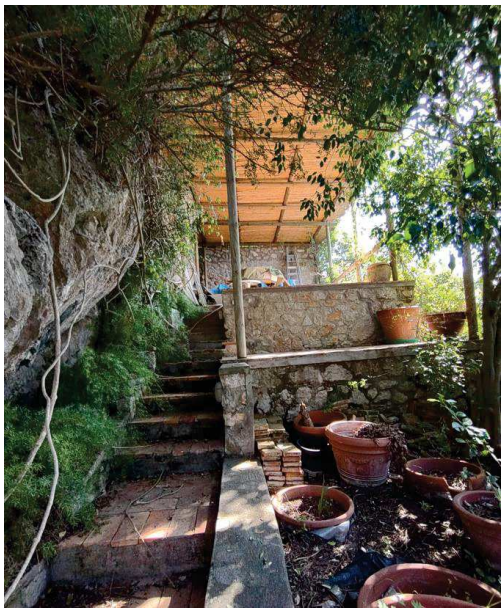
Pianta piano inferiore

Stralcio planimetrie P. di C. in sanatoria n. 194/4 del 15/07/2009

Ingresso alla camera al piano sottostante al piano terra

Camera piano sottostante

Bagno al piano sottostante



Area a est coperta con cannicci

Nella parte est della proprietà è stata realizzata una zona coperta con tettoia in cannicci.

La villa è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con termosifoni, quest'ultimo non viene utilizzato da anni.

Per la cottura vengono utilizzate le bombole a gas.

Nelle camere da letto è presente l'impianto di aria condizionata, con split a vista all'interno dei locali.

Dalla documentazione raccolta, risulta che, nel 2004 è stato rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione di due cisterne per l'acqua, da colloqui con la

proprietà, risulta che le cisterne sono state realizzate nella piccola area sotto la parete del terrazzo della lavanderia, come da progetto.

Cisterne per l'acqua

Complessivamente la villa si trova in buono stato di manutenzione. I locali sono spaziosi, orientati a sud e ben illuminati, i bagni si trovano in buono stato.

I problemi di umidità riscontrati sono molto comuni sull'isola. È probabile anche che siano meno percepiti nella stagione estiva.

L'area scoperta, il giardino e i terrazzi che circondano la costruzione sono rigogliosi ben curati.

La posizione della villa è eccezionale.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Capri è dotato di P.R.G. Piano Regolatore Regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 1681 del 12/03/1984.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/12/2024, riporta che la proprietà ricade:

1) *secondo il P.R.G. del 1984, in zona A;*
2) *secondo il P.T.P. (piano territoriale paesistico) approvato con decreto del Ministero per i Beni Culturali del 08/02/1999 pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/04/1999, in zona "P.I.R.";*
   Le zone P.I.R. in riferimento alle norme allegato al CDU, all'art. 12 riporta" la zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale con Restauro Paesistico-ambientale (P.I.R).
3) *in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;*
4) *non ricade nei siti di interesse comunitario (SIC) compresi nella rete ecologica europea "Rete Natura 2000" presenti all'interno del territorio comunale di Capri;*
5) *risulta classificato per la particella 612 in categoria "R1" e "R2" e per la* ***particella 613 in "R1" e R3"*** *per il rischio da frane ai fini del Piano Stralcio assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ex Campania Centrale;*
6) *in zona sismica di III cat. Come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7/11/2002;*
7) *non rientra in zona a rischio idraulico.*

Nel documento dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ex Campania Centrale le classi di rischio sono individuate come segue:

- ***R1 – moderato, per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali;***
- *R2 – medio, per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio- economiche;*
- ***R3 – elevato, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio - economiche, danni al patrimonio culturale;***

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

Dalla documentazione raccolta risulta che l'immobile, almeno in parte è stato realizzato negli anni '40 ed è stato successivamente modificato ed ampliato nel periodo tra il '69 e il '76.

In riferimento all'atto del 30/10/1968, l'immobile allora acquistato risultava più piccolo dell'attuale: *"piccolissimo fabbricato composto di due vani terranei con terrazzo ed accessori denominato il canile…"* e più avanti *"riportato in catasto rustico di Capri al mappale 616 del foglio 6 per aree 01,44 (144 mq) con circostante terreno scoperto di circa mq 827"*.

Nella relazione tecnica, allegata alla pratica di esame del condono presentato il 01/04/1986, viene riportato:

"Le opere di vetusta realizzazione sono risalenti parte agli anni 1940 (per tale porzione immobiliare non esisteva alcuna traccia di licenza in Comune e pertanto veniva eseguito Condono Edilizio ai fini tuzioristici) e parte risalente negli anni dal 1969 al 1976 (Cfr. grafici planimetrici) ".

A seguito dell'accesso agli atti sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie:

Titolo	Prot.n.	del
Pratica del 1969		
Permesso di costruire per lavori interni di manutenzione al fabbricato sito alla via Pizzolungo n. 5	1812	28/02/1969
Pratica di Condono del 01/04/1986		
Domanda di condono	prot. 5079-830/C	01/04/1986
Tiberpo presenta al comune richiesta di esame della pratica di condono edilizio a eseguito della quale il Comune procede	3572	27/02/2007
Parere favorevole della C.E.I. - Commissione Edilizia Integrata del Comune di Capri		13/04/2007
Autorizzazione paesistica n. 43		18/06/2007
Richiesta di integrazioni da parte della Soprintendenza di Napoli		09/07/2007
Documentazione integrativa depositata da Tiberpo il 19/07/2007 prot. 12468 e trasmessa dal	13259/2247T	31/07/2007

Comune alla Soprintendenza con raccomandata		
Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza di Napoli n. 23631 in riferimento all'autorizzazione paesistica del Comune	23631	14/09/2007
Permesso di costruire in sanatoria n. 194/4 per le opere eseguite presso immobile foglio 6 particella 612, consistenti in "realizzazione manufatto ad uso abitativo, di cui all'istanza di condono edilizio L.47/85 prot. 5079-830/C del	16452/2990T/07	15/07/2009
Pratica per realizzazione di serbatoi e locale tecnico interrato del 2004		
Permesso di costruire per i lavori di realizzazione locale tecnico interrato per l'installazione di serbatoi idrici Non sono mai stati presentati la dichiarazione fi fine lavori e le certificazioni richieste dal Comune.		06/10/2004
Pratica del 2017 per demolizione opere abusive		
Ordinanza n. 117		20/09/2016
Lettera del Comune di Napoli con la quale comunicava l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle opere abusive e concluso il procedimento.	24962	25/10/2017

Alla luce di quanto sopra, ad eccezione della pratica relativa ai serbatoi, l'ultima pratica edilizia è il condono e gli elaborati grafici che rappresentano l'immobile sono quelli del mese di gennaio 2007.

A seguito di colloqui con il tecnico del Comune, risulta che la pratica di condono non è stata perfezionata. Per concludere il procedimento è necessario aggiornare la scheda catastale e presentare la domanda di agibilità.

Allegato 5 – Titoli Edilizi

7.2 Conformità edilizia

Durante il sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune a gennaio 2007 ad eccezione di:

Piano terra

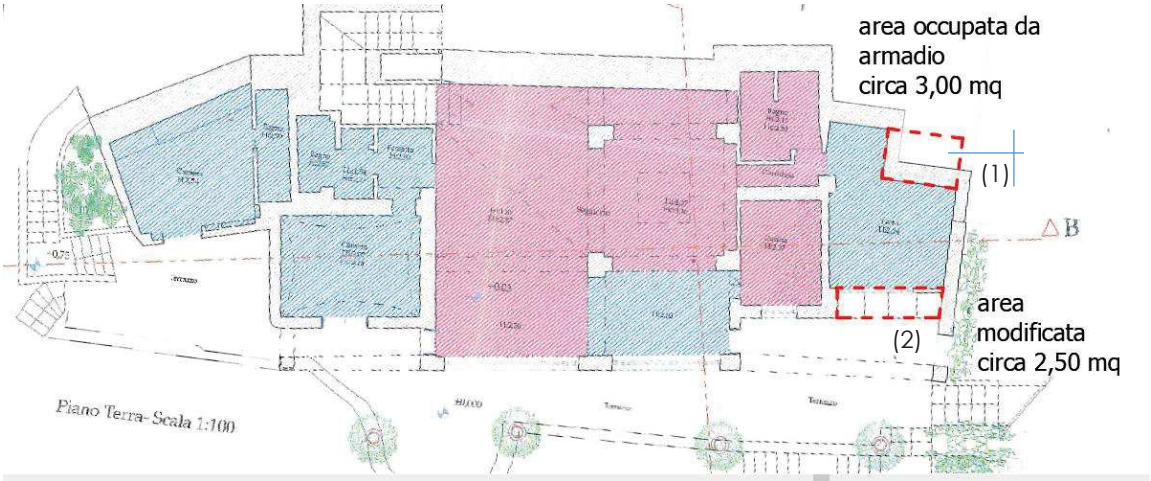
1. l'area occupata dall'armadio della camera 1 è leggermente superiore a quanto rappresentato;
2. Il piccolo portico sopra la finestra della stessa camera e stato chiuso ed è stato modificato il serramento.

Piano primo

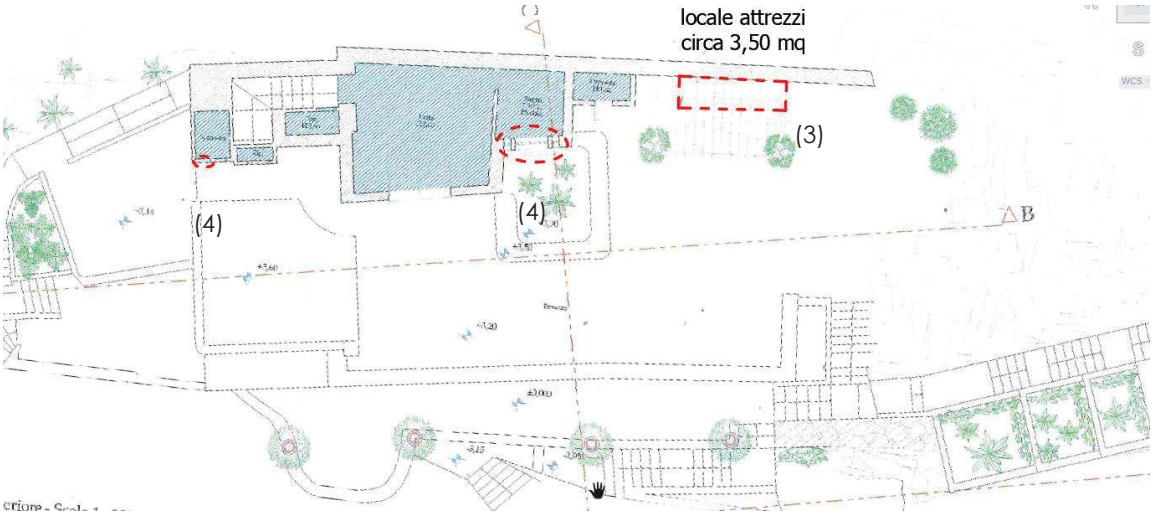
3. È stato realizzato un piccolo locale attrezzi;
4. Sono stati modificati serramenti al piano primo e aggiunta una finestra.

Come rappresentato negli stralci grafici che seguono in colore rosso.

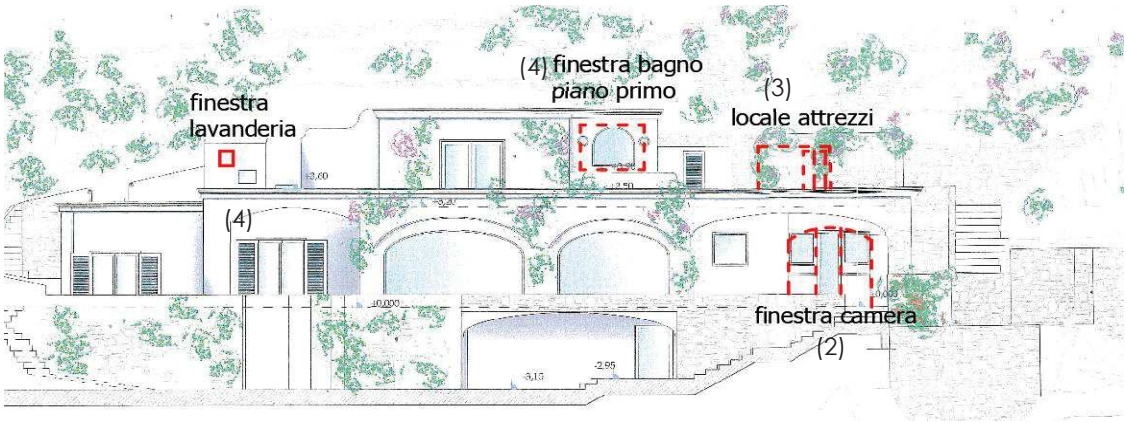
Piano terra



Piano Primo



Prospetto



Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è <u>indicativa.</u>

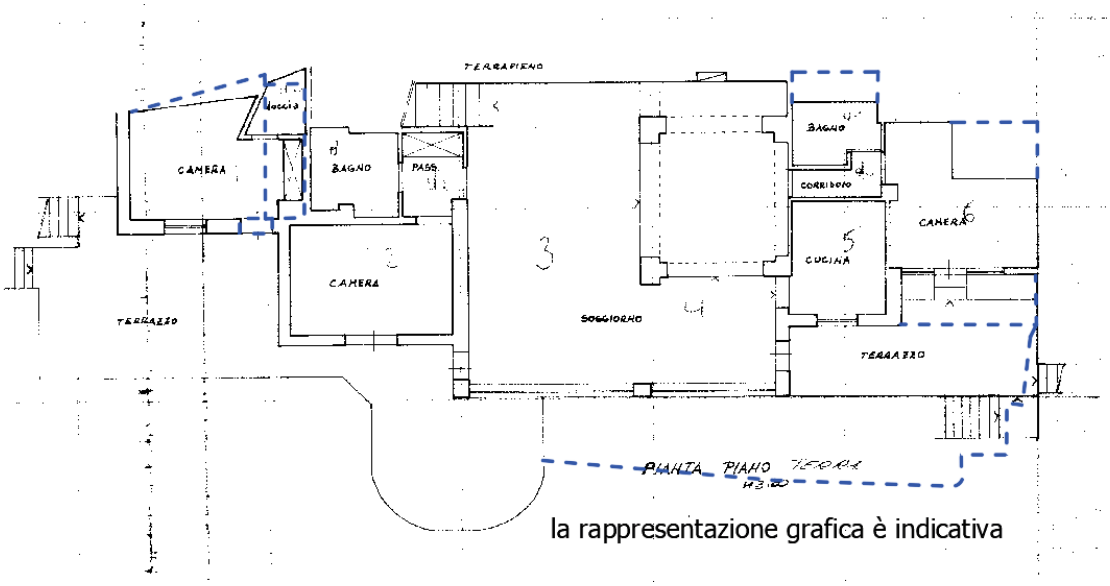
7.3 Conformità catastale

La scheda catastale del 1985 non è conforme e non rappresenta lo stato reale dell'immobile (ad esempio: il piano inferiore al piano terra, non viene rappresentato nella scheda).

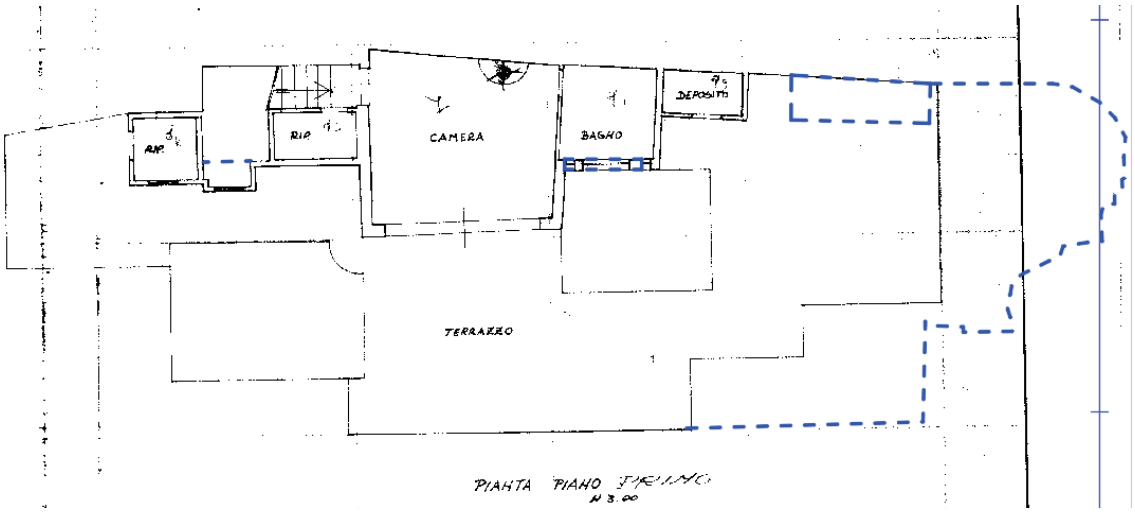
Per il perfezionamento della pratica di condono la scheda dovrà essere aggiornata.

Negli stralci che seguono sono indicativamente rappresentate le difformità tra la scheda castale e lo stato dell'immobile.

Piano terra



Piano primo



7.4 Regolarizzazione

Per la regolarizzazione (edilizia e catastale) dell'immobile, successivamente alla chiusura della pratica di condono, potrà essere presentata una nuova pratica di sanatoria.

L'effettiva sanabilità, soprattutto della superficie aggiuntiva al piano terra (5,5 mq) dovrà essere verificata con i tecnici del Comune.

Il costo della pratica di chiusura del condono in essere (aggiornamento catastale e domanda di agibilità) e dell'eventuale nuova sanatoria, compresi rilievo e aggiornamento catastale, è stimata in circa € 15.000,00, esclusi eventuali lavori di ripristino.

Tale cifra è compresa nel deprezzamento generale del valore dell'immobile riportato al punto 10.5.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia delle Entrate (Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI) indica le seguenti modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino).

La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- *vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;*
- *spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);*
- *copertura a terrazzo non praticabile;*
- *superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- *superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.*

Vani principali:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.
I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25

Pertinenze esclusive di ornamento:

- *la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;*
- *la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per la determinazione della superficie commerciale, vengono applicati, alle superfici calcolate come sopra, i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione
Superficie principale	100%
Parchi, giardini, corti e simili: – fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – superfici eccedenti detto limite.	10% 2%

Balconi Terrazzi e similari: Se comunicanti con i vani principali: Fino a 25 mq Per la superficie eccedente i 25 mq Se non comunicanti con i vani principali: Fino a 25 mq Per la superficie eccedente i 25 mq	 30% 10% 15% 5%
Pertinenze accessorie che non costituiscono unità immobiliari autonome (cantine, soffitte e assimilate): se comunicanti con i vani principali se non comunicanti con i vani principali	 50% 25%

8.2 Determinazione della superficie commerciale

Dalla scansione degli elaborati grafici del 2007 recuperati in comune, inseriti nel programma di disegno e opportunamente scalati, sono state rilevate le superfici indicate negli schemi che seguono:

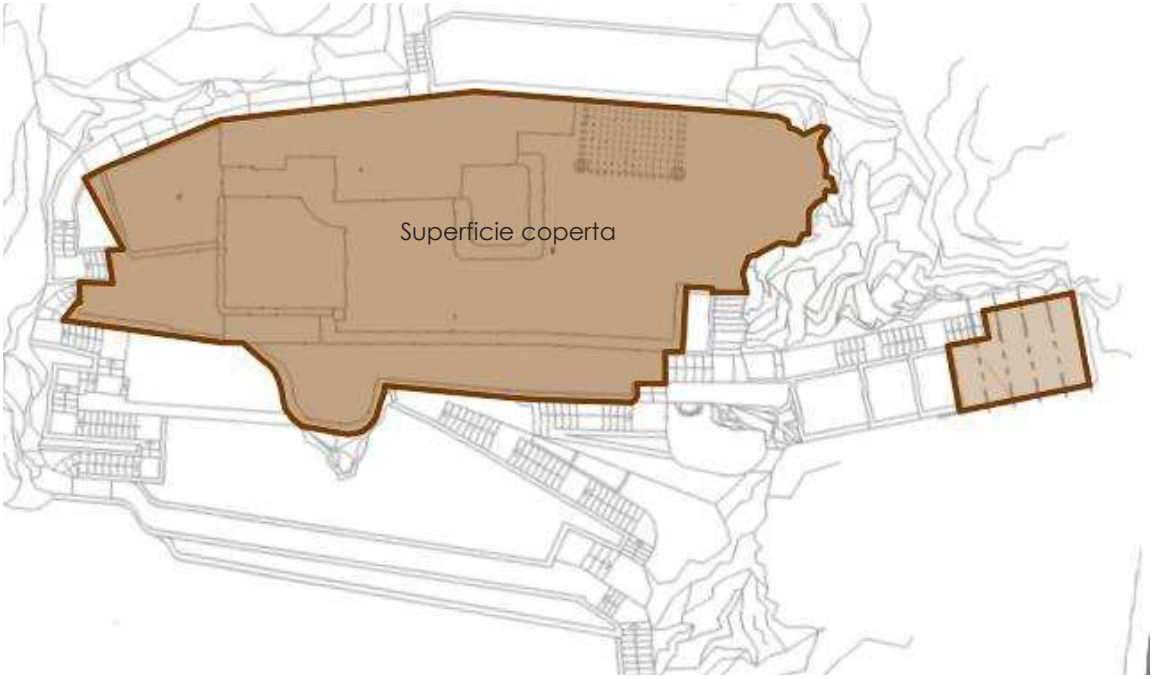
Piano terra

Piano primo

Piano inferiore al piano terra

Abitazione piano intermedio tra piano terra e piano primo

Superficie coperta



Destinazione	Superficie reale (mq)	Coefficiente di adeguamento (%)	Superficie commerciale (mq)
Locali principali			
Piano terra	183,70	100%	183,70
Piano primo	40,30	100%	40,30
Piano sottostante al piano terra	27,50	100%	27,50
Totale abitazione	251,50		
Locali tecnici - pertinenze non comunicanti			
Piano primo	11,90	25%	2,98

Terrazzi e logge			
Piano terra	75,15	30%	22,55
Piano primo	204,00	30%	61,20
Piano terra zona est	20,00	15%	3,00
Area scoperta – parco e giardino			
Superficie coperta	340,00		
Superficie complessiva particella	971,00		
Superficie scoperta superficie complessiva della particella dedotta la superficie coperta 917,00-340,00 = 631,00 mq	631,00	10%	63,10
Totale superficie commerciale			**404,33**
Superficie commerciale arrotondata			**404,00**

Si segnala che, a parere della scrivente, in considerazione che i terrazzi e le logge rappresentano le aree maggiormente utilizzate, soprattutto nella stagione estiva, la loro superficie commerciale va considerata al 30% nella sua totalità e non solo fino ai primi 25 mq.

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato il bene è 404,00 mq.

9 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Si segnala che per l'immobile non è stato redatto l'Attestato di Prestazione energetica (APE).

10 VALUTAZIONE A CORPO

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e i valori rilevati dalla FIMAA per Napoli e Provincia che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima, capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia delle Entrate (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) definisce nel modo seguente la tipologia abitativa Villa: *Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.*

10.2 Valore unitari delle banche dati

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per Ville e Villini - quotazioni immobiliari riferite al primo semestre del 2024 sono i seguenti:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CAPRI

Fascia/zona: Periferica/VERSANTE%20ORIENTALE:%20VIA%20MATERMANIA,%20VIA%20TIBERIO

Codice zona: D3

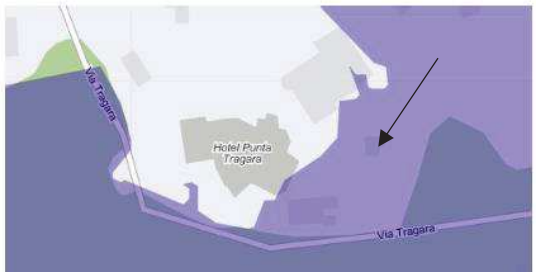
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

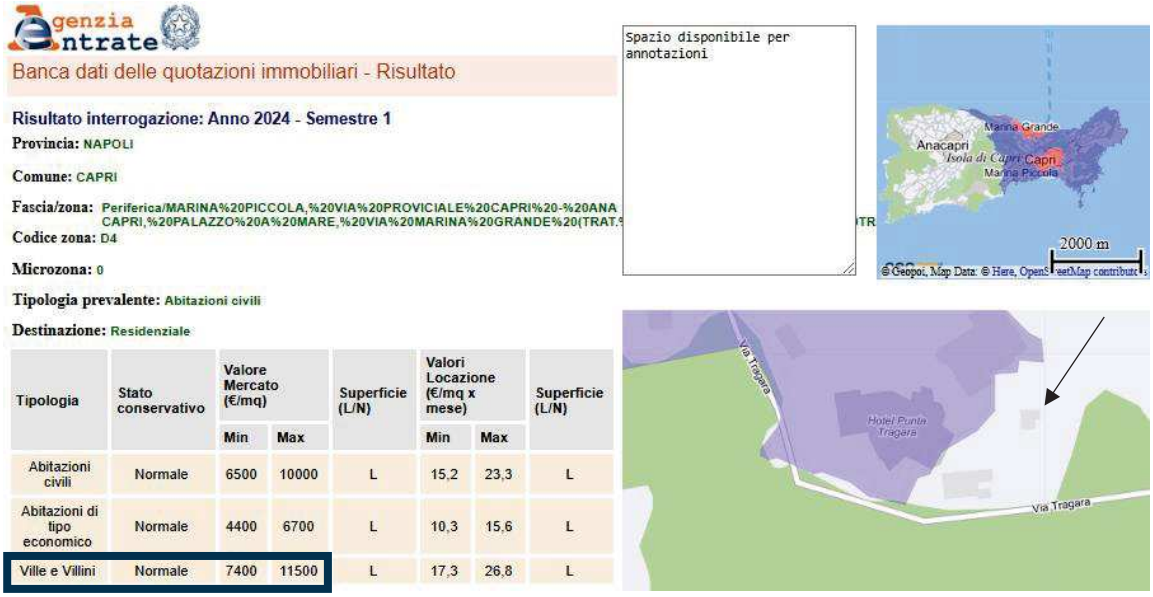
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4900	7400	L	11,4	17,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3300	5100	L	7,7	11,9	L
Ville e Villini	Normale	5100	7800	L	11,9	18,2	L

Spazio disponibile per annotazioni



I valori OMI per la zona D4, quella a confine del fabbricato oggetto di stima riporta i seguenti valori:



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CAPRI

Fascia/zona: Periferica/MARINA%20PICCOLA,%20VIA%20PROVICIALE%20CAPRI%20-%20ANACAPRI,%20PALAZZO%20A%20MARE,%20VIA%20MARINA%20GRANDE%20(TRAT.

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	6500	10000	L	15,2	23,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	4400	6700	L	10,3	15,6	L
Ville e Villini	Normale	7400	11500	L	17,3	26,8	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per Ville e Villini - quotazioni immobiliari riferite a Dicembre 2024 sono i seguenti:

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4.837	Euro 6.442	Euro 8.048

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3.265	Euro 4.122	Euro 4.978

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4.227	Euro 5.631	Euro 7.035

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4.643	Euro 6.186	Euro 7.729

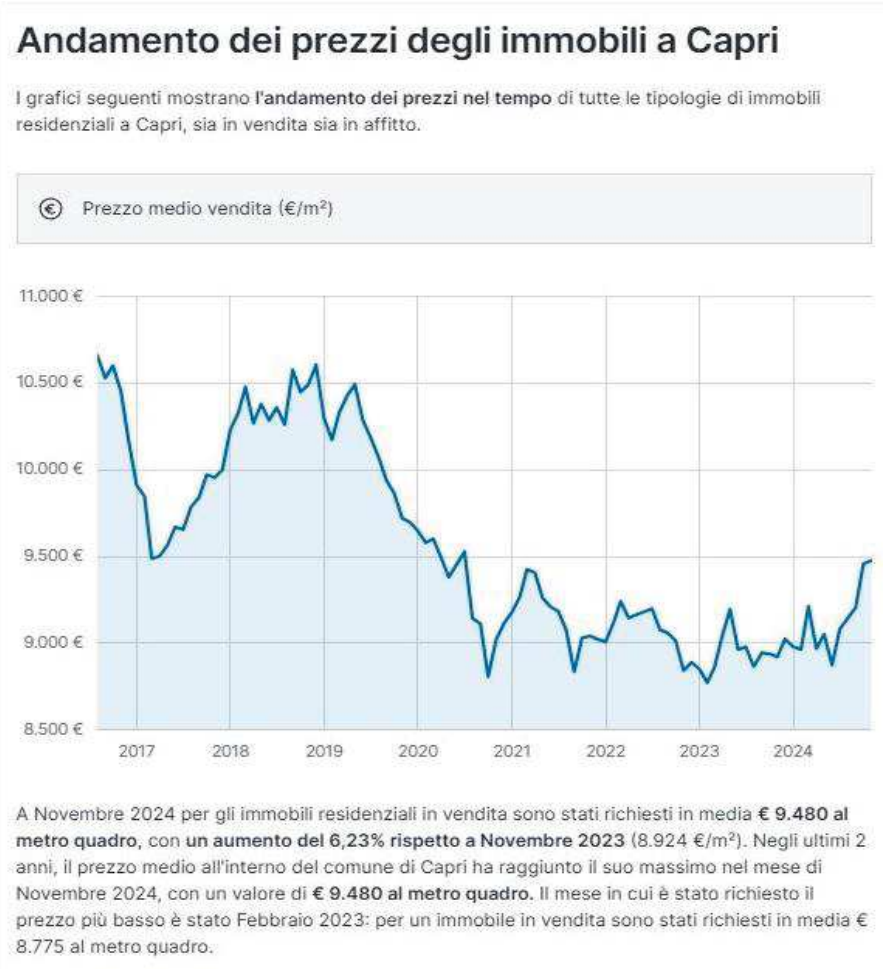
I parametri medi di zona riportati dalla Società F.I.M.A.A. – Valori Immobiliari di Napoli e Provincia per le abitazioni, quotazioni immobiliari riferite a Gennaio/Maggio del 2024, sono i seguenti:

	ABITAZIONI	BOX	POSTI AUTO	NEGOZI	UFFICI	CAPANNONI	MAGAZZINI	LABORATORI
CAPRI								
CAPRI - CENTRALE DI PREGIO								
Vendita	16000	10000	5000	55000			10000	10000
Locazione	25	20	15	300			50	60
CAPRI - CENTRALE								
Vendita	12000			40000	9000		2600	3300
Locazione	22			200	25		50	50
CAPRI - SEMICENTRALE DI PREGIO								
Vendita	8000			12000				
Locazione	20							
CAPRI - SEMICENTRALE								
Vendita	7400							
Locazione	20							
CAPRI - PERIFERICA DI PREGIO								
Vendita	9000							
Locazione	19							
CAPRI - PERIFERICA								
Vendita	6000							
Locazione	15							

RESIDENZE	Abitazioni di tipo	Min €/mq	Max €/mq
OMI – D3	Ville e Villini in stato normale	€ 5.100,00	€ 7.800,00
OMI – D4	Ville e Villini in stato normale	€ 7.400,00	€ 11.500,00
Borsino Immobiliare	Ville e Villini	€ 4.643,00	€ 7.729,00
F.I.M.A.A.	Abitazioni	€ 9.000,00	

10.3 Andamento del mercato immobiliare

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richiesti relativamente agli ultimi 24 mesi. Per il Comune di Capri il grafico riportato mostra un leggero aumento dei prezzi richiesti nella seconda metà del 2024.



I dati riportati dal portale Immobiliare.it sono più alti dei valori espressi dalle banche dati bassi delle fonti precedentemente in quanto il suddetto portale riporta ed analizza i prezzi di vendita richiesti che normalmente sono più alti di quelli poi effettivamente transati.

10.4 Valutazione

Alla luce di quanto sopra per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 9.000,00.

Applicando il suddetto valore alla superficie commerciale del bene che è 404,00 mq, come determinato al punto 8.2 il valore del bene risulta:

404,00 mq x €/mq 9.000 = € 3.636.000,00

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. L'abitazione si trova ad appena 30 minuti dal centro di Capri, in uno dei punti più belli dell'isolai;
2. La vista è incantevole e la zona è molto silenziosa;
3. La villa è orientata a sud, è molto luminosa e sono presenti ampi terrazzi;
4. La costruzione è inserita in un parco ben curato, oltre che da aree verdi caratterizzate da folta vegetazione.
5. La villa ha lo stile caratteristico dell'abitazione dell'isola;
6. A favore della proprietà è presente una servitù d'uso dell'area sovrastante;
7. Il percorso privato di accesso alla villa non è molto agevole trattandosi di un percorso pedonale in salita;
8. Lo stato di manutenzione della costruzione è buono anche se sono presenti evidenti segni di umidità, mentre le aree scoperte destinate a verde e i percorsi pedonali sono in buono stato di manutenzione;
9. La costruzione non è conforme, né agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, né alla scheda catastale;
10. Una parte della proprietà e oggetto di servitù di passo per persone a favore dei vicini;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 15%:

€ 3.636.000,00 -15 % (- € 545.400,00) = € 3.090.600,00

Il valore a corpo del bene, costituito da una villa e area di pertinenza scoperta identificata al catasto terreni del comune di Capri al foglio 6 particella 613 e al

catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 6 particella 612, nello stato di fatto in cui si trova risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€3.090.000,00 (euro tremilionizeronovantamila/00).**

Milano, 09/01/2025

Arch. Yael Anati

Allegati:

1.1) Atto di vendita del 30/10/1968;

1.2) Atto di fusione del 10/04/2018;

1.3) Visura camerale della soc. [redacted]

1.4) Provvedimento del Tribunale di Benevento;

2.1) Ispezione ipotecaria del 29/04/2024;

2.2) formalità – nota di trascrizione del 25/06/2021 di sequestro preventivo del 14/06/2021;

3.1) Visura per soggetto soc. Sa.Co s.r.l.;

3.2) Estratto di mappa Foglio 6 Particella 613;

3.3) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 6 Particella 613;

3.4) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Foglio 6 Particella 612;

3.5) Scheda catastale Foglio 6, Particella 612;

4) Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/12/2024;

5) Titoli edilizi

6) Rapporto Fotografico;