

TRIBUNALE DI NAPOLI

V[^] Sezione Civile

Procedura: BELGIRATE SECURITISATION S.r.l. c/o [REDACTED]

R.G.E. n. 214/2020

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE

DELL'ESECUZIONE:

Dr. Gabriele MONTEFUSCO

OGGETTO:

Perizia di stima del compendio immobiliare sito in Capri alla Via Castello, denominato Villa Castiglione, con annesse aree scoperte

CREDITORE

PROCEDENTE:

BELGIRATE SECURITISATION s.r.l., con sede in ROMA (RM) alla Via Mario Carucci n. 131, C.F. 14521991001, rappresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED] con studio in ROMA pec: [REDACTED]

DEBITORE

ESECUTATO:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] al [REDACTED] C.F. [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED] con studio [REDACTED] in [REDACTED] ROMA pec: [REDACTED]

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

CUSTODE

GIUDIZIARIO:

Arch. Giorgia VIOLA, con recapito professionale in Napoli iscritto all'Albo degli Avvocati di Napoli

avv.giorgiaviola@pec.it

MANDATO:

All'udienza del 04.03.2021 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gabriele MONTEFUSCO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<u>QUESITO n.1:</u>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<u>QUESITO n. 2:</u>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<u>QUESITO n. 3:</u>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<u>QUESITO n. 4:</u>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<u>QUESITO n. 5:</u>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<u>QUESITO n. 6:</u>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<u>QUESITO N. 7:</u>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<u>QUESITO n. 8:</u>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<u>SEZIONE A:</u>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<u>SEZIONE B:</u>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<u>QUESITO n. 9:</u>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<u>QUESITO n. 10:</u>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<u>QUESITO n. 11:</u>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<u>QUESITO n. 12:</u>	procedere alla valutazione dei beni.
<u>QUESITO n. 13:</u>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<u>QUESITO n. 14:</u>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

PREMESSA:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla **BELGIRATE SECURITISATION s.r.l.**, con sede in ROMA (RM) alla Via Mario Carucci n. 131, C.F. 14521991001 nei confronti del sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per i diritti da egli vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui il sig. [REDACTED] è pieno ed esclusivo proprietario:

LOTTO UNICO

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.la 157 incolto sterile sup are 71 ca 60
Fg 5 p.la 184 incolto sterile sup are 95 ca 27
Fg 5 p.la 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95
Fg 5 p.la 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90
Fg 5 p.la 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53
Fg 5 p.la 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04
Fg 5 p.la 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44
Fg 5 p.la 423 uliveto sup are 07 ca 13
Fg 5 p.la 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50
Fg 5 p.la 673 uliveto sup are 2 ca 56
Fg 5 p.la 675 uliveto sup are 1 ca 44
Fg 5 p.la 683 vigneto sup are 0 ca 94
Fg 5 p.la 914 seminativo sup are 26 ca 04
Fg 5 p.la 916 vigneto sup are 13 ca 87
Fg 5 p.la 182 ENTE URBANO
Fg 5 p.la 420 ENTE URBANO

Il sottoscritto verificava che tra i beni oggetto del pignoramento figura anche il bene immobile identificato al **Fg 5 P.la 174**.

Il sottoscritto, dai controlli effettuati, ha potuto accertare che la stessa ed i beni su essa insistenti, nella realtà, non risultano essere di proprietà del soggetto pignorato ma bensì ad altro soggetto estraneo alla procedura.

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi effettuati presso i cespiti pignorati, alla Via Castello, ha potuto accertare, che la particella indicata al Comune di Capri al **Fg 5 Plla 174** è chiusa e delimitata, a mezzo muro di cinta e cancello automatico e che all'interno della stessa vi sono proprietà in capo, effettivamente, a soggetto estraneo alla procedura.

Il sottoscritto ha potuto, infatti, accertare che tutte le costruzioni insistenti sulla detta particella di terreno sono state edificate a seguito di titolo autorizzativo e/o a seguito di titolo autorizzativo in sanatoria in capo ad altro soggetto estraneo alla procedura.

Il fondo identificato al **Fg 5 Plla 174** ha accesso indipendente rispetto alle altre particelle pignorate, oltre che essere ad una quota stradale posta molto più in basso rispetto alle altre.

Il sottoscritto, onde verificare la reale conformazione della particella n. 174 estrapolava, altresì, copia dell'estratto di mappa originario, che si riporta all' **Allegato n. 11**).

Il sottoscritto, inoltre, onde accertare la titolarità dei manufatti insistenti sulla predetta particella di suolo, distinta al **Fg 5 Plla 174**, si è recato presso il Comune di Capri, estraendo copia dei titoli edilizi, in capo al proprietario della detta porzione di suolo.

Il sottoscritto, a margine delle ricerche effettuate e degli atti visionati, ha potuto verificare che il titolare del suolo di cui al **Fg 5 Plla 174**, era originariamente tale [REDACTED] e seguentemente, il figlio dello stesso, [REDACTED] e che le fabbriche rilevate sul suolo sono state edificate nel tempo dai predetti intestatari.

Il sottoscritto ha estratto copia dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Capri, dal 1962 ad oggi, per la edificazione dei manufatti rinvenuti sulla p.lla 174.

I predetti titoli edilizi vengono riportati all' **Allegato n. 33**).

Il sottoscritto specifica che in data 09/03/2021 effettuava ispezioni ipotecarie su tutti i cespiti pignorati e che tra le particelle sottoposte a pignoramento vi era l'immobile identificato al **Fg 5 Plla 174**, ma che la stessa, fisicamente, non appartiene al soggetto pignorato.

Nella realtà dello stato dei luoghi tale particella è corrispondente a lotto di terreno chiuso e recintato, in capo ad altro soggetto, come ampiamente specificato.

Al fine della esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione degli stessi e la posizione della particella identificata al **Fg 5 Plla 174**.



Foto aerea-satellitare con individuazione dei beni pignorati

A margine di quanto suesposto e dello stato dei luoghi accertato, nonché delle note a chiarimento già inoltrate e delle determinazioni assunte durante le udienze preliminari, il sottoscritto effettua, quindi, la stima sull'intero compendio immobiliare, come sopra meglio indicato, al netto dell'immobile identificato al **Fg 5 Plla 174**, che non viene considerato ai fini della stima dei beni.

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 04.04.2011, a firma del Notaio GIULIA MESSINA VITRANO di Corleone (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

Il creditore procedente ha depositato estratto catastale storico ed i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Nella detta certificazione notarile, come nell'atto di pignoramento, tra gli immobili oggetto di pignoramento viene indicato anche quello identificato al **Fg 5 Plla 174**.

Il sottoscritto ha estratto copia di ispezione ipotecaria sulla detta p.lla di terreno e la stessa risulta, erroneamente, in capo al debitore esecutato, come risulta essere sottoposta ad atto di pignoramento.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative agli immobili pignorati.

Il debitore esecutato, all'atto di acquisto e/o usucapione dei beni era unito in matrimonio in regime di comunione legale dei beni, con tale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

L'estratto per riassunto degli atti di matrimonio è raccolto all'**Allegato n. 40**).

Il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, nonostante tale circostanza, a maggior garanzia, ha eseguito verifica delle trascrizioni ed iscrizioni anche contro il coniuge dello stesso.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, chiedeva estratto di matrimonio dei soggetti suindicati presso il Comune di Roma, ma lo stesso Ente dichiarava di essere nell'impossibilità di emettere il predetto estratto di matrimonio, con annotazioni a margine, dei soggetti suddetti, avendo gli stessi contratto matrimonio in data 28/07/1978 in Caracas (Venezuela).

Dal controllo, quindi, della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

a) trascrizione in data 04.12.2004 nn. 57203/38470 nascente da lodo arbitrale di acquisto per usucapione per COLLEGIO ARBITRALE DI ROMA del 29.07.2004, rep. 406320/2004 col quale i [redacted] nato in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] acquistava da [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1) la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello e riportate al N.C.E.U. al:

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.IIe graffate 182 183 sub 1 e pIIa 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.IIa 157 incolto sterile sup are 71 ca 60
Fg 5 p.IIa 184 incolto sterile sup are 95 ca 27
Fg 5 p.IIa 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95
Fg 5 p.IIa 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90
Fg 5 p.IIa 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53
Fg 5 p.IIa 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04
Fg 5 p.IIa 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44
Fg 5 p.IIa 423 uliveto sup are 07 ca 13
Fg 5 p.IIa 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50
Fg 5 p.IIa 673 uliveto sup are 2 ca 56
Fg 5 p.IIa 675 uliveto sup are 1 ca 44
Fg 5 p.IIa 683 vigneto sup are 0 ca 94
Fg 5 p.IIa 914 seminativo sup are 26 ca 04
Fg 5 p.IIa 916 vigneto sup are 13 ca 87
Fg 5 p.IIa 182 ENTE URBANO
Fg 5 p.IIa 420 ENTE URBANO

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

Nel detto atto, i cespiti in capo al soggetto pignorato sono così indicati:

"porzioni immobiliari site nella parte mediana dell'isola di Capri, costituenti la sommità del rilievo collinoso denominato "il Castello", culminante con le mura del "Castiglione", ivi comprese dette mura, le aree tutte ed il fabbricato all'interno di esse"

b) trascrizione in data 29.07.1975 nn. 13152/11461 nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Giuseppe DENTE di Napoli del 18.07.1975. rep. 133620/6574 col quale [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] acquistava da [redacted] nata ad [redacted] (U.S.A.) il [redacted] (proprietaria per 1/1) la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello e riportate al N.C.E.U. al:

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.lla 157 incolto sterile sup are 71 ca 60
Fg 5 p.lla 184 incolto sterile sup are 95 ca 27
Fg 5 p.lla 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95
Fg 5 p.lla 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90
Fg 5 p.lla 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53
Fg 5 p.lla 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04
Fg 5 p.lla 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44
Fg 5 p.lla 423 uliveto sup are 07 ca 13
Fg 5 p.lla 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50
Fg 5 p.lla 673 uliveto sup are 2 ca 56
Fg 5 p.lla 675 uliveto sup are 1 ca 44
Fg 5 p.lla 683 vigneto sup are 0 ca 94
Fg 5 p.lla 914 seminativo sup are 26 ca 04
Fg 5 p.lla 916 vigneto sup are 13 ca 87
Fg 5 p.lla 182 ENTE URBANO
Fg 5 p.lla 420 ENTE URBANO

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5)

Nel detto atto, i cespiti in capo al soggetto pignorato sono così indicati:

“porzioni immobiliari site nella parte mediana dell'isola di Capri, costituenti la sommità del rilievo collinoso denominato “il Castello”, culminante con le mura del “Castiglione”, ivi comprese dette mura, le aree tutte ed il fabbricato all'interno di esse”

Gli immobili suddetti pervennero alla sig.ra [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] per successione del defunto marito [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi deceduto il [redacted] come da testamento del 18/11/1970, depositato presso il Notaio Domenico ZECCA di Roma, con verbale del 24/09/1974 e successiva denuncia di successione presentata all'Ufficio delle successioni di Roma il 25/09/1974 al n. 23/6970.

c) trascrizione in data 01.10.1962 nn. 39804/28220 nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Antonio TRIOLA di Napoli del 28.09.1962, rep. 6620 col quale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] acquistava da [redacted] E [redacted] (proprietario per 1/1) la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello, come sopra riportate.

in merito alle formalità pregiudizievoli:

- d) trascrizione in data 20/07/1938 nn. 17797/10262** derivante da atto per Notaio D. PATURZO del 16/07/1938, a favore del sig. [REDACTED] nato a Napoli, dei suoi familiari e dei suoi aventi causa, a cui fu concesso l'accesso alla Grotta del Castiglione.
- e) trascrizione in data 17/07/1951 nn. 11582/16473** derivante da provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione del 12/03/1951 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione stesso che, ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 ha dichiarato il complesso stesso di particolare interesse artistico e storico, sottoponendolo alla disciplina delle legge stessa;
- f) iscrizione in data 05.01.2005 nn. 466/79** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 18.000.000,00 di cui € 10.000.000,00 per quota capitale, a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. a.r.l.**, con sede in MODENA (MO), C.F. 01153230360, e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietario per 1/1), parte mutuataria, datrice di ipoteca, nascente da atto per Notaio Romolo RUMMO di Roma del 22.12.2004, rep. 2429/1551 e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello, come sopra riportate.
- g) iscrizione in data 09.05.2011 nn. 19420/3122** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato della complessiva somma di € 5.400.000,00 di cui € 3.000.000,00 per quota capitale, a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. a.r.l.**, con sede in MODENA (MO), C.F. 01153230360, e contro [REDACTED] datrice di ipoteca, nascente da atto per Notaio Romolo RUMMO di Roma del 03.05.2011, rep. 7364/3602 e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello, come sopra riportate.
- h) iscrizione in data 04.12.2014 nn. 54172/4775** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato della complessiva somma di € 13.680.000,00 di cui € 7.600.000,00 per quota capitale, a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. a.r.l.**, con sede in MODENA (MO), C.F. 01153230360, e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (proprietario per 1/1), parte mutuataria, datrice di ipoteca, nascente da atto per Notaio Romolo RUMMO di Roma del 03.12.2014, rep. 11103/4266 e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello, come sopra riportate.

i) **trascrizione in data 02.07.2020 nn. 22393/16414** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 10/06/2020 rep. 12968/2020, a favore di **BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.**, con sede legale in ROMA (RM) C.F. 14521991001, e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietario per 1/1), parte mutuataria, datrice di ipoteca, gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Capri alla Via Castello, riportate al N.C.E.U., come di seguito:

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.lla 157 incolto sterile sup are 71 ca 60
Fg 5 p.lla 184 incolto sterile sup are 95 ca 27
Fg 5 p.lla 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95
Fg 5 p.lla 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90
Fg 5 p.lla 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53
Fg 5 p.lla 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04
Fg 5 p.lla 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44
Fg 5 p.lla 423 uliveto sup are 07 ca 13
Fg 5 p.lla 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50
Fg 5 p.lla 673 uliveto sup are 2 ca 56
Fg 5 p.lla 675 uliveto sup are 1 ca 44
Fg 5 p.lla 683 vigneto sup are 0 ca 94
Fg 5 p.lla 914 seminativo sup are 26 ca 04
Fg 5 p.lla 916 vigneto sup are 13 ca 87
Fg 5 p.lla 182 ENTE URBANO
Fg 5 p.lla 420 ENTE URBANO
Fg 5 P.lla 174.

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all' **Allegato n. 2)**

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all' **Allegato n. 2)**

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (**02.07.2020**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietario per 1/1), parte mutuataria, debitore datore di ipoteca.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di lodo arbitrale di acquisto per usucapione per COLLEGIO ARBITRALE DI ROMA del 29.07.2004, rep. 406320/2004, trascritto in data 04.12.2004 nn. 57203/38470.

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in Capri alla Via Castello e riportate al N.C.E.U. al:

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 CI 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.lla 157 incolto sterile sup are 71 ca 60
Fg 5 p.lla 184 incolto sterile sup are 95 ca 27
Fg 5 p.lla 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95
Fg 5 p.lla 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90
Fg 5 p.lla 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53
Fg 5 p.lla 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04
Fg 5 p.lla 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44
Fg 5 p.lla 423 uliveto sup are 07 ca 13
Fg 5 p.lla 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50
Fg 5 p.lla 673 uliveto sup are 2 ca 56
Fg 5 p.lla 675 uliveto sup are 1 ca 44
Fg 5 p.lla 683 vigneto sup are 0 ca 94
Fg 5 p.lla 914 seminativo sup are 26 ca 04
Fg 5 p.lla 916 vigneto sup are 13 ca 87
Fg 5 p.lla 182 ENTE URBANO
Fg 5 p.lla 420 ENTE URBANO

In ordine all'immobile identificato al **Fg 5 Plla 174**, ci si riporta a quanto meglio specificato in precedenza.

Il detto immobile e le consistenze immobiliari su esso insistenti non vengono considerate ai fini della determinazione del valore di stima.

Acquisizione titolo di provenienza dei beni:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4).**

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto, altresì, copia del/i titolo/i di acquisto in favore del dante causa, che si riporta all' **Allegato n. 5).**

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto di provvedimento sono pignorati nella quota di piena proprietà e non sono divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Il sottoscritto specifica che tra le particelle sottoposte a pignoramento vi è l'immobile identificato al **Fg 5 Plla 174**, ma che la stessa, fisicamente, non appartiene al soggetto pignorato.

Tale immobile, catastalmente, risulta in capo al debitore esecutato per una **erronea** precedente trascrizione.

Su tale immobile risulta trascritto pignoramento immobiliare.

Nella realtà dello stato dei luoghi, tale particella è corrispondente a lotto di terreno chiuso e recintato, in capo ad altro soggetto, come ampiamente specificato in precedenza.

Il sottoscritto specifica, altresì, che agli atti della procedura, alla data odierna, non vi è alcun atto formale di riduzione e/o restrizione del pignoramento da parte del creditore pignorante.

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **16.04.2021**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante dell'immobile pignorato.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario nominato, **Avv. Giorgia VIOLA**, poteva accertare che fossero in corso lavori di manutenzione straordinaria alla struttura (per l'esecuzione dei quali vi era autorizzazione da parte dell'Ente Comunale e autorizzazione da parte della **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli e Provincia, avente datazione antecedente al pignoramento) e che la struttura risultava inagibile nei locali bagno, per effetto di totale ristrutturazione degli stessi, e indisponibile nei restanti ambienti per la presenza di lavori di pitturazione degli stessi, come da rilievi fotografici elevati in fase di sopralluogo e già riportati in atti;

Gli atti autorizzativi per l'esecuzione dei detti lavori vengono riportati all' **Allegato n. 34)**

Il sottoscritto riporta, di seguito, rilievi fotografici elevati nel corso dei sopralluoghi, ove sono ben visibili i lavori in esecuzione, all'epoca del sopralluogo, presso l'immobile pignorato.

I rilievi fotografici sono stati già depositati in atti dal sottoscritto, a dimostrazione dello stato dei luoghi rinvenuto in fase di accesso e, quindi, a maggior garanzia della datazione di manifattura a nuovo degli impianti, pitturazione degli ambienti e sostituzione degli infissi nella struttura.

Fotografie interne del bene pignorato al 16.04.2021 (lavori in corso)



Vista locali bagno – rifacimento totale impianti



Vista locali bagno – rifacimento totale impianti



Vista locali bagno – rifacimento totale impianti



Vista locali bagno – rifacimento totale impianti

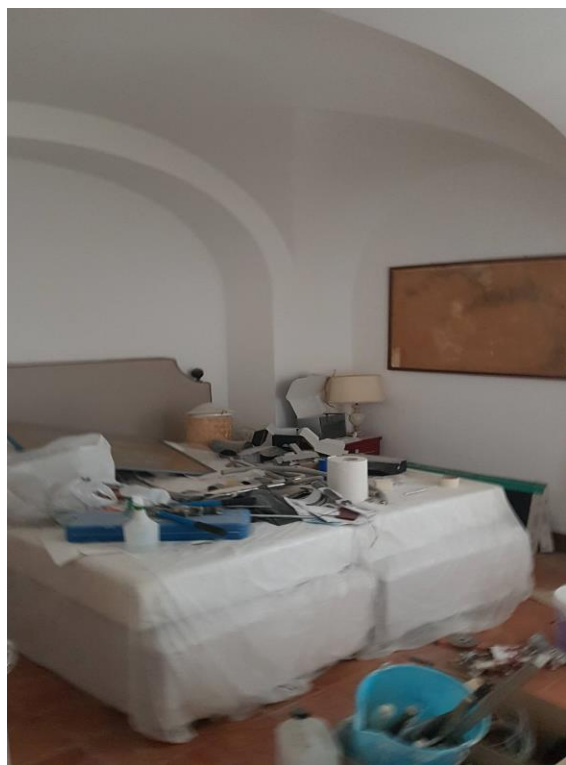
Fotografie interne del bene pignorato al 16.04.2021 (lavori in corso)



Vista opere di muratura in corso di lavorazione



Vista lavori di rifacimento impianti idrici e di condizionamento interni alla struttura



Vista lavori di rifacimento impianti nella struttura



Vista infissi sostituiti nel corso dei sopralluoghi

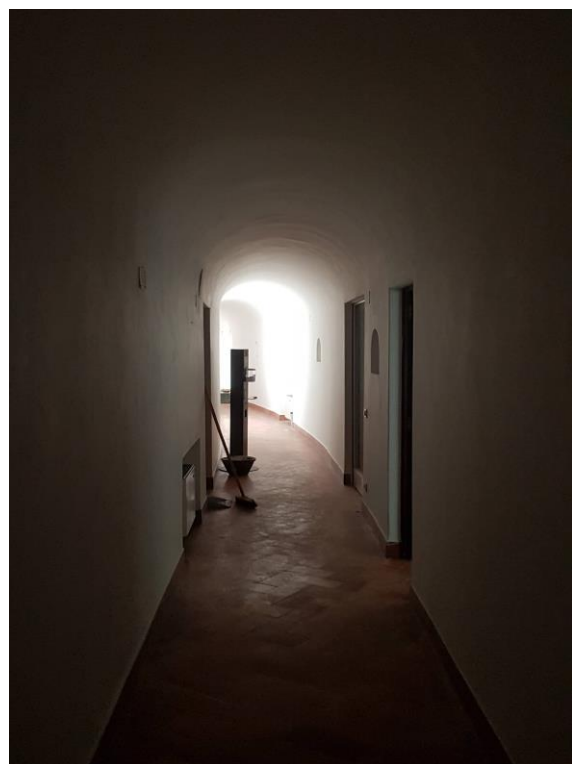
Fotografie interne del bene pignorato al 16.04.2021 (lavori in corso)



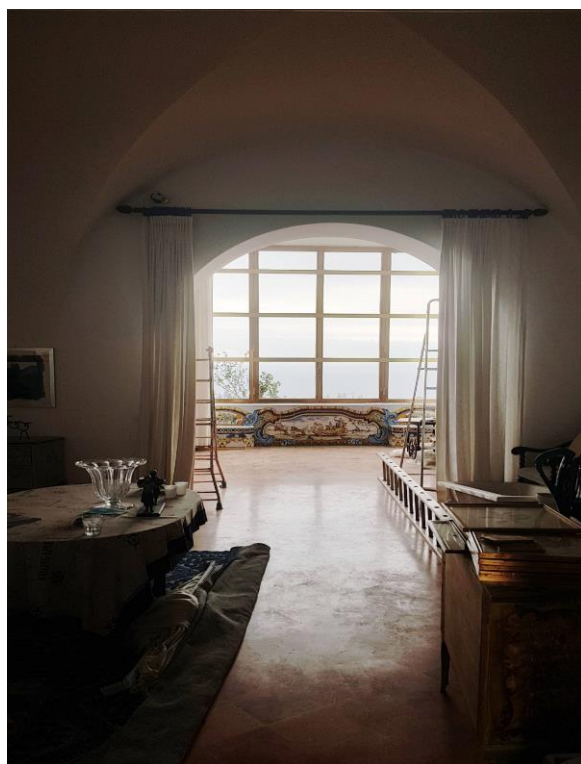
Vista camere da letto – tinteggiatura integrale



Vista camere da letto – tinteggiatura integrale



Vista locali accessori – tinteggiatura integrale



Vista locale salone – tinteggiatura integrale

Il sottoscritto C.T.U. eseguì secondo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **06.08.2021**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante dell'immobile pignorato, che consentiva all'ausiliario e ai propri collaboratori libero accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto, in data **06/08/2021**, poté verificare che i lavori di manutenzione straordinaria interni alla struttura fossero stati completati, sia nella parte impiantistica dei locali bagno che nella pitturazione di tutti gli ambienti, oltre che nella sostituzione degli infissi di grandi dimensioni, posizionati nel locale soggiorno, prospiciente la marina piccola.

Il sottoscritto specifica che, alla data dell'ultimo sopralluogo, non era stato ancora inoltrato all'Ente certificato di ultimazione dei lavori da parte dell'avente titolo.

Il sottoscritto, in pari data, accertava, altresì, che fossero visibili dissesti al muro di cinta della proprietà e in tale data la società conduttrice dell'immobile dichiarava di aver già incaricato apposito tecnico atto alla redazione di progetto per la sistemazione dei predetti dissesti;

In data **31/08/2021** la società occupante dell'immobile insistente sulle p.lle 182 – 183 – 425 comunicava di aver formalmente incaricato tecnico per la risoluzione di problemi sulle mura di cinta dell'immobile suddetto (Villa Il Castiglione);

In data **02/11/2021** la società occupante dell'immobile insistente sulle p.lle 182 – 183 – 425 inoltrava presso la **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia, progetto per lavori a farsi alle mura di cinta del Castello, a firma dell'Architetto Livio Talamona.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì terzo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **20.12.2021**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante dell'immobile pignorato, che consentiva all'ausiliario e ai propri collaboratori libero accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto, in tale data, verificava le reali condizioni di manutenzione del muro di cinta del Castello.

In data **23/12/2021** la **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia emetteva parere ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, per i lavori al paramento murario di cinta del Castello, nel quale si specificava che i predetti lavori dovevano essere effettuati sotto la supervisione costante e continuativa di un archeologo professionista, dotato degli idonei requisiti formativi e professionali e con specifica competenza in archeologia medievale, il cui curriculum doveva essere preventivamente sottoposta alla valutazione della stessa Soprintendenza

I verbali di sopralluogo redatti nella data sopraindicate sono riportati all'**Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Villa su due livelli, sita al piano seminterrato/terra dello stabile in cui è allocato, con accesso da ingresso indipendente su area scoperta, composto di 22 vani ed accessori e frontistante parco a verde, chiuso e recintato, munito sia di strada interna carrabile che di scale di accesso al Castello, impianto illuminazione, impianto di irrigazione per la coltivazione delle essenze verdi, aree di sosta e locale di deposito, nonché aree incolte, esterne alla recinzione del parco a verde, ove sono presenti costoni di roccia affioranti prospicienti la Marina Piccola.

Le aree a verde ricadenti nelle p.lle 914 e 914 di cui catasto terreni del Fg 5 di Capri costituiscono il Parco della Villa del Castiglione.

La villa e le aree verdi summenzionate confinano con proprietà aliena per tre lati.

Alla data del detto sopralluogo del **20/12/2021**, il bene risultava arredato e ben rifinito per uso residenziale/ricettivo, munito di tutte le utenze ed in OTTIME condizioni di manutenzione, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria alla struttura eseguiti nell'anno 2021, e finiture qualificanti l'immobile come bene di lusso, come da rilievi fotografici.

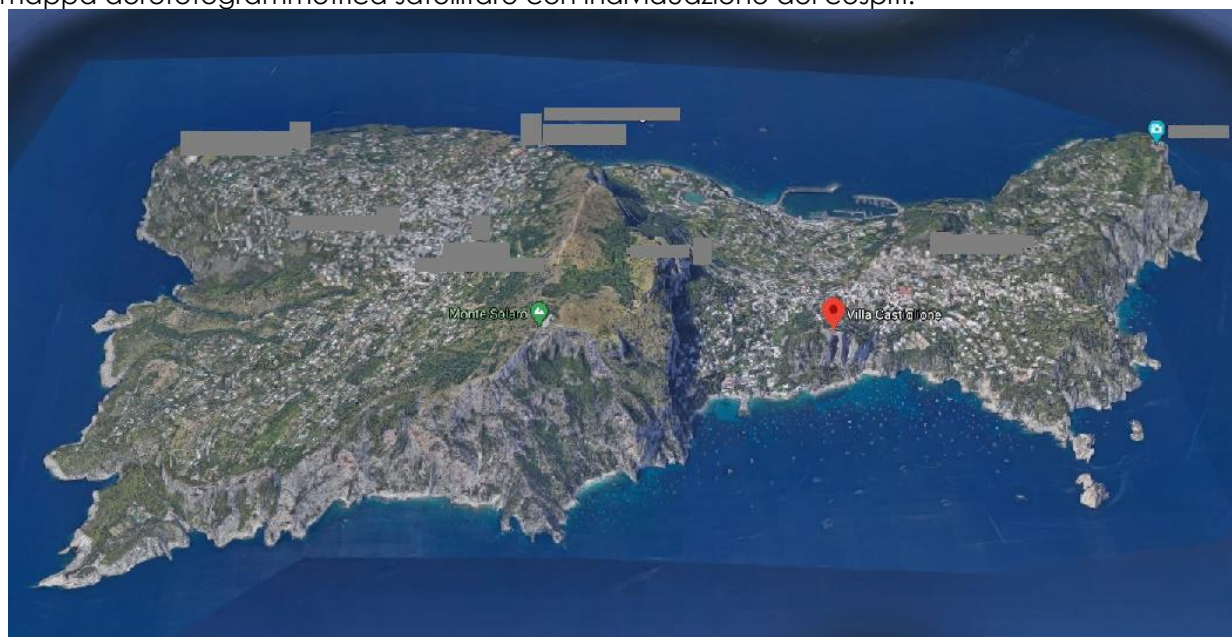
L'immobile è sito in area particolarmente suggestiva dell'isola di Capri, frontistante la Marina Piccola ed i Faraglioni ed avente vista panoramica a 360° sull'isola.

Si riporta mappa aerofotogrammetrica dell'isola al fine di una corretta individuazione del bene, di cui all'**Allegato n. 6**).



Mappa di Capri

e mappa aerofotogrammetrica satellitare con individuazione dei cespiti.



Dallo studio dell'orografia del suolo e dalla individuazione dei cespiti sulla mappa dell'isola di Capri, si può comprendere facilmente la felice posizione degli stessi e l'unicità del contesto.

La Villa Castiglione sorge alla sommità di un costone di roccia affiorante che sovrasta l'isola a 360° ed ha vista panoramica sui Faraglioni.

La posizione del cespite rende lo stesso unico rispetto ad altri beni immobili di pregio.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto, altresì, stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 8)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 9)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 10).**

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE DELLA ZONA, CON INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI



2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento, inerenti alla p.lla 174.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 10).**



Foto aerea-satellitare con individuazione dei beni pignorati



Estratto di mappa – COMUNE DI CAPRI – Fig. 5

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

4) Descrizione dei beni:

CENNI STORICI

Il colle, denominato comunemente Castiglione, si eleva al centro del territorio caprese e domina l'abitato e le marine a settentrione e mezzogiorno.

Per la sua posizione strategica già nei secoli IX e X sulla sua sommità vi fu costruito un castello che nel corso dei secoli è stato ristrutturato, ampliato e trasformato fino a raggiungere l'attuale configurazione.

Il castello del monte Castiglione fu eretto, sulla resta di una antica villa romana, probabilmente tra il X e XI secolo per fornire gli abitanti di Capri alta un luogo sicuro dove rifugiarsi in caso di pericolo. Risulta citato in un documento del 1033 quando Marino, duca di Amalfi, cedette il castello a Leone Marcicotina.

Con la fine della repubblica di Amalfi (1137) venne considerato proprietà del demanio dell'isola e fu con Carlo d'Angiò che divenne proprietà regia e, tra il 1283 e il 1284, lo fece ristrutturare insieme alle mura, in considerazione della sua grande importanza strategica per la difesa dell'isola.

Nel primo decennio dell'ottocento il castello fu utilizzato dalle truppe britanniche durante il breve periodo di occupazione inglese dell'isola.

Interventi di fortificazione furono eseguiti nel primo decennio dell'800 dagli Inglesi e dai Francesi che si alternarono nell'occupazione dell'Isola.

Nel 1912 la Società Fondiaria Capri acquista i ruderi del castello ed i terreni circostanti dai concessionari in enfiteusi che se ne erano appropriati e da questa la proprietà passò al barone Alberto Fassini della SIA (Società Italiana Alberghi) e infine al duca Roberto Caracciolo di San Vito.

Questi, nel periodo 1951-1958, in base ai diversi progetti approvati dalla Soprintendenza di Napoli e dal Comune di Capri, eseguì ingenti lavori di ristrutturazione e trasformazione del sito.

Oltre ad alcune parziali e puntuali opere di riparazione e ripristino delle antiche mura e torri, fu eseguita la totale demolizione del "mastio" e delle altre fabbriche preesistenti (compreso la cappella dedicata alla Madonna della Libera) e la costruzione ex-novo, al di sopra e dietro l'antica cortina muraria interna, di una grande villa padronale, con il paramento esterno in pietrame calcareo faccia a vista e, sul lato Est, una parete a scarpa ed una finta merlatura a forma di torre.

Alla data odierna, la configurazione esterna del Castiglione è, sostanzialmente, quella conseguita a seguito dei lavori effettuati dal Duca Caracciolo di San Vito.

Gli interni sono stati più volte rimaneggiati ed ammodernati dai diversi proprietari succedutisi.

DESCRIZIONE DELLE ANTICHE MURA E TORRI MERLATE

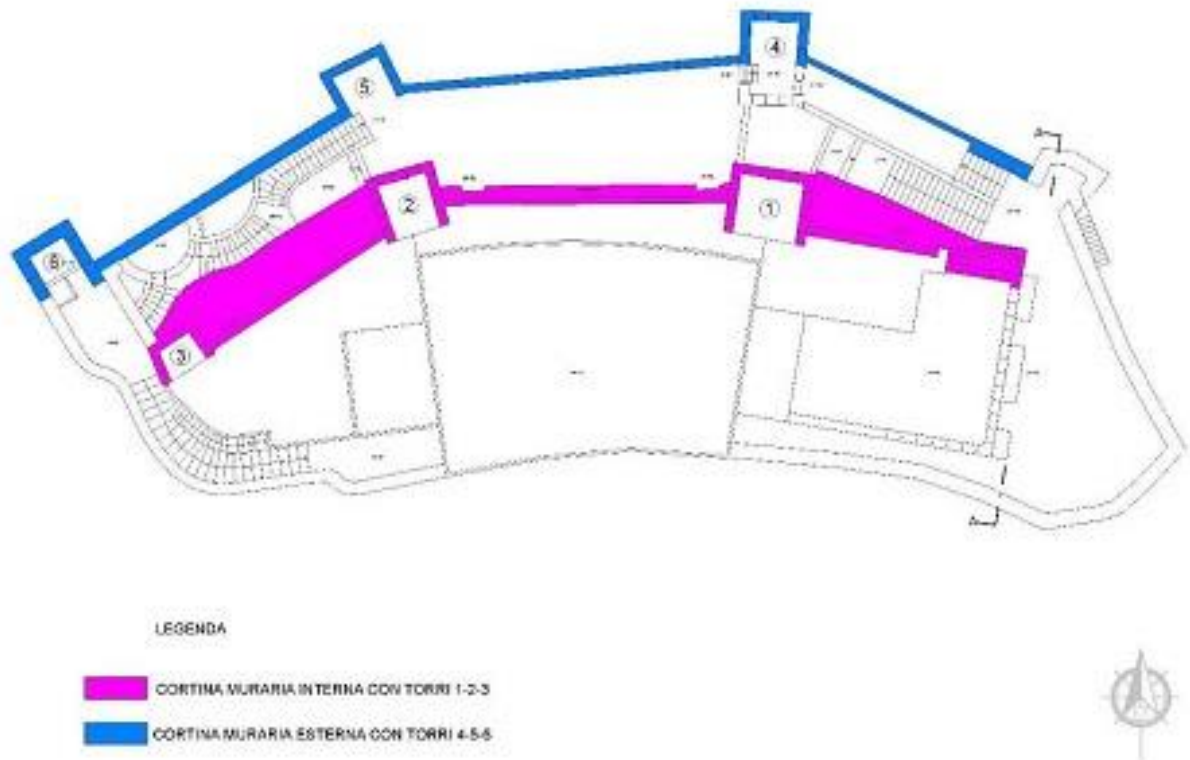
Il Castello conserva all'esterno le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'architettura militare.

Come si evince dalla planimetria generale dell'edificio l'edificio è dotato, sul fronte Nord, di due antiche cortine murarie poligonali, una esterna ed una interna, con paramento in pietrame calcareo faccia a vista.

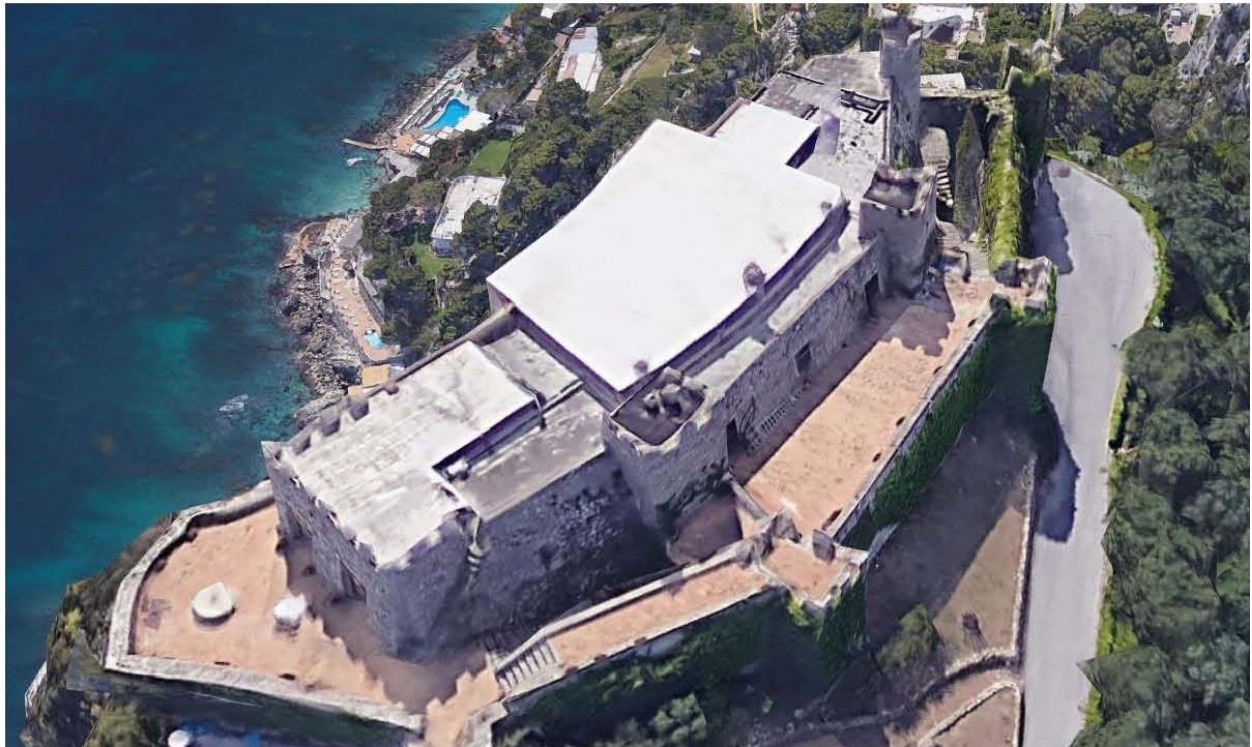
Quella esterna possiede quattro torri di cui tre antiche di forma quadrata e merlate che vengono doppiate su quella interna.

Le cortine murarie, in origine, furono eseguite con pietrame calcareo messo in opera a secco o allettato con malta molto povera, costituita da pozzolana mista a terreno e calce.

Allo stato la cinta murarie è interessata da lavori di manutenzione straordinaria, sotto la supervisione della **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia.



Vista del Castello dall'area Nord-Ovest



Vista del Castello dall'area Nord-Est



Vista cortina muraria interna

CARATTERI AMBIENTALI

Il castello del Castiglione risalta per la sua posizione preminente sul panorama circostante e si armonizza, per colori e per materiali, con le rocce su cui è costruito.

CARATTERI TIPOLOGICI-MORFOLOGICI

Il monte Castiglione con la sua posizione strategica ed il versante sud con le pareti a strapiombo sulla costa che già di per se costituiva una difesa naturale, era il luogo adatto per la costruzione di un fortilizio.

Al di sotto del castello si apre la Grotta del Castiglione, importante stazione preistorica per l'età neolitica, che serviva da rifugio per la popolazione isolana durante le frequenti incursioni saracene.

La posizione preminente del colle, la sua panoramicità e la sua vicinanza al porto, ne fecero un ideale luogo di soggiorno e, in epoca romana, vi fu costruita una grande villa.

In base alla presenza di un muro semicircolare, il Weichardt ha ipotizzato che ci fosse anche un tempio; doveva quindi essere un grande complesso residenziale corredato di tempio, terme, esedre e ninfeo ricavato nella Grotta del Castiglione.

Numerosi sono stati i rinvenimenti di frammenti scultorei, intonaci affrescati e soprattutto cisterne e tubi di piombo. Tra il 1786 ed il 1790 l'addetto austriaco all'ambasciata di Napoli, Norbert Hadrawa, intraprese numerosi scavi sull'isola e, sul monte del Castiglione trovò una grande quantità di reperti tra cui un pavimento in opus sectile che attualmente si conserva nel museo di Capodimonte.

Il castello, costruito in pietra calcarea, presenta un impianto di mura concentriche a "motta" rinforzate negli angoli da torri quadrate coronate da merlature; al centro del recinto vi era originariamente il mastio e la cappella dove si svolgeva il giuramento degli addetti al servizio di sorveglianza del castello (castellania), ed era officiata da un cappellano di nomina regia.

Nei pressi del castello si trovava la cappella di S. Maria della Libera, di cui restano attualmente solo pochi ruderi, che ancora nel 1887, come testimoniato dal monsignor Canale, era quasi intatta; il quadro della Madonna della Libera che era posto sull'altare, è attualmente conservato nella chiesa di S. Costanzo.

Il castello era originariamente collegato al centro abitato di Capri, di cui costituiva la più importante difesa, tramite una lunga murazione e delle torri di cui sono rimaste soltanto due di forma circolare, costruite in epoca angioina.

L'aspetto attuale del castello si deve ad un intervento di restauro condotto dall'architetto Adinolfi nel 1957, che comportò estese demolizioni e ricostruzioni in stile al fine di rendere l'edificio abitabile; proprio a seguito di quest'intervento furono abbattuti i ruderi del mastio centrale e della cappella, per ricavare lo spazio necessario ai nuovi edifici per abitazione. Il successivo intervento di restauro fu preceduto, nel 1938, dalla costruzione di una strada di collegamento del castello con il centro abitato.

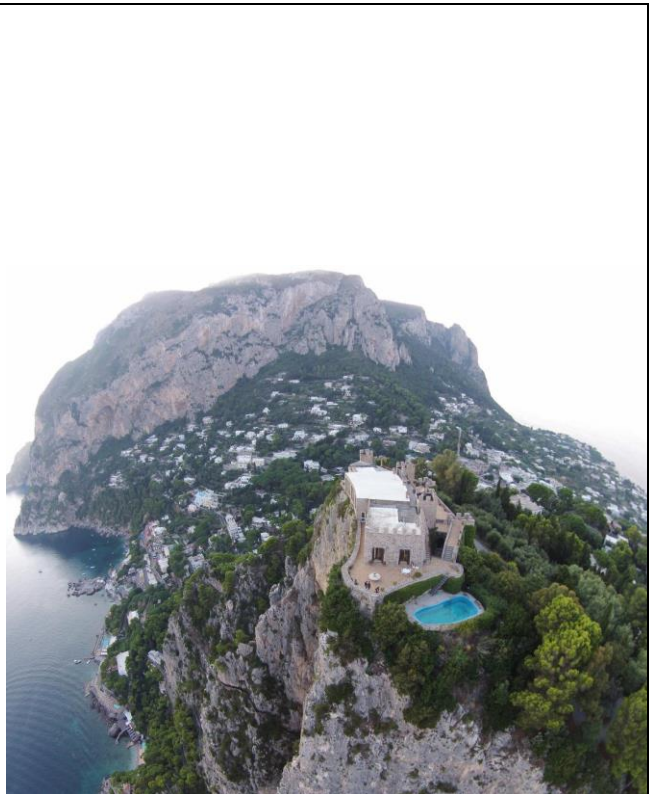
Per arrivare al castello, infatti, bisogna attraversare un parco privato di circa 40.000 mq.

La villa, in epoca recente, è stata frutto di un deciso quanto rispettoso intervento di restyling terminato nel 2021.

La villa, allo stato attuale, in diffonità a quanto riportato negli atti autorizzativi rilasciati dall'ente comunale, presenta volumi edificati senza titolo autorizzativo.

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

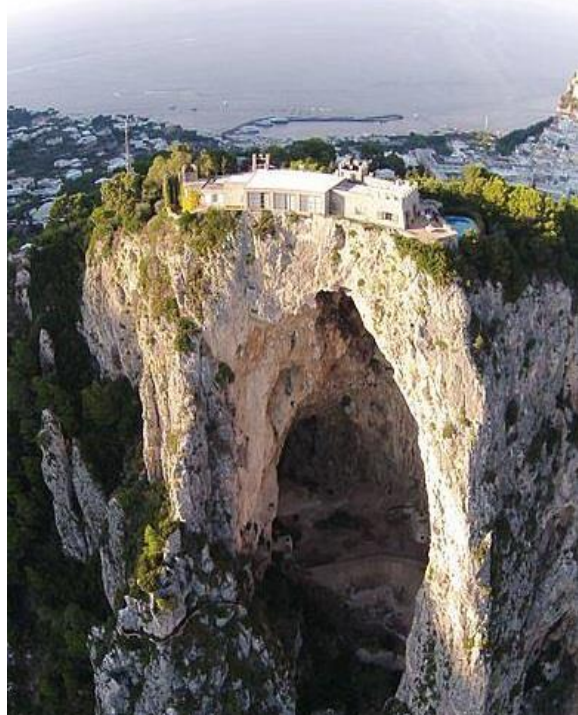
Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista panoramica Villa Castiglione



Individuazione villa Castiglione



Vista Panoramica Villa Castiglione

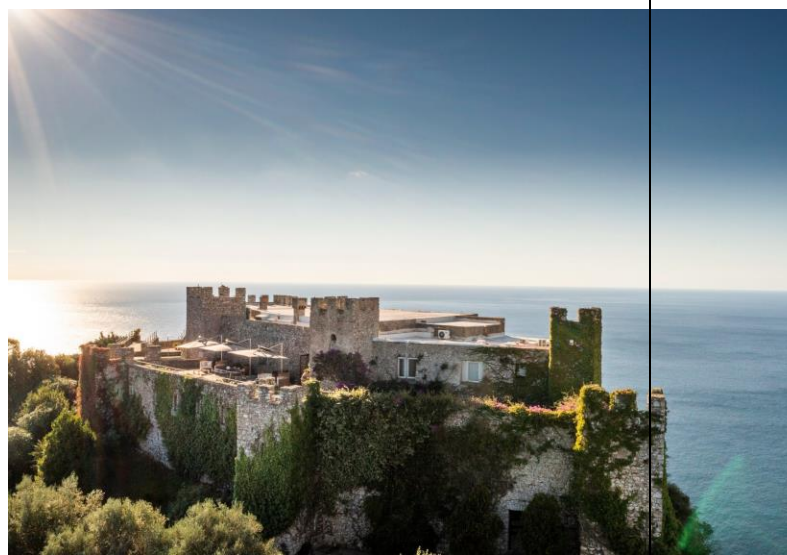


Vista panoramica Villa Castiglione

Individuazione dei beni pignorati



Vista panoramica Villa Castiglione



Vista cespite pignorato



Vista aerea Villa Castiglione

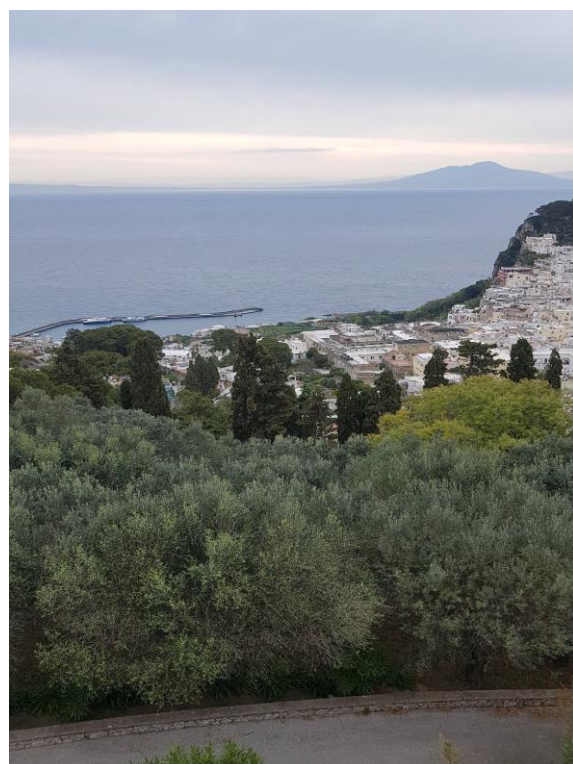


Vista aerea Villa Castiglione

Individuazione dei beni pignorati



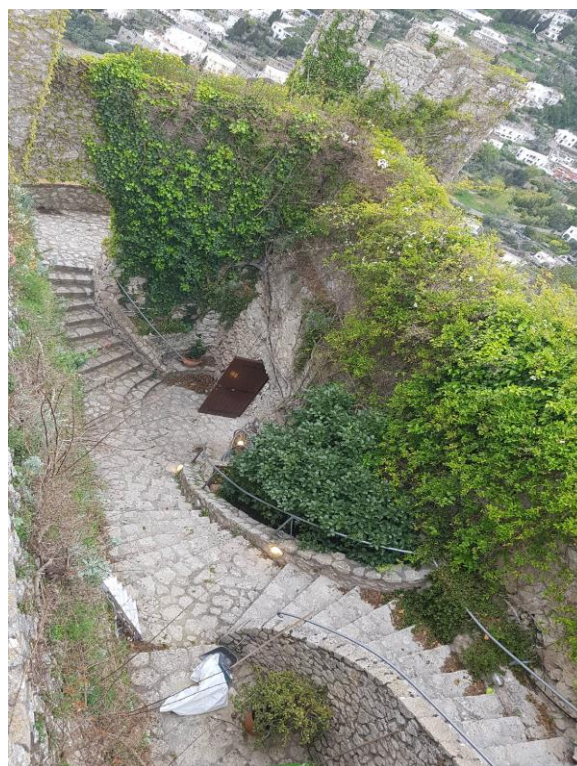
Area a verde interna alla proprietà



Percorso verde interno alla proprietà

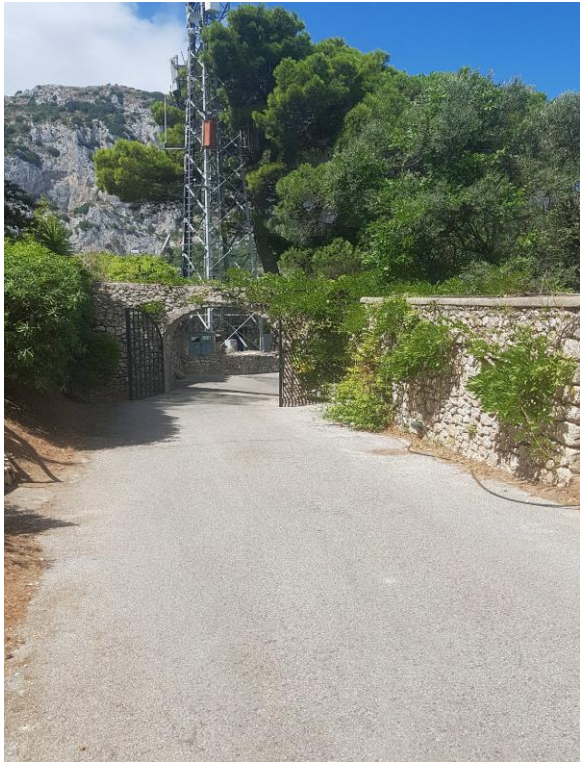


Viale di accesso privato per l'accesso alla villa

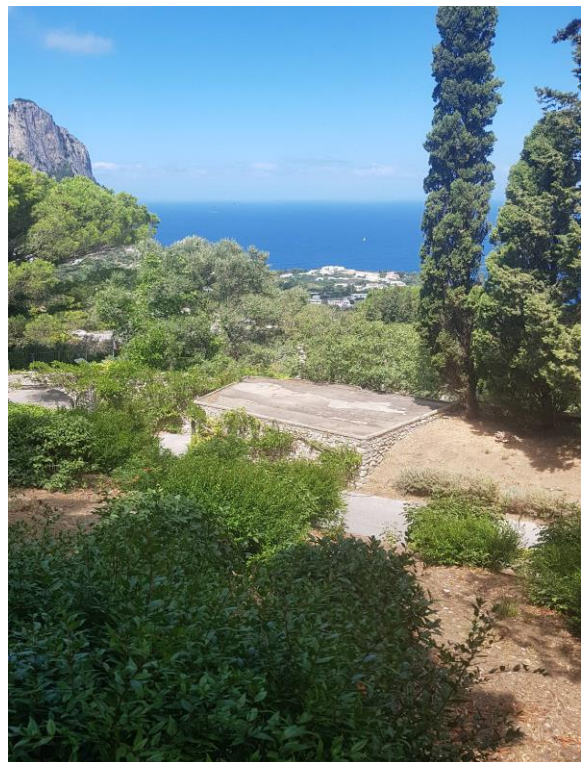


Vista aree scoperte interne alla cinta muraria

Fotografie aree esterne (parco verde)



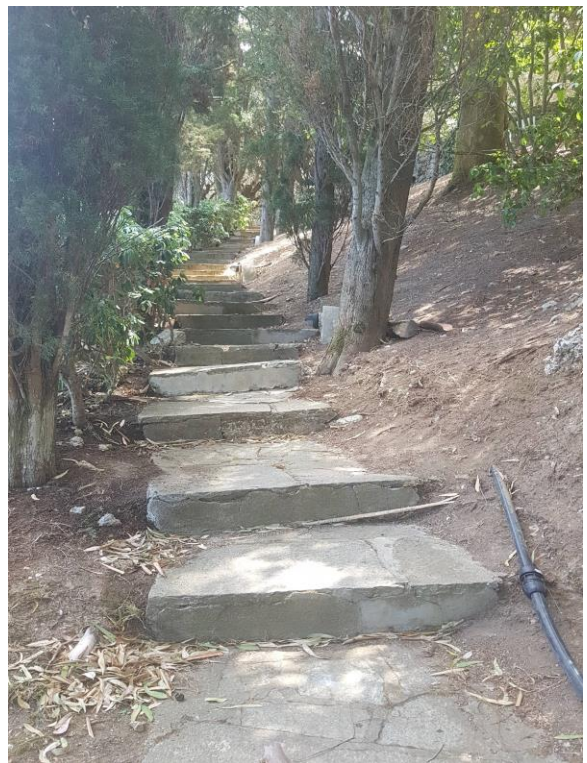
Vista cancello di accesso al Parco dalla Villa



Vista aree interne al Parco verde della Villa

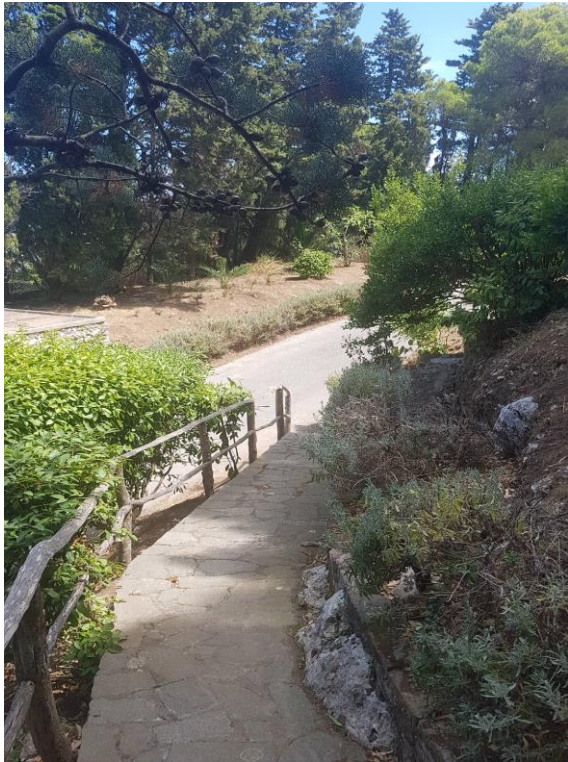


Vista strada carrabile di accesso alla villa



Vista scale di accesso alla Villa, interne al Parco

Fotografie aree esterne (parco verde)



Vista aree interne al Parco



Vista scale di accesso interne al Parco



Vista pozzo insistente su area di sosta



Vista area di sosta interno al Parco

Fotografie esterne del bene pignorato



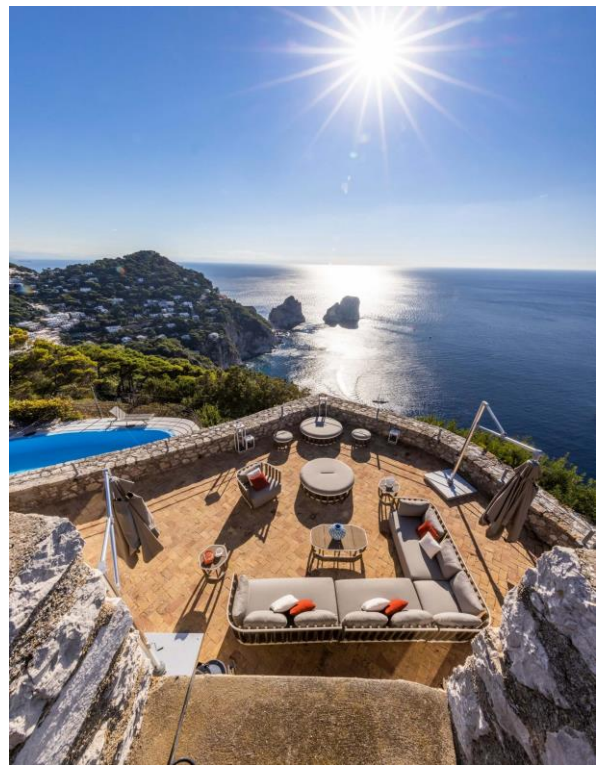
Vista area scoperta di accesso alla villa



Vista area scoperta di accesso alla villa



Vista panoramica dalle scale di accesso



Vista area scoperta adibita a terrazza/solarium

Fotografie esterne del bene pignorato



Vista panoramica sui Faraglioni



Vista panoramica su Marina Piccola



Vista area scoperta adibita a piscina



Vista area scoperta adibita a piscina

Fotografie esterne del bene pignorato



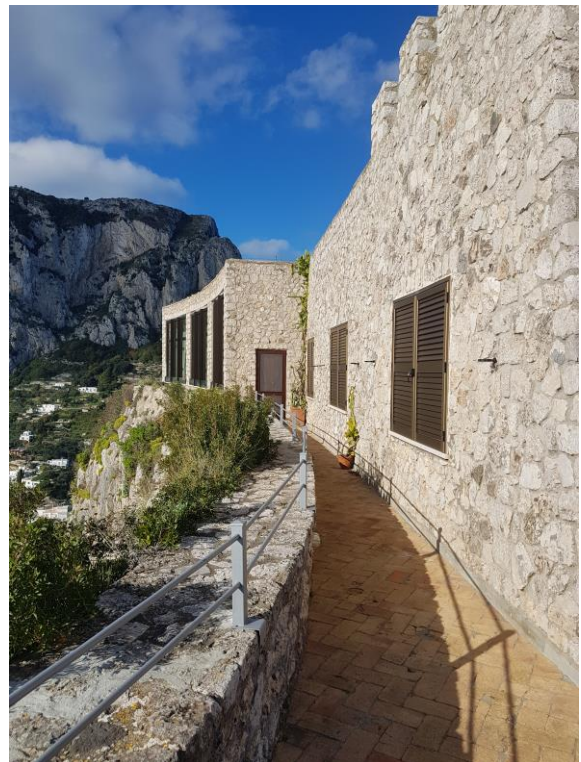
Vista aree scoperte di pertinenza esclusiva



Vista aree scoperte di pertinenza esclusiva



Vista aree scoperte di pertinenza esclusiva



Vista aree scoperte di pertinenza esclusiva

Villa con annesso parco verde:

Trattasi di n. 1 Villa su due livelli, sita al piano seminterrato/terra dello stabile in cui è allocato, con accesso da ingresso indipendente su area scoperta, composto di 22 vani ed accessori e frontistante parco a verde, chiuso e recintato, munito sia di strada interna carrabile che di scale di accesso al Castello, impianto illuminazione, impianto di irrigazione per la coltivazione delle essenze verdi, aree di sosta e locale di deposito, nonché aree incolte, inaccessibili, esterne alla recinzione del parco a verde, ove sono presenti costoni di roccia affioranti prospicienti la Marina Piccola, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 14**).

Di altezza interna variabile per la presenza di ambienti voltati e/o controsoffittati, superiore a 3,00 m, al piano seminterrato e superiore a 3,00 m al piano terra.

L'immobile sviluppa al piano terra, una superficie utile netta di mq 388,02 e una superficie non residenziale di mq 620,80 (aree scoperte) così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Salone 1	103,32			
2	Salone 2	58,84			
3	Corridoio	53,98			
4	Wc	7,38			
5	Letto 1	18,71			
6	Wc 1	5,94			
7	Letto 2	19,50			
8	Wc 2	8,12			
9	Letto 3	6,84			
10	Wc 3	3,50			
11	Letto 4	24,73			
12	Wc 4	20,78			
13	Salotto	14,56			
14	Letto 5	17,72			
15	Wc 5	8,85			
16	Cucina	9,98			
16	Scale di accesso al seminterrato	5,27			
17	Aree esterne		620,80		
	Totali	388,02	620,80	4,86	136,30

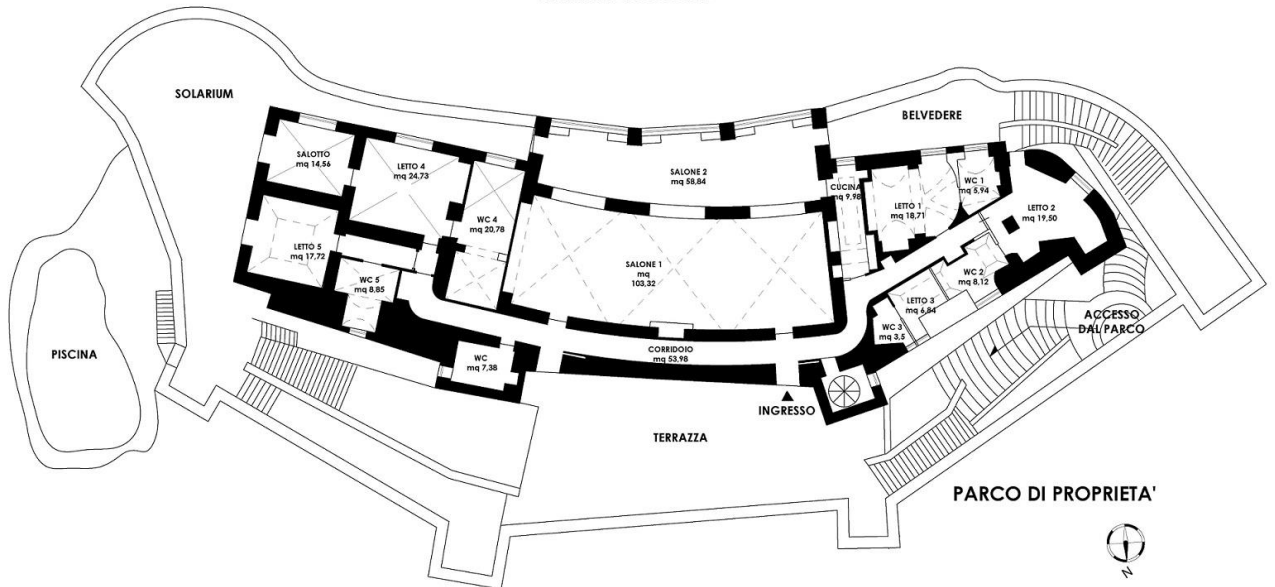
L'immobile sviluppa al piano seminterrato, una superficie utile netta di mq 152,34 così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Area di passaggio	80,56			
2	Locale 1	8,53			
3	Locale 2	5,25			
4	Deposito	6,01			
5	Camera 1	4,89			
6	Camera 2	5,25			
7	Camera 3	4,89			
8	Camera 4	6,10			
9	Camera 5	6,88			
10	Cucina	10,81			
11	Cantina	13,17			
	Totali	152,34	0,00	2,13	50,33

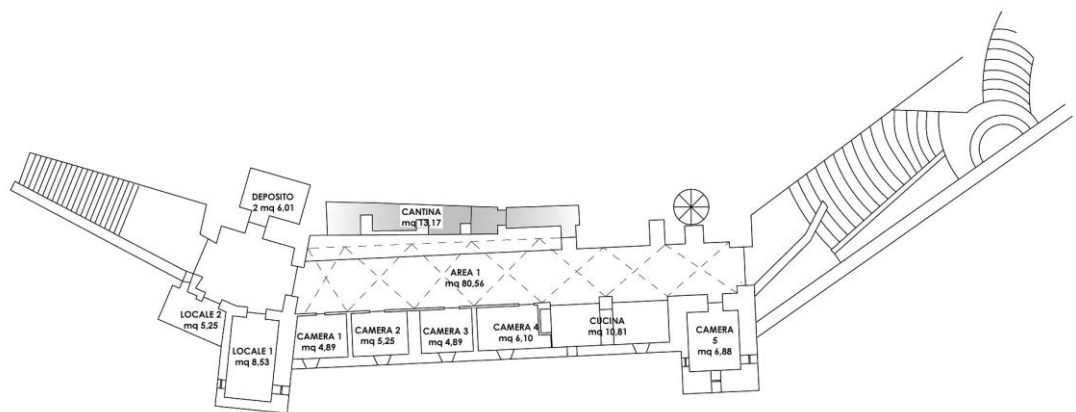
Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti

FARAGLIONI

MARINA PICCOLA

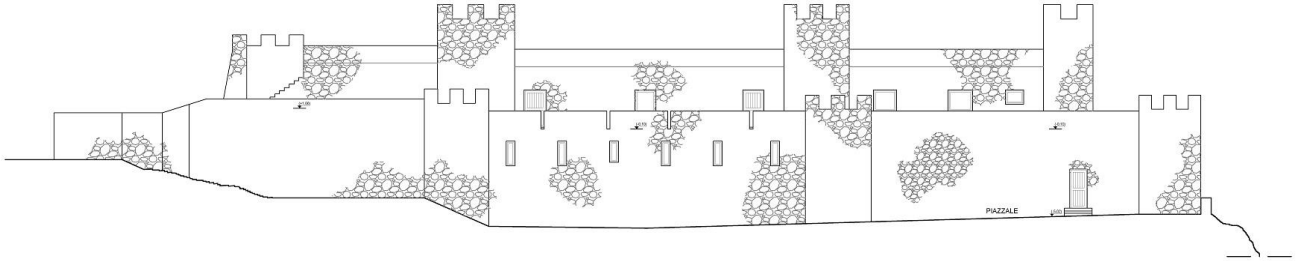


Piano terra

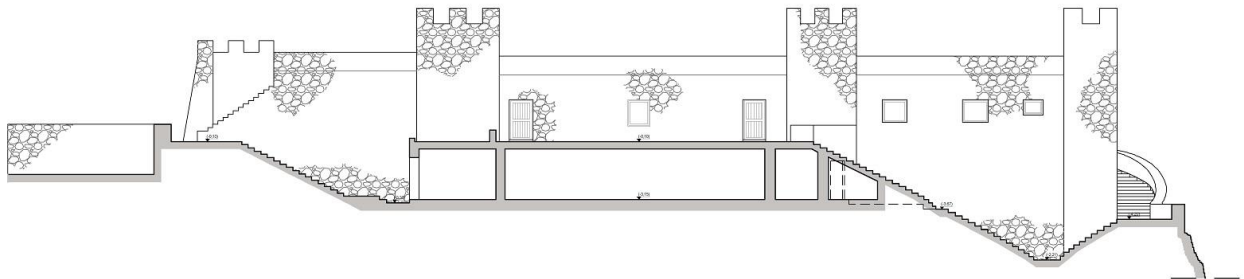


Piano seminterrato

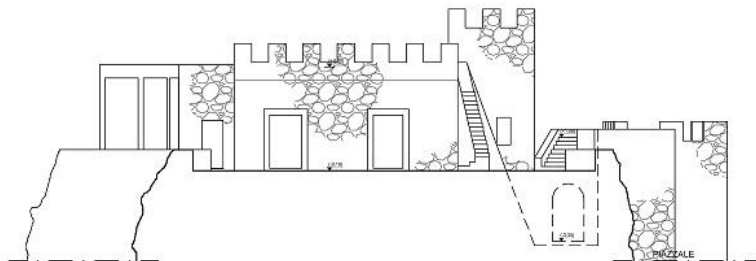
Elaborati grafici di insieme



Prospetto verso Nord



Prospetto-Sezione verso Nord del primo livello



Sezione Trasversale

L'immobile pignorato presenta ampie porzioni componenti lo stabile che sono state edificate senza alcun titolo autorizzativo.

Il sottoscritto, dallo studio della documentazione fornita dal Comune di Capri, attestante i titoli autorizzativi con cui è stato edificato e/o ristrutturato a nuovo l'immobile ha potuto accertare difformità sostanziali tra i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ente Comunale e quanto realizzato in corso d'opera sul bene (in palese difformità alle autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti).

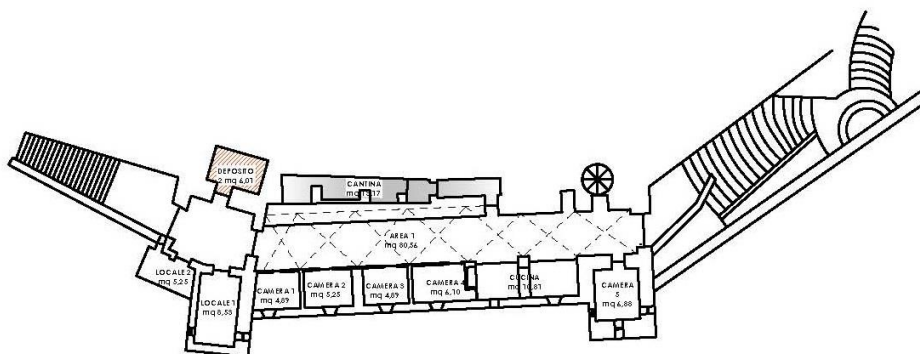
Al fine di dare chiara comprensione degli ambienti privi di legittimità da un punto di vista urbanistico, si riporta elaborato grafico, ove vengono evidenziate in rosso le superfici abusive.

FARAGLIONI

MARINA PICCOLA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Le superfici edificate senza titolo autorizzativo e destinate all'abbattimento possono essere così riassunte:

Le superfici non aventi legittimità urbanistica al piano terra, totalizzano una superficie utile netta di mq 77,12) così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Salone 2	58,84			
2	Salotto	14,56			
3	Letto 2 – porzione della camera	3,72			
	Totali	77,12	0,00	0,00	26,35

Le superfici non aventi legittimità urbanistica al piano seminterrato, totalizzano una superficie utile netta di mq 6,01) così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
4	Deposito	6,01			
	Totali	6,01	0,00	0,00	6,21

Le dette superfici non possono, quindi, essere computate nel calcolo della superficie utile netta e nel calcolo della superficie commerciale per la redazione della stima del bene.

L'immobile, quindi, per la computazione delle superfici commerciali da porre a base di vendita svilupperà a piano una superficie utile netta di mq 388,02 – 77,12 = **310,90** e una superficie non residenziale di mq 620,80 + 77,12 (aree scoperte) così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Salone 1	103,32			
3	Corridoio	53,98			
4	Wc	7,38			
5	Letto 1	18,71			
6	Wc 1	5,94			
7	Letto 2	15,78			
8	Wc 2	8,12			
9	Letto 3	6,84			
10	Wc 3	3,50			
11	Letto 4	24,73			
12	Wc 4	20,78			
14	Letto 5	17,72			
15	Wc 5	8,85			
16	Cucina	9,98			
16	Scale di accesso al seminterrato	5,27			
17	Aree esterne		697,92		
	Totali	310,90	697,92	4,86	109,95

L'immobile svilupperà, quindi, al piano seminterrato, una superficie utile netta di mq 152,34 così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Area di passaggio	80,56			
2	Locale 1	8,53			
3	Locale 2	5,25			
4	Deposito	6,01			
5	Camera 1	4,89			
6	Camera 2	5,25			
7	Camera 3	4,89			
8	Camera 4	6,10			
9	Camera 5	6,88			
10	Cucina	10,81			
11	Cantina	13,17			
	Totali	146,33	0,00	2,13	44,12

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il castello, oggi denominato Villa Castiglione sorge in posizione unica sull'isola di Capri; essa è collocata in un luogo di grande privacy, sul picco di una scogliera sulla costa meridionale dell'isola; essa è arroccata tra le rocce a oltre 370 metri di altezza, a strapiombo sul mare, con un panorama a 360° che va dal centro di Capri al Golfo di Napoli, da Marina Piccola ai Faraglioni; la villa si trova pochi minuti dal centro cittadino ma allo stesso tempo, in posizione tranquilla e leggermente decentrata rispetto ad esso.

Il contesto abitativo nel quale si trova lo stabile è unico; come già detto, gode di vista a 360° sull'isola di Capri, è sito a poca distanza dal centro cittadino ed è contornato di Parco a verde di proprietà, protetto da cinta muraria e delimitazione per l'accesso al Parco.

La strada di accesso (Via Castello) è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione) e l'accesso al Parco della Villa del Castiglione è garantito da viale privato di accesso, delimitato con cancello automatico e dotato degli stessi servizi infrastrutturali.

Non è presente servizio di guardiania diurno e/o servizio di sorveglianza notturno.

I servizi offerti sono da ricercarsi ad oltre 500m di distanza.

Sebbene il fabbricato sia allocato in posizione riparata rispetto al centro cittadino, i principali luoghi della mondanità sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷4 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

I beni oggetto di pignoramento, formanti un unico lotto di vendita, sono costituiti da 1 Villa su due livelli, sita al piano seminterrato/terra dello stabile, con accesso da ingresso indipendente su area scoperta, composto di 22 vani ed accessori e frontistante parco a verde, chiuso e recintato, avente estensione pari a circa 40.000 mq, munito sia di strada interna carrabile che di scale di accesso al Castello, impianto illuminazione, impianto di irrigazione per la coltivazione delle essenze verdi, aree di sosta e locale di deposito, nonché aree incolte, inaccessibili, esterne alla recinzione del parco a verde, ove sono presenti costoni di roccia affioranti prospicienti la Marina Piccola.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso al lotto sul quale è presente il cespite è garantito da cancello carrabile/pedonale posto a Ovest del fabbricato.

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al lotto sono ottime, come gli spazi aperti interni al lotto, che risultano essere di proprietà del soggetto pignorato.

Individuazione dei volumi non legittimati individuati sui beni pignorati



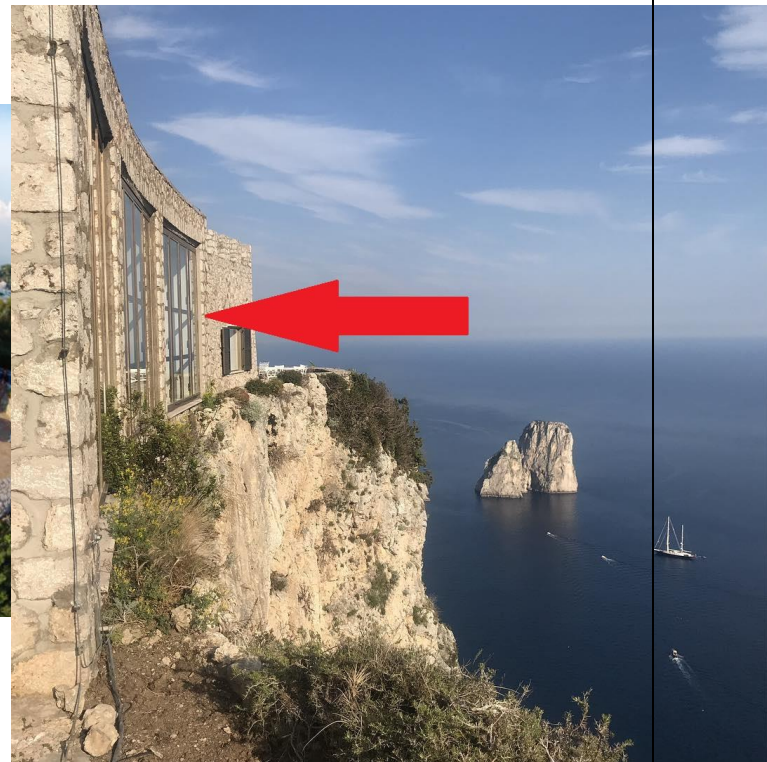
Vista panoramica Villa Castiglione



Vista cespite pignorato



Vista aerea Villa Castiglione



Vista aerea Villa Castiglione

ARCHITETTURA

La villa si estende su oltre 750 mq di spazio interno distribuiti su due piani ed, all'esterno, oltre 500 mq di aree scoperte, con terrazza, area solarium, area piscina e giardini alberati.

La villa si snoda su due piani; dispone di cinque camere da letto e sei bagni, al piano terra, di un ampio salone doppio di circa 200 mq, uno salotto e al piano seminterrato, di stanze per il personale domestico, oltre alla cucina dal tipico stile italiano, nonché aree deposito e cantina.

Nel salone, al piano terra, è presente un grande camino in ceramica ed enormi vetrate a picco sul mare da cui è possibile scorgere la vista su Marina Piccola e sui Faraglioni.

L'immobile si pone, infatti, in costante dialogo con l'esterno grazie alle ampie vetrate, di cui dispongono, tra l'altro, quasi tutte le camere.

Gli interni sono caratterizzati da finiture di grande pregio e da un arredo che coniuga con grande raffinatezza elementi dal design contemporaneo con altri ispirati alla tradizione isolana.

lo stabile è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); la Villa ha un'ottima esposizione e non ha altri fabbricati in aderenza, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti; è servito da una buona viabilità di contorno; vi è strada carrabile di accesso all'immobile; lo stesso è situato in zona centrale della città di Capri.

L'immobile dista pochi minuti dal centro cittadino e dalla famosa piazzetta.

Le cortine murarie furono eseguite con pietrame calcareo messo in opera a secco o allettato con malta molto povera, costituita da pozzolana mista a terreno e calce.

Le facciate esterne della villa risultano avere la tipica forma di Castello medievale, gli infissi esterni, sono in alluminio risultano essere in buono stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Alla data dell'ultimo sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data **20.12.2021**, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in OTTIME condizioni di manutenzione, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria alla struttura eseguiti nell'anno 2021, e finiture qualificanti l'immobile come bene di lusso, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 15**).

L'immobile pignorato, è adibito oggi a struttura ricettiva ed accoglie, al piano terra, 5 camere, sei bagni, locale cucina, salotto, salone doppio e corridoio di accesso alle camere.

L'immobile, al piano seminterrato accoglie ampio spazio di passaggio, n. 5 camere, cucina in muratura, locali deposito, lavanderia e cantina.

Il cespite pignorato è dotato di aree scoperte a livello e di piscina esterna.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di ottima fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo R40 e/o taglio termico a doppio vetro, dotati di vetro camera 8/8+15+4, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'immobile, sito al piano seminterrato/terra, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); gli impianti sono stati revisionati e/o rifatti nell'anno 2021; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia posizionata nel locale sito al piano seminterrato, in posizione coperta; è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

L'impianto elettrico è dotato di componentistica di marca B-Ticino;

E', altresì, presente impianto wi-fi in fibra ottica.

E' presente, altresì, impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di ottima fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, sebbene ristrutturati di recente, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso dell'anno 2021.

I detti lavori di manutenzione straordinaria, occorsi nell'anno 2021, sono stati regolarmente assentiti dal Comune di Capri e visti dalla **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia.

All'ufficio tecnico del Comune di Capri non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione, a seguito dei lavori eseguiti nell'anno 2021, è OTTIMO rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è OTTIMO, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 15**).

Le finiture che caratterizzano gli ambienti sono di grande pregio, e classificano l'immobile quale bene di extra-lusso.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data **20/12/2021**, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	OTTIMO
2	PARETI E SOFFITTI	OTTIMO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Il bene, allo stato attuale, presenta volumi abusivi, edificati senza titolo autorizzativo rilasciato dagli enti competenti.

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell' Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **OTTIMO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi OTTIMO.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI A VERDE INTERNI AL PARCO

Il sottoscritto, coadiuvato da proprio ausiliario, avente la qualifica di Perito Agrario effettuava ricognizione dello stato dei luoghi del Parco a Verde insistente sulle aree coltivate, identificata al N.C.T. al Fg 5 p.la 914 e 916.

Il sottoscritto verificava, in primis, che l'area destinata a Parco verde, di pertinenza esclusiva della Villa del Castiglione è chiusa e recintata, con cancello carrabile di accesso.

La strada carrabile arriva al cancello di accesso al Parco e superato il cancello di ingresso, si diparte sino alla cinta muraria esterna del Castello.

L'area a verde di pertinenza si sviluppa, su una superficie pari a circa 40.000,00 mq e prende la parte sommitale della collina che porta al Castiglione.

La strada carrabile, interna al Parco, è asfaltata, per il transito dei veicoli.

Internamente al lotto, vi sono, altresì, percorsi pedonali e scale di accesso, che consentono di soffermarsi sui vari terrazzamenti che compongono il Parco.

L'area destinata a Parco attrezzato, a servizio della Villa del Castiglione è caratterizzata da paesaggi eterogenei ed è abitata da diverse specie di vegetali.

Tale area adibito a Parco, ha diverse connotazioni di piante pregiate o quanto meno esteticamente gradevoli atte ad abbellire la zona in cui si trovano, che perde quasi la connotazione solo privatistica assurgendo a patrimonio collettivo.

Il Parco, come già detto, si sviluppa lungo la collina che arriva alla Villa del Castiglione e si dipana su diversi terrazzamenti, che risultano, allo stato, pianeggianti.

Il Parco è dotato di impianto di illuminazione autonomo, impianto di irrigazione per la coltivazione delle essenze verdi, e locale di deposito.

Sui terrazzamenti troviamo un vecchio pozzo per l'irrigazione delle essenze arboree e l'adduzione dell'acqua.

Troviamo, altresì, area di sosta, munita di tavolo e sedie, disposta su terrazzamento e sottostante ad una coltre di alberi di ulivo.

Le aree di sosta che si trovano nel Parco sono prospicienti il mare (panorama su Marina Grande) e godono di assoluta tranquillità.

Le essenze vegetali che si riscontrano nel parco a servizio della Villa del Castiglione sono di varia tipo.

Numerose sono le essenze arboree sempreverdi, presenti nel parco.

Si riscontra la presenza di alberi sempreverdi, robusti, a chioma espansa, ramificati in alto e/o a punta affusolata, con chioma conica o a forma di guglia, spesso appiattita o arrotondata negli esemplari anziani.

La porzione che fiancheggia il lato sinistro della strada che dell'ingresso porta alla cinta muraria (lato esposto a valle) è adornata di alberi di alto fusto, tra i quali si riscontra la presenza di conifere sempreverdi della famiglia delle **Pinaceae**, quali Abeti, Pini, Pino Marittimo, che fungono, altresì, da contenimento del costone.

Si riscontra, altresì, la presenza di alberi della **famiglia Cupressaceae**, quali **cipressi** e Ginepri, con foglie di forma variabile, di tipo aghiforme.

Il viale di ingresso è adornato, nella parte iniziale, di

- piante spermatofite dicotiledoni appartenenti alla famiglia delle Lamiaceae, come la Lavanda,
- piante appartenenti alla famiglia delle Mimosaceae, le cui foglie sono sempreverdi, di colore verde argenteo, lineari, con margine intero, parallelinervie, disposte in 8-20 paia di pinnule perpendicolari al rametto e composte a loro volta da circa 20-30 paia di foglioline perpendicolari alla nervatura principale.
- diffuse varietà di Violetta selvatica, distinta per violetta del pensiero, violetta tricolore e viola mammola
- piante perennanti con gemme poste al livello del suolo con fusto allungato e poco foglioso, quali le margherite.
- Piante legnose arbustive come le Ortensie, i cui fiori, riuniti in infiorescenze più o meno sferiche, sembrano accogliere l'ospite della struttura.

Le essenze arbustive presenti nella prima parte del viale di accesso sono di impatto scenico e producono gradevole odore al passaggio del fruitore della struttura.

Nella prima parte del vialetto di accesso al Parco sono, altresì, presenti alberi da frutto, quali Peschi e Melograno.

Salendo verso la cima della collina troviamo la presenza di alberi di agrumi, e piante a fogliame caduco, con fusti angolosi, quali Gelsomino comune, Gelsomino d'Arabia, Gelsomino Brasiliano, Oleandro, Glicine.

La parte maggiormente esposta al sole del parco, è contornata di piante grasse, quali Cicas, Kentia, crassula ovata (albero di Giada) e vari tipi di cactus, che si presentano in forme e dimensioni molto diverse tra loro, da piccole e globose a grandi e colonnari, nonché piante succulente perenni con portamento a rosetta e con fusto breve generalmente non visibile, quali l'Agave.

Lungo il sentiero di accesso vi sono, altresì, piante officinali e/o aromatiche, quali Rosmarino Selvatico ed Alloro.

Risalendo verso la sommità della collina, troviamo altri alberi sempreverdi, come il **carrubo (*Ceratonia siliqua*)** albero da frutto appartenente alla famiglia delle Caesalpiniaceae (altri autori la inseriscono nella famiglia delle Fabaceae) e al genere del Ceratonia.

Risalendo l'ultimo tratto del Parco, verso la struttura troviamo, piante arboree appartenenti alla famiglia delle Myrtaceae, quali l'Eucaliptus, sempreverde, il Ligustro, il ***Capparis spinosa* (Cappero comune)** e il ***Ficus centrifolia***.

I paramenti murari sono adornati da piante della famiglia delle Araliaceae, comprendente diverse specie, tra cui la comunissima **edera (*Hedera helix*)**, pianta lianiforme rampicante, comune nei giardini e nei boschi mediterranei; la detta pianta ha fusti lignificati ramosi, aderisce facilmente al substrato grazie alle radici avventizie aggrappanti, raccolte in tipici fascetti, le foglie sono lungamente picciolate, coriacee, intere di colore verde scuro; i paramenti murari sono, altresì, adornati di ***Bougainvillea*** di colore viola intenso.

Il terreno riscontrato, sulla maggior superficie dell'area a Parco è di tipo argilloso, **corposo e compatto**.

Lo stato vegetazionale e fitosanitario dei soggetti arborei e delle essenze presenti nel parco, a seguito dell' esame morfologico-strutturale degli stessi, eseguito durante i sopralluoghi del 16/04/2021, 06/08/2021 e 20/12/2021 è risultato essere ottimo.

Fotografie interne del bene pignorato



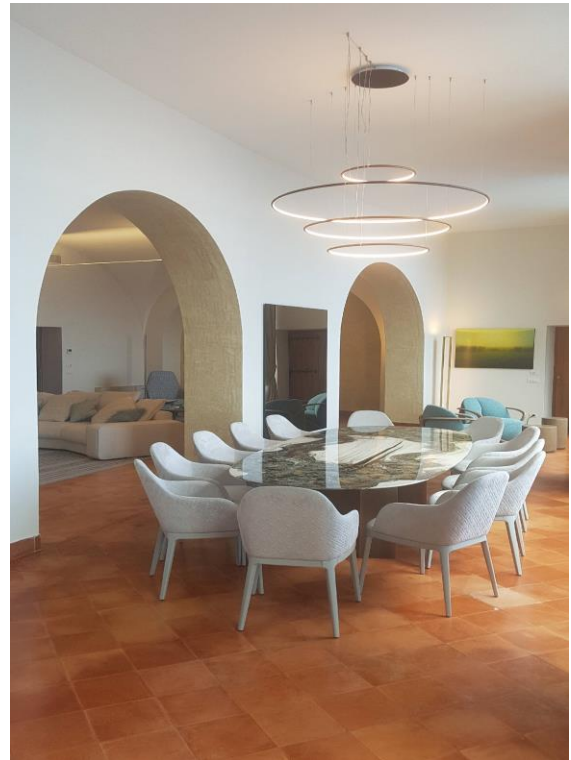
Vista locale salone 1 all'ingresso della struttura



Vista locale salone 1 all'ingresso della struttura



Vista locale salone 2
area abusiva destinata all'abbattimento



Vista locale salone 2
area abusiva destinata all'abbattimento

Fotografie interne del bene pignorato



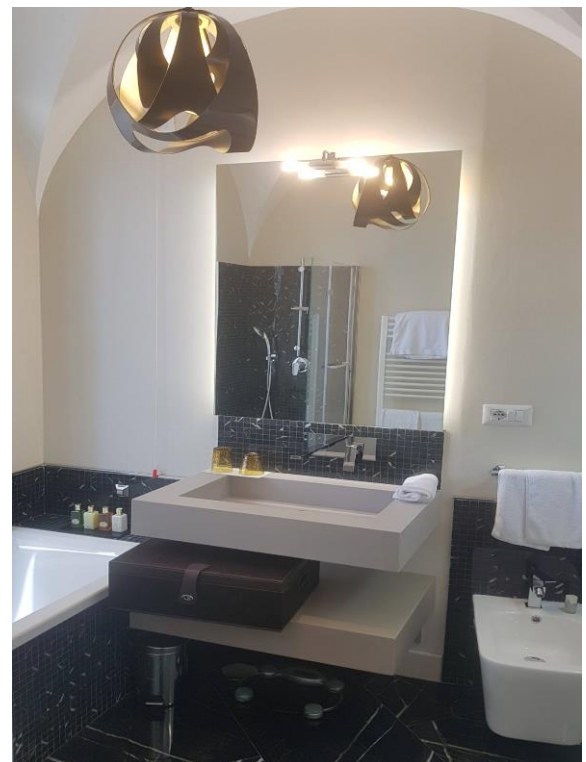
Vista locale corridoio



Vista locale cucina



Vista locale camera da letto 1



Vista locale wc 1

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale camera da letto 2
sussiste area abusiva destinata all'abbattimento



Vista locale wc 2



Vista locale camera da letto 3



Vista locale wc 3

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale camera da letto 4



Vista area salotto 4
area abusiva destinata all'abbattimento



Vista locale wc 4



Vista locale wc 4

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale camera da letto 5



Vista locale wc 5



Vista scale di accesso al piano seminterrato



Vista scale di accesso al piano seminterrato

Fotografie interne del bene pignorato



Vista area comune piano seminterrato



Vista portoncino di accesso al piano seminterrato



Vista locale camera al piano seminterrato



Vista cantina di pertinenza del cespite pignorato

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in Capri alla Via Castello e riportate al N.C.E.U. al:

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.lla 157 incolto sterile sup are 71 ca 60

Fg 5 p.lla 184 incolto sterile sup are 95 ca 27

Fg 5 p.lla 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95

Fg 5 p.lla 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90

Fg 5 p.lla 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53

Fg 5 p.lla 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04

Fg 5 p.lla 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44

Fg 5 p.lla 423 uliveto sup are 07 ca 13

Fg 5 p.lla 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50

Fg 5 p.lla 673 uliveto sup are 2 ca 56

Fg 5 p.lla 675 uliveto sup are 1 ca 44

Fg 5 p.lla 683 vigneto sup are 0 ca 94

Fg 5 p.lla 914 seminativo sup are 26 ca 04

Fg 5 p.lla 916 vigneto sup are 13 ca 87

Fg 5 p.lla 182 ENTE URBANO

Fg 5 p.lla 420 ENTE URBANO

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento e variazioni intervenute nel tempo per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

Non vi sono state altre variazioni catastali, antecedenti alla data del pignoramento.

Non risulta essere abbinata planimetria catastale in atti come da certificazione di cui all' **Allegato n. 13)**.

Non vi sono state variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo.

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano seminterrato/terra, è difforme a quella riportata nei titoli autorizzativi presentati al Comune di Capri ed è difforme allo stato dei luoghi originario.

QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di una Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

Circostanti terreni di pertinenza, siti in Capri ed prendenti accesso da via Castello, distinti al NCEU al:

Fg 5 p.lla 157 incolto sterile sup are 71 ca 60

Fg 5 p.lla 184 incolto sterile sup are 95 ca 27

Fg 5 p.lla 256 incolto produttivo sup are 77 ca 95

Fg 5 p.lla 334 incolto produttivo sup are 00 ca 90

Fg 5 p.lla 407 incolto produttivo sup are 05 ca 53

Fg 5 p.lla 412 incolto produttivo sup are 03 ca 04

Fg 5 p.lla 414 incolto produttivo sup are 00 ca 44

Fg 5 p.lla 423 uliveto sup are 07 ca 13

Fg 5 p.lla 425 incolto produttivo sup are 22 ca 50

Fg 5 p.lla 673 uliveto sup are 2 ca 56

Fg 5 p.lla 675 uliveto sup are 1 ca 44

Fg 5 p.lla 683 vigneto sup are 0 ca 94

Fg 5 p.lla 914 seminativo sup are 26 ca 04

Fg 5 p.lla 916 vigneto sup are 13 ca 87

Fg 5 p.lla 182 ENTE URBANO

Fg 5 p.lla 420 ENTE URBANO

Trattasi di n. 1 Villa su due livelli, sita al piano seminterrato/terra dello stabile, con accesso da ingresso indipendente su area scoperta, composto di 22 vani ed accessori e frontistante parco a verde, chiuso e recintato, avente estensione pari a circa 40.000 mq, munito sia di strada interna carrabile che di scale di accesso al Castello, impianto illuminazione, impianto di irrigazione per la coltivazione delle essenze verdi, aree di sosta e locale di deposito, nonché aree incolte, inaccessibili, esterne alla recinzione del parco a verde, ove sono presenti costoni di roccia affioranti prospicienti la Marina Piccola. Le dette aree incolte non producono redditi e hanno bassissimo valore commerciale.

Vi sono abusi da regolarizzare ed i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate vengono detratti dal prezzo di stima.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e ben rifinito per uso ricettivo-residenziale, munito di tutte le utenze ed in OTTIME condizioni di manutenzione.

Si specifica che l'immobile è dotato di ampie aree scoperte.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di lodo arbitrale di acquisto per usucapione per COLLEGIO ARBITRALE DI ROMA del 29.07.2004, rep. 406320/2004, trascritto in data 04.12.2004 nn. 57203/38470.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 27.05.2022; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di antico impianto, risalente all'anno 1000, costruito in data antecedente al 16.11.1935, per cui il cespite risulta, nell'insieme, regolare. La preesistenza dell'immobile risulta antecedente la prima Legge che disciplinò in Italia la materia urbanistica: Legge n. 1150 del 17/08/1942 (LEGGE URBANISTICA) che al capo IV – Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia) all'art. 31 introduceva l'obbligo di ottenere la Licenza Edilizia a chiunque intendesse realizzare nuove costruzioni.

Gli abusi riscontrati riguardano una diversa disposizione degli spazi interni e/o aperture/chiusure di nuovi vani nelle murature ed un aumento di volume per edificazione di locali su area precedentemente scoperta.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 670,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione della struttura è OTTIMO, soprattutto a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti internamente al Castello nell'anno 2021.

La proprietà distinta al catasto del Comune di Capri al fg 5 p.la graffate 182 e 183, 425, 157, 914, 916, 184, 256, 425, 412, 414, 683, 174, 423, 673, 675, 407, 334 e 420 ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1681 del 12/03/1984, in zona "Naturale con vincolo ambientale".

La stessa proprietà ricade, secondo il P.T.P. approvato con Decreto del Ministero per i Beni Culturali del 08/02/1999 pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/04/99, in zona P.I.

La proprietà distinta al fg 5 p.lle 182 e 183 è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Sull'intera proprietà insiste vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n. 3267, nonché Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 183 del 18/01/1984, L.R. Campania n. 13 del 28/02/1987.

L'immobile è sito in area a suscettibilità all'innescio da frana.

L'intera zona di proprietà rientra in zona sismica 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 07/11/2022.

PREZZO BASE: € 16.000.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**02.07.2020**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 02.07.2020 e dal 29.07.2004 di proprietà

██████████, nato in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

al 28.07.2004 e dal 18.07.1975 di proprietà

F██████████, con sede in ██████████, C.F. ██████████

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **182 e 183 graffati e 425** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

AMPLIAMENTO del 26/04/1975 in atti dal 15/11/1994 E CLASSAMENTO - COMPRENDE ANCHE LA SCHEDA153/75 (n. 152.1/1975)

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VOLTURA D'UFFICIO del 29/07/2004 protocollo n.NA0994976 in atti dal 13/12/2007 RETT.
UFF.TRASCR.38470/04 LODO AR A. I. I. (n. 85221.1/2007)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2015 protocollo n. NA0225135 in atti dal 21/05/2015
VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 92252.1/2015)

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.


Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui sono allocati i beni oggetto della procedura è di antico impianto, risalente all'anno 1000, costruito in data antecedente al 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare, come impianto.

Il sottoscritto ha potuto accertare che tra i cespiti pignorati figurano aree incolte ove sono presenti costoni di roccia affioranti prospicienti la Marina Piccola;

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Enti Pubblici, il sottoscritto ha potuto accertare, altresì, che i suoli ricadenti nella P.Illa 256, in proprietà del soggetto pignorato, sono stati interessati da eventi franosi che hanno arrecato danni alle sottostanti aree di natura pubblica e privata.

A seguito dei predetti eventi franosi, così come accertati in atti, il Comune di Capri emetteva provvedimento di pubblica utilità che investiva i beni e/o i soggetti titolari dei diritti sugli stessi, ossia ordinanza di "procedere ad un intervento di consolidamento e messa in sicurezza del costone di roccia ricadente nella P.Illa 256, a mezzo di opere di ingegneria naturalistica, previa presentazione di progetto a firma di tecnico abilitato, da parte del soggetto proprietario della P.Illa 256 (soggetto pignorato)".

La predetta ordinanza comunale, raccolta all'**Allegato n. 31)** restava inevasa da parte del soggetto pignorato, per cui il Comune di Capri si vedeva costretto ad ottemperare in danno, con seguente addebito dei costi al sig.  almeno alla redazione di progetto di consolidamento delle aree dissestate (ricadenti tra quelle pignorate).

Il sottoscritto specifica che, alla data odierna, non è stato ancora effettuato alcun intervento di manutenzione ordinaria e/o messa in sicurezza del costone roccioso, ove precedentemente sono avvenuti eventi franosi.

Il consolidamento del detto versante di montagna, prospiciente la marina piccola, resterà a carico del soggetto aggiudicatario.

Il sottoscritto, accertato quanto specificato in precedenza, verificava, altresì, la presenza di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Capri che avessero legittimato lo stato dei luoghi attuale riscontrato in fase di sopralluogo; il sottoscritto, a seguito di tale ricerca riscontrava la presenza di volumi abusivi internamente alla struttura, edificati in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati dagli enti competenti.

Il sottoscritto, in data **29/07/2021** inoltrava presso l'ente comunale formale richiesta di accesso agli atti, che veniva protocollata al numero **16998**

chiedendo

il rilascio, da parte dell' Amministrazione Comunale, inerentemente alle unità immobiliari summenzionate, di una certificazione attestante:

- copia delle Licenze edilizie, rilasciate del Comune di Capri, con cui veniva assentita l'edificazione del corpo di fabbrica sito alla Via Castello n. 4; e che in assenza della suddetta autorizzazione (in quanto beni edificati prima del 1935) necessitasse comunque attestazione da parte dell'Ente comprovante la legittimità del bene sotto il profilo urbanistico.
- Copia di eventuali istanze di condono presentate dagli aventi titolo, nel corso del tempo.
- Dichiarazione di abitabilità dei corpi di fabbrica, rilasciata del Comune di Capri.
- copia della presentazione ed il rilascio di eventuali istanze di autorizzazioni edilizie (C.I.L. – C.I.L.A. – S.C.I.A.) e/o condono inerenti ai beni pignorati, presentate dal debitore e/o da altri aventi titolo per lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati e/o da effettuare sullo stabile
- Eventuali istanze e/o ordinanze di abbattimento inerenti all'immobile summenzionato.
- Copia di eventuali atti transattivi intercorsi nel tempo, tra l'Ente e la proprietà dei suddetti cespiti.
- Copia di eventuali atti di causa in corso tra l'Ente e la proprietà dei suddetti cespiti.
- copia delle Licenze edilizie, rilasciate del Comune di Capri, con cui veniva assentita l'edificazione del corpo di fabbrica sito alla Via Castello e insistente sulla p.lla **174**.

In riscontro alla predetta richiesta l'Ente Comunale forniva al sottoscritto, in data **06/08/2021** e **09/08/2021**, copia dei seguenti titoli, interessanti i cespiti in oggetto:

CILA 9474 del **04/05/2020** per interventi di manutenzione straordinaria
CILA 15885 del **20/07/2020** per interventi di manutenzione straordinaria

L'ente NULLA produceva in ordine ad eventuali istanze di demolizione, e/o ordinanze di abbattimento interessanti il bene indicato in oggetto e/o parte di esso.

L'ente, in data **11/08/2021**, forniva, altresì, al sottoscritto certificato di destinazione urbanistica interessante le particelle indicate in precedenza.

Il sottoscritto precisa che nei titoli forniti dall'Ente al sottoscritto, gli allegati grafici riproducono fedelmente lo stato reale dei luoghi all'attualità.

L'Ente non forniva al sottoscritto alcun titolo abilitativo pregresso a tali date e/o ordinanze di demolizione, abbattimento e/o istanze di condono inerenti a porzioni del bene non legittimate.

Il sottoscritto, a mezzo autonoma ricerca bibliografica, in data successiva, riscontrava che inerentemente ai beni staggiti vi fosse la presenza di precedente autorizzazione, permesso e/ concessione edilizia a firma dell'Ing. R. Adinolfi risalente al 1953.

Il sottoscritto provvedeva, quindi, alla sovrapposizione della planimetria attuale con quella riportata nella bibliografia storica, riscontrando una diversa sagoma del bene, per un ampliamento di parte dell'immobile, avvenuto nel tempo.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto indicato riportava copia dei documenti estratti dalla ricerca bibliografica inerente al bene pignorato, in cui veniva evidenziata la porzione di immobile rinvenuta in fase di sopralluogo e non riscontrata in atti.

Il sottoscritto, stante la diversa sagoma dell'immobile, riscontrata tra il titolo autorizzativo rilasciato nel 1953 e lo stato attuale dei luoghi, in data **19/09/2023** richiedeva espressamente chiarimenti al Comune di Capri e, quindi, nuovamente, copia della documentazione in atti all'Ente Comunale.

Tale richiesta veniva protocollata al numero **24571**

Il sottoscritto, in data **29/09/2023**, riceveva dall'Ente Comunale invito da parte dell'Ufficio Tecnico a concordare appuntamento per la visione dei fascicoli in possesso dell'Ente e l'estrazione delle copie di interesse.

Il sottoscritto, concordemente con il dirigente dell'Ufficio Tecnico dell'Ente Comunale, fissava appuntamento presso i locali dello stesso ufficio per il giorno **11/10/2023**.

A seguito del detto incontro e di quanto visionato dal sottoscritto presso la struttura comunale, l'Ufficio si impegnava a continuare ricerche di archivio e fornire al sottoscritto certificazione, in data successiva.

L'Ente Comunale, in data **31/10/2023**, a rettifica ed integrazione di quanto precedentemente prodotto, riscontrava la richiesta del sottoscritto rilasciando la certificazione di seguito allegata.

Il sottoscritto, a margine del sopralluogo effettuato in data **11/10/2023** presso l'Ente Comunale, e presa visione della documentazione in atti, fornita dall'Ente, previa ricerca di archivio, riscontrava la presenza dei seguenti fascicoli, inerenti al cespite pignorato:

1 – Licenza edilizia del 14.04.1953;

2 – Diniego per progetto di recinzione con sistemazione esterna e realizzazione di piscina nella proprietà in località Il Castiglione;

3 – Autorizzazione del 04/08/1988 per lavori di recinzione del fondo;

4 – Diniego del 10/04/1990 per sistemazione aree esterne e realizzazione piscina;

5 – Autorizzazione del 05/12/1990 per lavori di ripristino muro esistente e piccoli interventi sul suolo per una più razionale regimentazione delle acque piovane;

6 – Autorizzazione del 18/04/1991 per Consolidamento e ripristino del muro di pietra a faccia vista di recinzione della proprietà;

7 – Diniego del 19/06/1992 per realizzazione di piscina e sistemazione idrogeologica della piccola zona franosa intorno;

8 – Diniego della Soprintendenza BB.AA. di Napoli a precedente richiesta surrogatoria presentata dalla proprietà per realizzazione piscina internamente al fondo;

9 – Verbale di sequestro del 10/07/1996 prot. 1071/96 contestato con verbale VV.UU. del Comune di Capri alla proprietà del fondo per realizzazione di opere abusive, verbale di avvenuto ripristino dello stato dei luoghi del 28/10/1996 a seguito di demolizione opere abusivamente realizzate e seguente verbale di dissequestro dell'area del 06/01/1997;

10 – Autorizzazione paesistica n. 47 del 21/07/1999 e Decreto Sindacale n. 9 del 26/06/1999 per autorizzazione alla realizzazione di vasca ornamentale internamente al fondo.

Il sottoscritto non riscontrava in atti ulteriore documentazione rispetto a quella summenzionata con la quale fossero autorizzate le discrasie riscontrate in precedenza.



CITTÀ DI CAPRI

PROVINCIA DI NAPOLI

SETTORE VI – URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Capri, 31 ottobre 2023

Prot. N. _____

ALL'ARCH. COSIMO ALTERIO
COSIMO.ALTERIO@ARCHIWORLDPEC.IT

OGGETTO: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PROT.N. 24571 DEL 19/09/2023.

Esimio architetto, in data 11 ottobre u.s., ha avuto possibilità di prendere visione dell'intero incartamento afferente la proprietà di cui in oggetto.

Come già rappresentato, non risulta alcun fascicolo abusi relativo alla proprietà di che trattasi e, pertanto, le sue verbali segnalazioni relative a discrasie dei grafici visionati che riportano configurazioni non coincidenti con le tavole originarie potranno essere chiarite con la formale richiesta alla proprietà di esibire titoli comprovanti l'attuale situazione.

Si resta, comunque, a disposizione, per quant'altro Le dovesse necessitare e si porgono distinti saluti.

IL RESPONSABILE
(ING. SALVATORE ROSSI)



o/c

L'Ente Comunale in data **06/12/2023** trasmetteva al Custode nominato, **avv. Giorgia VIOLA**, CERTIFICAZIONE per il rilascio dei titoli autorizzativi rilasciati nel tempo sul bene staggito, come rinvenuti in archivio e copia conforme della documentazione in atti, precedentemente non rilasciata.

La documentazione prodotta dall'Ente Comunale corrisponde a quanto già verificato dal sottoscritto e riportato all'elenco di seguito specificato.

- 1 – Licenza edilizia del 14.04.1953;
- 2 – Diniego per progetto di recinzione con sistemazione esterna e realizzazione di piscina nella proprietà in località Il Castiglione;
- 3 – Autorizzazione del 04/08/1988 per lavori di recinzione del fondo;
- 4 – Diniego del 10/04/1990 per sistemazione aree esterne e realizzazione piscina;
- 5 – Autorizzazione del 05/12/1990 per lavori di ripristino muro esistente e piccoli interventi sul suolo per una più razionale regimentazione delle acque piovane;
- 6 – Autorizzazione del 18/04/1991 per Consolidamento e ripristino del muro di pietra a faccia vista di recinzione della proprietà;
- 7 – Diniego del 19/06/1992 per realizzazione di piscina e sistemazione idrogeologica della piccola zona franosa intorno;
- 8 – Diniego della Soprintendenza BB.AA. di Napoli a precedente richiesta surrogatoria presentata dalla proprietà per realizzazione piscina internamente al fondo;
- 9 – Verbale di sequestro del 10/07/1996 prot. 1071/96 contestato con verbale VV.UU. del Comune di Capri alla proprietà del fondo per realizzazione di opere abusive, verbale di avvenuto ripristino dello stato dei luoghi del 28/10/1996 a seguito di demolizione opere abusivamente realizzate e seguente verbale di dissequestro dell'area del 06/01/1997;
- 10 – Autorizzazione paesistica n. 47 del 21/07/1999 e Decreto Sindacale n. 9 del 26/06/1999 per autorizzazione alla realizzazione di vasca ornamentale internamente al fondo.

Il sottoscritto, studiata la documentazione in atti, poteva verificare quanto già paventato in precedenza, ossia che vi fosse la presenza di volumi abusivi all'interno dell'immobile staggito.

Il sottoscritto specifica, sinteticamente, che i volumi costruiti senza titolo autorizzativo, riguardavano, essenzialmente,

- Salone prospiciente la marina piccola, a picco sul mare;
- Salotto prospiciente la zona solarium;
- Porzione della camera da letto n. 2;
- Locale deposito sito al piano seminterrato, ricavato da scavo in roccia

Il sottoscritto riscontrava, altresì, che, inerentemente alla piscina riscontrata in loco, posizionata su area interna alla proprietà e con vista panoramica sui faraglioni, non vi fosse specifico titolo autorizzativo rilasciato dall'Ente Comunale, per la edificazione della stessa, ma, che fosse presente, soltanto Autorizzazione paesistica n. 47 del 21/07/1999 e Decreto Sindacale n. 9 del 26/06/1999 per autorizzazione alla realizzazione di vasca ornamentale internamente al fondo, e che, tra i documenti in atti, **non vi fosse** alcun parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli in ordine alla realizzazione della detta vasca ornamentale.

Il sottoscritto specifica che i volumi realizzati abusivamente sono ubicati nei punti di maggiore panoramicità della struttura.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale non vi è pratica di agibilità.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dallo studio del PRG del Comune di Capri in vigore, si evidenzia che:

La proprietà distinta al catasto del Comune di Capri al fg 5 p.la graffate 182 e 183, 425, 157, 914, 916, 184, 256, 425, 412, 414, 683, 174, 423, 673, 675, 407, 334 e 420 ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1681 del 12/03/1984, in zona "Naturale con vincolo ambientale".

Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Capri in vigore, si evidenzia che:

La proprietà distinta al catasto del Comune di Capri al fg 5 p.la graffate 182 e 183, 425, 157, 914, 916, 184, 256, 425, 412, 414, 683, 174, 423, 673, 675, 407, 334 e 420 ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1681 del 12/03/1984, in zona "Naturale con vincolo ambientale".

La stessa proprietà ricade, secondo il P.T.P. approvato con Decreto del Ministero per i Beni Culturali del 08/02/1999 pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/04/99, in zona P.I.

La proprietà distinta al fg 5 p.lle 182 e 183 è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Sull'intera proprietà insiste vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n. 3267, nonché Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 183 del 18/01/1984, L.R. Campania n. 13 del 28/02/1987.

L'immobile è sito in area a suscettibilità all'innesco da frana.

L'intera zona di proprietà rientra in zona sismica 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 07/11/2022.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capri è raccolto all'**Allegato n. 16**).

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che **non è stato possibile confrontare la planimetria reale dello stato dei luoghi con quella catastale dell'immobile per la mancanza della stessa negli atti dell'Agenzia del Territorio.**

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica, ma sussistono difformità tra lo stato legittimo assentito dall'Ente comunale e quello realizzato nel corso del tempo.

Il fabbricato in cui sono allocati i beni oggetto della procedura è di antico impianto, risalente all'anno 1000, costruito in data antecedente al 16.11.1935, e ristrutturato, a seguito di titoli autorizzativi rilasciati dall'Ente Comunale, per cui il cespite risulta regolare, ma si specifica che vi sono porzioni, non legittimate urbanisticamente, abusive e, quindi, destinate all'abbattimento.

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile o di porzioni di esso, da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Vi sono abusi da regolarizzare.

Nello stabile sono state compiute opere in difformità ai predetti titoli autorizzativi.

Vi sono, inoltre, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono essere così riassunti:

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta:

Inattuabile (regolarizzazione aumenti di superficie e di volume realizzati in maniera abusiva, modifiche dei prospetti, sistemazione aree scoperte) da cui discende l'obbligatorietà della rimessa in pristino, i cui costi sono quantizzabili in **€ 260.315,00** (I.V.A. compresa)

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Capri:	€	315,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	7.500,00
• rimessa in pristino stato dei luoghi originario – abbattimento volumi abusivi:		<u>252.500,00</u>
Totale	€	260.315,00

Attuabile, in parte, (regolarizzazione diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Capri, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Capri:	€	315,00
• sanzione amministrativa (art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01):	€	1.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>1.000,00</u>
Totale	€	2.315,00

Costi per inserimento planimetria catastale:

L'aggiornamento della planimetria catastale, per la mancanza della stessa agli Atti della Agenzia del Territorio, è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCCA:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	50,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>450,00</u>
Totale	€	500,00

Costi per l'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici.

L'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la semplice verifica degli stessi, stante la recente ristrutturazione e la rifazione parziale degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	<u>15.000,00</u>
Totale	€	15.000,00

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	250,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	250,00
Totale arrotondato	€	500,00

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Giorgia Viola e nel possesso materiale della società [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **16.04.2021, 06.08.2021 e 20.12.2021**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza del sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante del soggetto conduttore dello stabile e delle aree circostanti allo stesso.

I verbali di sopralluogo, redatti nelle date suindicate sono raccolti all'**Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto verificava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione insistenti sui beni oggetto di procedura e rinveniva la documentazione di seguito riportata:

A) Contratto di locazione novennale del bene identificato come

Abitazione in Villa sita in Capri alla Via Castello snc piano seminterrato/terra, distinto al N.C.E.U. al:

Fg 5 p.lle graffate 182 183 sub 1 e plla 425 Cat. A/8 Cl 6 Consistenza 22 vani Rendita 21.587,90

tra [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]

Il contratto predetto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere, in data 15 maggio 2019 al n. 10241, serie 3T, sottoscritto in data 14 maggio 2019 dal sig. [REDACTED] con la [REDACTED] con durata sino al 14 maggio 2028, rinnovabile per ulteriori 9 anni, dietro il versamento di un canone annuo, convenuto tra le Parti, nella misura di € 90.000,00 (€ 7.500,00 mensili) ed in ragione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, ridotto per i primi otto anni (dal 15.05.2019 al 14.05.2027) ad € 50.400,00 mensili da versare in rate di € 4.200,00 ciascuna.

Il sottoscritto specifica che tale contratto di locazione è opponibile alla procedura, in quanto registrato in data **15/05/2019**, e che lo stesso contratto di locazione prevede la corresponsione da parte del conduttore di una quota fissa da corrispondere al locatore e di una quota variabile corrispondente agli oneri di mantenimento della struttura e a quelli occorrenti per l'effettuazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico del proprietario.

Nel detto contratto di locazione, alle pagg. 7 ed 8 viene specificato quanto segue: *“Nessuna eccezione e/o richiesta di contributo e/o partecipazione ai costi e/o alle spese sostenute dalla conduttrice potrà essere pertanto rivolta da quest'ultima al locatore, avendo, le parti, espressamente tenuto conto di tali investimenti, nella determinazione della riduzione del canone di locazione per i primi 8 anni”*.

Tale previsione di spesa, inserita nel contratto di locazione, chiaramente determina un valore della locazione differente a seconda del valore dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che vengono effettuati sulla struttura.

Va da sé, quindi, che l'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, effettuati e/o da effettuarsi, rappresenta fattore determinante nell'elaborazione del reale canone di locazione.

Al fine di quantizzare l'ammontare annuo delle spese e quindi del contratto di locazione in essere, il sottoscritto ha richiesto alla società conduttrice copia di tutte le fatture inerenti alla gestione ordinaria e/o straordinaria del compendio pignorato, sino alla data odierna.

Le spese che concorrono alla determinazione del reale prezzo del canone di locazione sono quelle inerenti alla manutenzione straordinaria dello stabile, (progettazione, direzione Lavori, esecuzione dei lavori, ecc...) sostenute e/o da sostenere da parte del soggetto conduttore.

La società [REDACTED] forniva al sottoscritto, su espressa richiesta, riepilogo dei costi diretti ed indiretti sostenuti negli anni 2019 – 2020 – 2021, accompagnati da fatture di riscontro e previsione di spesa per l'anno 2022, con contratto sottoscritto per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria alle mura di cinta del Castello.

Il sottoscritto, a margine di tale indagine può asserire quanto segue:

La [REDACTED] ha sostenuto nell'anno 2019 i seguenti costi di manutenzione straordinaria :

1 - **€ 2.192,70** per Manutenzione Impianti effettuata dalla società La Lucertola Azzurra, come da fattura n. 68 del 21/07/2019

La spesa complessiva sostenuta per l'anno 2019 è pari, quindi, a **€ 2.192,70**.

La [REDACTED] ha sostenuto nell'anno 2020 i seguenti costi di manutenzione straordinaria :

1 - **€ 995,75** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Bricoman Italia S.r.l. come da fattura n. 124070001021 del 26/05/2020

2 - **€ 11.000,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut, come da fattura n. 9 del 26/05/2020

3 - **€ 1.053,93** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Comid S.r.l., come da fattura n. 1793 del 12/06/2020

4 - **€ 11.000,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut, come da fattura n. 10 del 25/06/2020

5 - **€ 1.610,40** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Ruocco Giosuè, come da fattura n. 7 del 30/06/2020

6 - **€ 611,85** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Comid S.r.l., come da fattura n. 2236 del 02/07/2020

7 - **€ 1.191,65** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Il Luce Srl come da fattura n. 1/755 del 24/07/2020

8 - **€ 16.000,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Porta Costruzione Srl, come da fattura n. 120 del 27/07/2020

9 - **€ 622,20** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Ruocco Giosuè come da fattura n. 9 del 28/07/2020

- 10 - € **49.500,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut, come da fattura n. 15 del 02/10/2020
- 11 - € **3.965,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Edilmostra Galli Srl come da fattura n. 16274 del 17/12/2020
- 12 - € **2.305,80** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Contardi Lightning S.r.l. come da fattura n. 1001 del 21/12/2020
- 13 - € **5.371,39** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società MACALA Srls, come da fattura n. 254 del 23/12/2020
- 14 - € **24.400,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata da ELETTRICA CASSIA SRLS, come da fattura n. 10/A del 23/06/2020
- 15 - € **2.406,69** per manutenzione straordinaria piscina effettuata da De Santi Andrea, come da fattura n. 49 del 14/07/2020
- 16 - € **6.344,00** per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Talamona Progetti Srl, come da fattura n. 2/20 del 02/07/2020
- 16 - € **2.600,00** per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Arch. Pier Giorgio BARBARIA, come da fattura n. 34/20 del 07/12/2020
- 16 - € **6.344,00** per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Talamona Progetti Srl, come da fattura n. 4/20 del 04/12/2020

La spesa complessiva sostenuta per l'anno 2020 è pari, quindi, a € **147.322,66**.

Dalla verifica delle fatture emesse a carico della società conduttrice dello stabile, come sopra richiamata e pagate dalla stessa, la ██████████ ha sostenuto nell'anno 2021 i seguenti costi di manutenzione straordinaria :

- 1 - € **16.500,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 4 del 08/01/2021
- 2 - € **11.000,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 7 del 26/01/2021
- 3 - € **14.300,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 9 del 17/02/2021
- 4 - € **7.700,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 15 del 10/05/2021
- 5 - € **11.000,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 17 del 22/06/2021
- 6 - € **14.514,50** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 22 del 09/09/2021
- 7 - € **42.900,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Oprea Ionut come da fattura n. 24 del 24/09/2021
- 8 - € **18.300,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società ELETTRICA CASSA SRLS come da fattura n. 17/A del 20/09/2021
- 9 - € **732,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Bassano Giovanni come da fattura n. 2 del 30/06/2021
- 10 - € **20.984,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società G.N. di Nettuno Giandomenico Sas come da fattura n. 20 del 23/03/2021
- 11 - € **15.738,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società G.N. di Nettuno Giandomenico Sas come da fattura n. 48 del 15/06/2021
- 12 - € **16.348,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società G.N. di Nettuno Giandomenico Sas come da fattura n. 54 del 16/07/2021
- 13 - € **3.050,00** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Vetraria Angelici Snc come da fattura n. 31/21 del 24/05/2021
- 14 - € **22.014,53** per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Macala Srls come da fattura n. 135 del 15/05/2021

- 15 - € 198,25 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Macala Srls come da fattura n. 178 del 24/06/2021
- 16 - € 590,28 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Macala Srls come da fattura n. 212 del 03/08/2021
- 17 - € 2.816,74 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Gruppo E Srl come da fattura n. V1-60796 del 09/06/2021
- 18 - € 6.711,10 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Edilmostra Galli Srl come da fattura n. 1273 del 02/02/2021
- 19 - € 11.403,33 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società MOAB80 HOUSELAB SRL come da fattura n. 200 del 26/04/2021
- 20 - € 3.294,00 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Vetraria Angelici Snc come da fattura n. 33/21 del 09/06/2021
- 21 - € 3.965,00 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Vetraria Angelici Snc come da fattura n. 34/21 del 14/06/2021
- 22 - € 3.355,00 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Vetraria Angelici Snc come da fattura n. 35/21 del 23/06/2021
- 23 - € 1.708,00 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società Ruocco Giosuè, come da fattura n. 11 del 16/06/2021
- 24 - € 2.350,00 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società CIARAVOLA SRL, come da fattura n. 744 del 21/07/2021
- 25 - € 1.052,21 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società IL LUCE SRL, come da fattura n. 2/405 del 31/07/2021
- 26 - € 78,57 per Manutenzione straordinaria della struttura effettuata dalla società IL LUCE SRL, come da fattura n. 2/508 del 30/09/2021
- 27 - € 3.640,00 per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Arch. Maria Renata Fimiani, come da fattura n. 2 del 14/01/2021
- 28 - € 3.640,00 per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Arch. Maria Renata Fimiani, come da fattura n. 5 del 04/05/2021
- 27 - € 6.760,00 per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Arch. Maria Renata Fimiani, come da fattura n. 6 del 14/07/2021
- 28 - € 6.344,00 per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Talamona Progetti Srl, come da fattura n. 4/21 del 14/07/2021
- 29 - € 5.328,96 per anticipo competenze professionali su lavori di manutenzione straordinaria a farsi, effettuate da Talamona Progetti Srl, come da fattura n. 9/21 del 14/09/2021

La spesa complessiva sostenuta per l'anno 2021 è pari, quindi, a € 278.316,47.

Il sottoscritto accertava che, in data 23/12/2021 la **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia, "valutato lo stato di conservazione del monumento, accertava le precarie condizioni di alcune parti del paramento" ed autorizzava la realizzazione dei restauri indicati, nel quale si specificava che i predetti lavori dovevano essere effettuati sotto la supervisione costante e continuativa di un archeologo professionista, dotato degli idonei requisiti formativi e professionali e con specifica competenza in archeologia medievale, il cui curriculum doveva essere preventivamente sottoposta alla valutazione della stessa Soprintendenza.

Il sottoscritto, stante la predetta comunicazione pervenuta dalla **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia, di cui si allega copia all'**Allegato n. 23**), e stante l'espressa volontà della società **[REDACTED]** di eseguire i lavori surrichiamati, richiedeva alla stessa società, copia dei contratti sottoscritti con l'impresa esecutrice dei lavori a farsi e copia delle lettere di incarico sottoscritte con i tecnici professionisti, incaricati per l'esecuzione delle opere alle mura di cinta.

La società [REDACTED] a seguito della richiesta, forniva copia della relazione sui dissesti riscontrati a firma dell'Arch. Livio Talamona, copia del computo metrico inerente ai lavori a farsi, copia dell'incarico professionale affidata al detto Arch. Livio TALAMONA e copia del contratto di appalto per la esecuzione delle dette opere di manutenzione straordinaria al paramento murario del Castello.

La documentazione summenzionata viene raccolta all'**Allegati n. 24-25-26-27)**

A margine della documentazione prodotta dalla società conduttrice dello stabile, si desume che la spesa da sostenere nell'anno 2022, per la realizzazione di opere di Manutenzione Straordinaria è pari a:

€ 198.000,00 per la esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria alla cinta muraria

€ 7.612,80 per le prestazioni professionali inerenti alla Progettazione Preliminare

€ 10.277,28 per le prestazioni professionali inerenti alla Progettazione Definitiva ed esecutiva

€ 10.277,28 per le prestazioni professionali inerenti alla Direzione dei Lavori

La spesa complessiva da sostenere per l'anno 2022 è pari, quindi, a **€ 226.167,36**.

Il sottoscritto, onde approfondire l'indagine sulla redditività della struttura e il reale andamento delle contrattazioni circa i periodi di occupazione dell'immobile richiedeva alla società conduttrice, copia dei ricavi e dei periodi di occupazione inerentemente agli anni 2019 – 2020 – 2021.

Gli stessi sono raccolti all'**Allegato 28-29-30)**.

L'accertamento affidato al sottoscritto esperto estimatore in ordine alla verifica sulla congruità del canone di locazione, alla luce della sua opponibilità ai terzi, in ragione della sottoscrizione e registrazione prima dell'avvio della procedura esecutiva, è stata effettuata nel rispetto del disposto di cui all'art. 2923 c.c. che di seguito si trascrive "...in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni...".

AL fine di operare tale accertamento ed alla luce del contratto di locazione stipulato tra il debitore esecutato e la [REDACTED] occorre, quindi, preliminarmente operare una normalizzazione.

I contratti di locazione, come disciplinati dal codice civile e dalla legge 27/07/1978 n. 392 prevedono a carico del conduttore l'onere dell'ordinaria manutenzione e non anche quello della straordinaria manutenzione.

Come già indicato in precedenza, occorre, quindi valutare l'incidenza di tali spese sul canone.

E ciò per un duplice motivo:

- 1) Accertare se, a fronte della riduzione del canone previsto all'art. 4 del contratto di locazione dai 90.000 €/anno, ai 50.400 €/anno per i primi 8 anni, il conduttore abbia iniziato gli investimenti giustificativi di tale riduzione;
- 2) In che modo l'incidenza degli oneri di straordinaria manutenzione impattano, al di là della riduzione del canone, sul costo effettivo posto a carico del conduttore.

1 - Il sottoscritto, in risposta al primo accertamento, ha proceduto all'acquisizione e la verifica della documentazione afferente l'avvenuto pagamento dei corrispettivi per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria eseguite sullo stabile e le stesse appaiono, in linea di massima, congruenti, con i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nella struttura.

Alla luce della documentazione prodotta dalla società conduttrice dello stabile il sottoscritto può affermare che il conduttore abbia sostenuto i seguenti costi relativi ai lavori di manutenzione straordinaria:

anno 2019 – **€ 2.192,70**

anno 2020 – **€ 147.322,66**

anno 2021 – **€ 278.316,47**

anno 2022 - **€ 226.167,36** (previsione)

Sulla base degli accertamenti effettuati, si può, quindi, affermare che il conduttore abbia sostenuto, una spesa per opere di straordinaria manutenzione per un importo superiore alla differenza dello sconto ottenuto per i primi 8 anni di locazione, in ragione dell'impegno alla realizzazione di tali interventi di straordinaria manutenzione.

2 – Il sottoscritto, sulla base di quanto già speso dalla società conduttrice dello stabile e sulla base di quanto la stessa società si è impegnata a spendere per lavori di manutenzione straordinaria, per effetto di contratti acquisiti, può affermare che l'incidenza degli oneri di straordinaria manutenzione impattano, al di là della riduzione del canone, sul costo effettivo posto a carico del conduttore in ulteriori **40.000 €/anno**, da considerarsi come oneri aggiuntivi per la fruizione della struttura.

Il sottoscritto, svolta tale premessa, che permetterà all'ill.mo G.E. di valutare se tenere in considerazione l'importo di **90.000,00 €/anno**, ovvero il canone normalizzato, precisa che allo stesso andrebbe, quindi, addizionato l'extra costo a carico del Conduttore rispetto alla comune disciplina delle locazioni, che si stima con approssimazione in ulteriori **40.000,00 €/anno**.

A margine delle considerazioni suddette, a parere del sottoscritto, il canone "reale" annuo potrebbe essere quantificato in **130.000,00 €/anno**.

La spesa annua di **40.000 €/anno**, da considerarsi come oneri aggiuntivi per la fruizione della struttura, chiaramente, è un valore che può essere quantizzato rispetto ai periodi precedenti nei quali vi sono state spese di gestione e/o manutenzione della struttura accertate, mentre può essere solo ipotizzato per gli anni seguenti.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine, poi, di verificare la congruità del canone è necessario procedere alla verifica di canoni per immobili analoghi sull'isola.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 19**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 20**), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

I valori di locazione mensili €/mq, alla data odierna, possono essere così sintetizzati:

Valori di locazione massimo OMI = 23,00 €/mq

Valori di locazione massimo Borsino Immobiliare = 25,14 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini = 24,07 €/mq

Tale valore è stato detratto di una percentuale del 10% dovute alle contrattazioni a farsi, assumendolo pari a €/mq 21.66

Valore di locazione mensile del cespite = € 21,66 * mq 547,35 = € 11.855,60

Si desume, quindi, che secondo i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 142.267,21 annui**, con rate mensili pari ad **€ 11.855,60** ciascuna.

Il sottoscritto, precisa che nel verificare la redditività di immobili analoghi sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, ha ritenuto di valutare l'intera superficie coperta dell'immobile, anche se lo stesso presenta porzioni di estremo pregio (piano terra) ed altri locali (piano seminterrato) utilizzati per servizi, cucina, personale, cantina, ecc...

Il sottoscritto specifica che i detti valori di locazione si riferiscono alla struttura nelle condizioni attuali e nello stato dei luoghi alla data odierna.

Il costo della locazione contempla, quindi, anche la fruizione di spazi non legittimati urbanisticamente.

Ulteriore profilo di indagine, come previsto dall'art. 2923 c.c. ha portato il sottoscritto a richiedere eventuali contratti di locazione precedenti a quello in essere, al fine di verificare anche sotto tale profilo la congruità dal canone.

Il sottoscritto ha, pertanto, acquisito il contratto di locazione stipulato da J. [REDACTED] registrato in data 28/12/2006, in forza del quale risulta corrisposto da terzi per il medesimo immobile, un canone annuo pari ad **€ 30.000,00**, che viene raccolto all'**Allegato n. 36**).

Il sottoscritto accertava, quindi, la sostanziale differenza tra i due canoni di locazione, ove quello attuale risulta triplo rispetto a quello precedentemente stipulato.

Il sottoscritto, onde approfondire ulteriormente le indagini, ha richiesto copia dei ricavi ottenuti tramite le prenotazioni inerentemente agli anni 2019 – 2020 – 2021.

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2019 è pari a € 111.209,98

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2020 è pari a € 119.359,09

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2021 è pari a € 259.932,12

Si specifica, altresì, che per le sole aree a verde, destinate a Parco, a servizio di Castello del Castiglione, identificate al N.C.T. al Fg 5 p.la 914 e 916 vi è un altro contratto di locazione di fondo rustico, stipulato in data 20/02/2020, che viene riportato all'**Allegato n. 22**).

Il sottoscritto, poi, onde approfondire ulteriormente la questione del canone di locazione del bene staggito e garantire una corretta valutazione dello stesso, essendo la struttura destinata ad attività ricettiva, ha esteso le indagini e fatto riferimento a metodologia estimativa basata su dati certi.

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata tramite due distinti metodi di stima, il primo metodo (diretto) è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il secondo metodo (indiretto), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore.

Il sottoscritto, ha potuto constatare, in primis, che non vi è un reale mercato immobiliare riferito ad immobili simili a quello pignorato sull'isola, data la particolarità della struttura in esame.

Il bene oggetto di stima è una villa storica con annesso parco di proprietà, adibita ad uso ricettivo.

Il sottoscritto, onde consentire, comunque, una analisi corretta del mercato immobiliare presente sull'isola per beni aventi caratteristiche simili a quella in oggetto (Ville) ha provveduto, in primis, ad effettuare ricerca presso agenzie immobiliari presenti in loco, che viene di seguito riportata.

A seguito della ricerca effettuata, si è potuto estrapolare il seguente schema sintetico:

VILLA CAMELIA	LOCAZIONE SETTIMANALE	€ 63.000,00
VILLA CA' DEL SOLE	LOCAZIONE SETTIMANALE	€ 65.000,00
VILLA BISMARCK	LOCAZIONE SETTIMANALE	€ 52.500,00

La struttura in esame, come già specificato in atti, rispetto agli altri beni precedentemente riportati, (che possono avere anche ampiezza maggiore) risulta avere **caratteristiche uniche**, (VALORE STORICO DEL COMPLESSO, VALORE ARCHITETTONICO DEL COMPLESSO, VALORE DI POSIZIONE DEL BENE, VALORE DOCUMENTARIO E MEMORIALE DEL BENE), che ne determinerebbero un considerevole incremento di prezzo.

Il sottoscritto, assunto questo primo dato di base ha esteso, quindi, l'analisi agli aspetti distintivi e tipici che caratterizzano la struttura del "Castiglione", per la fruizione ricettiva a cui è destinata, constatando che la struttura è idonea all'utilizzo per cui è locata.

Descrizione della struttura	Dimensionamento	Superfici e consistenze interne	Stato conservativo	Caratteristiche costruttive	Dotazione impiantistica	Licenze
		aree esterne				
categoria alberghiera LUXURY	Struttura idonea agli standard nazionali e/o internazionali	IDONEE	OTTIMO	MATERIALI IDONEI AD USO ALBERGHIERO	IDONEA	IDONEA
		PRESENTI				

Il sottoscritto, dalle analisi condotte sulle caratteristiche della struttura, ha potuto verificare che la stessa possiede caratteristiche di pregio ed unicità che ne determinano, in effetti, un discostamento dai comuni prezzi di mercato, riferiti rispetto ad altre strutture presenti sull'isola, nonché dai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Oltre l'intrinseco valore dell'immobile va presa in considerazione soprattutto la qualità di posizione del complesso, che risulta non avere beni paragonabili.

Il castello, oggi denominato Villa Castiglione sorge in posizione unica sull'isola di Capri; essa è collocata in un luogo di grande privacy, sul picco di una scogliera sulla costa meridionale dell'isola; essa è arroccata tra le rocce a oltre 370 metri di altezza, a strapiombo sul mare, con un panorama a 360° che va dal centro di Capri al Golfo di Napoli, da Marina Piccola ai Faraglioni; la villa si trova pochi minuti dal centro cittadino ma allo stesso tempo, in posizione tranquilla e leggermente decentrata rispetto ad esso.

Il contesto abitativo nel quale si trova lo stabile è unico; come già detto, gode di vista a 360° sull'isola di Capri, è sito a poca distanza dal centro cittadino ed è contornato di Parco a verde di proprietà, protetto da cinta muraria e delimitazione per l'accesso al Parco.

I valori di locazione mensili (€/mq) riferiti ad immobili residenziali, sull'isola di Capri, alla data odierna, possono essere così sintetizzati:

Valori di locazione massimo OMI = 23,00 €/mq

Valori di locazione massimo Borsino Immobiliare = 25,14 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini = 24,07 €/mq

Tale valore è stato detratto di una percentuale del 10% dovute alle contrattazioni a farsi, assumendolo pari a €/mq 21.66

Valore di locazione mensile del cespite = € 21,66 * mq 547,35 = € 11.855,60

Si desume, quindi, che secondo i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 142.267,21 annui**, con rate mensili pari ad **€ 11.855,60** ciascuna.

Tale valore, desunto da dati oggettivi, forniti da fonti certe (OMI e Borsino Immobiliare) alla data odierna, però, in effetti, non risulta rispecchiare il reale valore del canone di locazione per la struttura in oggetto, visto il particolare valore intrinseco del bene e dato lo stato di manutenzione dello stesso, nonché la reale occupazione a cui esso è destinato attualmente.

Il bene, alla data odierna, risulta in ottime condizioni di manutenzione, a seguito di **radicali lavori di manutenzione straordinaria**, effettuati negli anni 2020 e 2021.

Il sottoscritto, in analogia al metodo adottato per la stima del valore immobiliare del bene, ritenuto che per il bene in trattazione (sebbene al suo interno vi siano volumi abusivi, per i quali non vi è legittimazione urbanistica) non possano assumersi valori relativi ad immobili ordinari, essendo lo stesso unico nel suo prestigio, considerata la storicità, la posizione, il contesto, l'architettura, la tipologia, l'importanza del sito, la presenza di parco privato a verde, avente superficie pari a mq 40.000,00, con accesso carrabile, nonché aree circostanti incolte, e in considerazione del valore testimoniale del bene, assume come riferimento il valore precedentemente desunto, raddoppiato del suo valore vendale, per cui si avrà un valore pari a **€ 284.534,42 annui**.

Si precisa che il valore desunto da fonti certe è stato incrementato del doppio del valore immobiliare, tenendo conto anche dei costi occorrenti per la gestione della struttura, data dall'attività di impresa presente.

Applicando, quindi, il primo metodo appena esplicitato, il sottoscritto ha desunto il valore del canone annuo per la locazione del bene pignorato.

Il sottoscritto, però, data la destinazione del bene oggetto di stima,

specifica che

ai fini valutativi, di un immobile a destinazione alberghiera, il riferimento del valore unitario a metro quadro assume un carattere di minore importanza rispetto alle altre tipologie immobiliari (uffici, commerciale, residenziale, ecc.), essendo il valore generato dalla redditività della struttura.

Il valore unitario per metro quadrato rimane solo un parametro di riferimento.

Il sottoscritto, quindi, per tale considerazione e per il fatto che il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili a quello in oggetto, ha utilizzato tale metodo solo a supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddittuale-Finanziario.

Il sottoscritto, quindi, in base alla precedente considerazione ha optato per l'applicazione di un metodo indiretto corrispondente al Metodo Reddittuale-Finanziario.

Canone di Mercato

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards (Red Book), per Canone di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Il canone di mercato per una struttura ricettiva corrisponde al canone sostenibile che è quello che consente un'equa ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore, e che quindi assicura al gestore un'adeguata remunerazione dell'attività svolta e al proprietario un rendimento adeguato.

Il metodo reddittuale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione).

Il metodo reddittuale fonda il valore dell'azienda sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore = redditività.

Il sottoscritto, al fine di ottenere un valore di locazione quanto più attinente alla realtà, ha applicato come metodo estimativo il metodo reddittuale semplice che si basa sulla stima dei flussi di reddito costanti, dove per reddito si intende il reddito normalizzato, vale a dire un reddito che esprime una misura equilibrata di redditività, destinata a durare nel tempo e depurata da ogni sua componente straordinaria onde evitare il rischio di rendere inattendibile il risultato della valutazione.

Ai fini della determinazione del reddito si ritiene che la tecnica preferibile sia quella basata sul principio di conservazione dei redditi storicamente ottenuti in tempi recenti.

Il sottoscritto, ha chiesto, quindi, alla società conduttrice della struttura, estratto dei ricavi inerenti alla gestione per l'anno 2022, che viene raccolto all'**Allegato n. 2)**.

La società conduttrice della struttura, in data **04/11/2022** forniva al sottoscritto copia dell'estratto dei ricavi per la gestione della struttura per l'anno in corso, benchè contenente alcuni errori e/o refusi.

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2022, sino al 03/11/2022 è pari a **€ 477.961,36**

Il sottoscritto, dalle indagini effettuate, ha, inoltre, desunto i ricavi ottenuti dalla società conduttrice della struttura per gli anni 2019 – 2020 – 2021.

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2019 è pari a € 111.209,98 (dal 15/05/2019)

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2020 è pari a € 119.359,09

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2021 è pari a € 259.932,12

Il sottoscritto ha, quindi, potuto verificare che, durante la gestione della struttura da parte della società conduttrice, nonostante un periodo di stagnazione turistica, vi è stato un incremento costante dei ricavi negli anni, dalla data di stipula del contratto di locazione.

Giova ricordare, inoltre, che il **31 DICEMBRE 2019** l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) ha segnalato un primo cluster di casi di polmonite a eziologia ignota nella città di Wuhan, nella provincia cinese di Hubei.

Secondo l'indagine condotta dalla Banca d'Italia sul turismo internazionale, nel 2020 la spesa dei viaggiatori stranieri in Italia si è ridotta di circa tre quinti rispetto al 2019.

Gli anni 2020 e 2021, sono stati pesantemente influenzati, da un punto di vista turistico, dalle conseguenze dovute alla pandemia da **malattia respiratoria acuta da SARS-CoV-2**

Accertato, quindi, lo stato patrimoniale derivante dai ricavi ottenuti dalla società conduttrice durante la locazione della struttura, il sottoscritto, a margine di quanto suindicato, ha ritenuto opportuno effettuare analisi del mercato di riferimento, in quanto, una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche.

L'analisi del mercato di riferimento si compone delle principali seguenti attività:

- analisi del contesto (location)
- andamento del mercato – trend della domanda alberghiera (arrivi, presenze e segmentazione per categoria, stagionalità e origine), trend dell'offerta alberghiera;
- individuazione del competitive set (in funzione della categoria alberghiera, del dimensionamento, dei servizi offerti e della localizzazione);

ANALISI DEL CONTESTO

L'ubicazione (location) di una struttura ricettiva è un fattore determinante sul buon andamento di una gestione alberghiera e pertanto anche sul suo Valore di Mercato.

Il sottoscritto, perciò, ha condotto un'analisi sia a livello macro (contesto internazionale/nazionale/regionale/provinciale) che a livello micro (contesto locale di immediata prossimità) tenendo conto di diversi elementi fra i quali accessibilità e infrastrutture (viaria, ferroviaria e mezzi di trasporto pubblici), visibilità e riconoscibilità dell'immobile, prossimità ai generatori di domanda, ecc...

Il sottoscritto, a margine dell'analisi condotta e dei dati reperiti, ha potuto verificare che:

- il contesto nel quale sorge la struttura è di assoluto pregio,
- il bene, per le sue caratteristiche, risulta avere rilievo internazionale,
- il bene è riconoscibile per i suoi tratti distintivi unici rispetto al contesto circostante,
- il bene risulta essere in posizione tale da non avere altre strutture in adiacenza,
- il bene è circondato da aree di esclusiva pertinenza, a maggior riservatezza dei fruitori,
- il bene è favorito da una buona accessibilità, data da viabilità carrabile di accesso,
- il bene è, comunque, a poca distanza dal centro cittadino.

Il livello delle finiture interne del bene pignorato è di assoluto pregio, a seguito di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti nel corso degli ultimi anni.

Il sottoscritto ha, poi, esteso l'analisi al contesto socio economica dell'area al fine di valutare le condizioni al momento della stima ed identificare i probabili futuri cambiamenti.

Il sottoscritto, a margine di tale analisi, ha accertato che il contesto socio-economico dell'area circostante è di livello superiore alla media nazionale, che gli arrivi sull'isola di Capri per l'anno 2022 sono stati superiori alla media degli arrivi in ambito nazionale.

Infine nell'ambito di questa fase di analisi, il sottoscritto ha accertato che la qualità e le destinazioni d'uso prevalenti dell'area circostante risultano essere rivolte ad una platea di fruitori del segmento Luxury e che l'attrattività generale della zona dal punto di vista turistico ed economico, da sempre ottima, risulta in costante miglioramento in base alle proiezioni per gli anni futuri.

Il sottoscritto, poi, analizzata la location anche in relazione al posizionamento dei principali concorrenti e non ha identificato eventuali svantaggi competitivi della Villa Castiglione rispetto ai propri potenziali competitor.

ANDAMENTO DEL MERCATO

Il sottoscritto ha verificato che il 2022 è stato un periodo favorevole per il turismo internazionale e per il settore alberghiero, che ha registrato performance superiori a quelle medie di lungo termine.

Secondo le previsioni dell'OMT, la crescita del turismo mondiale proseguirà anche nell'anno 2023: gli arrivi turistici internazionali dovrebbero aumentare del 5%-10% a livello mondiale, guidati dalla crescita di Asia e Pacifico e delle Americhe.

Secondo la Banca d'Italia, lo scorso luglio la bilancia dei pagamenti turistici dell'Italia ha registrato un avanzo di 3,0 miliardi di euro (da 1,4 miliardi nello stesso mese del 2021), in linea con i livelli pre-pandemici del 2019.

Grazie alla completa revoca delle restrizioni all'ingresso nel paese, le entrate turistiche (pari a 5,9 miliardi) sono aumentate dell'87 per cento rispetto a luglio dello scorso anno.

Negli ultimi tre mesi per i quali sono disponibili dati (maggio-luglio) la spesa degli stranieri in Italia è stata di circa il 160 per cento superiore a quella del corrispondente periodo dello scorso anno

Nel contesto sopra delineato, i dati provvisori del turismo internazionale dell'Italia nel 2022 indicano una buona crescita dei flussi turistici in ingresso nel nostro Paese, in linea con i trend stimati a livello mondiale.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPETITIVE SET

Il sottoscritto, come specificato in precedenza, ha verificato che non vi sono sull'isola di Capri altre strutture che possano essere paragonate al bene oggetto della procedura, che appare avere tratti distintivi unici.

RICAVI DI GESTIONE

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2022 sono riportati nella tabella seguente, come da documentazione fornita della stessa società conduttrice del bene:

AGENZIA / CLIENTE	EVENTO (E) o SOGGIORNO (S)	SOGGIORNO DAL - AL	NUMERO NOTTI	VALORE TOTALE (netto Iva)	Extras (netto Iva)
BLACK LEMON for DOLCE & GABBANA Parfume	E	10 Maggio - 13 Maggio, 2022	3	Euro 20.909,09	Euro 7.672,73
GCDS	E	15 Giugno - 19 Giugno, 2022	4	Euro 30.000,00	Euro 4.970,00
Mr MALOUF IAN RAYMOND	S	2 Luglio - 9 Luglio, 2022	7	Euro 84.000,00	0 (**)
FERRAGAMO	E	14 Luglio - 17 Luglio, 2022	3	Euro 30.000,00	a cura del cliente
Mr MERDAN GURBANOV	S	17 Luglio - 21 Luglio, 2022	4	Euro 62.727,27	0 (**)
THE CASTLE (*)	E	22 Luglio - Out 25 Luglio 2022	3	0	0
PERNOD RICARD Italia S.p.A.	E	26 Luglio - 29 Luglio, 2022	3	Euro 42.000,00	a cura del cliente
Mr ROCCO BASILICO	S	29 Luglio - 1 Agosto, 2022	3	Euro 43.500,00	0 (**)
Mr FREDERIC MARGUERRE	S	7 Settembre - 12 Settembre	5	Euro 43.000,00	0 (**)
WEDDING RECEPTION e SOGGIORNO GLORIA LIN & SAMUEL SHEVAT	E	14 Settembre - 18 Settembre, 2022	4	Euro 42.000,00	Euro 21.700,00
WEDDING RECEPTION Mrs LORI MORECI & LUKE WEINTZ	E	6 Ottobre - 9 Ottobre, 2022	3	Euro 10.000,00	Euro 8.527,27
Mr OWEN	S	13 Ottobre - 16 Ottobre	3	Euro 27.000,00	0 (**)

La somma dei ricavi per l'anno 2022 risulta, quindi, essere pari, € 435.136,36 + € 42.825,00 =

€ 477.961,36, per un totale di 45 giorni di occupazione.

Il costo giornaliero, comprensivo di extras, risulta quindi essere orientativamente pari ad

€ 10.625,00/giorno

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO

Il sottoscritto, a seguito delle analisi condotte, preso atto delle condizioni di manutenzione del bene pignorato, del grado di finiture dello stesso, dell'unicità del bene, dell'andamento del mercato immobiliare e/o locatizio sull'isola, dei trend di crescita previsti per gli anni futuri e dell'analisi dei ricavi della struttura ricettiva che detiene in locazione il bene pignorato, ritiene congruo che la struttura in esame possa generare nel medio/lungo periodo ricavi superiori a quelli generati nell'anno 2022.

Il sottoscritto ritiene congruo prevedere, negli anni futuri, un periodo di occupazione media della struttura pari a **90 giorni/anno**.

Da ciò si avrà

$$90 \text{ gg} \times \text{€ } 10.625,00 = \text{€ } 956.250,00$$

Il valore riportato, desunto dalle precedenti analisi, corrisponde al fatturato prodotto con lo svolgimento dell'attività di impresa.

Al fine di determinare il reale valore di locazione del bene in esame, in considerazione del fatturato precedentemente specificato, si è proceduto a considerare una aliquota pari al 25% del fatturato da destinare agli oneri di locazione.

$$\text{€ } 956.250,00 \times 25\% = \text{€ } 239.062,00/\text{ANNO}$$

Il più probabile valore di locazione per la struttura in esame risulta, quindi, essere pari ad

$$\text{€ } 239.000,00/\text{ANNO}$$

Il sottoscritto, specifica, altresì, che, dalle analisi condotte sulle caratteristiche della struttura, ha potuto verificare che la stessa possiede caratteristiche di unicità che ne determinano un discostamento considerevole dai comuni prezzi di mercato, riferiti rispetto ad altre strutture presenti sull'isola, e che per tali motivi non appare congruo comparare i canoni di locazione di altre strutture presenti sull'isola con il bene oggetto di pignoramento.

ANALISI DELLE PATTUZIONI IN VIGORE

Il contratto in essere tra il proprietario del bene e la società conduttrice è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere, in data 15 maggio 2019 al n. 10241, serie 3T, sottoscritto in data 14 maggio 2019 dal sig. [REDACTED] con la [REDACTED], con durata sino al 14 maggio 2028, rinnovabile per ulteriori 9 anni, dietro il versamento di un canone annuo, convenuto tra le Parti, nella misura di € 90.000,00 (€ 7.500,00 mensili) ed in ragione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, ridotto per i primi otto anni (dal 15.05.2019 al 14.05.2027) ad € 50.400,00 mensili da versare in rate di € 4.200,00 ciascuna.

Lo stesso contratto di locazione prevede la corresponsione da parte del conduttore di una quota fissa da corrispondere al locatore e di una quota variabile corrispondente agli oneri di mantenimento della struttura e a quelli occorrenti per l'effettuazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico del proprietario.

Nel detto contratto di locazione, alle pagg. 7 ed 8 viene specificato quanto segue: *"Nessuna eccezione e/o richiesta di contributo e/o partecipazione ai costi e/o alle spese sostenute dalla conduttrice potrà essere pertanto rivolta da quest'ultima al locatore, avendo, le parti, espressamente tenuto conto di tali investimenti, nella determinazione della riduzione del canone di locazione per i primi 8 anni"*.

Tale previsione di spesa, inserita nel contratto di locazione, chiaramente determina un valore della locazione differente a seconda del valore dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che vengono effettuati sulla struttura.

Va da sé, quindi, che l'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, effettuati e/o da effettuarsi, rappresenta fattore determinante nell'elaborazione del reale canone di locazione.

Le spese che concorrono alla determinazione del reale prezzo del canone di locazione sono quelle inerenti alla manutenzione straordinaria dello stabile.

Se, però, si hanno informazioni certe in merito alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria della struttura negli anni 2019-2020-2021, nulla si può dire delle spese future.

La società conduttrice, in data **08/11/2022**, riferiva che solo in tale data era previsto l'approvvigionamento dei materiali per la cantierizzazione dei lavori di manutenzione da effettuarsi alla cinta muraria del Castello.

Il sottoscritto rileva che l'incidenza degli oneri di straordinaria posti a carico del conduttore, precedentemente stimati, in **40.000 €/anno**, come già specificato, è soltanto **presuntivo**.

Il sottoscritto rileva, ancora, come già chiarito in precedenza e come documentato nella relazione depositata in atti, che gli interni della struttura sono stati finemente ristrutturati negli anni **2020** e **2021**.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, alla data odierna, quindi, appare ottimo per la fruizione a cui esso è destinato.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, a parte quanto summenzionato e quanto già specificato nella relazione in atti, non ha rilevato la necessità di urgenti lavori di manutenzione per la normale fruizione del bene in oggetto, nel medio/lungo periodo.

A margine delle considerazioni su-esposte, dei rilievi effettuati, dello stato dei luoghi, delle valutazioni effettuate sull'attività di impresa, dell'analisi dell'andamento del mercato, degli approfondimenti esperiti, e delle informazioni desunte dai ricavi per l'anno 2022, il sottoscritto può asserire che il prezzo convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al giusto prezzo che si dovrebbe corrispondere per la locazione dello stabile.

Il sottoscritto ritiene che il contratto di locazione precedente a quello in essere, ed i bilanci riferiti agli anni 2018 e 2019, inerenti alla precedente società conduttrice della struttura non indichino e/o determinino, in alcun modo, quale sia il reale fatturato che la struttura riesce a produrre negli anni.

La gestione della struttura da parte della società conduttrice attuale non può essere paragonata, in alcun modo, alla precedente gestione.

Il controllo di gestione di un'attività ricettiva prevede un costante impegno che va dallo studio della strategia per l'anno successivo alla gestione contabile, dalla cura degli ospiti ai servizi offerti, dalla manutenzione della struttura ai benefit proposti ai clienti, ecc...

Le variabili che possono incidere sui ricavi di una gestione per attività ricettiva risultano essere, quindi, di molteplice natura e concorrono, unitamente, al successo o meno dell'attività di impresa.

Per i motivi summenzionati è impossibile paragonare i ricavi ottenuti da due gestioni differenti dello stesso bene, in anni diversi ed in condizioni diverse.

Il sottoscritto, ha accertato che il contratto in vigore **non è inferiore a quello risultante da precedenti locazioni.**

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio GIULIA MESSINA VITRANO di Corleone (PA), depositate agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- o **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- o **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- o **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- o **Risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- o **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Capri (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **E' gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- **Risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Capri tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

La proprietà distinta al catasto del Comune di Capri al fg 5 p.IIa graffate 182 e 183, 425, 157, 914, 916, 184, 256, 425, 412, 414, 683, 174, 423, 673, 675, 407, 334 e 420 ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1681 del 12/03/1984, in zona "Naturale con vincolo ambientale".

La stessa proprietà ricade, secondo il P.T.P. approvato con Decreto del Ministero per i Beni Culturali del 08/02/1999 pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/04/99, in zona P.I.

La proprietà distinta al fg 5 p.IIe 182 e 183 è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Sull'intera proprietà insiste vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n. 3267, nonché Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 183 del 18/01/1984, L.R. Campania n. 13 del 28/02/1987.

L'immobile è sito in area a suscettibilità all'innescio da frana.

L'intera zona di proprietà rientra in zona sismica 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 07/11/2022.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

- 1 Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 262.630,00** come precedentemente quantizzati.
- 2 oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 15.000,00**.
- 2 oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.
- 3 oneri necessari per gli aggiornamenti catastali (aggiornamento planimetria catastale agli atti dell'Ufficio dell'Agazia del Territorio), ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 278.630,00**

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato ricade, parzialmente, su suolo demaniale, ma non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Si allega estratto della certificazione degli usi civici, rilasciata dal competente ufficio regionale,, riportata all'**Allegato n. 17)** ove si può accertare che le particelle originarie 256 e 334 risultano gravate da usi civici.

- che nel suddetto Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 28/02/1938, relativo al Comune di Capri (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria, non sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 5, Particelle originarie 157-179-181-184-425-412-414-683-174-423-673-675-407 (così come specificato dallo stesso arch. Alterio Cosimo nell'allegata richiesta assumendosi la responsabilità in ordine a tutti i dati indicati ai sensi del D.P.R. n. 445/2000) per cui gli stessi terreni non risultano gravati da usi civici;

- che nel suddetto Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 28/02/1938, relativo al Comune di Capri (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria, sono indicati i terreni distinti in catasto al foglio 5, Particelle originarie 256 e 334 (così come specificato dallo stesso arch. Alterio Cosimo nell'allegata richiesta assumendosi la responsabilità in ordine a tutti i dati indicati ai sensi del D.P.R. n. 445/2000) per cui gli stessi terreni risultano gravati da usi civici.

QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati risultano essere, parzialmente, gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Il sottoscritto ha potuto accertare che tra i cespiti pignorati figurano aree incolte ove sono presenti costoni di roccia affioranti prospicienti la Marina Piccola;

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Enti Pubblici, il sottoscritto ha potuto accertare, altresì, che i suoli ricadenti nella P.lla 256, in proprietà del soggetto pignorato, sono stati interessati da eventi franosi che hanno arrecato danni alle sottostanti aree di natura pubblica e privata.

A seguito dei predetti eventi franosi, così come accertati in atti, il Comune di Capri emetteva provvedimento di pubblica utilità che investiva i beni e/o i soggetti titolari dei diritti sugli stessi, ossia ordinanza di "procedere ad un intervento di consolidamento e messa in sicurezza del costone di roccia ricadente nella P.lla 256, a mezzo di opere di ingegneria naturalistica, previa presentazione di progetto a firma di tecnico abilitato, da parte del soggetto proprietario della P.lla 256 (soggetto pignorato)".

La predetta ordinanza comunale, raccolta all'**Allegato n. 31)** restava inevasa da parte del soggetto pignorato, per cui il Comune di Capri si vedeva costretto ad ottemperare in danno, con seguente addebito dei costi al sig. ██████████

I costi, già posti a carico del soggetto pignorato per gli interventi da farsi per la salvaguardia della pubblica e privata incolumità rimarranno a carico dello stesso.

Nessun costo, riferito a alla predetta ordinanza sarà addebitato a carico dell'acquirente, se non quelle che si dovessero rendersi necessari, in seguito, per effetto di ulteriori crolli e/o danneggiamenti.

Il progetto con la **quantizzazione del costo** occorrente per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza, da effettuarsi sulle aree ricadenti tra i cespiti pignorati viene inserito all'**Allegato n. 32)**

Vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

Il sottoscritto accertava, in corso di causa, che, in data 30.9.2022 era stato notificato all' Ing ██████████ ██████████ (proprietario confinante) atto citazione diretto all'accertamento dell'avvenuta usucapione di parte dell'immobile staggito.

Il sottoscritto, onde accertare senza dubbio tale circostanza, riporta la citazione proposta, contenente la specificazione delle porzioni di immobile per le quali si chiede usucapione.

██████████ chiedeva nel detto atto di citazione la usucapione delle porzioni di immobile di proprietà, insistenti sulle particelle 256 e 184 del Catasto del Comune di Capri.

Le aree su cui insistono i beni di proprietà ██████████ sono impervie e di difficile accessibilità.

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di Capri.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima \leq a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min \geq mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima \geq mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min \geq mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima \leq mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta, al piano terra, di circa **mq 521,33**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **673,30 mq**

Villa, con annesso parco, composta di 22 vani ed accessori: S.c. **673,00 mq (arrotondato)**

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

L'immobile, quindi, per la computazione delle superfici commerciali da porre a base di vendita svilupperà a piano una superficie utile netta di mq 388,02 – 77,12 = **310,90** e una superficie non residenziale di mq 620,80 + 77,12 (aree scoperte) così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Salone 1	103,32			
3	Corridoio	53,98			
4	Wc	7,38			
5	Letto 1	18,71			
6	Wc 1	5,94			
7	Letto 2	15,78			
8	Wc 2	8,12			
9	Letto 3	6,84			
10	Wc 3	3,50			
11	Letto 4	24,73			
12	Wc 4	20,78			
14	Letto 5	17,72			
15	Wc 5	8,85			
16	Cucina	9,98			
16	Scale di accesso al seminterrato	5,27			
17	Aree esterne		697,92		
	Totali	310,90	697,92	4,86	109,95

L'immobile svilupperà, quindi, al piano seminterrato, una superficie utile netta di mq 152,34 così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Area di passaggio	80,56			
2	Locale 1	8,53			
3	Locale 2	5,25			
4	Deposito	6,01			
5	Camera 1	4,89			
6	Camera 2	5,25			
7	Camera 3	4,89			
8	Camera 4	6,10			
9	Camera 5	6,88			
10	Cucina	10,81			
11	Cantina	13,17			
	Totali	146,33	0,00	2,13	44,12

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

PIANO TERRA

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	310,90	100%	310,90	310,90
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	4,86	100%	4,86	4,86
c)	Superficie non residenziale (aree scoperte)	697,92	25%	174,48	174,48
	Sommano A)	1.013,68		490,24	490,24
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	109,95	50%	54,98	31,09
	Totale	1.123,63		545,22	521,33

PIANO SEMINTERRATO

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	133,16	100%	133,16	133,16
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	2,13	100%	2,13	2,13
c)	Superficie non residenziale (CANTINA)	13,17	25%	3,29	3,29
	Sommano A)	148,46		138,58	138,58
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	44,12	50%	22,06	13,31
	Totale	192,58		160,64	151,89

Metodologia di stima:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, di conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passivi e/o attive, sui dati metrici, sulla legittimità urbanistica del bene, sulla presenza di opere non legittimate internamente alla struttura ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si fa presente che l'immobile, nonostante vi sia al suo interno la presenza di opere e/o volumi privi di legittimazione urbanistica, rappresenta un **unicum** dall'eccezionale valore storico-architettonico.

Al di là del valore unitario determinato per questa perizia sulla base dei criteri sopra esposti, occorre ribadire che l'immobile ha un valore storico e documentale Unico.

IL VALORE STORICO-ARCHITETTONICO DEL COMPLESSO

I criteri adottati ai fini della stima si fondano sul riconoscimento del valore storico-architettonico del complesso.

Il riconoscimento del valore storico-architettonico si basa, oltre che su criteri autoptici, anche sulle fonti iconografiche e bibliografiche

In base alla presenza di un muro semicircolare, il Weichardt ha ipotizzato che ci fosse anche un tempio; doveva quindi essere un grande complesso residenziale corredato di tempio, terme, esedre e ninfeo ricavato nella Grotta del Castiglione.

Numerosi sono stati i rinvenimenti di frammenti scultorei, intonaci affrescati e soprattutto cisterne e tubi di piombo. Tra il 1786 ed il 1790 l'addetto austriaco all'ambasciata di Napoli, Norbert Hadrawa, intraprese numerosi scavi sull'isola e, sul monte del Castiglione trovò una grande quantità di reperti tra cui un pavimento in opus sectile che attualmente si conserva nel museo di Capodimonte.

Il castello, costruito in pietra calcarea, presenta un impianto di mura concentriche a "motta" rinforzate negli angoli da torri quadrate coronate da merlature; al centro del recinto vi era originariamente il mastio e la cappella dove si svolgeva il giuramento degli addetti al servizio di sorveglianza del castello (castellania), ed era officiata da un cappellano di nomina regia.

Nei pressi del castello si trovava la cappella di S. Maria della Libera, di cui restano attualmente solo pochi ruderi, che ancora nel 1887, come testimoniato dal monsignor Canale, era quasi intatta; il quadro della Madonna della Libera che era posto sull'altare, è attualmente conservato nella chiesa di S. Costanzo.

Il castello era originariamente collegato al centro abitato di Capri, di cui costituiva la più importante difesa, tramite una lunga murazione e delle torri di cui sono rimaste soltanto due di forma circolare, costruite in epoca angioina.

IL VALORE ARCHITETTONICO DEL COMPLESSO

La costruzione si sviluppa oggi su due livelli, piano terra e piano seminterrato, chiusa all'interno di una doppia cinta muraria, che la separa dal parco a verde privato attrezzato, che si estende su un'area di circa 40.000 mq.

Le aree incolte, circostanti al Parco della Villa del Castiglione, di proprietà del debitore esecutato, risultano inaccessibili ed hanno scarso valore economico, per la conformazione, l'accessibilità, la redditività e la potenzialità delle dette aree.

Sebbene il corpo della Villa del Castiglione abbia subito diverse trasformazioni nei secoli, restano comunque tracce di un significativo valore paradigmatico della configurazione più antica.

L'aspetto attuale del castello è frutto, in primis, di un intervento di restauro condotto dall'architetto Adinolfi nel 1957, che comportò estese demolizioni e ricostruzioni in stile al fine di rendere l'edificio abitabile; proprio a seguito di quest'intervento furono abbattuti i ruderi del mastio centrale e della cappella, per ricavare lo spazio necessario ai nuovi edifici per abitazione.

L'aspetto attuale del castello si deve, altresì, ai successivi titoli autorizzativi rinvenuti in atti.

IL VALORE DI POSIZIONE

Oltre l'intrinseco valore dell'immobile va presa in considerazione anche la qualità di posizione del complesso.

Il castello, oggi denominato Villa Castiglione sorge in posizione unica sull'isola di Capri; essa è collocata in un luogo di grande privacy, sul picco di una scogliera sulla costa meridionale dell'isola; essa è arroccata tra le rocce a oltre 370 metri di altezza, a strapiombo sul mare, con un panorama a 360° che va dal centro di Capri al Golfo di Napoli, da Marina Piccola ai Faraglioni; la villa si trova pochi minuti dal centro cittadino ma allo stesso tempo, in posizione tranquilla e leggermente decentrata rispetto ad esso.

Il contesto abitativo nel quale si trova lo stabile è unico; come già detto, gode di vista a 360° sull'isola di Capri, è sito a poca distanza dal centro cittadino ed è contornato di Parco a verde di proprietà, protetto da cinta muraria e delimitazione per l'accesso al Parco.

IL VALORE DOCUMENTARIO E MEMORIALE

E' bene sottolineare, inoltre, un valore aggiunto del complesso, di ordine "immateriale", secondo un'ormai consolidata categoria valoriale, adottata anche dall'Unesco per il riconoscimento dei "patrimoni dell'umanità", collegato al suo intrinseco significato documentale, quale unica memoria superstita di immobile di epoca Medievale.

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Lo scrivente, stante lo stato dei luoghi rilevato, nel corso della redazione del presente elaborato peritale ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, comprendente l'immobile principale (Villa del Castiglione), il parco a verde insistente sulle aree identificate al fg 5 p.lle 914 e 916, nonché tutte le aree incolte circostanti, come sopra meglio specificate.

Il sottoscritto, onde avere contezza delle quotazioni immobiliari per beni simili, presenti sull'isola, ha effettuato una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale, i vincoli insistenti sul bene e la consistenza superficiale.

Il sottoscritto ha approfondito la conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima (Ville panoramiche).

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (S_c).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all' **Allegato n. 18**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	RIGAMONTI REAL ESTATE 02CV3438	Via Marina Grande	CENTRALE	RESIDENZIALE VILLA	1900	Ottimo	700	11.000.000,00	15.714,28 €/mq
2	SOTHEBY'S 1432	Via Tragara	CENTRALE	RESIDENZIALE VILLA	1900	Buono	300	6.000.000,00	20.000,00 €/mq
3	SOTHEBY'S 4874	Traversa Sopramonte	CENTRALE	RESIDENZIALE VILLA	1967	Ottimo	300	5.500.000,00	18.333,33 €/mq
4	SOTHEBY'S 5153	Via Krupp	CENTRALE	RESIDENZIALE VILLA	1965	Abitabile	250	5.300.000,00	21.200,00 €/mq
5	STUDIO MUSSO CVMLP_12	Via Marina Piccola	CENTRALE	RESIDENZIALE VILLA	1960	Ottimo	300	7.100.000,00	23.666,67 €/mq
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA								19.782,86	€/mq

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **19.782,86 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2020, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall' **Agenzia del Territorio (Allegato n. 19)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	SEMICENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI		11500,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 20)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	SEMICENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI		11413,00 €/mq

L'extrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **14.231,95 €/mq**.

Il sottoscritto, presa visione delle quotazioni immobiliari riferite ad immobili simili, per caratteristiche, posizione, esposizione, panoramicità, luminosità, amenità, disponibilità di spazi a verde, e posizionati nella tessa zona omogenea, in cui sono localizzati i cespiti, ritiene che il valore di 13.872,62 €/mq non sia consono all'oggetto di stima, per le caratteristiche peculiari precedentemente esposte.

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;

Pertanto, ritenuto che per il bene in trattazione non potranno assumersi valori relativi ad immobili ordinari, essendo lo stesso unico nel suo prestigio, considerata la storicità, la posizione, il contesto, l'architettura, la tipologia, l'importanza del sito, la presenza di parco privato a verde, avente superficie pari a mq 40.000,00, con accesso carrabile, nonché aree circostanti incolte, e soprattutto in considerazione del valore testimoniale del bene, si assumerà come riferimento il valore precedentemente desunto, duplicato del suo valore venale, che sarà, così, pari ad **€ 28.463,90** in virtù dell'esistenza degli elementi qualificanti già descritti e meglio illustrati in precedenza.

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore venale desunto, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 673,22 mq * 28.463,90 €/mq =

€ 19.162.466,76

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- 1 Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 262.630,00** come precedentemente quantizzati.
- 2 oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 15.000,00**.
- 2 oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.
- 3 oneri necessari per gli aggiornamenti catastali (aggiornamento planimetria catastale agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio), ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 278.630,00**

sicché il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 19.162.466,76 - € 278.630,00 = € 18.883.836,76

€ 18.883.836,76

Considerata la presenza di opere e/o volumi abusivi interni alla struttura, la loro posizione, la panoramicità delle opere e/o degli ambienti edificati senza titolo autorizzativo e l'incidenza che gli stessi hanno nella fruizione della struttura, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicché ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 17.939.644,92

Il sottoscritto precisa che nella determinazione del detto valore venale del bene si tiene in considerazione lo stato dei luoghi attuale, quindi, vengono tenute in considerazione tutte le detrazioni necessarie che la presenza di volumi e/o opere abusive interne alla struttura comportano e all'incidenza che comporterebbero eventuali abbattimenti/demolizioni delle stesse, con ripristino dello stato dei luoghi.

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 16.145.680,43

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 16.000.000,00

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il debitore esecutato, all'atto di acquisto e/o usucapione dei beni era unito in matrimonio in regime di comunione legale dei beni, con tale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Il creditore precedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

BIBLIOGRAFIA:

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenzza Puglisi e L. Prestinenzza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 02.03.2024.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza debitore esecutato;
- 5) Titolo di provenienza dante causa;
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico verticale dell'isola di Capri con individuazione dei cespiti;
- 7) Stralcio fotografico aereo-satellitare dell'Isola di Capri con individuazione dei cespiti;
- 8) Stralcio aerofotogrammetrico verticale con individuazione dei cespiti pignorati;
- 9) Stralcio aerofotogrammetrico satellitare con individuazione dei cespiti pignorati;
- 10) Estratto di Mappa - Vax catastali attuali;
- 11) Estratto di mappa originario;
- 12) Visure catastali;
- 13) Planimetrie catastali;
- 14) Elaborato grafico dell'immobile;
- 15) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 16) Certificato di destinazione urbanistica;
- 17) Certificato degli Usi civici;
- 18) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 19) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 20) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 21) Contratto di locazione struttura ricettiva;
- 22) Contratto di locazione fondo rustico;
- 23) Richiesta Soprintendenza BB.PP.AA. Napoli per lavori al muro di cinta;
- 24) Relazione Arch. Talamona;
- 25) Computo metrico lavori al muro di cinta;
- 26) Contratto di Appalto lavori;
- 27) Affidamento di incarico Arch. Talamona Livio;
- 28) Ricavi Villa Castiglione 2019;
- 29) Ricavi Villa Castiglione 2020;
- 30) Ricavi Villa Castiglione 2021;
- 31) Ordinanza Comune di Capri;
- 32) Progetto sistemazione costone;
- 33) Titoli autorizzativi per edificazioni su p.lla 174;
- 34) Titolo autorizzativo per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria interni;
- 35) Titolo autorizzativo per esecuzione lavori alla cinta muraria;
- 36) Contratto di locazione precedente;
- 37) Titoli edilizi;
- 38) Elaborato grafico difformità;
- 39) Citazione per usucapione;
- 40) Estratto per riassunto di matrimonio;
- 41) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.