

Tribunale Civile di Roma

**SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N.639/2017 - BAIA DEL DELFINO SRL**

**Giudice Delegato Dottoressa Lucia Odello
Curatore Dott. Fabio Ubaldi
Consulente Tecnico Arch. Maria Elisabetta Persico**

RELAZIONE TECNICA



IMMOBILI IN LOCALITA' CALA DEL RIO _ ISOLA DI CAPRI (COMUNE DI ANACAPRI)

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	Pag. 2
2. DATI IDENTIFICATIVI DEI BENI IN TRATTAZIONE	Pag. 2
2.1. Riepilogo della estensione dei terreni nel comune di Anacapri	Pag. 11
2.2. Riepilogo della estensione dei fabbricati nel comune di Anacapri	Pag. 11
3. DESCRIZIONE DELL'AREA NELLA QUALE RICADONO I BENI IN TRATTAZIONE	Pag. 12
4. DESCRIZIONE PERCETTIVA.....	Pag. 15
5. DESCRIZIONE TECNICA E VERIFICA ATTI AMMINISTRATIVI	Pag. 17
5.1. Costruzione_ Foglio 3 Part.1634 sub 1,C/2 (cisterna).....	Pag. 22
5.2. Costruzione_ Foglio 5 Part.2044 sub 1, unità collabente.....	Pag. 25
5.3. Costruzioni_ Foglio 5 Part.911 sub 1, C/2 (magazzino).....	Pag. 25
Foglio 5 Part.911 sub 2, A/3.....	
Foglio 5 Part. 2050 sub 1, C/6.....	
5.4. Costruzione_ Foglio 5 Part.2046 sub 1, unità collabente.....	Pag. 30
5.5. Costruzione_ Foglio 5 Part.2039 sub 1,unità collabente.....	Pag. 30
5.6. Costruzione_ Foglio 5 Part.912 sub 1,A/7.....	Pag. 31
5.7. Costruzione_ Foglio 5 Part.907 sub 1, A/7.....	Pag. 34
Foglio 5 Part.907 sub 2, C/2(magazzino).....	
Foglio 5 Part.907 sub 3, A/3.....	
5.8. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2040 sub 1,C/2(magazzino).....	Pag. 39
5.9. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2060 sub 1, C/2(magazzino).....	Pag. 41
Foglio 5 Part. 2067sub 1,C/2(magazzino).....	
5.10. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2062 sub 1_A/3.....	
Foglio 5 Part. 2063 sub 1_A/3.....	
5.11. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2061 (in attesa di dichiarazione)	Pag. 42
5.12. Edificio Principale _ Foglio 5 Part. 2127 sub 2 A/7.....	Pag. 43
Foglio 5 Part.2127 sub 3 A/7.....	
5.13. Darsena _ Foglio 5 Part. 2127 sub 4 C/2.....	Pag. 65
6. ANALISI SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI RELATIVI ALLA PROPRIETA' PRINCIPALE SITA IN LOCALITA' CALA DEL RIO	Pag. 74
7. INTRODUZIONE ALLA METODOLOGIA ADOTTATA NELLA VALUTAZIONE	Pag. 82
7.1. Valutazione particolareggiata di immobili extra-lusso appartenenti al mercato globale	Pag. 85
7.1.1. Valutazione particolareggiata di immobili extra-lusso.....	Pag. 85
appartenenti al territorio dell'isola di Capri	
7.1.2. Altri mercati in Italia e nel mondo.....	Pag. 101
8. VALUTAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE IMMOBILIARE SITO IN ANACAPRI LOCALITA' CALA DEL RIO	Pag. 117
8.1. Abitazioni sparse.....	Pag. 118
8.2. Abitazione principale.....	Pag. 119
8.3. Terreni, unità collabenti, magazzini e locali tecnici.....	Pag. 120
9. VALUTAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI TERRENI IN LOCALITA' CETRELLA (MONTE CAPPELLO)	Pag. 122
10. CONCLUSIONI.....	Pag. 123
BREVE SINTESI DELLA RELAZIONE.....	Pag. 128

1. Introduzione

La sottoscritta Arch. Maria Elisabetta Persico, per incarico ricevuto di valutare le proprietà immobiliari attivo del Fallimento ubicate sull'isola di Capri acquisite, per quanto possibile tutte le informazioni utili riguardanti le caratteristiche intrinseche (stato, consistenza, destinazione, ecc.) e le qualità estrinseche (potenzialità di trasformazione, rapporti con l'area e con il mercato immobiliare, ecc.), ha sintetizzato il lavoro svolto nei paragrafi che seguono per spiegare nel modo più esauriente possibile le determinazioni assunte.

2. Dati identificativi dei beni in trattazione (Dati Catastali)

I presenti dati sono rispondenti all'elenco dell'Ufficio Provinciale della Agenzia delle Entrate (aggiornamento del 3.8.2017)

In riscontro le unità catastali sono state individuate sui fogli di mappa catastale, sulle visure e sulle piante catastali richieste al N.C.E.U. e C.T. del Comune di Anacapri.

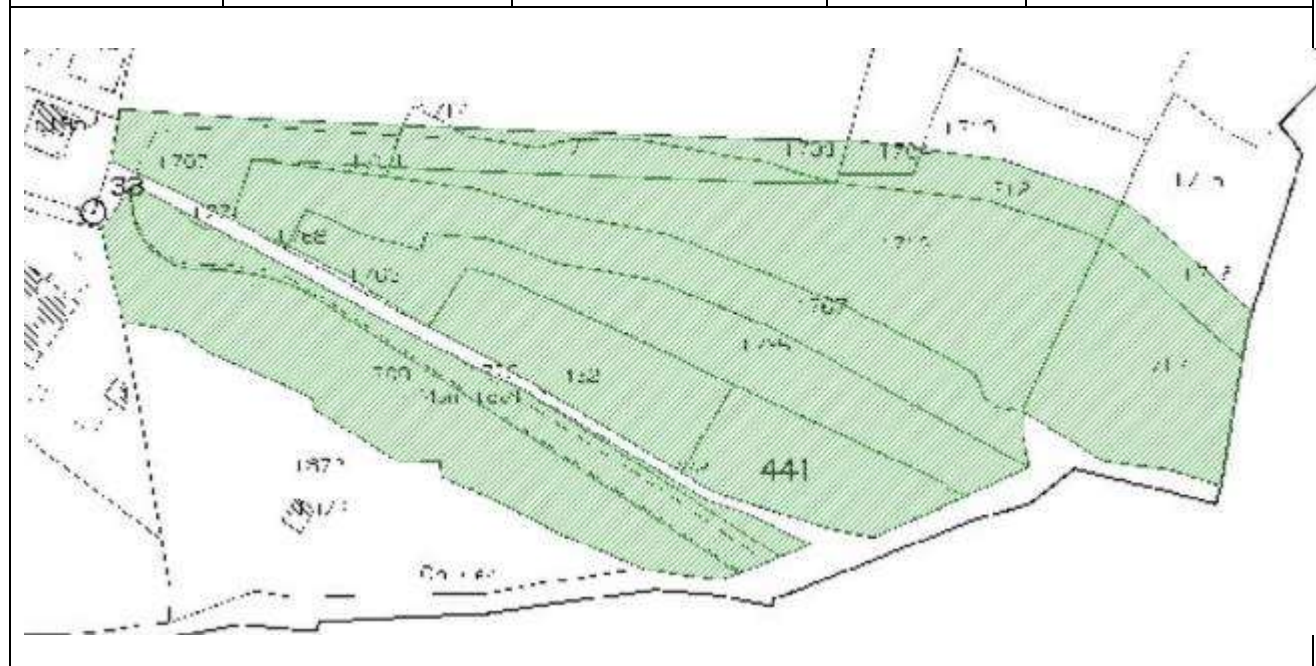
TABELLE CATASTO TERRENI

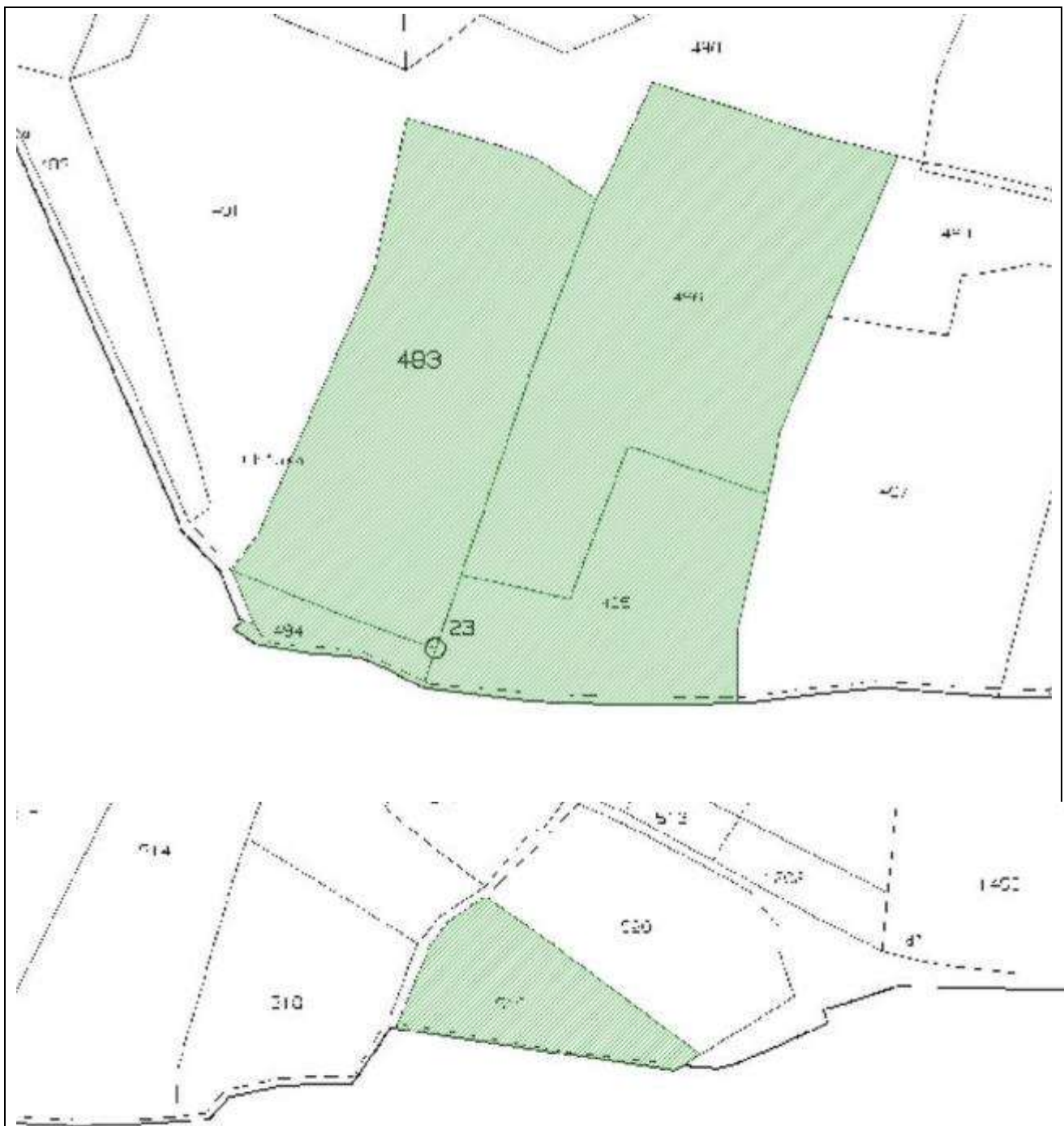
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. IN MQ
1	1617	FRUTTETO	U	Tot. 1.044

Nota: La particella risulta isolata rispetto al complesso dei terreni costituenti la proprietà principale



FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. IN MQ
1	1704	ULIVETO	4	50
1	1707	INCOLT PROD	2	405
1	1708	INCOLT PROD	2	170
1	1709	INCOLT PROD	2	20
1	1711	ULIVETO	3	320
1	1712	ULIVETO	3	240
1	1713	ULIVETO	3	1450
1	1716	INCOLT PROD	2	180
1	1717	INCOLT PROD	2	794
1	1765	ULIVETO	3	1008
1	1766	ULIVETO	3	12
1	1767	ULIVETO	3	1039
1	1768	ULIVETO	3	1
1	1769	ULIVETO	3	1222
1	1770	ULIVETO	3	531
1	1771	ULIVETO	3	4
1	1772	ULIVETO	3	63
1	432	ULIVETO	3	637
1	441	ULIVETO	3	535
1	493	INCOLT PROD	2	3665
1	494	ULIVETO	2	336
1	495	ULIVETO	3	2006
1	496	INCOLT PROD	2	4280
1	519	INCOLT PROD	1	972
				TOT. 19.940





FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. IN MQ
3	1502	INCOLT PROD	2	560
3	1507	ULIVETO	4	160
3	1508	ULIVETO	4	30
3	1510	INCOLT PROD	2	52
3	1631	INCOLT PROD	2	2151
3	1633	INCOLT PROD	2	347
				TOT. 3.300

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. IN MQ
3	402	SEMINATIVO	2	TOT. 1.129

Nota: La particella risulta isolata rispetto al complesso dei terreni costituenti la proprietà principale



FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. IN MQ
4	111	INCOLT PROD	2	500
4	35	INCOLT PROD	2	50.427
4	36	SEMINATIVO	2	10.357
4	37	SEMINATIVO	2	1069
4	47	SEMINATIVO	2	1330
4	61	SEMINATIVO	2	118
4	62	SEMINATIVO	2	1344
				TOT. 65.145

Nota: Le particelle in località Cetrella di Anacapri non fanno parte del complesso dei terreni costituenti la proprietà principale



Arch. Maria Elisabetta Persico

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. IN MQ
5	12	ULIVETO	1	554
5	17	ULIVETO	2	1145
5	18	ULIVETO	2	251
5	1893	ULIVETO	2	2593
5	1894	ULIVETO	2	3213
5	1895	ULIVETO	2	380
5	1897	ULIVETO	2	1454
5	1898	ULIVETO	2	150
5	1899	ULIVETO	2	12
5	19	ULIVETO	1	770
5	1900	ULIVETO	2	14
5	1902	ULIVETO	2	268
5	1903	ULIVETO	2	99
5	1904	ULIVETO	1	819
5	1905	ULIVETO	1	404
5	1906	ULIVETO	1	2
5	1908	ULIVETO	1	1
5	1909	ULIVETO	1	78
5	1910	ULIVETO	3	1193
5	1911	ULIVETO	3	258
5	1912	ULIVETO	3	169
5	1913	ULIVETO	1	916
5	1914	ULIVETO	1	105
5	1915	ULIVETO	1	65
5	1916	ULIVETO	1	295
5	1917	ULIVETO	1	128
5	1918	ULIVETO	1	187
5	1919	ULIVETO	1	30
5	1920	ULIVETO	1	488
5	1921	ULIVETO	1	306
5	1922	ULIVETO	1	2
5	1923	SEMINATIVO	2	878
5	1924	SEMINATIVO	2	9
5	1925	ULIVETO	2	924
5	1926	ULIVETO	2	107
5	1927	ULIVETO	2	314
5	1928	ULIVETO	2	1022
5	1929	ULIVETO	2	235
5	1930	ULIVETO	2	346

Arch. Maria Elisabetta Persico

5	1932	ULIVETO	3	190
5	1933	ULIVETO	3	141
5	1934	ULIVETO	3	13
5	1935	ULIVETO	3	244
5	1936	ULIVETO	3	107
5	1937	ULIVETO	3	75
5	1939	ULIVETO	3	371
5	1940	ULIVETO	3	283
5	1941	ULIVETO	2	1022
5	1942	ULIVETO	2	314
5	1943	ULIVETO	2	94
5	1944	ULIVETO	2	169
5	1945	ULIVETO	2	196
5	1946	ULIVETO	4	2743
5	1947	ULIVETO	4	161
5	1948	ULIVETO	4	1
5	1950	INCOLT PROD	1	561
5	1951	INCOLT PROD	1	357
5	1952	ULIVETO	3	461
5	1953	ULIVETO	3	254
5	1954	ULIVETO	3	475
5	1955	ULIVETO	3	355
5	1957	ULIVETO	3	801
5	1958	ULIVETO	3	475
5	1959	ULIVETO	3	193
5	1960	ULIVETO	3	10
5	1961	INCOLT PROD	2	2693
5	1962	INCOLT PROD	2	387
5	1963	INCOLT PROD	2	119
5	1964	INCOLT PROD	2	2235
5	1965	INCOLT PROD	2	585
5	1967	INCOLT PROD	2	78
5	2	INCOLT STER	-	4014
5	20	ULIVETO	2	374
5	2041	ULIVETO	2	11.182
5	2043	ULIVETO	2	1798
5	2045	INCOLT PROD	2	1176
5	2047	ULIVETO	3	1226
5	2049	ULIVETO	3	845
5	2051	ULIVETO	3	305

Arch. Maria Elisabetta Persico

5	2053	ULIVETO	1	1061
5	2055	ULIVETO	1	538
5	2057	VIGNETO	3	4661
5	2064	INCOLT PROD	1	1739
5	21	ULIVETO	1	540
5	2127	ENTE URBANO	-	5618
5	2128	VIGNETO	4	5076
5	23	ULIVETO	1	15
5	24	ULIVETO	1	250
5	25	ULIVETO	1	856
5	3	INCOLT PROD	2	1510
5	29	ULIVETO	3	288
5	30	ULIVETO	2	1237
5	39	INCOLT PROD	2	6260
5	40	ULIVETO	4	950
5	41	INCOLT PROD	2	3633
5	42	FRUTTETO	U	728
5	44	INCOLT PROD	2	3378
5	45	INCOLT PROD	2	1110
5	46	ULIVETO	4	950
5	47	INCOLT PROD	1	6800
5	48	ULIVETO	3	140
5	574	ULIVETO	3	1184
5	581	FRUTTETO	U	172
5	583	INCOLT PROD	2	2974
5	590	INCOLT STER	-	1040
5	6	INCOLT PROD	2	3740
				TOT. 113.715



FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUP. IN MQ
5	411	INCOLT STER	-	2350
5	412	VIGNETO	2	1005
				TOT. 3.355

Nota: Le particelle risultano isolate rispetto al complesso dei terreni costituenti la proprietà principale

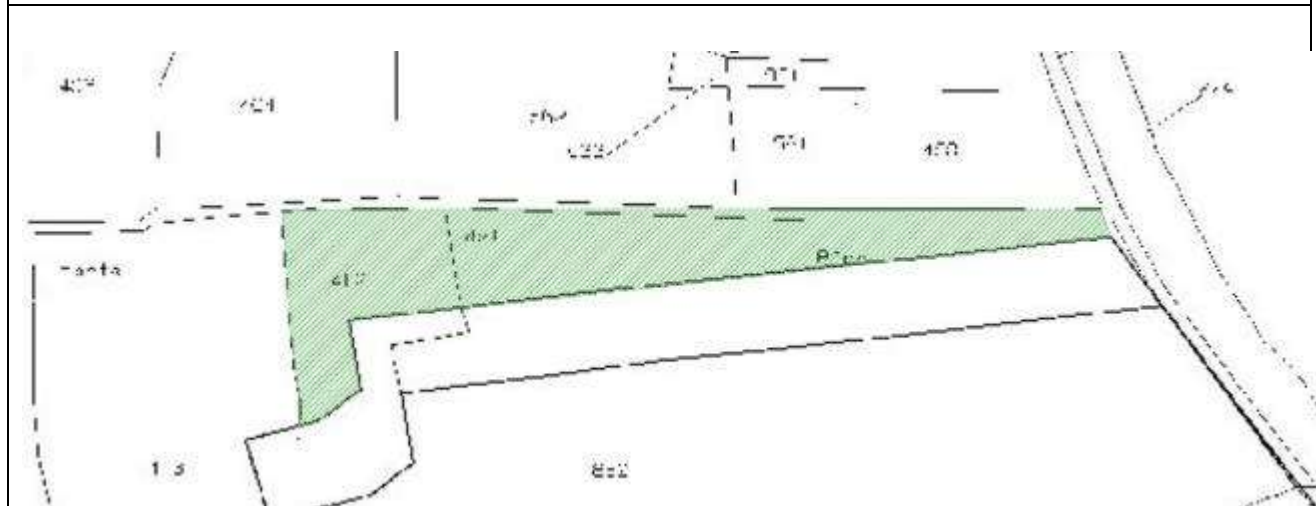


TABELLE CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
5	2061	-	In att. Dich.	-	
5	2060	1	C/2	2	139 mq
5	2062	1	A/3	3	75 mq
5	2063	1	A/3	3	61 mq
5	2067	1	C/2	2	8 mq
5	912	1	A/7	3	65 mq
5	2127	3	A/7	3	328 mq
5	2127	4	C/2	3	Mag. Darsena 150mq
5	2127	2	A/7	5	467 mq

Ai quali sono da aggiungere i seguenti a seguito delle indagini svolte:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
3	1634	1	C/2	1	140 mq
5	2056	1	collabente		-
5	2050	1	C/6	2	115 mq
5	911	1	C/2	2	45 mq
5	911	2	A/3	2	69 mq
5	2046	1	collabente		-
5	2039	1	collabente		-
5	907	1	A/7	3	57 mq
5	907	2	C/2	1	27 mq
5	907	3	A/3	1	26 mq
5	2044	1	collabente		-

2.1. Riepilogo dell'estensione dei terreni nel Comune di Anacapri.

Nel presente paragrafo sono state elaborate le somme delle superfici dei terreni esaminati:

Proprietà principale in località Cala del Rio (riferimento all'elenco precedente)

FOGLIO	SUP. TOTALE
1	19.940
3	3.300
5	113.715
	TOTALE 136.955

Altri terreni non facenti parte dell'immobile principale (riferimento all'elenco precedente)

FOGLIO	SUP. TOTALE
1	1.044
3	1.129
5	3.355
	TOTALE 5.528

Proprietà agricola secondaria in località Cetrella

FOGLIO	SUP. TOTALE
4	TOTALE 65.145

In conclusione l'estensione totale dei terreni rilevata dai dati catastali è di: **207.628 mq**
(20 h 76 a 28 ca)

2.2. Riepilogo dell'estensione dei fabbricati nel Comune di Anacapri.

Nel presente paragrafo sono state elaborate le somme delle superfici dei fabbricati esistenti facenti parte della proprietà principale:

- Unità catastali C/2 facenti parte della Proprietà principale a Cala del Rio **624 mq**
- Unità catastali A/3 facenti parte della Proprietà principale a Cala del Rio **231 mq**
- Unità catastali A/7 facenti parte della Proprietà principale a Cala del Rio **917 mq**

Si precisa che alle precedenti unità devono essere aggiunte altre 4 unità collabenti.

3. Descrizione dell'area nella quale ricadono i beni in trattazione

La seguente sintetica descrizione, giacché l'isola di Capri è nota come nessun' altra isola al mondo fin dai tempi dell'impero romano, intende solo indicare alcuni dei suoi aspetti, in particolare quello della mobilità, lasciando aperta l'indagine conoscitiva sulle sue scintillanti peculiarità alle parole od immagini espresse nelle varie epoche da studiosi, poeti, scrittori, pittori fino ad arrivare alle cronache del secolo scorso e quello attuale. Ci limitiamo quindi ad indicare alcuni elementi puramente geografici. L'isola di fronte alla penisola sorrentina non è paragonabile alle vicine isole di Ischia e Procida, dalle quali si differenzia anche per la sua struttura morfologica con cime quali Monte Solaro (589 m) e Monte Tiberio (334 m). e vasti altipiani interni tra i quali anche quello del comune di Anacapri. Proprio per la sua morfologia fu prescelta durante l'impero romano per la costruzione di sontuose ville e ninfei nascosti nelle grotte sotto le scogliere. La più famosa è senza dubbio la "Grotta Azzurra".



TAVOLA RIPRESA DAL TESTO PER L'ISOLA _EDIZIONI LA CONCHIGLIA _ CAPRI

 Individuazione dell'area nella quale ricadono i beni

La vegetazione è tipicamente mediterranea, con prevalenza di agavi, fichi d'India e ginestre. A Capri l'acqua potabile è garantita da condotte sottomarine provenienti dalla penisola sorrentina. L'energia elettrica viene fornita da una società privata e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani viene gestito rigorosamente.

Nella tavola che precede dove è indicata l'area nella quale ricadono i beni in trattazione sono evidenziati i percorsi carrabili principali dell'isola ed in particolare l'eliporto.

Delle strade di scorrimento il ramo principale è costituito dalla strada provinciale 508 che connette i centri di Anacapri e Capri tra il Largo dei Due Golfi a Capri e Caprile ad Anacapri.

Dal Largo dei Due Golfi a Capri si dipartono:

- via Marina Grande, verso il confine occidentale del porto
- via Roma verso la "Piazzetta" di Capri (piazza Umberto 1°)
- via Marina piccola verso la costa meridionale dell'isola.

A Caprile la Provinciale 508 si sdoppia in due altre strade provinciali:

- la 502, via Nuova del Faro che raggiunge l'estremità sud-occidentale dell'isola.
- la 503, con i nomi di via Pagliaro, via Tuoro e via Grotta Azzurra, che raggiunge invece l'estremità nord-occidentale dell'isola.

Le strade locali sono tutte interne ai territori di ciascuno dei due comuni e sono in gran parte pedonalizzate e connesse ai rami della rete principale soltanto ad una delle loro estremità così da essere utilizzate esclusivamente da chi deve accedere agli edifici che vi sorgono lungo i lati.

Anacapri è collegata con il Porto di Marina Grande, sul quale gravitano tutti i collegamenti con la terraferma, solo attraverso il tronco tortuoso e stretto della S.P. 508 che è impensabile modificare per motivi ambientali e paesaggistici pur essendo completamente insufficiente.

Il Comune di Anacapri, con Delibera di G.M. 102/15 ed il Comune di Capri, con Delibera di G.M. 118/15 hanno approvato lo studio di pre - fattibilità di un collegamento

con funicolare sotterranea tra i due Comuni i cui costi di realizzazione presunti sono di € 80.000.000,00. I tempi per la sua realizzazione, trattandosi di opera pubblica sono ignoti. Questa infrastruttura per il trasporto su ferro si andrebbe ad aggiungere ad i due attuali impianti: la funicolare che collega la Marina Grande di Capri con la “Piazzetta” e la seggiovia che dalla piazza Vittoria di Anacapri sale verso la cima di monte Solaro. In realtà la seggiovia più che un mezzo di trasporto rappresenta esclusivamente una attrazione turistica per poter godere del panorama a 360 ° del golfo di Napoli senza però apportare alcuna diminuzione al traffico locale.

In conclusione abbiamo toccato principalmente il problema dei trasporti, essendo l'unica nota dolente che riguarda questa magnifica isola, tuttavia intendiamo precisare che tra i beni attivo del fallimento oggetto della presente relazione è compresa una darsena privata che può permettere agevolmente i trasferimenti via mare nei diversi punti dell'isola o con la terraferma. La straordinarietà del sito ed il suo isolamento lo rendono pertanto unico anche se il traffico su gomma rappresenta l'unico aspetto sfavorevole di questa isola unica nel mediterraneo.



INGRESSI VIA MARE E VIA TERRA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN LOCALITÀ CALA DEL RIO (TRACCIATO DELLA STRADA PRIVATA)

4. Descrizione percettiva_ (show d'ont tell)

In questa prima descrizione, intenzionalmente, sono stati tralasciati dettagli poco significativi, se confrontati con la complessità del bene oggetto della nostra analisi, per evitare che troppe parole e particolari possano porre in secondo piano la sua vera sostanza, unica ed irriproducibile.

Riteniamo, infatti, che possa essere più incisivo, come le poche pennellate di un quadro lo sono generalmente rispetto ad una foto che riporta tutti i dettagli, il muoversi in una sintetica descrizione “spazio temporale” dei luoghi.

Giunti ad Anacapri, un cancello comune a moltissimi altri, chiude la proprietà non facendo presagire in modo assoluto la vastità del bosco privato che, entrando, si dovrà attraversare percorrendo in auto una lunghissima strada sterrata (qualche chilometro) che conduce all'abitazione principale affacciata sul mare.

L'atmosfera, nella quale ci troviamo improvvisamente immersi lungo il percorso, è fatta di silenzio accompagnato dal fruscio degli alberi, profumi di mirto ed olivo e spazio vuoto intorno. Sensazioni intangibili ma reali.

In una vegetazione ricca, spontanea, selvaggia sono nascoste anche delle costruzioni alle quali sono dedicati alcuni dei paragrafi successivi.

Gradualmente si scende verso il mare attraverso un percorso curvilineo che termina in uno spazioso parcheggio nella parte retrostante della villa affacciata sugli scogli. In modo sapiente e senza visibili contrasti, la vegetazione spontanea si trasforma a poco a poco in un giardino mediterraneo articolato in viottoli pedonali, muretti a secco, terrazzamenti e pergolati che si protendono verso il mare. L'atmosfera fresca ed ombrosa del bosco si trasforma improvvisamente in una luce abbagliante del cielo che si specchia sul mare di Capri. Una piscina, in tutta la sua eccezionalità, incastonata nella parte immediatamente confinante gli scogli segue l'andamento naturale dei luoghi, accompagnata, più in basso, all'interno dell'insenatura di un approdo protetto.

Ogni particolare è stato rinviato alla descrizione puramente tecnica.



5. Descrizione tecnica e verifica atti amministrativi

La proprietà principale si sviluppa nel versante Ovest dell'isola di Capri in località Cala del Rio che prende il nome dallo specchio d'acqua omonimo ed inizia dal lato est del centro abitato di Anacapri per poi scendere con un moderato declivio verso Ovest fino al mare. I terreni che si estendono per circa 14 ettari, sono delimitati a Nord ed a Sud da due corsi d'acqua denominati Lupinaro e Rio. La media altimetrica (120 s.l.m.) è tra le più basse di tutta l'isola e ciò nonostante la proprietà è parzialmente visibile da terra solo da pochi punti di osservazione essendo nascosta da un fitto bosco mediterraneo. La sua particolare posizione e la sua forma la rendono anche molto poco visibile dal mare sul quale affaccia in corrispondenza della baia omonima nella quale esiste per i natanti l'obbligo di non superare la distanza di 200 m dalla costa così come previsto tra le ordinanze della locale Capitaneria di Porto. A Nord, Sud e Sud- Ovest è protetta dagli altipiani. L'area è tra le più verdi di Capri e pur partendo dalla costa rocciosa del mare quasi inaccessibile si sviluppa all'interno con declivi ombreggiati nei quali prevalgono i ginepri, gli ulivi, i pinastri ed i carrubi e tante altre piante tipiche dell'isola

La proprietà è attraversata dal "Sentiero dei Fortini", uno dei sentieri naturalistici dell'isola, che è delimitato sui due lati da un muro che sostiene una cancellata lungo tutta la proprietà come evidenziato nelle foto che seguono:



Ingresso con doppio cancello al Parco della villa principale (provenendo dalla strada pubblica si devono superare quattro cancelli).

Per cui la viabilità interna alla proprietà alla quale inizia da un cancello su strada riprodotto nella foto che segue:



Cancello principale su strada pubblica

Prosegue per poi interrompersi incontrando un secondo cancello:



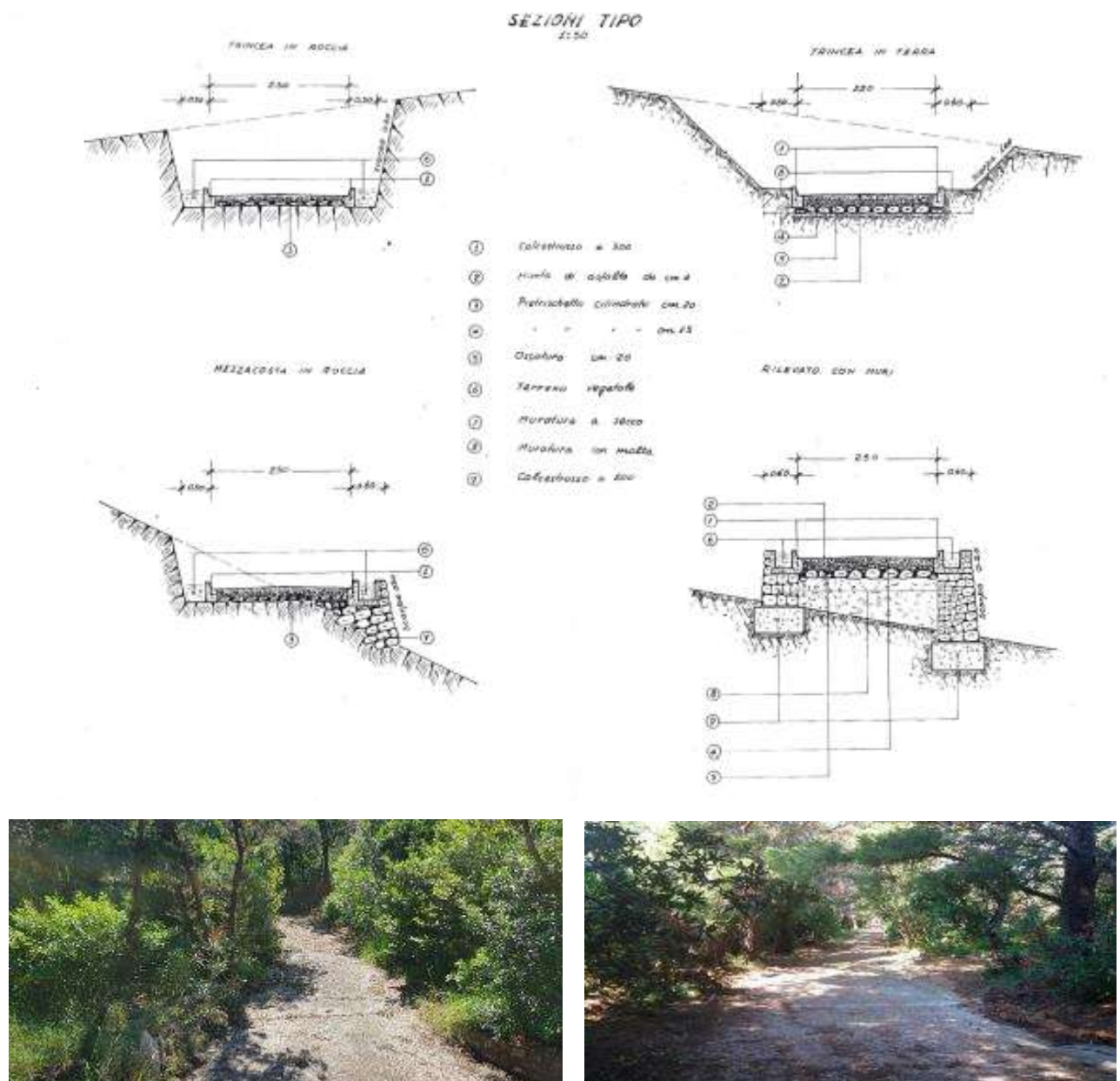
Secondo cancello provenendo dal cancello principale

Nel progetto del tracciato interno che parte da Via Monticelli realizzato nel 1962 sono stati rispettati, con estrema cura, i luoghi infatti dalle carte esaminate risulta che per la

realizzazione della strada siano state sacrificate solo sei piante di olivo, ma non solo, si è scelto di adagiare il tracciato secondo una lieve pendenza seppure ne derivasse una maggiore lunghezza del percorso stesso configurabile, così come è stato realizzato, in 13 rampe ed 11 tornanti per un totale di circa km 2.400. La carreggiata è di circa 2.50 di larghezza.

L'esecuzione del tracciato, come già emerso nella descrizione percettiva, non solo non ha alterato il paesaggio ma lo ha posto meglio in luce. Percorsa a piedi l'opera stradale benché sia stata realizzata da più di 60 anni si presenta in buone condizioni.

Nel seguito si riportano alcuni esecutivi di progetto e la Licenza Edilizia:



n. 382

MUNICIPIO DI ANACAPRI
PROVINCIA DI NAPOLI

Licenza di costruzione

IL SINDACO

Vista la domanda del sig. *I. L. Immobile Riva* *uff. con allegato*
in data *23-11-96* n. *5677* intesa ad ottenere l'autorizzazione per eseguire
la costruzione di una strada intercomunale dalla
loca. Ta' Monticelli alla "Cala del Rio"
giusto progetto a firma dell'ing. *geom. Paolo Bellomo*
Sottilo il parere favorevole della Commissione edilizia nella tornata del *19-10-96*
Vista l'approvazione data dal Soprintendente ai Monumenti della Campania con lettera
n. *62-26* in data *20-8-96*
Visto che i lavori suddetti saranno eseguiti dall'appaltatore sig. *A. Bonanno*
sotto la direzione tecnica dell'ing. *Paolo Bellomo*
Visto che la tassa edilizia in lire _____ (lire _____)
risulta intestata nella cassa comunale con bolletta n. _____ in data _____
salvo versamento ad opera compiuta;
Facendo salvi i diritti dei terzi

Autorizza

Il sig. *I. L. Immobile Riva* *con sede in Anacapri*
ad eseguire l'opera di cui sopra sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e clausole
esecutiva per la parte della 1^a e 2^a e 3^a e 4^a e 5^a e 6^a e 7^a e 8^a e 9^a e 10^a e 11^a e 12^a e 13^a e 14^a e 15^a e 16^a e 17^a e 18^a e 19^a e 20^a e 21^a e 22^a e 23^a e 24^a e 25^a e 26^a e 27^a e 28^a e 29^a e 30^a e 31^a e 32^a e 33^a e 34^a e 35^a e 36^a e 37^a e 38^a e 39^a e 40^a e 41^a e 42^a e 43^a e 44^a e 45^a e 46^a e 47^a e 48^a e 49^a e 50^a e 51^a e 52^a e 53^a e 54^a e 55^a e 56^a e 57^a e 58^a e 59^a e 60^a e 61^a e 62^a e 63^a e 64^a e 65^a e 66^a e 67^a e 68^a e 69^a e 70^a e 71^a e 72^a e 73^a e 74^a e 75^a e 76^a e 77^a e 78^a e 79^a e 80^a e 81^a e 82^a e 83^a e 84^a e 85^a e 86^a e 87^a e 88^a e 89^a e 90^a e 91^a e 92^a e 93^a e 94^a e 95^a e 96^a e 97^a e 98^a e 99^a e 100^a e 101^a e 102^a e 103^a e 104^a e 105^a e 106^a e 107^a e 108^a e 109^a e 110^a e 111^a e 112^a e 113^a e 114^a e 115^a e 116^a e 117^a e 118^a e 119^a e 120^a e 121^a e 122^a e 123^a e 124^a e 125^a e 126^a e 127^a e 128^a e 129^a e 130^a e 131^a e 132^a e 133^a e 134^a e 135^a e 136^a e 137^a e 138^a e 139^a e 140^a e 141^a e 142^a e 143^a e 144^a e 145^a e 146^a e 147^a e 148^a e 149^a e 150^a e 151^a e 152^a e 153^a e 154^a e 155^a e 156^a e 157^a e 158^a e 159^a e 160^a e 161^a e 162^a e 163^a e 164^a e 165^a e 166^a e 167^a e 168^a e 169^a e 170^a e 171^a e 172^a e 173^a e 174^a e 175^a e 176^a e 177^a e 178^a e 179^a e 180^a e 181^a e 182^a e 183^a e 184^a e 185^a e 186^a e 187^a e 188^a e 189^a e 190^a e 191^a e 192^a e 193^a e 194^a e 195^a e 196^a e 197^a e 198^a e 199^a e 200^a e 201^a e 202^a e 203^a e 204^a e 205^a e 206^a e 207^a e 208^a e 209^a e 210^a e 211^a e 212^a e 213^a e 214^a e 215^a e 216^a e 217^a e 218^a e 219^a e 220^a e 221^a e 222^a e 223^a e 224^a e 225^a e 226^a e 227^a e 228^a e 229^a e 230^a e 231^a e 232^a e 233^a e 234^a e 235^a e 236^a e 237^a e 238^a e 239^a e 240^a e 241^a e 242^a e 243^a e 244^a e 245^a e 246^a e 247^a e 248^a e 249^a e 250^a e 251^a e 252^a e 253^a e 254^a e 255^a e 256^a e 257^a e 258^a e 259^a e 260^a e 261^a e 262^a e 263^a e 264^a e 265^a e 266^a e 267^a e 268^a e 269^a e 270^a e 271^a e 272^a e 273^a e 274^a e 275^a e 276^a e 277^a e 278^a e 279^a e 280^a e 281^a e 282^a e 283^a e 284^a e 285^a e 286^a e 287^a e 288^a e 289^a e 290^a e 291^a e 292^a e 293^a e 294^a e 295^a e 296^a e 297^a e 298^a e 299^a e 300^a e 301^a e 302^a e 303^a e 304^a e 305^a e 306^a e 307^a e 308^a e 309^a e 310^a e 311^a e 312^a e 313^a e 314^a e 315^a e 316^a e 317^a e 318^a e 319^a e 320^a e 321^a e 322^a e 323^a e 324^a e 325^a e 326^a e 327^a e 328^a e 329^a e 330^a e 331^a e 332^a e 333^a e 334^a e 335^a e 336^a e 337^a e 338^a e 339^a e 340^a e 341^a e 342^a e 343^a e 344^a e 345^a e 346^a e 347^a e 348^a e 349^a e 350^a e 351^a e 352^a e 353^a e 354^a e 355^a e 356^a e 357^a e 358^a e 359^a e 360^a e 361^a e 362^a e 363^a e 364^a e 365^a e 366^a e 367^a e 368^a e 369^a e 370^a e 371^a e 372^a e 373^a e 374^a e 375^a e 376^a e 377^a e 378^a e 379^a e 380^a e 381^a e 382^a e 383^a e 384^a e 385^a e 386^a e 387^a e 388^a e 389^a e 390^a e 391^a e 392^a e 393^a e 394^a e 395^a e 396^a e 397^a e 398^a e 399^a e 400^a e 401^a e 402^a e 403^a e 404^a e 405^a e 406^a e 407^a e 408^a e 409^a e 410^a e 411^a e 412^a e 413^a e 414^a e 415^a e 416^a e 417^a e 418^a e 419^a e 420^a e 421^a e 422^a e 423^a e 424^a e 425^a e 426^a e 427^a e 428^a e 429^a e 430^a e 431^a e 432^a e 433^a e 434^a e 435^a e 436^a e 437^a e 438^a e 439^a e 440^a e 441^a e 442^a e 443^a e 444^a e 445^a e 446^a e 447^a e 448^a e 449^a e 450^a e 451^a e 452^a e 453^a e 454^a e 455^a e 456^a e 457^a e 458^a e 459^a e 460^a e 461^a e 462^a e 463^a e 464^a e 465^a e 466^a e 467^a e 468^a e 469^a e 470^a e 471^a e 472^a e 473^a e 474^a e 475^a e 476^a e 477^a e 478^a e 479^a e 480^a e 481^a e 482^a e 483^a e 484^a e 485^a e 486^a e 487^a e 488^a e 489^a e 490^a e 491^a e 492^a e 493^a e 494^a e 495^a e 496^a e 497^a e 498^a e 499^a e 500^a e 501^a e 502^a e 503^a e 504^a e 505^a e 506^a e 507^a e 508^a e 509^a e 510^a e 511^a e 512^a e 513^a e 514^a e 515^a e 516^a e 517^a e 518^a e 519^a e 520^a e 521^a e 522^a e 523^a e 524^a e 525^a e 526^a e 527^a e 528^a e 529^a e 530^a e 531^a e 532^a e 533^a e 534^a e 535^a e 536^a e 537^a e 538^a e 539^a e 540^a e 541^a e 542^a e 543^a e 544^a e 545^a e 546^a e 547^a e 548^a e 549^a e 550^a e 551^a e 552^a e 553^a e 554^a e 555^a e 556^a e 557^a e 558^a e 559^a e 560^a e 561^a e 562^a e 563^a e 564^a e 565^a e 566^a e 567^a e 568^a e 569^a e 570^a e 571^a e 572^a e 573^a e 574^a e 575^a e 576^a e 577^a e 578^a e 579^a e 580^a e 581^a e 582^a e 583^a e 584^a e 585^a e 586^a e 587^a e 588^a e 589^a e 590^a e 591^a e 592^a e 593^a e 594^a e 595^a e 596^a e 597^a e 598^a e 599^a e 600^a e 601^a e 602^a e 603^a e 604^a e 605^a e 606^a e 607^a e 608^a e 609^a e 610^a e 611^a e 612^a e 613^a e 614^a e 615^a e 616^a e 617^a e 618^a e 619^a e 620^a e 621^a e 622^a e 623^a e 624^a e 625^a e 626^a e 627^a e 628^a e 629^a e 630^a e 631^a e 632^a e 633^a e 634^a e 635^a e 636^a e 637^a e 638^a e 639^a e 640^a e 641^a e 642^a e 643^a e 644^a e 645^a e 646^a e 647^a e 648^a e 649^a e 650^a e 651^a e 652^a e 653^a e 654^a e 655^a e 656^a e 657^a e 658^a e 659^a e 660^a e 661^a e 662^a e 663^a e 664^a e 665^a e 666^a e 667^a e 668^a e 669^a e 670^a e 671^a e 672^a e 673^a e 674^a e 675^a e 676^a e 677^a e 678^a e 679^a e 680^a e 681^a e 682^a e 683^a e 684^a e 685^a e 686^a e 687^a e 688^a e 689^a e 690^a e 691^a e 692^a e 693^a e 694^a e 695^a e 696^a e 697^a e 698^a e 699^a e 700^a e 701^a e 702^a e 703^a e 704^a e 705^a e 706^a e 707^a e 708^a e 709^a e 710^a e 711^a e 712^a e 713^a e 714^a e 715^a e 716^a e 717^a e 718^a e 719^a e 720^a e 721^a e 722^a e 723^a e 724^a e 725^a e 726^a e 727^a e 728^a e 729^a e 730^a e 731^a e 732^a e 733^a e 734^a e 735^a e 736^a e 737^a e 738^a e 739^a e 740^a e 741^a e 742^a e 743^a e 744^a e 745^a e 746^a e 747^a e 748^a e 749^a e 750^a e 751^a e 752^a e 753^a e 754^a e 755^a e 756^a e 757^a e 758^a e 759^a e 760^a e 761^a e 762^a e 763^a e 764^a e 765^a e 766^a e 767^a e 768^a e 769^a e 770^a e 771^a e 772^a e 773^a e 774^a e 775^a e 776^a e 777^a e 778^a e 779^a e 780^a e 781^a e 782^a e 783^a e 784^a e 785^a e 786^a e 787^a e 788^a e 789^a e 790^a e 791^a e 792^a e 793^a e 794^a e 795^a e 796^a e 797^a e 798^a e 799^a e 800^a e 801^a e 802^a e 803^a e 804^a e 805^a e 806^a e 807^a e 808^a e 809^a e 810^a e 811^a e 812^a e 813^a e 814^a e 815^a e 816^a e 817^a e 818^a e 819^a e 820^a e 821^a e 822^a e 823^a e 824^a e 825^a e 826^a e 827^a e 828^a e 829^a e 830^a e 831^a e 832^a e 833^a e 834^a e 835^a e 836^a e 837^a e 838^a e 839^a e 840^a e 841^a e 842^a e 843^a e 844^a e 845^a e 846^a e 847^a e 848^a e 849^a e 850^a e 851^a e 852^a e 853^a e 854^a e 855^a e 856^a e 857^a e 858^a e 859^a e 860^a e 861^a e 862^a e 863^a e 864^a e 865^a e 866^a e 867^a e 868^a e 869^a e 870^a e 871^a e 872^a e 873^a e 874^a e 875^a e 876^a e 877^a e 878^a e 879^a e 880^a e 881^a e 882^a e 883^a e 884^a e 885^a e 886^a e 887^a e 888^a e 889^a e 890^a e 891^a e 892^a e 893^a e 894^a e 895^a e 896^a e 897^a e 898^a e 899^a e 900^a e 901^a e 902^a e 903^a e 904^a e 905^a e 906^a e 907^a e 908^a e 909^a e 910^a e 911^a e 912^a e 913^a e 914^a e 915^a e 916^a e 917^a e 918^a e 919^a e 920^a e 921^a e 922^a e 923^a e 924^a e 925^a e 926^a e 927^a e 928^a e 929^a e 930^a e 931^a e 932^a e 933^a e 934^a e 935^a e 936^a e 937^a e 938^a e 939^a e 940^a e 941^a e 942^a e 943^a e 944^a e 945^a e 946^a e 947^a e 948^a e 949^a e 950^a e 951^a e 952^a e 953^a e 954^a e 955^a e 956^a e 957^a e 958^a e 959^a e 960^a e 961^a e 962^a e 963^a e 964^a e 965^a e 966^a e 967^a e 968^a e 969^a e 970^a e 971^a e 972^a e 973^a e 974^a e 975^a e 976^a e 977^a e 978^a e 979^a e 980^a e 981^a e 982^a e 983^a e 984^a e 985^a e 986^a e 987^a e 988^a e 989^a e 990^a e 991^a e 992^a e 993^a e 994^a e 995^a e 996^a e 997^a e 998^a e 999^a e 1000^a e 1001^a e 1002^a e 1003^a e 1004^a e 1005^a e 1006^a e 1007^a e 1008^a e 1009^a e 1010^a e 1011^a e 1012^a e 1013^a e 1014^a e 1015^a e 1016^a e 1017^a e 1018^a e 1019^a e 1020^a e 1021^a e 1022^a e 1023^a e 1024^a e 1025^a e 1026^a e 1027^a e 1028^a e 1029^a e 1030^a e 1031^a e 1032^a e 1033^a e 1034^a e 1035^a e 1036^a e 1037^a e 1038^a e 1039^a e 1040^a e 1041^a e 1042^a e 1043^a e 1044^a e 1045^a e 1046^a e 1047^a e 1048^a e 1049^a e 1050^a e 1051^a e 1052^a e 1053^a e 1054^a e 1055^a e 1056^a e 1057^a e 1058^a e 1059^a e 1060^a e 1061^a e 1062^a e 1063^a e 1064^a e 1065^a e 1066^a e 1067^a e 1068^a e 1069^a e 1070^a e 1071^a e 1072^a e 1073^a e 1074^a e 1075^a e 1076^a e 1077^a e 1078





5.1. Costruzione_ Foglio 3 Part.1634 sub 1_C/2

Ritornando all'inizio del tracciato nei pressi di Via Monticelli, ribassata rispetto al livello stradale, è collocata la cisterna per l'approvvigionamento dell'acqua piovana per l'irrigazione dei terreni, per la quale è stata effettuata una visura riportata nel seguito nella quale risulta la costituzione in Catasto alla data del 4.8.2017 al Foglio 3 con il numero di particella 1634 sub 1 e per la quale è stata presentata Istanza di Sanatoria.

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Muro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
		Urbanistica				Catastale								
1		Urbanistica	3	1634	1	C/2		1		140 m²	Totale: 166 m²	Euro 1,372,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2018 protocollo n. NA0343143 in atti dal 07/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84734.1/2018)	
Indirizzo		VIA CHIUSO n. 5 piano, T.												
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
NTTESTATO														
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA										05084120152*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 04/08/2017 protocollo n. NA0311356 in atti dal 07/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3520.1/2017)												
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90												
Visura telematica														
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria														

CONDONO EDILIZIO
Art. 36 L. 22/12/1974 n. 734
N° 641/95

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
Legge 23/12/94 n.724 art. 39

COMUNE DI ANACAPRI
- 1. MAR. 1995
N° 3142 ARIM.....

Al Signor Sindaco
del Comune di
ANACAPRI

A1

RICHIEDENTE		
COGNOME/DENOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ: BAIA DEL DELFINO S.r.l.		
NOME		COD.FISC./P.IVA 04190431009
RESIDENZA ANAGRAFICA:	COMUNE DI ROMA	PROVINCIA NA
VIA E NUMERO CIVICO:	VIA BELSIADA, 35	CAP 00187
Se il richiedente è persona fisica indicare:		
SESSO ☐ M ☐ F	DATA NASCITA	COMUNE PROV.
Titolo in base al quale il richiedente effettua l'istanza di sanatoria:		
PROPRIETARIO ☒	ALTRO ☐	(SPECIFICARE)

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO		
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA, N. CIVICO: CALA DEL RIO		
COMUNE:	ANACAPRI	CAP 80071 PROV. NA
Indicare:		
- Catasto terreni: foglio di mappa	particella	sub
- Catasto edilizio urbano: foglio di mappa 3	particella 481	sub

RIFERIMENTI CATASTALI	
Se l'opera è accatastata indicare i dati relativi	
Se l'opera non è accatastata indicare la destinazione	

1

Agenzia delle Entrate CALASSO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli		denominazione progetto: MARITIMA - ESTERNO denominazione di d.l. o. in: Decreto di Assegnazione Via: via n. 5	
Identificazione Geometrica: Perimetro: 0 Superficie: 0 Particella: 1000 Subdivisione: 0		Completato da: Arch. Maria Elisabetta Persico Professione: Architetto Indirizzo: Via Napoli A. 0010	

PIANO TERRA

Colonna 1 (Distanza da)

Area 1000

Area 1000

Area 1000

Area 1000

Area 1000

PIANO TERRA



Proseguendo il percorso verso mare si incontra l'unità descritta nel paragrafo che segue e di seguito le altre nei paragrafi successivi.

5.2. Costruzione_ Foglio 5 Part.2044 sub 1 _unità collabente

I fabbricati ridotti allo stato di rudere possono essere iscritti in catasto nella categoria F/2, riservata alle cosiddette unità «collabenti».

agenzia entrate  

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.35 Segue
Visura n.: T39385 Pag: 16

22. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI (Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	2044	1			unità collabenti					VIA CHIUSO n. 5 piano: T; COSTITUZIONE del 07/08/2017 protocollo n. NA0312487 in atti dal 08/08/2017 COSTITUZIONE (n. 3548 1/2017)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 22

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/08/2017 protocollo n. NA0312487 in atti dal 08/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3548 1/2017)		

5.3. Costruzioni_ Foglio 5 Part.911 sub 1 _C/2 Foglio 5 Part.911 sub 2 _A/3 Foglio 5 Part. 2050 sub 1_ C/6

Proseguendo nel percorso, in direzione del mare, sul lato destro si incontrano altri due fabbricati individuati al Foglio 5 con il numero di particella catastale rispettivamente 911 sub 1 e 2 e 2050 per la quale risulta la costituzione in Catasto alla data del 4.8.2017 per la part. 2050 ed una variazione del classamento per la 911.

Dati della richiesta: Comune di ANACAPRI (Codice: A268)
Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati: Foglio: 5 Particella: 911 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	911	1			C/2	2	45 m²	Superficie Catastale Totale: 67 m²	Euro 478,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2018 protocollo n. NA0243143 in atti dal 07/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84734 1/2018)

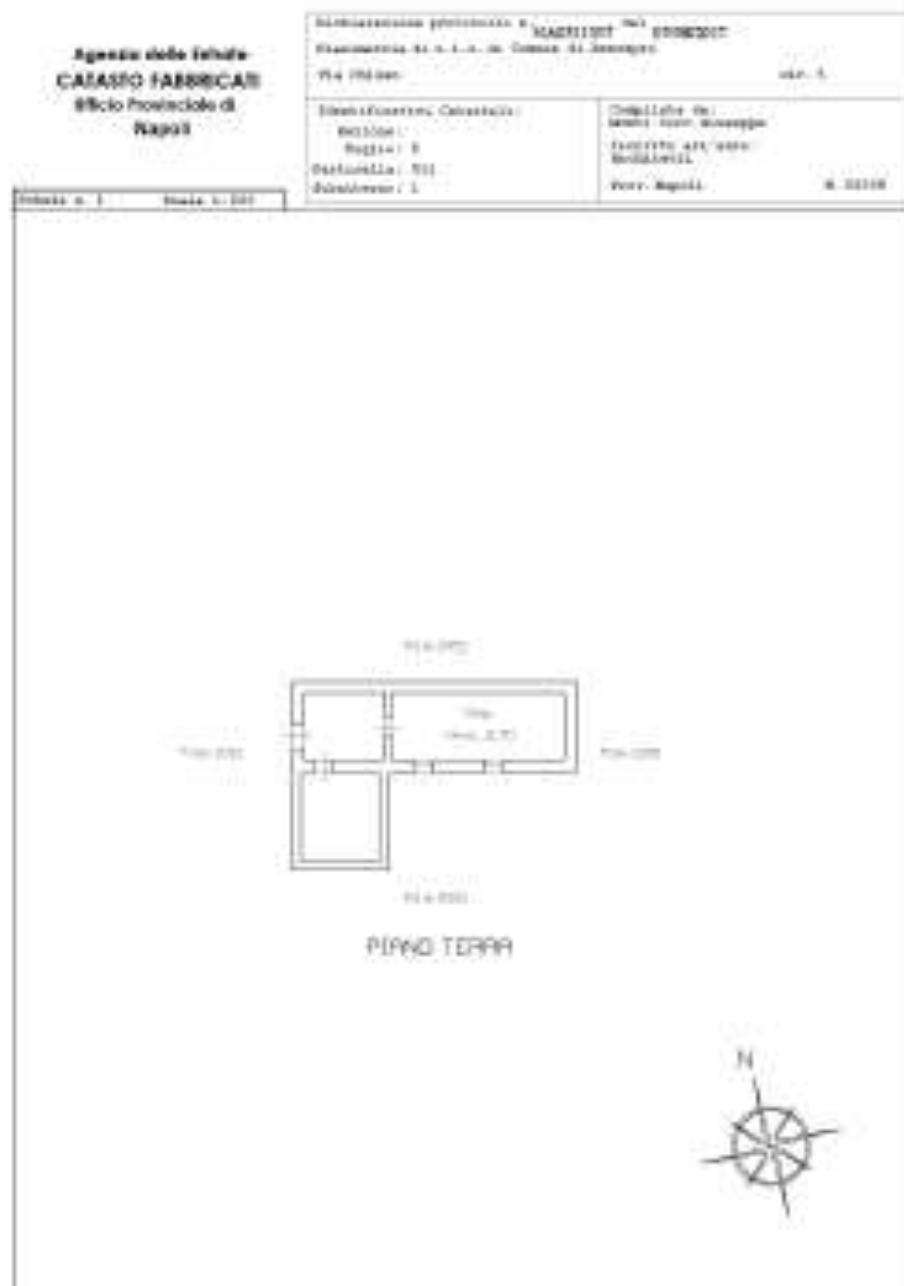
Indirizzo: VIA CHIUSO n. 5 piano: T;
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 791/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIO SPA con sede in ROMA	05084120152	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA: (ALTRI) del 04/08/2017 protocollo n. NA0311357 in atti dal 07/08/2017 Registrazione: RECTIPERO PROTOCOLLO SOPPRESSO-PREALI INNEAMENTO (n. 863 1/1982)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90



20. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	5	911	2	Cen.	Zona	A/3	2	4 vani	Catastale Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte ¹ : 69 m ²	Euro 743,70	VIA CHIUSO n. 5 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2018 protocollo n. NA0243143 in atti dal 07/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84734.1/2018)	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n. 20

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 04/08/2017 protocollo n. NA0311359 in atti dal 07/08/2017 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3521.1/2017)		

Agente della Fabbrica CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli		Catastrazione provinciale n. 14481108 del 15/05/2007 Circondaria di Napoli - Sezione di San Donato Via Statale 14481108	
Denominazione Catastrale: Foglio: 1 Particella: 101 Subalterno: 1		Compilata da: Ing. Roberto Amato Particella 101/1000 Subalterno 1 Prov. Napoli N. 14481108	

PRIMO PRIMO

COMUNE DI ANACAPPI
 3023 30 L. 20/10/1994 n. 338
 N° 600 295

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
 Legge 23/12/94 n. 724 art. 39

COMUNE DI ANACAPPI
 - 1. MAR. 1995 -
 3151

Al Signor Sindaco
 del Comune di
 ANACAPPI

(M)

RICHIEDENTE			
COGNOME/DEGNOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ: BATA DEL DELFINO S.r.l.			
NOME		COD. FISCALE: 04190431009	
RESIDENZA ANAGRAFICA:	COMUNE DI: ROMA	PROVINCIA: NA	
VIA E NUMERO CIVICO:	VIA BELGIADA, 35	CAP: 00187	
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
SESSO ☐ M ☐ F	DATA DI NASCITA:	COMUNE:	PROV.
Titolo in base al quale il richiedente effettua l'istanza di sanatoria:			
PROPRIETARIO ☒	ALIERO ☐	CONTRIBUENTE	

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO			
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA, N. CIVICO: CALA DEL RIO			
COMUNE:	ANACAPPI	CAP: 80071	PROV. NA
Indicare:			
- Chiusa base del foglio di mappa		particella	sub
- Chiusa all'atto di base del foglio di mappa	5	particella 911	sub

Se l'opera è nuova
 Se l'opera non è nuova



Immagine allegata alla Domanda di Sanatoria

5.4. Costruzione_Foglio 5 Part.2046 sub 1_ unità collabente

Proseguendo il percorso sempre sul lato destro s'incontra un fabbricato deruto individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 5 con il numero di particella 2046 sub per la quale è stata effettuata una visura, riportata nel seguito, nella quale risulta la costituzione in Catasto alla data del 4.8.2017.

24. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	2046	1			unità collabenti					VIA CHIUSO n. 5 piano: T, COSTITUZIONE del 13/08/2017 protocollo n. NA0315721 in atti dal 16/08/2017 COSTITUZIONE (n. 3608.1/2017)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 13/08/2017 protocollo n. NA0315721 in atti dal 16/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3608.1/2017)			

5.5. Costruzione_Foglio 5 Part.2039 sub 1_ unità collabente

Scendendo ancora verso il mare troviamo un secondo cancello per poi proseguire ed a sinistra della strada nei pressi del sentiero rupestre, nascosto alla vista si trova un altro piccolo fabbricato deruto individuato in Catasto al Foglio 5 con il numero di particella 2039 sub 1 per la quale è stata effettuata una visura riportata nel seguito nella quale risulta la costituzione in Catasto alla data del 4.8.2017.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.35

Segue

Visura n.: T39385 Pag: 18

25. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

Piano Urbanistico del Comune di ... (Codice Catastale) ... (Codice del Comune)													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
1		5	2039	1			unità collabenti					VIA CHIUSO n. 5 piano: T, COSTITUZIONE del 16/08/2017 protocollo n. NA0316148 in atti dal 16/08/2017 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2017)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 25

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/08/2017 protocollo n. NA0316148 in atti dal 16/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2017)			

5.6. Costruzione_ Foglio 5 Part.912 sub 1_A/7

Più avanti il percorso, che scende verso il mare, si biforca verso sinistra per condurre nelle vicinanze ad una piccola area di sosta a servizio di un fabbricato nei pressi, individuato in Catasto al Foglio 5 con il numero di particella 912 sub 1.

Tra il parcheggio e la villa passa uno dei sentieri naturalistici di Capri che congiunge il Sentiero dei Fortini con Anacapri.



Data presentazione: 22/10/1982 - Data: 31/01/2018 - n. T275336 - Ricinidemia: CRZM-RC841.30D286Z

[illegible]

Ukoma plans to be in with

Delta presentazione: 22/10/1982 - Data: 31/01/2018 - n. P275336 - Richiedente: CRZMRC34I.30D2K6Z
Inte e scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



1

COMUNE DI ANACAPRI
- 1. MAR. 1995
N° 3152

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
Legge 23/12/94 n.724 art.39

CONDONO EDILIZIO
ANACAPRI
N° 684

Al Signor Sindaco
del Comune di
ANACAPRI

(N)

RICHIEDENTE			
COGNOME/DECOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ: BAIA DEL DELFINO S.R.L.			
NOME:		COEFFICIENTE: 04190491009	
RESIDENZA ANAGRAFICA: COMUNE DI: ROMA		PROVINCIA: NA	
VIA E NUMERO CIVICO: VIA BELSARDA, 35		CAP: 00187	
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
SESSO ☐ M ☐ F	DATA NASCITA:	COMUNE:	PROV.
Titolo in base al quale il richiedente effettua l'istanza di sanatoria:			
PROPRIETARIO ☒ ALTRO ☐ SPECIFICARE:			

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO			
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA, N. CIVICO: CALA DEL RIO			
COMUNE: ANACAPRI		CAP: 80031	PROV.: NA
Indicare:			
- Classe lavorativa Foglio di mappa	periodo:	m²	
- Classe edilizia edilizia Foglio di mappa: 5	periodo: 915	m²	

RIFERIMENTI CATASTALI	
Se l'ipotesi è accettata indicare i dati catastali	
Se l'ipotesi non è accettata indicare la destinazione	

1

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	912	1			A/7	3	3,5 vani	Totale: 65 m² Totale escluse aree scoperte: 65 m²	Euro 741,12	VIA CHIUSO n. 5 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	

**5.7. Costruzione_ Foglio 5 Part.907 sub 1_A/7
Foglio 5 Part.907 sub 2_C/2
Foglio 5 Part.907 sub 3_A/3**

Proseguendo il percorso oltre la biforcazione sul lato destro si incontra un fabbricato individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 5 con il numero di particella 907 sub 1, sub2, sub 3 per la quale è stata effettuata una visura riportata nel seguito nella quale risulta la costituzione in Catasto alla data del 11.8.2017.

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA DATI DERIVANTI DA	05084120152*	(1) Proprietà per 1/1 COSTITUZIONE del 11/08/2017 protocollo n. NA0315418 in atti dal 14/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3598.1/2017)

7. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale			
1	5	907	1				A/7	3	7 vani		Euro 1.482,23	VIA CHIUSO n. 5 piano: T, Variazione del 13/08/2017 protocollo n. NA0315722 in atti dal 16/08/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 132000.1/2017)	
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA								05084120152*		(1) Proprietà per 1/1		

8. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	907	2			C/2	1	27 m ²	Totale: 40 m ²	Euro 245,42	VIA CHIUSO n. 5 piano: S1; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI o n. NA0315723 in atti dal 16/08/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3607.1/2017)	Annotazione
2		5	907	3			A/3	1	1,5 vani	Totale: 26 m ¹ Totale escluse aree scoperte**': 26 m ²	Euro 236,28	VIA CHIUSO n. 5 piano: S1; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI o n. NA0315723 in atti dal 16/08/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3607.1/2017)	Annotazione

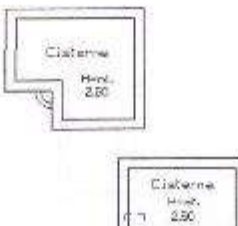


307 m2 2 e

Data: 01/02/2018 - n. T47673 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0315723 del 16/08/2017 Planimetria di u.s.u. in Comune di Anacapri Via Chiuso div. 5	
	Identificativi Catastali: Sezione: 5 Foglio: 5 Particella: 907 Subalterno: 2	Compilata da: Monti Carlo Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Napoli N. 03038

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO S1



N

Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2018 - n. T47673 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z
 (scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297))

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2018 - Comune di ANACAPRI (A268) - < Foglio: 5 - Particella: 907 - Subalterno: 2 >
 VIA CHIUSO n. 5 piano: S1;

Data: 01/02/2018 - n. T47675 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0315723 del 16/08/2017

Planimetria di u.i.v. in Comune di Anacapri

Via Chiuse

017. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 907

Subalterno: 3

Completata da:

Monti Ciro Giuseppe

Iscritto all'albo:

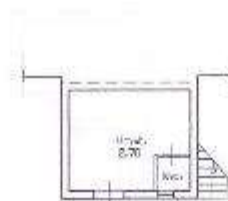
Architetti

Prov. Napoli

N. 02038

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1



Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2018 - n. T47675 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2018 - Comune di ANACAPRI (A368) - < Foglio: 5 - Particella: 907 - Subalterno: 3 - VIA CHIUSE n. 5 piano: S1;

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
Legge 23/12/94 n.724 art.39

(H)

CONTRIBUTO EDILIZIO
AN. DEL 2014/2015 n. 101
N° 611-793

COMUNE DI ANACAPPI
- 1. MAR. 1995
n° 3148

Al Signor Sindaco
del Comune di
ANACAPPI

RICHIEDENTE			
CONFERMA/DECONFERMAZIONE DELLA SOCIETÀ: BAIA DEL DELFINO S.r.l.			
NOME		CODICE CIVITA' 04190431009	
RESIDENZA ANAGRAFICA: COMUNE DI PORTA		PROVINCIA NA	
VIA E NUMERO CIVICO VIA BELSIAIA, 35		CAP 00187	
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
SESSO ☐ M ☐ F	DATA NASCITA	COMUNE	PROV.
Titolo in base al quale il richiedente effettua l'istanza di sanatoria:			
PROPRIO ☒	ALTRO ☐	ESPECIFICARE	
LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO			
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA, N. CIVICO CALA DEL RIO			
COMUNE ANACAPPI		CAP 00031 PROV. NA	
Indicare:			
- Classe/area di foglio di mappa		perimetro	sch
- Classe/area di foglio di mappa 5		perimetro 907-908	sch
RIFERIMENTI CATASTALI			
Se l'opera è esistente indicare il stato urbanistico			
Se l'opera non è esistente indicare la destinazione			



Immagine allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria



5.8. Costruzione_Foglio 5 Part. 2040 sub 1_C/2

Nelle vicinanze un altro piccolissimo fabbricato individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 5 con il numero di particella 2040 sub 1, i cui dati catastali non risultano negli elenchi che precedono e per la quale è stata effettuata una visura riportata nel seguito per la quale risulta una costituzione in Catasto alla data dell'8.8.2017.

CONDONO EDILIZIO
Art. 39 L. 20/12/1994 n. 224
N° 643/95

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
Legge 23/12/94 n. 724 art. 39

COMUNE DI ANACAPRI
- 1. MAR 1995
N° 3144

Al Signor Sindaco
del Comune di
ANACAPRI

B1

RICHIEDENTE	
COGNOME/DEGNOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ: BAIA DEL DELFINO S.R.L.	
NOME: NONE COD.FISC./P.IVA 04190431009	
RESIDENZA ANAGRAFICA: COMUNE DI: ROMA	PROVINCIA NA
VIA E NUMERO CIVICO: VIA BELSIANA, 35	CAP 00187
Se il richiedente è persona fisica indicare:	
SESSO ☐ M ☐ F DATA NASCITA: _____	COMUNE: _____ PROV. _____
Titolo in base al quale il richiedente effettua l'istanza di sanatoria:	
PROPRIETARIO ☒ ALTRO ☐ (SPECIFICARE): _____	

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO	
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA, N. CIVICO: CALA DEL RIO	
COMUNE: ANACAPRI	CAP 80071 PROV. NA
Indicare:	
- Catasto terreni: Foglio di mappa 5	particella 5
- Catasto edifici urbani: Foglio di mappa _____	particella _____

RIFERIMENTI CATASTALI	
Se l'opera è accatastrata indicare i dati relativi	
Se l'opera non è accatastrata indicare la destinazione	

Ufficio Provinciale di Impiegati - Territorio Servizi Catastali - Direzione RT - INC. CAMMIO SA. CATUTTA Via. Tel. scuola per il
Foglio 5 part. 5 (terreni)
020- 3057 terreni
3060 urbano in attesa di dichiarazione
3061 urbano in attesa di dichiarazione
3062 urbano in attesa di dichiarazione

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
Legge 23/12/94 n.724 art. 39

(R)

COMUNE DI ANACAPRI
- 1. MAR. 1995
3155

Al Signor Sindaco
del Comune di
ANACAPRI

684

RICHIEDENTE			
COGNOME/DEGNOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ: BAIA DEL DELFINO S.R.L.			
NOME:		CODIFICAZIONE 04190431009	
RESIDENZA ANAGRAFICA:	COMUNE DI: ANACAPRI	PROVINCIA NA	
VIA E NUMERO CIVICO:	VIA BELSIADA, 35	CAP 00187	
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
SESSO ☐ M ☐ F	DATA NASCITA:	COMUNE:	PROV.:
Titolo in base al quale il richiedente affida l'istanza di sanatoria:			
PROPRIETARIO ☒	ALTRO ☐	(SPECIFICARE)	

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO			
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA, N. CIVICO: CALA DEL RIO			
COMUNE: ANACAPRI		CAP 80031 PROV. NA	
Indicare:			
- Chiusura pareti: Foglio di mappa		particella	
- Centro edilizio a base: Foglio di mappa 5		particella 909	

RIFERIMENTI CATASTALI	
Se l'opera è sanatoria indicare il dati catastali	
Se l'opera non è sanatoria indicare la destinazione	

21. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	2040	1			C/2	2	8 m²	Totale: 11 m²	Euro 85,11	VIA CHIUSO n. 5 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2018 protocollo n. NA0244126 in atti dal 08/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85258 1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/08/2017 protocollo n. NA0312486 in atti dal 08/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3547 1/2017)		

5.9. Costruzione_Foglio 5 Part. 2060 sub 1_C/2 Foglio 5 Part. 2067 sub 1_C/2



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.34

Segue

Visura n.: T39385 Pag: 12

16. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	5	2060	1			C/2	2	139 m²	Totale: 164 m²	Euro 1.479,82	VIA CHIUSO n. 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CL. ASSAMENTO del 04/08/2018 protocollo n. MA0241119 in atti dal 04/08/2018 VARIAZIONE DI CL. ASSAMENTO (n. 83860.1/2018)	Annotazione

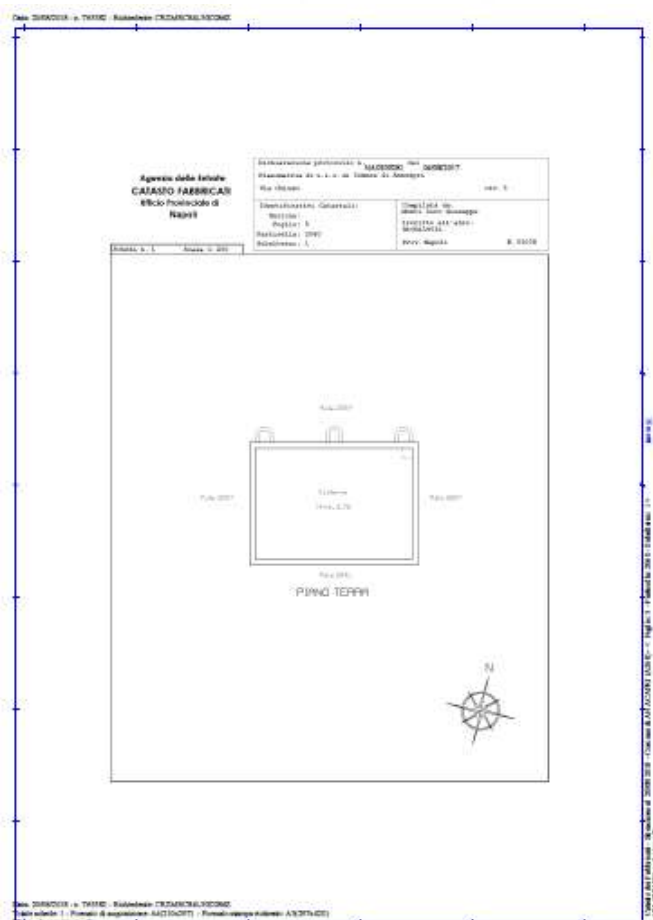
Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 16

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAJA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 02/08/2017 protocollo n. NA0309281 in atti dal 04/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3468.1/2017)			

17. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
I		5	2067	1			C/2	3	8 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 99,16	VIA CHIUSO n. 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2018 protocollo n. NA0239933 in atti dal 02/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83404.1/2018)	Annotazione



5.10. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2062 sub 1_A/3 Foglio 5 Part. 2063 sub 1_A/3



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.34

Segue

Visura n.: T39385 Pag: 11

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/07/2017 protocollo n. NA0285199 in atti dal 13/07/2017 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3015.1/2017)			

15. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio 6	Particella 2062	Sub 1	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 4 vani	Superficie Catastale Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte*: 76 m²	Rendita Euro 877,98	Indirizzo Dan derivanti da VIA CHIUSO n. 5 piano. T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2018 protocollo n. NA0241119 in atti dal 04/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83860.1/2018)	Dati ulteriori Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 02/08/2017 protocollo n. NA0309282 in atti dal 04/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3469.1/2017)			



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.34

Segue

Visura n.: T39385 Pag: 13

Intestazione degli immobili indicati al n. 17

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 02/08/2017 protocollo n. NA0309285 in atti dal 04/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3469.1/2017)			

18. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	2063	1			A/3	3	3 vani	Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte*: 61 m²	Euro 658,48	VIA CHIUSO n. 5 piano. T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2018 protocollo n. NA0241119 in atti dal 04/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83860.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 18

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 02/08/2017 protocollo n. NA0309284 in atti dal 04/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3470.1/2017)			

5.11. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2061 (in attesa di dichiarazione)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.34

Segue

Visura n.: T39385 Pag: 9

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBERINO Antonio.FU FRANCESCO		Usufruttuario parziale
2	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprieta' per 667/1000
3	SCARPATO Salvatore nato a ANACAPRI il 25/02/1906		Comproprietario
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 27/05/1993 protocollo n. NA0410630 Voltura in atti dal 27/10/2014 Repertorio n.: 18994 Rogante: MONTEZEMOLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALEASSEMBLEASTRAORD IST. N.400889/14 (n. 44131.1/2014)			

12. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI(Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	2061				in attesa di dichiarazione					COSTITUZIONE del 13/11/2014 protocollo n. NA0438695 in atti dal 13/11/2014 „ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO NA0422809 DEL 04/11/2014 (n. 422809.1/2014).	

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BAIA DEL DELFINO S.R.L. con sede in ROMA	05084120152*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 13/11/2014 protocollo n. NA0438695 in atti dal 13/11/2014 Registrazione: , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO NA0422809 DEL 04/11/2014 (n. 422809.1/2014)			

**5.12. Costruzione_ Foglio 5 Part. 2127 sub 2 A/7
Foglio 5 Part. 2127 sub 3 A/7**

La villa principale realizzata negli anni '50, costituita da numerosi ambienti così come risulta nelle planimetrie allegate nel seguito, rappresenta un esempio di “stile architettonico caprese” diffusi successivamente in tutto il mondo e del quale se ne riportano solo alcuni esempi nel seguito:



Es. di un'altra villa caprese



Es. di un'altra seconda villa

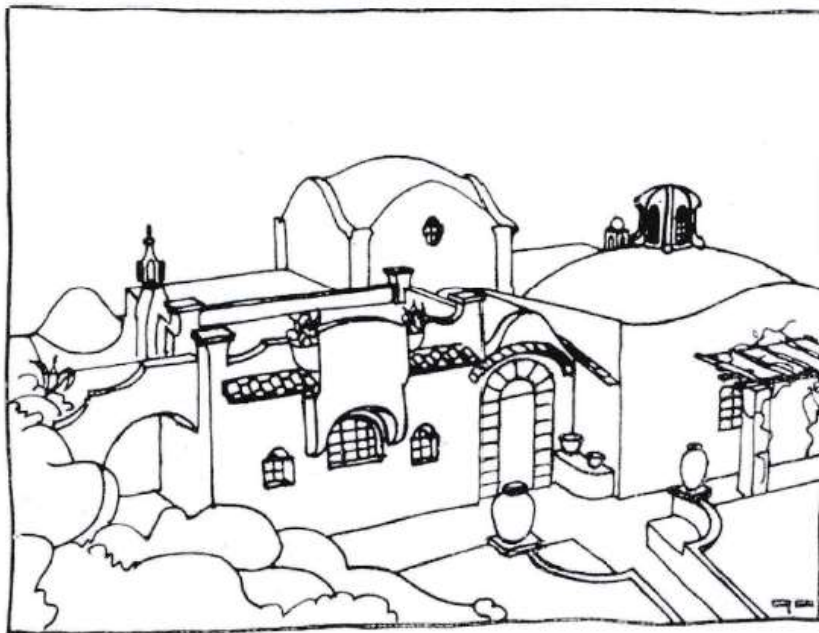


Es. di un'altra terza villa cap

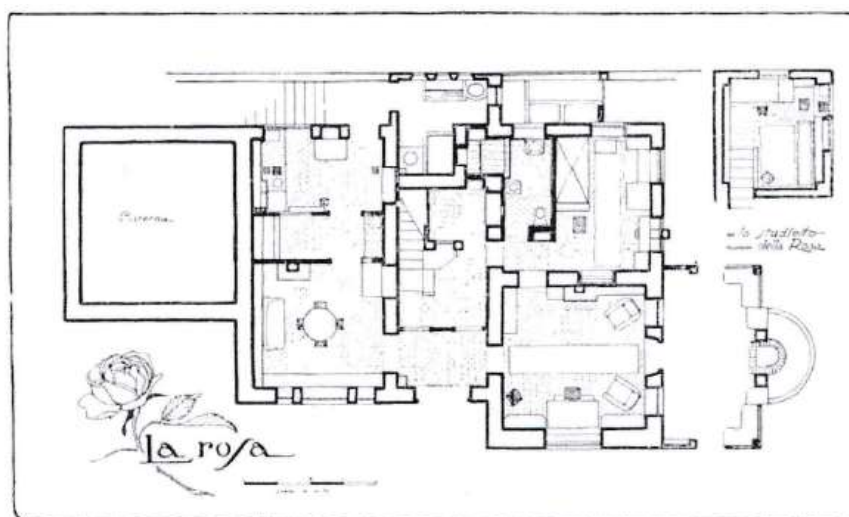


Es. caratteristici tetti capresi

Uno dei più famosi architetti che promosse l'architettura caprese è stato Edwin Cerio (1875-1960) nato e vissuto per gran parte della sua vita sull'isola di Capri, tanto da essergli dedicata una Piazza a suo nome ad Anacapri. In contemporanea è stata anche costituita una vera e propria Accademia dell'architettura caprese nella quale sono raccolti i documenti più significativi.



ARCH. EDWIN CERIO: IL "ROSAIO" AD ANACAPRI.



PIANTA DELLA "ROSA" - LA COSTRUZIONE MAGGIORE.

Disegni di G. Capponi "Architettura ed Accademia a Capri "

L'architettura di queste costruzioni oltre ad avere un pregio estetico rappresenta principalmente un vantaggio dal punto di vista climatico degli ambienti che sono naturalmente freschi d'estate e protetti dal freddo invernale.

“ Non vi è nulla di superfluo omissis... ma non vi è comodità ed anche raffinatezza che manchi. Le belle volte a crociera, a botte ed a vela si proporzionano agli ambienti, danno loro respiro e decoro omissis.. In sostanza quindi architettura autenticamente razionale omissis”:

La villa da noi esaminata, benché opere di manutenzione non siano state svolte da svariati anni, ha gli interni della casa che si presentano in buono stato tranne per gli infissi esterni esposti alla salsedine del mare ed i servizi e gli impianti che sono obsoleti. Rimane però come principale caratteristica la “solidità” della costruzione rispetto alle costruzioni attuali e le sue foto con le screpolature del tempo non debbono trarre in inganno.

Percorsa la strada interna alla proprietà e superati i quattro cancelli già descritti si arriva alle spalle della costruzione ad un ampio parcheggio.



Gli interni hanno le pavimentazioni caratteristiche delle ville capresi, gli impianti idrico ed elettrico e per quanto riguarda gli scarichi la proprietà è dotata di depuratore.

Si allegano la visura e le planimetrie catastali.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2018

Data: 11/08/2018 - Ora: 17.45.34

Segue

Visura n.: T39385 Pag: 10

13. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI (Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	2127	2			A/7	5	18 vani	Totale: 467 m² Totale escluse aree scoperte*: 451 m²	Euro 5.345,33	VIA MONTICELLO n.9 piano: T-1; Variazione del 11/07/2017 protocollo n. NA0285195 in atti dal 13/07/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 124380.1/2017)	

14. Unità Immobiliari site nel Comune di ANACAPRI (Codice A268) - Catasto dei Fabbricati

4. Carta catastale in scala 1:10000 (Catasto 1209) - Comune di AOSTA													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	2127	4			C/2	3	74 m²	Totale: 95 m²	Euro 917,23	VIA MONTICELLO n. 9 piano: T. S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2018 protocollo n. NA0218729 in atti dal 13/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75008.1/2018)	Annotazione



Stralcio del foglio di mappa con ubicazione della proprietà

Presentazione: 22/10/1982 - Data: 31/01/2018 - n. T279086 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ANACAPRI** Via **Monticelli 3**
Data **19/01/1982**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Viola**

PROPR. STESSA DITTA

PRIMO PIANO

PROPR. STESSA DITTA

PROPR. STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

0451
PROT. N°

2/2

567

Completata dal **Persico**
Catasto del **Persico**
Esente all'Albo di **Persico**
della Provincia di **BN**
Data **20.01.82**
Firma **g. Persico**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/10/1982 - Data: 31/01/2018 - n. T279086 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2018 - Comune di ANACAPRI (A208) - Foglio: 5 - Particella: 2177 - Subalterno: 2 - VIA MONTICELLI n. 3 - 81010 - T.I.

Presentazione: 22/10/1982 - Data: 31/01/2018 - n. T279088 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z

* Scala originale non disponibile: *

Min. 6 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(C. ANACAPRI L. 10/11/1978 n. 30)

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di ANACAPRI Via Monticelli 9
 Utile Immobiliare R/O spa
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1.500

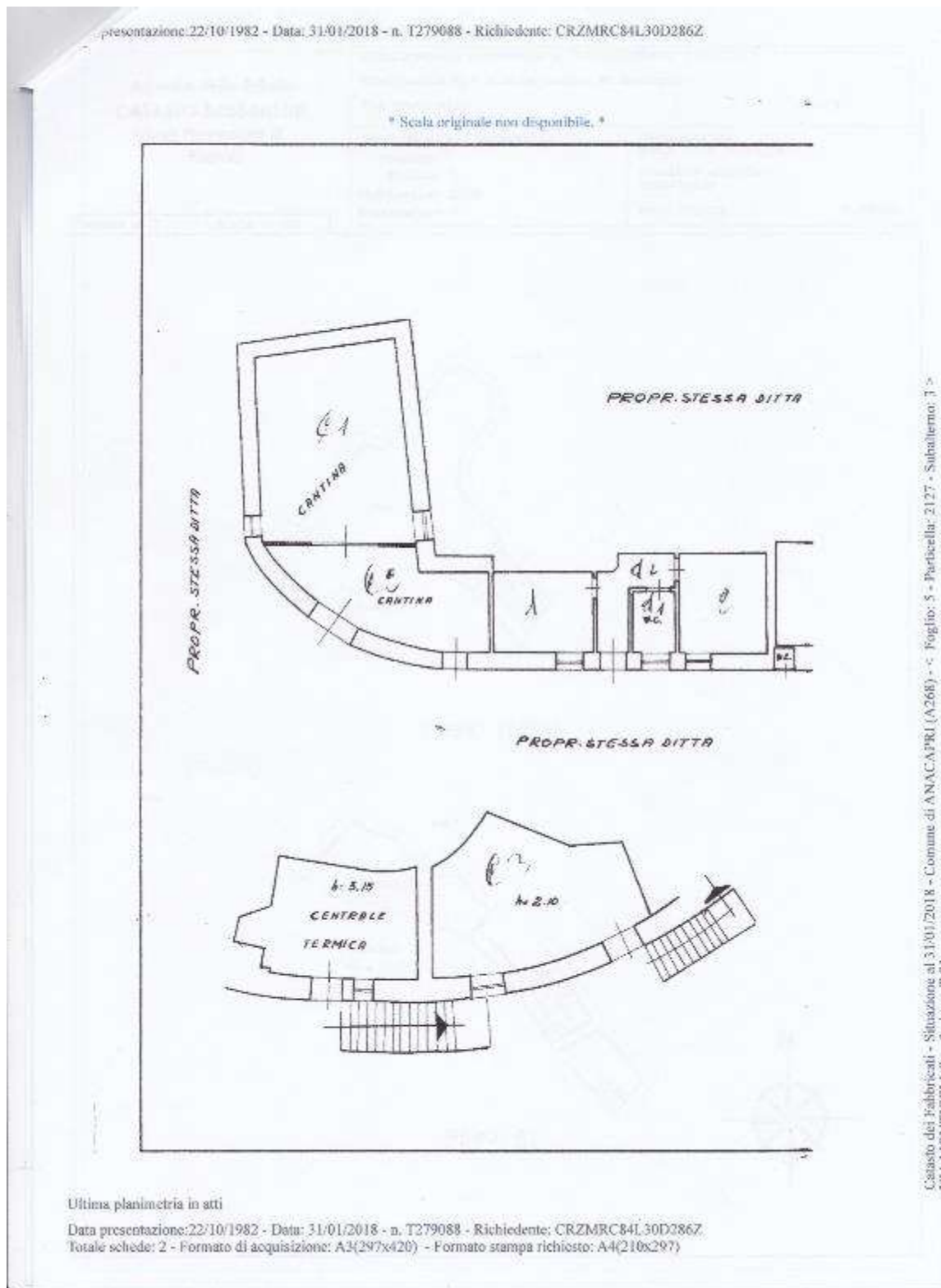
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. N°	

Completata dal Perito
Carlo Antonio Persico
 Iscritta all'Albo dei Periti
 della Provincia di BA
 n° 20.2.82
Vincenzo Persico

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/10/1982 - Data: 31/01/2018 - n. T279088 - Richiedente: CRZMRC84L30D286Z
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2018 - Comune di ANACAPRI (A268) - Foglio: 5 - Particella: 2127 - Subalterno: 3

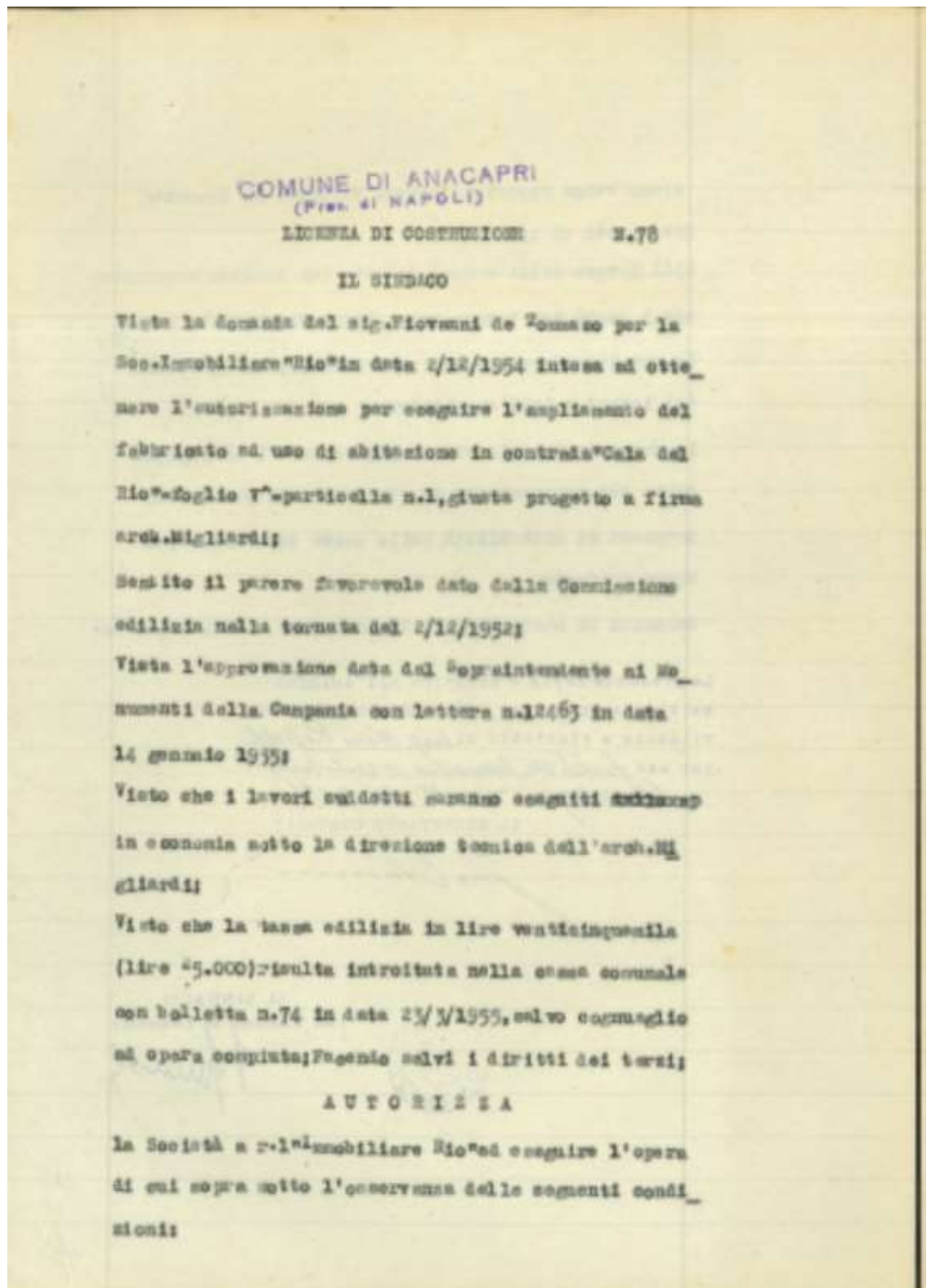


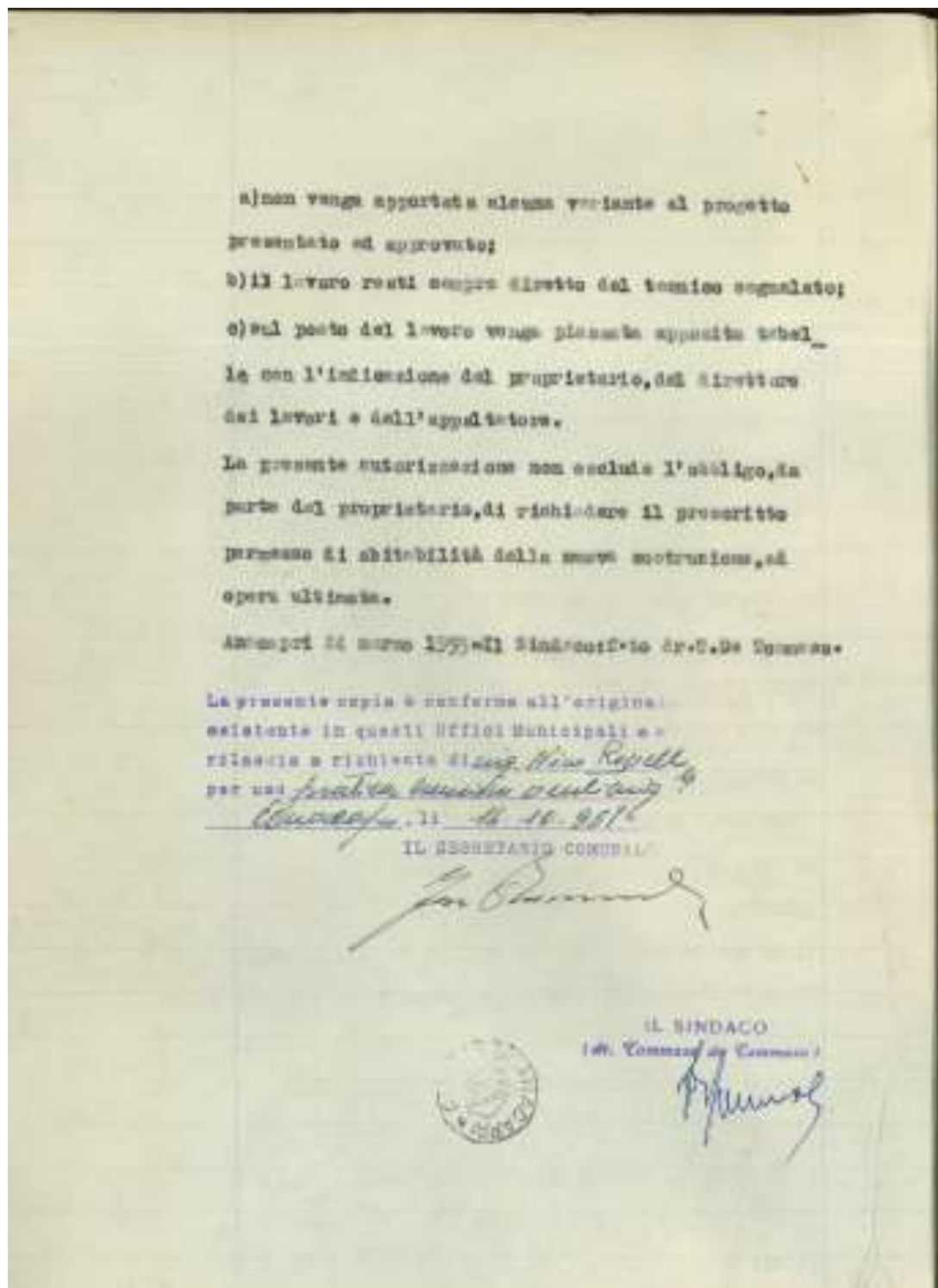


- VECCHIA VILLA ESISTENTE RISTRUTTURATA ED AMPIATA NEL 1955 CON APPROVAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DELLA CAMPANIA N°12483 DEL 14/1/1955 E DEL 13/4/1960. VEDI ANCHE LICENZA DI COSTRUZIONE DEL COMUNE DI ANACAPRI N°287 DEL 5/8/1960.
- ESISTENTE STRADINA A GRADONI RESTAURATA NEL 1955 IN UNO CON I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELLA VECCHIA VILLA. NOTA DELLA SOPRINTENDENZA N°12483 DEL 14/1/1955.
- PISCINA COSTRUITA CON APPROVAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA CON NOTA N°1872 DEL 30/3/1958 E SUCCESSIVAMENTE AMPIATA E COMPLETATA CON APPROVAZIONE N°18663 DEL 14/2/1961.
- NUOVA STRADA DI ACCESSO ALLA VILLA APPROVATA DALLA SOPRINTENDENZA CON NOTA N°2872 DEL 1/8/1962.
- STRADA DI COLLEGAMENTO TRA LA VILLA E IL MOLO DI ATTRACCO ESISTENTE A GALLA DEL RIO. APPROVATA CON NOTA DELLA SOPRINTENDENZA N°9128 DEL 28/1/1966 E DEL 30/3/1966.
- MOLO DI ATTRACCO ED OPERE A MARE ESEGUITE IN UNO CON LA STRADA. SOTTOPOSTE AD ORDINANZA DI SOSPENSIONE E SUCCESSIVAMENTE COMPLETATE, GIUSTO PROGETTO A SANATORIA ACCETTATO DALLA SOPRINTENDENZA IN DATA 5/6/1967 N°6413, PURE SE DISATTENDENDO LE PRECISE ISTRUZIONI E CONDIZIONI CONTENUTE NELLA CITATA NOTA. PER TALI OPERE SI PROpongONO (VEDI TAV.3) NUOVI GRAFICI DI VARIANTE IN ORDINE CON QUANTO ESPRESSO NELLA NOTA N°6413 DEL 5/6/67 E CON ANCORPIU' PRECISI CONCETTI DI CORRETTO INSERIMENTO.

Nota: Il grafico riproduce fedelmente un documento del quale si è presa visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anacapri

Per quanto riguarda la legittimità dell'immobile è stata ritirata copia della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Anacapri nel 1955 quando le suddette aree erano ancora edificabili.





Nel seguito si allegano alcune riprese fotografiche della villa riguardanti sia l'esterno che l'interno.



Facciata sul mare della Villa

Principale



Mare sullo sfondo prima di scendere la scala di mattoni



Vista del salone inferiore



Vista del salone inferiore



Vista del salone inferiore ,sullo sfondo scala al salone superiore



Vista del salone superiore (Volte a crociera)



Vista del salone superiore





Vista del salone superiore



Vista del salone superiore



Camera da letto



Camera da letto (volte a botte)



Camera da letto





Bagno



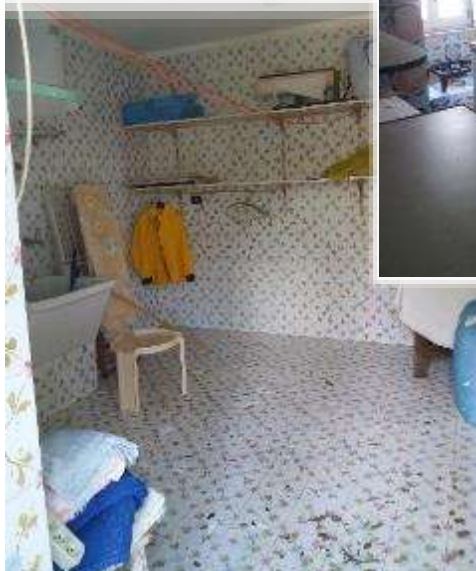
Bagno



Cucina



Si aggiungono le immagini dell'abitazione sottostante annessa (destinata al custode):



Nel seguito si riportano le foto della piscina, realizzata quando ancora era possibile per le leggi allora vigenti. La forma prende spunto dalle rocce nelle quali è parzialmente scavata e mimetizzata al punto che dal mare non se ne percepisce la sua presenza. Fino a circa 3 anni fa, secondo informazioni assunte la pompa di sollevamento dell'acqua dal mare era funzionante e così anche il depuratore utilizzato anche per gli scarichi della villa. La superficie della vasca è di circa 270 mq .



Piscina





Arch. Maria Elisabetta Persico

Contestualmente si riportano alcuni locali a servizio della piscina in completo stato di abbandono, ma il cui valore intrinseco è costituito dalle cubature esistenti non più realizzabili secondo le leggi vigenti:



Nel seguito si riportano altre immagini relative ad alcune sistemazioni esterne alla villa:



Discesa dal parcheggio alla darsena



Scala dal parcheggio alla villa



Scala dalla villa alla piscina



Scalinata verso la darsena



Altra Scalinata dalla villa alla piscina





Scaletta di accesso al mare sul versante opposto alla darsena



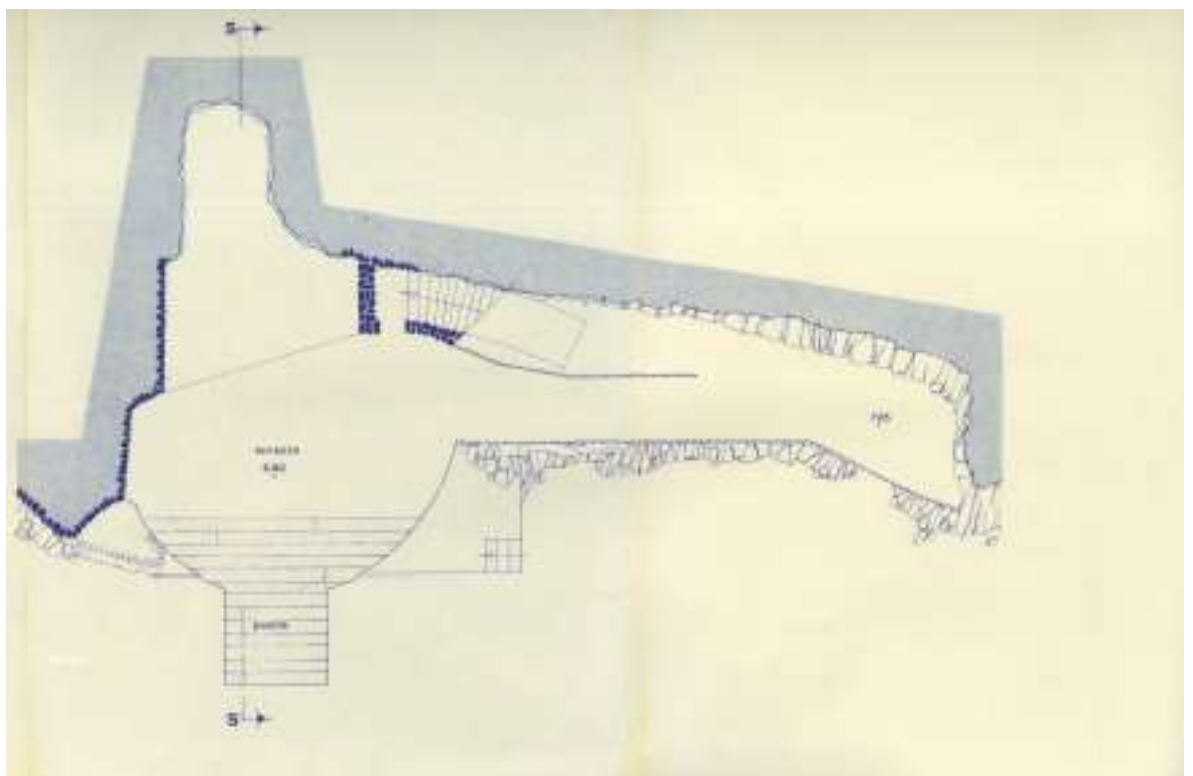
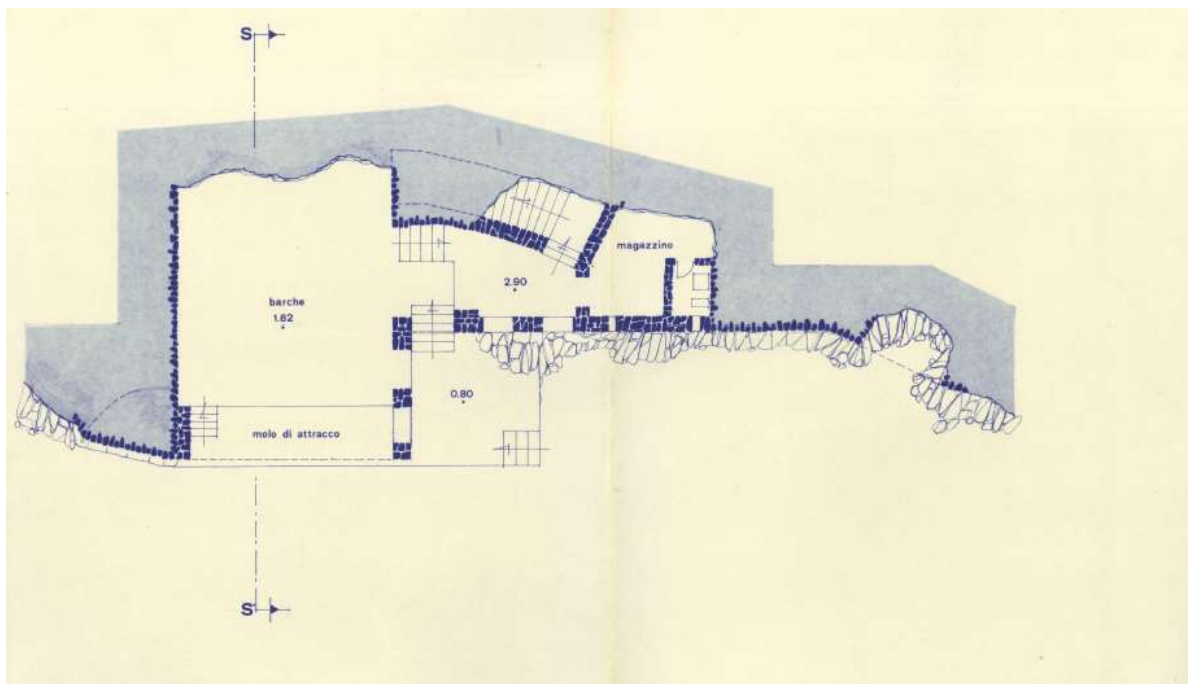
La villa vista andando verso la darsena

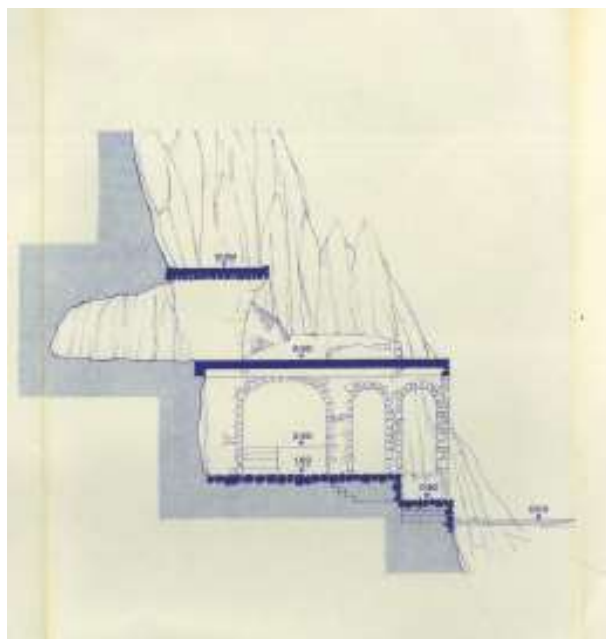
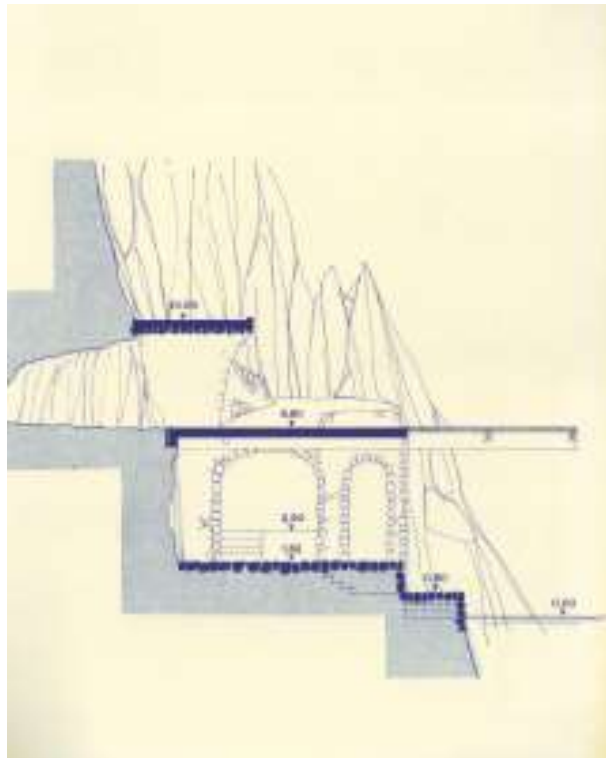
5.13. Darsena _ Foglio 5 Part. 2127 sub 4 C/2

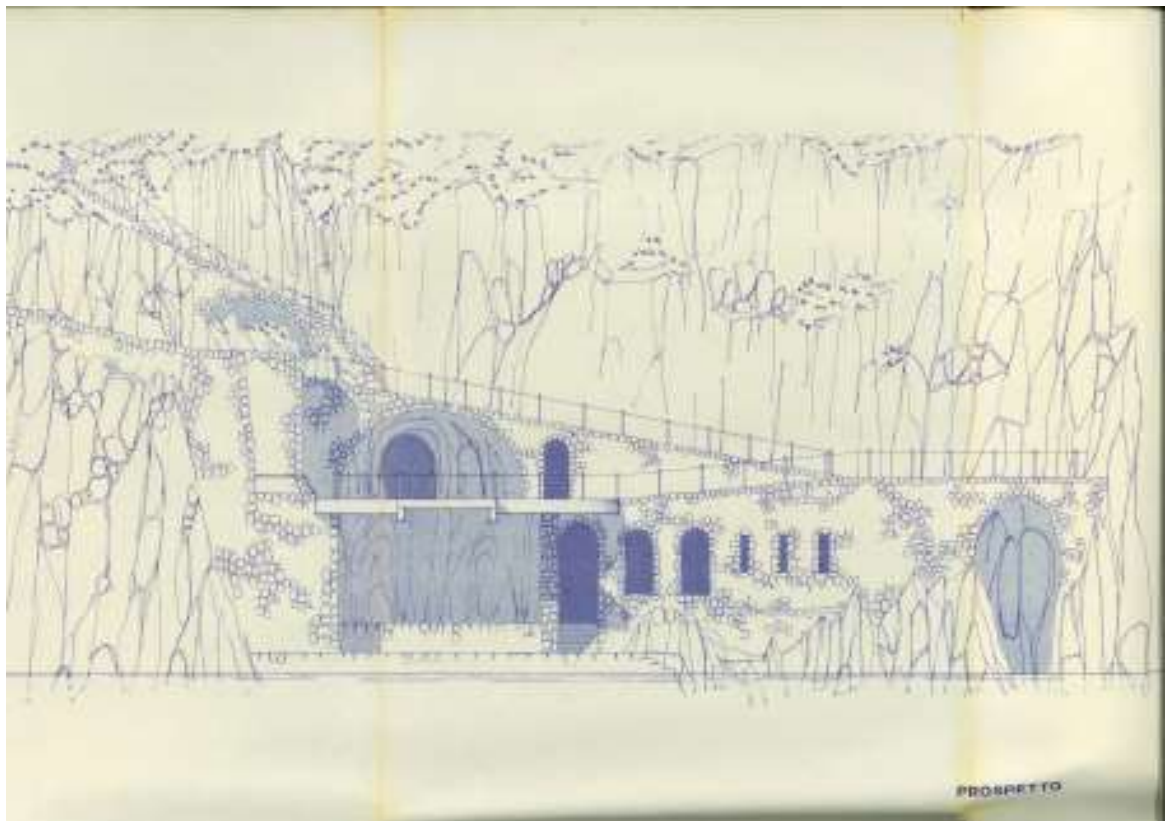
Nel seguito si riportano le planimetrie della darsena privata situata all'interno di Cala del Rio che in parte insiste su area demaniale per la quale non risulta da svariati anni rinnovata la Concessione con la Capitaneria di Porto.

Nel seguito si riporta il frontespizio del progetto approvato nel 1981 e la copia delle tavole ad esso allegate:

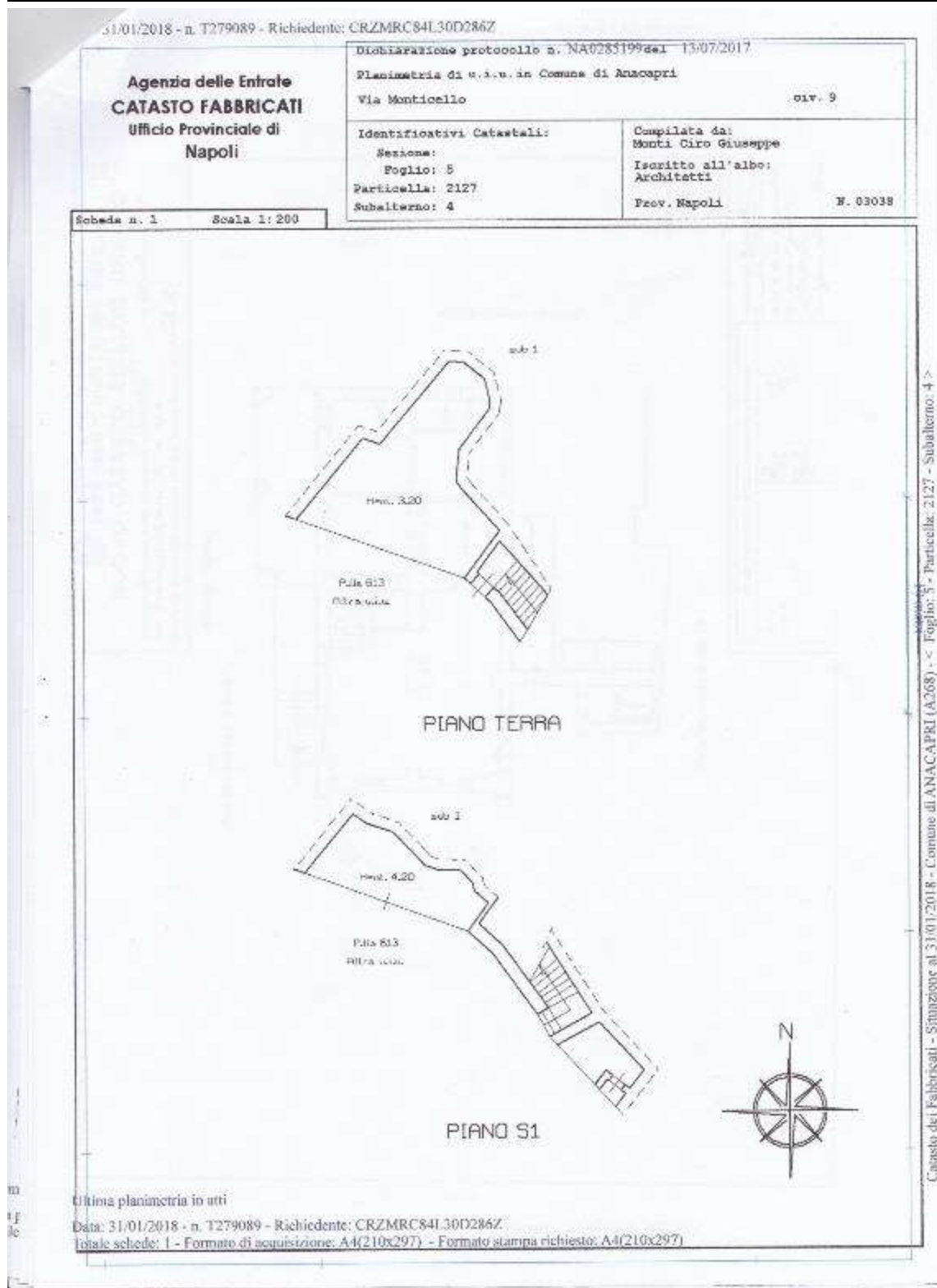








L'accatastamento così come da dichiarazione di protocollo 13.7.2017



Alcune immagini della darsena e dei depositi per le barche nel seguito:

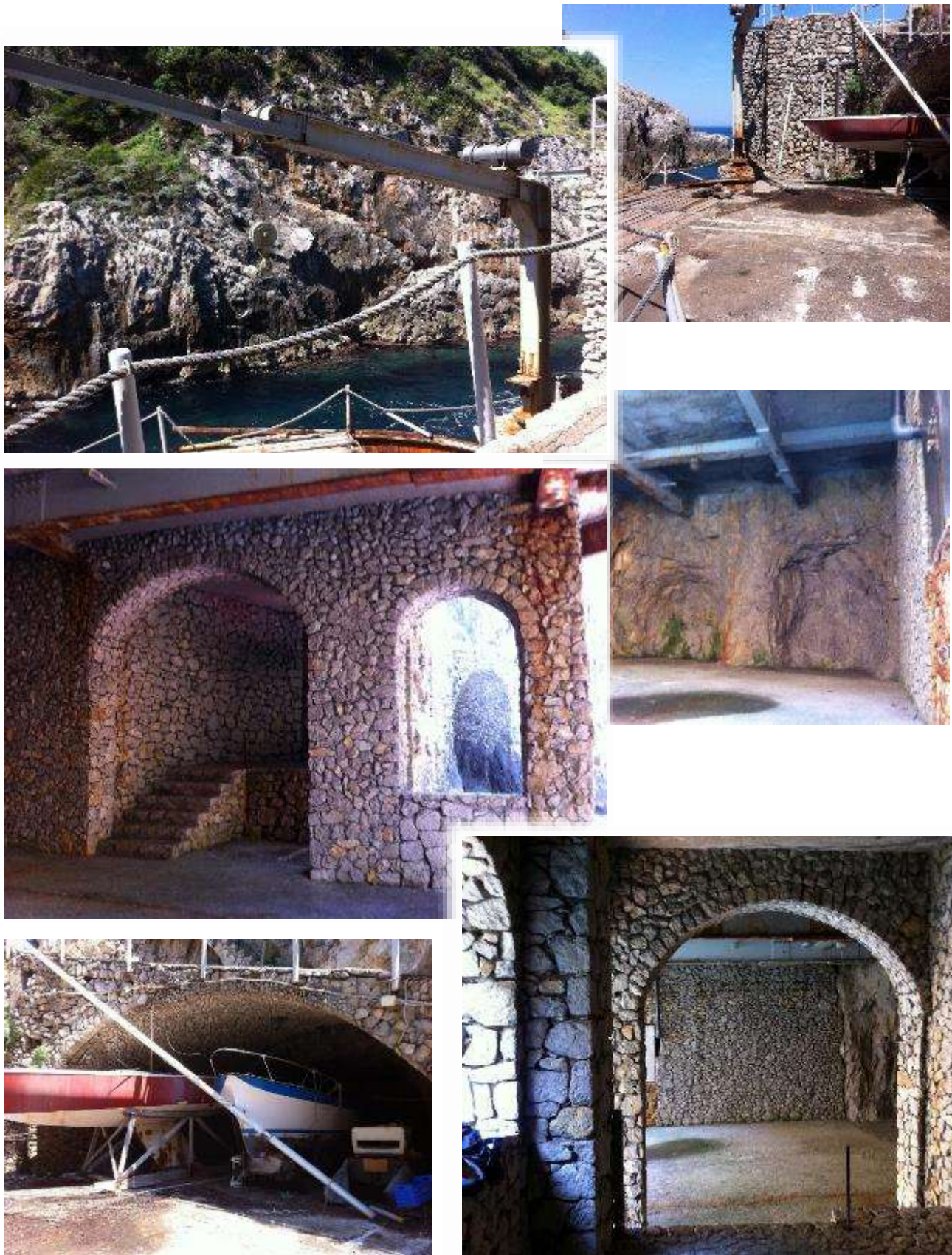


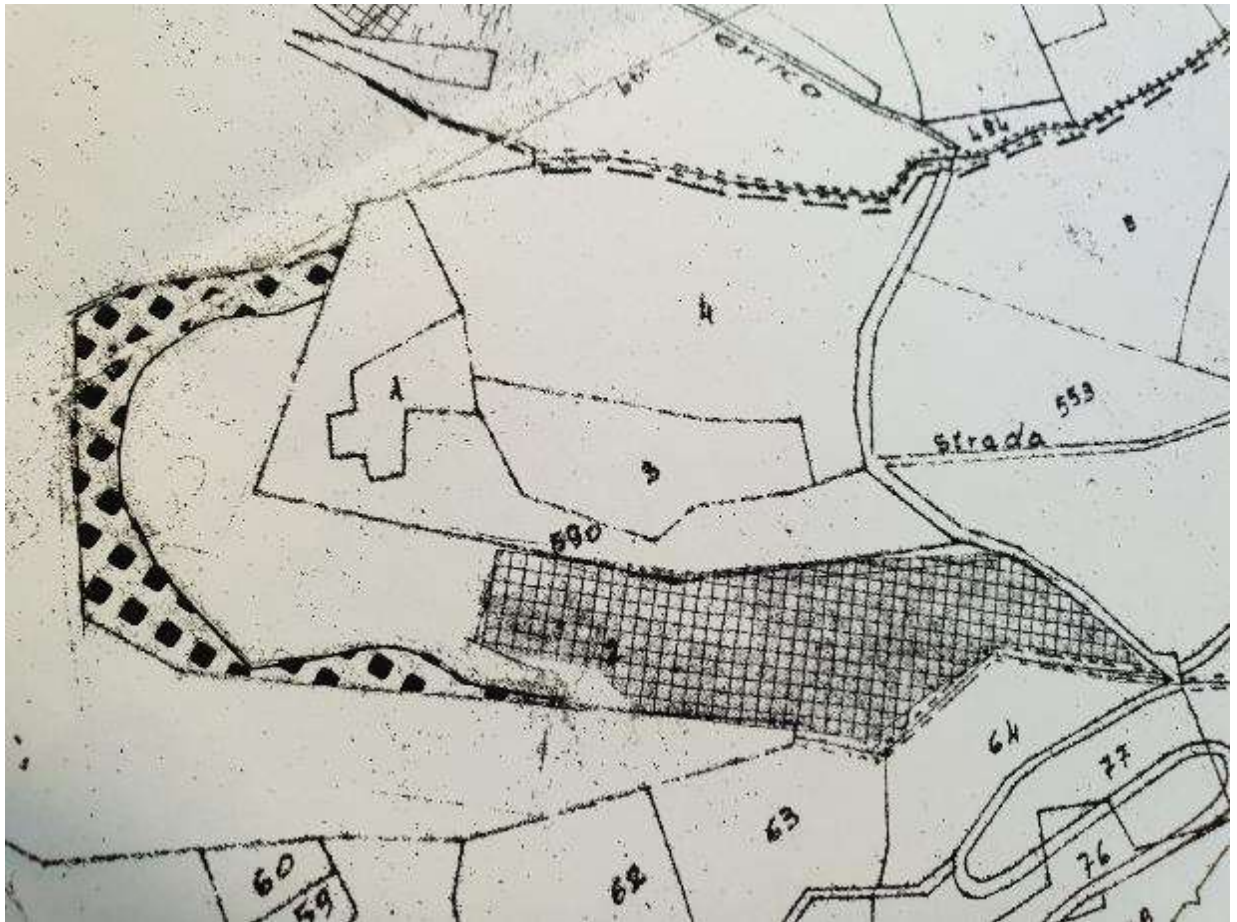
Discesa alla darsena



Scorcio della banchina d'attracco







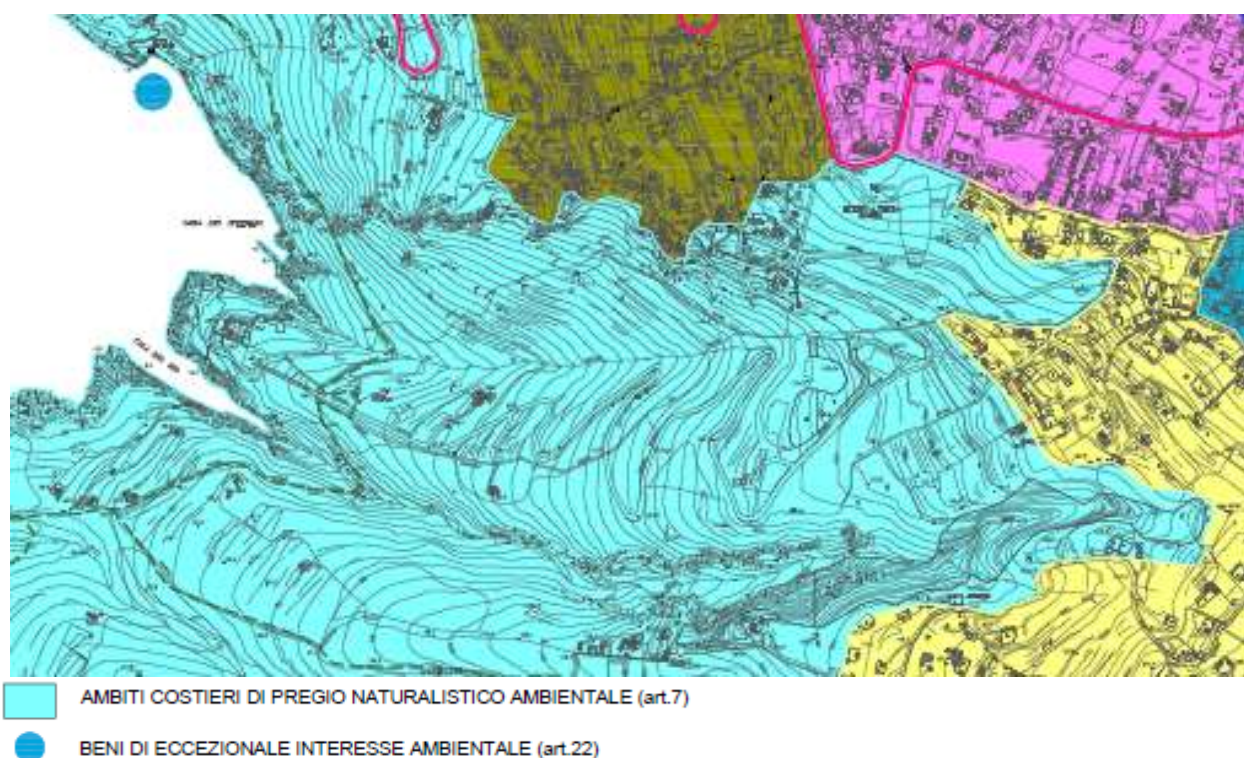
Vecchia planimetria catastale dove è indicata l'area della darsena. (La numerazione delle particelle non corrisponde a quella attuale)



6. Analisi sulla destinazione urbanistica dei terreni relativi alla Proprietà principale sita in località Cala del Rio

Nel seguito sono riportate a stralcio le Tavole più significative del PUC del Comune di Anacapri per evidenziare in modo significativo il regime vincolistico che tutela il territorio in esame da qualsiasi trasformazione che possa riguardare eventuali speculazioni immobiliari a scapito dell'ambiente e del paesaggio.

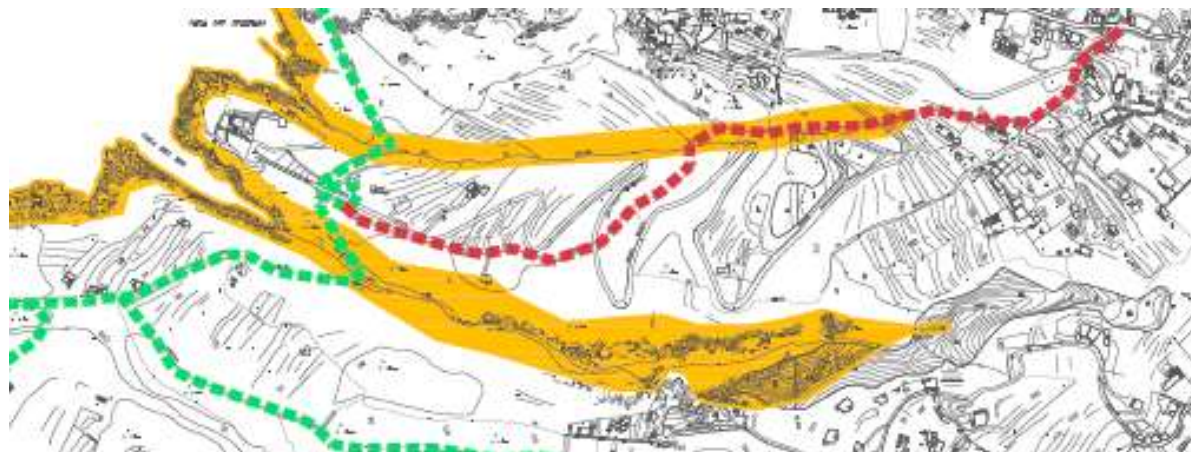
Stralcio della Tavola del PUC : Piano Urbanistico componente strutturale _ Tav.P1



- P.R.G. Zona S Aree a verde da tutelare

Individuazione di aree con vegetazione spontanea meritevoli di tutela assoggettate al vincolo di inedificabilità assoluta e tutela della vegetazione spontanea esistente e della macchia mediterranea. Non sono ammesse costruzioni ed opere di urbanizzazione all'interno di tali aree, né mutamenti di coltivazioni od introduzioni di nuove essenze.

Stralcio della Tavola del PUC: Piano Urbanistico Componente Operativa Tav.PO.1



■■■■■■■■■■ PERCORSI PEDONALI DA ADEGUARE O DA REALIZZARE

■■■■■■■■■■ PERCORSI PEDONALI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE

art. 7 - PERCORSI PEDONALI ANCHE INTERNI ALLE AREE AGRICOLE

1. Previi accordi convenzionali con i soggetti privati interessati e imposizione di servitù pubblica di passaggio, verranno realizzati alcuni percorsi, solo pedonali, anche interni ad aree agricole che, integrando la rete dei percorsi, accorceranno alcuni itinerari, in alcuni casi di particolare interesse sociale in quanto collegati ad attrezzature di interesse collettivo o a specifiche aree di interesse culturale.

Gli interventi saranno eseguiti mediante progetti pubblici regolarmente approvati e finanziati ovvero mediante accordi convenzionali con le proprietà interessate.



RISCHIO FRANA ELEVATO E MOLTO ELEVATO
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
AdB DELLA CAMPANIA CENTRALE (2014)

Stralcio della Tavola del PUC: Vincoli paesistici, storico-architettonici e archeologici
aree protette



AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

resti di ville, edifici e ambienti, cisterne



FASCIA DI RISPETTO DAL MARE...

art. 142 lett. a) D.Lgs. 42/2004 -
Aree Tutate per legge (ex L. 431/85)



SUPERFICI BOScate

art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 -
Aree Tutate per legge (ex L. 431/85)



SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

1 - Sic/Zps - IT8030038

Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'isola
di Capri

2 - Sic/Zps - IT8030011

Fondali marini di Punta Campanella e Capri

Stralcio della Tavola del PUC :

INVARIANTI STRUTTURALI

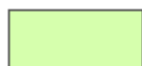
TAV.P.2



**SITI DI INTERESSE COMUNITARIO
ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE**

- 1 - Sic/Zps - IT8030038
Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'isola
di Capri
- 2 - Sic/Zps - IT8030011
Fondali marini di Punta Campanella e Capri

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE DI CAPRI



P.I. - ZONA DI PROTEZIONE INTEGRALE



SUPERFICI BOSCADE
art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 -
Aree Tutate per legge (ex L. 431/85)



PIANO STRALCIO DI BACINO PSAI
aree a rischio R3 e R4 da frana

Per le Norme Attuative si riporta nel seguito il seguente articolo:

2.6. Gli edifici esistenti alla data di adozione nel P.R.G. contrassegnati con le destinazioni di zona di cui al successivo articolo, potranno essere oggetto solo di trasformazioni tendenti ad eliminare o ad attuare i motivi di contrasto. Quelli contrastanti per supero di volumetria potranno subire riattamenti e restauri solo se intesi ad attuare un miglior assetto igienico e l'adeguamento alle norme dei regolamenti comunali e purchè non ne derivi l'aumento della complessiva superficie abitabile.

Un ulteriore approfondimento sui temi ambientali è stato ritenuto necessario per indicare come, diversamente dal passato, la conoscenza del territorio dal punto di vista qualitativo può contribuire anch'esso alla precisa valutazione economica dei beni che in esso ricadono. Da qualche anno l'ISPRA (L'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) coordina i dati sull'ambiente al fine di un conseguimento di una sostenibilità dei sistemi antropici.

“ il paesaggio è il grande malato d'Italia. Omissis.. villette a schiera dove c'erano dune e pinete,..omissis.. boschi invasi da mesti condomini..” (Settis,2010) .

Nel caso specifico, la proprietà principale in località Cala del Rio, in anni nei quali i terreni non erano ancora sottoposti agli attuali vincoli di tutela, è stata realizzata e protetta dall'iniziativa individuale della precedente proprietà, che per motivi di riservatezza non può essere nominata ma facilmente individuabile; Un solo uomo illuminato, che si potrebbe definire “Mecenate della conservazione del paesaggio per le future generazioni”. In merito si rimanda, come esempio, anche alla breve trattazione con la quale è stata descritta la realizzazione e la cura del percorso interno, per il quale è stato speso molto più denaro di quanto potesse essere necessario per salvaguardare gli alberi .

A proposito della vegetazione di oggi, questa a Capri presenta, su superfici spesso ristrette, due principali situazioni. A zone ormai irreversibilmente antropizzate si alternano aree in parte rigenerate dal punto di vista vegetazionale in parte naturali.

Nel caso specifico nella proprietà immobiliare principale situata in località Cala del Rio coesistono diverse caratteristiche:

- Le rupi marittime

In prossimità del mare, sulle pareti rocciose a strapiombo e sulle scogliere è presente un tipo di popolamento vegetale costituito da arbusti nani e poco addensati, presente lungo tutto il perimetro dell'isola di Capri. Verso l'interno, col diminuire dell'influenza della salsedine, si osserva un crescente incremento della copertura vegetale e del numero delle specie.

- La macchia bassa mediterranea

La vegetazione spontanea più diffusa sull'isola di Capri; il colore generalmente verde cupo delle chiome e la ricchezza in specie formano un intrico spesso difficilmente penetrabile. (Le piante oltre che legnose ed a portamento arbustivo, sono in massima parte sempreverdi e sclerofille, dunque a foglie persistenti, coriacee e di dimensioni ridotte). Tra questi il ginepro fenicio, l'euforbia arborea, il mirto ed il lentisco, i cisti e la ginestra, fichi d'india



Ginepro fenicio



Mirto



Ginestra

- La macchia alta a leccio ed erica, i pini marittimi

(formazioni in cui gli elementi raggiungono e spesso superano i tre metri di altezza, in cui predominano specie che in condizioni ottimali assumono portamento arboreo) La macchia alta svolge un importante ruolo anche per assicurare le migliori condizioni climatiche.



Leccio



Pino marittimo

- Il bosco costituito prevalentemente da oliveto e dalle leccete
- La vegetazione erbacea
- La vegetazione antropica

I parchi ed i giardini dell'isola di Capri, grandi o piccoli, semplici o ricercati rientrano nella norma di tutti i giardini del mondo. Il giardino relativo all'immobile principale, per la sua articolazione e posizione tra terra e mare, è uno spettacolo unico ed irripetibile ai tempi attuali.

7. Introduzione alla metodologia adottata nella valutazione

In Estimo non esiste il termine valore incommensurabile ma il valore massimo corrispondente al prezzo che si è disposti a pagare per un bene unico ed irriproducibile per il quale occorre considerare una nuova idea di valore economico.

Su questo concetto si fonda la nostra ricerca indirizzata ad affrontare una metodologia estimativa riferita non più solo alla quantità, ma anche alla qualità intesa come percezione di una complessità di elementi intangibili di pregio.

Già dai primi anni 60' molti studiosi ⁽¹⁾ hanno anticipato le loro teorie in proposito nel tentativo di determinare una metodologia estimativa che riuscisse a tenere conto di questa molteplicità che più chiaramente può essere riferita ai valori intangibili (estetici, storici, ambientali, simbolici, culturali) di un bene esclusivo ed unico; trascorsi più di cinquanta anni una vera e propria soluzione non è stata ancora individuata oltre quella più frequente riguardante la metodologia di valutazione fondata sul principio della “disponibilità a pagare” che, in presenza della attuale globalizzazione economica, ha assunto proporzioni sempre più crescenti.

Nel caso specifico l'attuale sistema generale di valutazione MCA, *Market Comparison Approach* può essere assunto solo come base di riferimento per la definizione del segmento di mercato al quale i beni in trattazione appartengono in quanto il valore di un livello di mercato inferiore influenza, comunque, direttamente o indirettamente la formazione del valore di un bene superiore anche per il solo fatto di essere unico.

Il risultato che otterremo attraverso la metodologia MCA sarà, pertanto, assunto come dato limite che il nostro studio intende superare proponendosi di stimare in maniera obiettiva valori soggettivi perché intangibili, cioè non misurabili quantitativamente.

Tutto ciò al fine di considerare che i beni oggetto della nostra analisi possono riguardare un limitato numero di eventuali acquirenti provenienti da tutto il mondo che non sono neppure essi stessi potenzialmente riconducibili al comportamento razionale di un compratore ordinario.

Occorre prendere coscienza che Internet ha cambiato moltissime cose tra le quali anche gli scambi commerciali ed i termini per i quali essi avvengono.

Si conferma quindi che la valutazione economica di un bene immobiliare oggi, come scritto più volte per casi simili, è fondata su una conoscenza interdisciplinare nella quale concorrano l'urbanistica, la sociologia, l'economia, la storia e la capacità progettuale e previsionale nella quale il bene immobile, soprattutto se complesso, deve essere esaminato soprattutto attraverso un processo euristico che può assumere i connotati di una nuova disciplina autonoma molto interessante.

Nell'affrontare lo studio metodologico in esame abbiamo quindi riscontrato, fin dall'inizio, che nel caso in questione due postulati storici della disciplina estimativa sono sconfessati:

- Negli immobili di lusso con caratteristiche uniche ed irriproducibili salta l'assioma che esiste un valore inversamente proporzionale al mq rispetto all'estensione del bene. Questo rimane valido solo per gli immobili di tipo ordinario.
- Nella tradizionale metodologia estimativa l'area scoperta annessa ad una unità abitativa viene sempre valutata secondo una percentuale variabile tra il 5% e massimo 25% della superficie coperta, ponendo attenzione che, comunque, il valore totale della superficie scoperta (o giardino) non superi quello della superficie coperta. Negli immobili di lusso, attraverso le ricerche di mercato effettuate, abbiamo riscontrato che l'eventuale acquirente è più interessato alla posizione del terreno sul quale insiste il fabbricato, pertanto la superficie scoperta annessa può superare il valore del fabbricato stesso infrangendo, anche in questo caso, un postulato storico.

Le tradizionali stime sono state sempre rivolte ad un eventuale acquirente che secondo le proprie logiche stringenti andrà a determinare un effettivo prezzo di acquisto che

non dovrebbe esageratamente discostarsi dal valore proposto dal valutatore. Nel caso specifico ci potremmo trovare di fronte ad un compratore per il quale entrano in gioco delle logiche differenti determinate solo dal possedere un determinato bene. E' un esempio di questi giorni l'asta degli arredi dell'Hotel Ritz di Parigi nella quale una vasca da bagno è stata battuta per € 7.500,00 pur essendo il suo reale valore commerciale pari ad € 1.500,00. Il solo desiderio di possedere un oggetto del Ritz ha determinato un aumento percentuale del 500%. Nell'attuale società, nella quale prevale l'apparire e non l'essere, anche i beni oggetto della presente analisi possono indicare che chi li possiede fa parte di una ristretta élite per la quale l'acquisto può non essere limitato ad una logica dell'uso.

Il processo euristico che abbiamo sviluppato nel caso in esame, considerate le caratteristiche quantitative misurabili (mq e/o mc) esistenti, che non sarebbero più realizzabili all'attualità per il regime vincolistico, e superate quelle qualitative rappresentate in via ordinaria dall'esposizione, il panorama, il tipo di finiture, la tecnologia ecc. ha tenuto conto in particolar modo di quelle intangibili, cioè la qualità intesa come percezione quindi lo spazio inteso come *vuoto*, il profumo, l'atmosfera, l'isolamento, il silenzio, l'immutabilità (garantita dalla tutela del territorio), l'appartenenza. E' per questo motivo che nella descrizione del sito abbiamo tentato di andare oltre la materia fisica per trasmettere al di là di questa ciò che è più prezioso perché raro e intangibile.

7.1. Valutazione particolareggiata di immobili extra-lusso appartenenti al mercato globale

La ricerca è stata fondamentalmente basata sulle offerte di mercato di unità immobiliari di lusso od extra – lusso che nel mercato globale siano poste in vendita con caratteristiche il più possibili simili. Il risultato è stato sorprendente. Sulla base dei parametri di confronto assunti il complesso immobiliare di Capri è risultato unico ed irriproducibile.

7.1.1. Valutazione particolareggiata di immobili extra-lusso appartenenti al territorio dell'isola di Capri

SCHEDA DEL SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE IN TRATTAZIONE		
INDIVIDUAZIONE		
1	Localizzazione	Provincia Napoli Comune Anacapri Via Monticello 9
RIFERIMENTI SPAZIALI DEL SEGMENTO		
2	Ambito di mercato	Provincia di Napoli Regione industriale
COSTRUZIONE DEDUTTIVA DEL SEGMENTO		
3	Tipologia estimativa	Abitativa
4	Tipologia fabbricato	Villa con caratteristiche di lusso
5	Taglio dimensionale	Dai 250 m ² in su
ASPETTI ECONOMICI DEL SEGMENTO		
7	Rapporti mercantili	Rapporto superficiario
8	Caratteri domanda/offerta	Categorie prevalenti di compratori: Acquirenti non ordinari Categorie prevalenti di venditori: Privati
9	Schematizzazione forma di mercato	Concorrenza limitata
10	Intermediazione prevalente	Indiretta
11	Livello dei prezzi	Prezzo unitario medio
12	Fase di mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
13	Filtering	Up

CARATTERISTICHE ESAMINATE NELLA STIMA DEL FABBRICATO	
Unicità e/o irriproducibilità	5
Isolamento e/o privacy	5
Paesaggio e/o ambiente	5
Architettura	3
Arte e/o storia	5
Verde e/o parco	5
Accesso diretto al mare e/o lago	5

SCHEDA RIEPILOGATIVA DI PARTE DEI RISULTATI (mercato di riferimento Capri):

FABBRICATO IND. 1	
Prezzo	€ 8.000.000
Sup. comm.	m ² 300
Sup. esterna	m ² 4.100
FABBRICATO IND. 2	
Prezzo	€ 6.500.000
Sup. comm.	m ² 250
Sup. esterna	m ² 5.500
FABBRICATO IND. 3	
Prezzo	€ 2.250.000
Sup. comm.	m ² 200
FABBRICATO IND. 4	
Prezzo	€ 3.900.000
Sup. comm.	m ² 400
Sup. esterna	m ² 1000
FABBRICATO IND. 5	
Prezzo	€ 3.000.000
Sup. comm.	m ² 200
FABBRICATO IND. 6	
Prezzo	€ 24.000.000
Sup. comm.	m ² 1.000
Sup. esterna	m ² 10.000
FABBRICATO IND. 7	

FABBRICATO IND. 8	
Prezzo	€ 6.500.000
Sup. comm.	m ² 449
Sup. esterna	m ² 1000
FABBRICATO IND. 9	
Prezzo	€ 4.700.000
Sup. comm.	m ² 350
Sup. esterna	m ² 4000
FABBRICATO IND. 10	
Prezzo	€ 4.300.000
Sup. comm.	m ² 190
Sup. esterna	m ² 3300
FABBRICATO IND. 10	
Prezzo	€ 9.950.000
Sup. comm.	m ² 222
Sup. esterna	m ² 1700

CARATTERISTICHE ESAMINATE NELLA STIMA DEI FABBRICATI Mercato di riferimento: Capri										
Fabbricato	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Unicità e/o irriproducibilità	2	2	1	1	1	4	1	1	1	2
Isolamento e/o privacy	2	1	2	1	1	1	1	2	2	2
Paesaggio e/o ambiente	5	5	3	5	3	5	5	5	4	5
Architettura	3	4	2	2	2	4	3	2	3	3
Arte e/o storia	3	3	2	2	1	5	3	1	2	3
Verde e/o parco	3	4	2	3	1	4	3	2	3	3
Accesso diretto al mare	1	1	1	1	1	5	1	1	2	1

SCHEDA RIEPILOGATIVA DI PARTE DEI RISULTATI (mercato di riferimento Italia):

FABBRICATO IND. 1	
Prezzo	€ 5.000.000
Sup. comm.	m ² 500
Sup. esterna	m ² 1.500
FABBRICATO IND. 2	

Prezzo	€ 30.000.000
Sup. comm.	m ² 1.800
Sup. esterna	m ² 70.000
FABBRICATO IND. 3	
Prezzo	€ 6.700.000
Sup. comm.	m ² 250

Prezzo	€ 6.700.000
Sup. comm.	m ² 250
Sup. esterna	m ² -
FABBRICATO IND. 4	
Prezzo	€ 3.375.000
Sup. comm.	m ² 250
Sup. esterna	m ² 4.500
FABBRICATO IND. 5	
Prezzo	€ 2.050.000
Sup. comm.	m ² 266
Sup. esterna	m ² 2.000

CARATTERISTICHE ESAMINATE NELLA STIMA Mercato di riferimento: Italia					
Fabbricato	1	2	3	4	5
Unicità e/o irriproducibilità	2	5	1	2	1
Isolamento e/o privacy	1	1	1	2	1
Paesaggio e/o ambiente	5	5	4	3	4
Architettura	3	5	4	4	5
Arte e/o storia	1	5	1	1	1
Verde e/o parco	3	5	3	4	3
Accesso diretto al mare/lago	1	1	1	5	1

SCHEDA RIEPILOGATIVA DI PARTE DEI RISULTATI (mercato di riferimento Estero):

FABBRICATO IND. 1

Prezzo	€ 8.900.000
Sup. comm.	m ² 530
Sup. esterna	m ² 5.100
FABBRICATO IND. 2	
Prezzo	€ 35.000.000
Sup. comm.	m ² 900
Sup. esterna	m ² 7.000
FABBRICATO IND. 3	
Prezzo	€ 15.000.000
Sup. comm.	m ² 1.000
Sup. esterna	m ² 2.300
FABBRICATO IND. 4	
Prezzo	€ 2.940.000
Sup. comm.	m ² 235
Sup. esterna	m ² 2.500
FABBRICATO IND. 5	
Prezzo	€ 3.355.000
Sup. comm.	m ² 290
Sup. esterna	m ² 4.766
FABBRICATO IND. 6	
Prezzo	€ 5.200.000
Sup. comm.	m ² 350
Sup. esterna	m ² 2.314
FABBRICATO IND. 7	
Prezzo	€ 2.490.000
Sup. comm.	m ² 205
Sup. esterna	m ² 880
FABBRICATO IND. 8	
Prezzo	€ 17.000.000
Sup. comm.	m ² 400
Sup. esterna	m ² 3.000
FABBRICATO IND. 9	
Prezzo	€ 10.300.400
Sup. comm.	m ² 682
Sup. esterna	m ² 8.000

FABBRICATO IND. 10	
Prezzo	€ 5.128.700
Sup. comm.	m ² 592
Sup. esterna	m ² 50.000

CARATTERISTICHE ESAMINATE NELLA STIMA DEI FABBRICATI Mercato di riferimento: Estero										
Fabbricato	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Unicità e/o irriproducibilità	1	4	3	1	2	1	1	1	1	1
Isolamento e/o privacy	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1
Paesaggio e/o ambiente	2	4	3	3	4	3	3	2	2	4
Architettura	3	5	3	1	3	2	2	3	2	3
Arte e/o storia	2	4	2	1	2	1	1	1	1	2
Verde e/o parco	2	4	1	3	3	3	3	1	1	4
Accesso diretto al mare	1	5	5	5	5	5	5	5	5	1

Mercato di riferimento:

1) Capri

DATI UNITA' IMMOBILIARE 1 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica 	La villa, con vista sul mare, circondata dalla vegetazione mediterranea, si trova a pochi passi dal centro storico di Anacapri. Con una superficie interna complessiva di circa 300 mq, l'immobile è composto da sette camere da letto e cinque bagni ed è disposto su diversi livelli collegati tra loro. Gli ambienti risultano luminosi grazie ad ampie vetrate. Internamente, l'immobile è rifinito in ogni dettaglio, e presenta arredamenti moderni combinati ad elementi più tradizionali. Esternamente l'immobile è circondato da un giardino di 4.100 mq, ornato da piante tropicali e bouganville, nel quale è stata realizzata una piscina con area relax. Prezzo: € 8.000.000.
Superficie interna	m ² 300
Accessori	

Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note	Lionard Luxury Real Estate http://www.lionard.it/villa-vendita-anacapri-vista-mare.html

DATI UNITA' IMMOBILIARE 2 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	 Sull'isola di Capri, più precisamente ad Anacapri, si trova questa proprietà a picco sul mare. La villa ha una superficie interna complessiva di circa 300 mq; si compone di un ampio salone doppio, la sala da pranzo, lo studio, una cucina, cinque camere da letto, ognuna delle quali dotata di proprio bagno a cui si aggiunge un bagno per gli ospiti. Vari terrazzi si dispiegano lungo il perimetro della villa per una superficie di 250mq. Gli interni sono arredati con pezzi di antiquariato ed elementi vintage. Esternamente è circondata da un parco di 3.000 mq a cui si aggiungono ulteriori 2.500 mq di terreno tenuti ad uliveto. All'interno dell'area verde è stata inserita una piscina attrezzata con area relax e vista sul mare. Prezzo: € 6.500.000.
Superficie interna	m ² 300
Accessori	Parco con piscina ed uliveto
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Lionard Luxury Real Estate http://www.lionard.it/villa-vendita-fronte-mare-anacapri.html

DATI UNITA' IMMOBILIARE 3 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	In una posizione panoramica sul mare e sui Faraglioni si trova questa villa indipendente con giardino privato, così composta: dal soggiorno, arredato,

	dove predomina il colore bianco, si accede alla cucina e al vano lavanderia. La casa dispone di quattro camere da letto (due matrimoniali e due singole), 3 bagni con doccia (due dei quali privati). Il giardino ha due zone in cui poter cenare, entrambe attrezzate con tavoli e sedie immerse tra piante di limoni, fichi e molti altri tipi di alberi. La villa è collocata in un contesto riservato, a 10 minuti dalla Piazzetta, in una strada pedonale, via del Mulo 48, che unisce i due golfi a Marina Piccola. Prezzo: € 2.250.000.
Superficie interna	m ² 200
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Mediterranea Property Owners. Luxury Real Estate https://it.luxuryestate.com/p51357265-villa-in-vendita-capri

DATI UNITA' IMMOBILIARE 4 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica



Villa "La Vedetta" è una delle più belle ville capresi grazie anche alla sua posizione panoramica e ad una buona esposizione. La villa di 400 mq è circondata da oltre 1000 mq di esterni tra terrazzi e giardini. La piscina è illuminata dal sole fino al tramonto. La villa è suddivisa in due unità abitative. La dimora principale è sviluppata su due livelli. Al primo piano troviamo il living con soffitti a volta da cui si accede direttamente al terrazzo panoramico e alla sala da pranzo. Sempre al primo piano vi sono la cucina con accesso al giardino ed un bagno. Al secondo piano sono situate le tre camere da letto con terrazzi e balconi sul mare, ciascuna con bagno en-suite. La seconda unità abitativa situata al piano giardino si estende su un unico livello ed è composta da un grande living, cucina, 4

	camere da letto e 3 bagni. La proprietà è completata da una dependance esterna con camera da letto e bagno en-suite. Il giardino si estende su più livelli. Villa "La Vedetta" è situata a dieci minuti di passeggiata dalla Piazzetta, vi si accede salendo poche rampe ma è munita anche di un secondo ingresso con impianto di risalita. Prezzo: € 3.900.000.
Superficie interna	m ² 400
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Italy Sotheby's International Realty Sabrina Majello https://it.luxuryestate.com/p46759783-casa-di-lusso-in-vendita-capri

DATI UNITA' IMMOBILIARE 5 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	Villa unifamiliare di circa 200 mq, con affacci verso il mare, disposta su due livelli e circondata da giardino con piscina. Si arriva seguendo un percorso pedonale che parte dalla Piazzetta. Attraverso un vialetto con antistante cancello, scendendo alcuni gradini, si arriva all'ingresso principale, posto al piano primo e caratterizzato da una loggia panoramica; entrando si accede al soggiorno con due finestre che si affacciano verso il mare, tre camere da letto e tre bagni; tramite scala interna di collegamento si raggiunge il piano terreno dove si trova un salotto, la sala da pranzo, la cucina con accesso al giardino, una camera da letto per gli ospiti ed il suo bagno, la zona di servizio



che si compone di camera letto ed un bagno.

La villa è completamente circondata da un terrazzato giardino dove è posta anche la piscina con vista panoramica verso il mare, e prevalente esposizione ad ovest. Numerose le piante ad alto fusto e le variegata essenze. La villa è in perfette condizioni, sia interne che esterne; le finiture sono quelle tipiche delle ville capresi, i colori chiari, i pavimenti in ceramica. Esternamente vi sono vari marciapiedi e vialetti in pietra e cotto.

Prezzo: € 3.000.000.

Superficie interna	m ² 200
Superficie esterna	m ²
Accessori	Giardino con alberi da frutto e piscina
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Arratelli Fine Italian Realty. Luxury Estate https://it.luxuryestate.com/p41598861-villa-in-vendita-capri

DATI UNITA' IMMOBILIARE 6 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica	Costruita durante la seconda metà del 18° secolo, sulle rovine di un imponente palazzo Romano, abitata da artisti di diversa forgia, la sontuosa Villa Bismarck, prende il nome dalla sua più
-----------------------	---



celebre proprietaria, la Contessa Mona Strader Bismarck. La villa gode di una posizione privilegiata sull'isola di Capri. Il giardino ricco di una grande varietà di piante mediterranee si estende fino al mare su vari terrazzamenti, il primo molto ampio, circonda la villa, il secondo contiene una piscina con area solarium e attraverso 150 gradini si arriva al mare. L'accesso privato al mare dispone anche di un attracco privato e di una piscina idromassaggio incastonata tra le rocce. La villa domina l'area circostante, un ampio salone, ed una sala da pranzo con soffitto a cupola di oltre sei metri, conferiscono importanza alla zona di rappresentanza. La biblioteca circolare ed il salotto adiacente sembrano rievocare la storicità della villa. La zona notte, è divisa su più livelli, al primo ci sono cinque camere matrimoniali con bagni en-suite. Al secondo piano con accessi indipendenti vi sono altre tre camere con bagno tra cui l'ampia suite principale con due grandi vetrate panoramiche sul porto e sul mare e con bagno en-suite. Al terzo piano un'ulteriore suite con salottino gode della vista del Monte Solaro. Un corpo esterno contiene tutta la zona di servizio. Prezzo: € 24.000.000.

Superficie interna	m ² 1.000
Superficie esterna	m ² 10.000
Caratteristiche e Annessi	Accesso privato al mare e attracco. Piscina idromassaggio incastonata tra le rocce.
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Sotheby's International Realty.

https://www.italy-sothebysrealty.com/it/vendita/residenziale/capri-villa_casa-indipendente-2077.aspx

DATI UNITA' IMMOBILIARE 7 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica



A dieci minuti dalla piazzetta di Capri, nascosta nel suo parco privato, sorge Villa "L'Ara". Immersa in oltre 1000 mq di giardino la villa gode di un panorama che affaccia da una parte su Marina Piccola e dall'altra sul golfo di Napoli. La villa ristrutturata, è suddivisa in tre unità abitative. Il piano terra è composto da un living, sala da pranzo, cucina e due camere da letto con bagno en-suite ed una terza camera di servizio con lavanderia. Il primo piano è composto da una sala da pranzo ed un salone vista mare, un'ampia cucina, due camere da letto con guardaroba e bagno en-suite oltre ad un altro bagno per ospiti. Il secondo piano è composto da una cucina che accede direttamente al grande living con accesso su due ampi terrazzi, il primo che affaccia su Marina Piccola ed il secondo sul golfo di Napoli. Tre camere da letto con bagni en-suite completano questa terza unità abitativa. La villa è circondata da un parco suddiviso in varie aree, una zona pranzo adiacente al piano terra ed un'altra area pranzo, delineata da archi in pietra, adiacente al primo piano, una zona divani ed un solarium con vasca idromassaggio. La proprietà è completata da una dependance per il personale ed un'altra dependance da adibire a palestra. Prezzo: € 6.500.000.

Superficie interna	m ² 449
Superficie esterna	m ² 1000
Accessori	Parco suddiviso in aree, dependance da adibire a palestra.
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Italy Sotheby's International Realty Sabrina Majello https://it.luxuryestate.com/p46760883-casa-di-lusso-in-vendita-capri

DATI UNITA' IMMOBILIARE 8 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica 	Questa villa è situata ad Anacapri, a pochi minuti dal centro, in una via silenziosa. Un cancello automatico si apre su un vialetto e su spazi esterni arredati. La villa ha due unità abitative con accessi indipendenti. La prima è quella padronale: il visitatore viene accolto in una sala con camino dove il gioco dei soffitti a volta ridefinisce gli spazi riflettendone la luce. La vista si spinge oltre la grande terrazza verso il mare. Al piano primo si trovano la cucina abitabile, tre camere da letto e due bagni. Da ogni locale si accede alla terrazza e ad un colonnato, entrambi attrezzati con angoli relax. Al piano terra si trovano un altro salone con camino, una cucina abitabile e una camera matrimoniale con bagno. In realtà si tratta di un grande open space dove i salotti comunicano con la zona notte senza divisori. Una zona servizi ospita il locale tecnico con la caldaia. All'esterno il terreno è in parte uliveto e in parte piantumato con alberi da frutto e pergole. Qui Prezzo: € 4.700.000.
Superficie interna	m ² 350
Superficie esterna	m ² 4.000
Accessori	Parco con zone relax, patio, piscina.
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	ELMA S.r.l., Affiliato di E&V Italia S.r.l. https://www.engelvoelkers.com/it-it/immobile/villa-da-sogno-con-vista-mare-e-piscina-3851069.1244895_exp

DATI UNITA' IMMOBILIARE 9 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	In una delle più note località di Capri, quella della Grotta azzurra, si trova questa villa fronte mare. Con pochi passi infatti e una breve gradinata si raggiungono i bagni del Riccio e gli scogli di Gradola. Con un'estensione di oltre tremila metri quadrati di giardino



terrazzato la casa si dispone su due livelli: un piano terra dedicato al living e alla cucina e un piano superiore con la zona notte. La prima terrazza si sviluppa come ingresso vero e proprio alla casa, con un angolo che ospita il forno esterno e i locali tecnici della proprietà. Il salotto e la sala da pranzo si affacciano, come la cucina, sul terrazzo. Un bagno completa il piano. Al livello superiore si trovano un secondo bagno e quattro grandi camere da letto, due delle quali si aprono su una terrazza panoramica. Davanti alla proprietà ci sono sia lo spazio privato per parcheggiare un'auto, che la fermata del bus.

Prezzo: € 4.300.000.

Superficie interna	m ² 190
Superficie esterna	m ² 3.300
Accessori	Parco e terrazze panoramiche
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	ELMA S.r.l., Affiliato di E&V Italia S.r.l.

DATI UNITA' IMMOBILIARE 10 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica	Villa vista mare con piscina situata nel comune di Anacapri. Alla proprietà si accede attraverso un percorso carrabile esclusivo per auto di piccola e media cilindrata che termina in corrispondenza della villa con una piazzola parcheggio di 51 mq. Gli ingressi sono tre, il primo lungo il viale di accesso che termina nella proprietà, il secondo nell'area parcheggio; il terzo, in una piazzola laterale, permette di accedere ai due
-----------------------	---



appartamenti del piano terra senza attraversare il corpo centrale della proprietà e ne garantisce quindi la privacy. La villa è strutturata in tre livelli per complessivi 222 mq coperti. Il piano superiore della villa (86 mq) comprende un ingresso soggiorno, un colonnato coperto con pareti in vetro doppio strato antisfondamento ed isolamento termico e sonoro, da sala pranzo ed angolo televisione, una cucina, una camera da letto con servizio ed un terrazzo a livello di 68 mq; il piano intermedio (74 mq) comprende la camera letto padronale con angolo studio, libreria, guardaroba a muro e servizio esclusivo; vi sono inoltre due ulteriori camere da letto matrimoniali con servizio in comune e quattro guardaroba a muro. Dalla scala che collega il piano superiore a quello intermedio si accede ad un locale lavanderia con lavatrice e lavatoio che all'esterno apre su di un ampio stenditoio. Il piano inferiore comprende due mini appartamenti autonomi, ciascuno di 31 mq con soggiorno, angolo cottura, camera da letto matrimoniale e servizio.

La villa è stata edificata nel 1981 dall'attuale proprietario. La facciata dell'intera villa è stata radicalmente ristrutturata nel 2012 ed è attualmente in ottimo stato di conservazione. I due piani alti sono dotati di un impianto autonomo di riscaldamento. La caldaia è alimentata da pannelli solari e, in caso di necessità, da gasolio. Gli appartamenti a piano terra sono riscaldati elettricamente. L'impianto idraulico, alimentato dalla rete idrica comunale e, in caso di necessità, dalla cisterna, viene revisionato annualmente. L'impianto elettrico viene revisionato annualmente e nel 2013 sono stati sostituiti contatore ed allarmi di sicurezza. La piscina è stata radicalmente ammodernata nel 2013, duplicazione e sostituzione dei motori e della centralina elettronica, trattamento delle acque con sale di Sicilia, rivestimento in PVC.

	Il giardino è stato disegnato seguendo la naturale conformazione del territorio, creando terrazzamenti con aiuole, giardino, orto e frutteto e collegati da vialetti e scale. La piscina di 66 mq con illuminazione interna e solarium di 98,67 mq è corredata da locale tecnico sottostante di 15,12 mq, scivolo, trampolino e spogliatoio. Un terrazzo di 73 mq, pavimentato a cotto fiorentino, ospita un angolo cottura con forno a pietre focaie, barbecue ed una fornace a legna e carbone. Una struttura mobile è attualmente adibita ad alloggio per animali da cortile. A valle della villa vi è un'ampia distesa di macchia mediterranea vergine e non contaminata che giunge a fondo valle. Prezzo: € 9.950.000.
Superficie interna	m ² 222
Superficie esterna	m ² 1.700
Caratteristiche e Annessi	Viale privato, parcheggio privato, giardino terrazzato, zona barbecue, piscina panoramica con vano tecnico, pannelli solari, impianto d'allarme.
Collegamenti	Anacapri (1 Km, 1' in auto o 12' a piedi); Capri (1.8 Km, 4' in auto), Napoli (4' in auto fino al porto +1 ora di aliscafo. Napoli Capodichino (1h 30'), Roma Ciampino(2 h 22') Roma Fiumicino/ Leonardo da Vinci (2 h, 59')
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

http://www.romolini.com/it/951_1_villa_piscina_vista_mare_vendita_anacapri/dettagli_immobili.php?id=951

7.1.2. Altri mercati in Italia e nel mondo

Altri mercati di riferimento (Italia):

1) Ravello

DATI UNITA' IMMOBILIARE 1 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica 	In posizione panoramica sul mare di Ravello, si trova attualmente in vendita questa villa realizzata su commissione del lord inglese Ernest William Beckett. La proprietà è raggiungibile percorrendo una scalinata che dalla piazza principale di Ravello conduce alla villa. La villa è disposta su tre livelli che seguono la morfologia del territorio. Al piano terra è presente uno salone con un camino, una sala da pranzo, la cucina e due camere da letto con un bagno. Lungo tutto il perimetro ci sono grandi vetrate. Il piano superiore è occupato dalla zona notte con due camere matrimoniali con bagno e camino, due stanze singole uno studio e un bagno. Su questo piano è inoltre presente anche un terrazzo di 100 mq. Il piano interrato ospita un appartamento con una camera da letto, salone, cucina e accesso al giardino. Tutto intorno alla villa troviamo il giardino terrazzato di 1.500 mq all'interno del quale è presente anche una piscina. Prezzo: € 5.000.000
Superficie interna	m ² 500
Superficie esterna	m ² 1.500
Caratteristiche e Annessi	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Lionard - Luxury Real Estate http://www.lionard.it/fullscreen?id=1697

2) Ischia

DATI UNITA' IMMOBILIARE 2 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	Nell'isola di Ischia, in via Morgioni, in posizione panoramica villa di 1800 mq. Si tratta di un immobile in stile



ottocentesco, costituito dalla villa principale di circa 1.500 mq e dalla dependance per gli ospiti di 300 mq, il tutto immerso in sette ettari di terreno con giardino e piscina. La proprietà domina la scogliera che si affaccia sul mare. La villa si sviluppa su due piani dove gli interni presentano finiture di pregio.

Prezzo: 30.000.000 €

Superficie interna	m ² 1.800
Superficie esterna	m ² 70.000
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Lionard Luxury Real Estate https://it.luxuryestate.com/p27207901-villa-in-vendita-ischia

3) Argentario

DATI UNITA' IMMOBILIARE 3 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	Nel centro di Cala Piccola sul Monte Argentario, in posizione panoramica sul mare sottostante, villa con giardino e piscina. Di nuova costruzione, la villa (250 mq) è articolata su due piani. Al primo piano si accede attraverso un ingresso in un luminoso salone con vetrate e vista sul mare. Proseguendo troviamo una cucina, un ufficio e tre



camere matrimoniali tutte dotate di bagno. Al piano terra sono in corso i lavori per ottenere una suite, dotata di Jacuzzi con vista sulla piscina esterna e sul mare antistante. L'edificio è di recente costruzione e si trova pertanto in ottimo stato. Le stanze sono spaziose, le pareti bianche e con ampie vetrate. La villa è circondata da un giardino su cui si trova una piscina a sfioro con solarium e un piazzale sfruttabile come parcheggio auto.

Prezzo: € 6.700.000

Superficie interna	m ² 250
Caratteristiche e Annessi	
Collegamenti	Porto Ercole (18km; 30')
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Agenzia Romolini Immobiliare S.r.l.

http://www.romolini.com/it/1224_1_villa_moderna_piscina_vendita_monte_argentario/dettagli_immobili.php?id=1224#slider-18

4) Livorno

DATI UNITA' IMMOBILIARE 4 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica



In Toscana, a Livorno, villa con accesso diretto al mare e terrazze panoramiche. Dalla villa è possibile raggiungere in breve tempo sia il porto di Livorno che l'aeroporto di Pisa. La villa ha una superficie di 250 mq ed è disposta su due livelli, composti come segue:

- Primo livello: sala fitness, che potrebbe essere utilizzata come camera da letto, bagno e camera da letto.

- Secondo livello: cucina abitabile con salone, una camera da letto e un bagno.

La proprietà è in ottime condizioni. La villa, caratterizzata da uno stile moderno e ampie vetrate con vista mare, dispone di terrazze su tre livelli, per una superficie totale di 500 mq e di una pergola. La proprietà include 4.500 mq di terreno. Il giardino dispone di illuminazione esterna ed è arricchito da piante grasse e da piante ornamentali.

Prezzo: € 3.375.000

Superficie interna	m ² 250
Superficie esterna	m ² 4.500
Accessori e caratteristiche	
Collegamenti	Strada statale 1 Via Aurelia, strada Firenze-Pisa-Livorno e autostrada A12
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Agenzia Romolini Immobiliare S.r.l.

5) Verona

DATI UNITA' IMMOBILIARE 5 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Identificativo del fabbricato nella planimetria generale allegata	
Descrizione sintetica	Villa sul Lago di Garda, presso Torri del Benaco (Verona). Superficie 266, m² 4 Bagni 4 Camere da letto. Posizione collinare. Invece dell'ex villa di Vittorio Baj manager che ha guidato la casa automobilistica Citroën, una villa moderna sorge sui quasi 2.000 metri quadrati di terreno tra uliveto privato e vegetazione locale. Il progetto prevede la realizzazione di una villa a due piani con terrazze, piscina e uliveto privato. La chiarezza delle forme corrisponde alla ridotta scelta dei materiali: il tetto piano presenta un letto di ghiaia, le pareti esterne sono rivestite con pietra locale giallastra, la cosiddetta "Pietra di Torri", nella tradizionale lavorazione manuale, e le facciate in vetro creano contrasto nella struttura della superficie. La costruzione è a basso consumo energetico con raffrescamento e riscaldamento a soffitto. Di nuova costruzione, ha un terreno di circa 2.000 m² con giardino privato e uliveto. Superficie piano superiore + piano giardino circa 266,07 m² - Garage superficie 126,40 m² - Terrazzi superficie 158,00 m² - Piscina 12 x 4 m - 6 camere - 4 bagni - 1 biblioteca - cantina e vari ripostigli - 3 posti auto nel garage - 2 posti auto all'aperto, ventilazione controllata del salone, deumidificazione, divisione dello spazio interno variabile. Prezzo: 2.050.000 €.
Superficie interna	m ² 266
Superficie esterna	m ² 2.000
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)

Note (fonte)	RE/MAX Living Monaco di Baviera – Baviera https://it.luxuryestate.com/p55179543-villa-in-vendita-torri-del-benaco
--------------	---

Altri mercati di riferimento (Estero):

1) Saint Tropez

DATI UNITA' IMMOBILIARE 1 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	In posizione dominante con vista sul mare nel golfo di Saint-Tropez ed esposizione sud/sud-ovest, questa villa ha una superficie di 530 mq e di 10 camere. Composta da: 8 camere con bagni, 2 camere per ospiti, 2 garage. Terreno di 5100 mq con piscina. Prezzo: € 8.900.000.
	
	
Superficie casa principale	m ² 530
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Bernard Scaduto - Kalliste Properties International Luxury Real Estate https://it.luxuryestate.com/p10101960-rustico-o-casale-in-vendita-saint-tropez

DATI UNITA' IMMOBILIARE 2 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	Proprietà con una superficie abitabile di 900 m ² su un terreno di 7.000 m ² in totale così composta: soggiorno, sala

	da pranzo, cucina attrezzata, 13 Camere da letto, 12 Bagni, Ufficio 20 m², Orangerie 32 m², piscina scoperta riscaldata, Solarium, Terrazza, Giardino, Sala Fitness Privata, Eliporto, Pontile privato, cinema per gli ospiti 15 m, Guard House. Prezzo: € 35.000.000
Superficie interna	m ² 900
Superficie esterna	m ² 7.000
Accessori	Eliporto, Pontile attrezzato.
Collegamenti	Avenue du General Leclerc e Route de Saint Tropez
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Sig. Scaduto Bernard Tel: +33 (0) 662 221 314 Mail: contact@kalliste-properties.com https://it.luxuryestate.com/p19681901-casa-di-lusso-in-vendita-saint-tropez

DATI UNITA' IMMOBILIARE 3 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	Proprietà sul mare con accesso diretto alla spiaggia e con vista sul Golfo di Saint-Tropez. La villa con dependance, grande piscina e giardino con palme e ulivi è così composta: piano seminterrato: cantina (50 mq), rimessa (10 mq), cucina attrezzata (40 mq); piano giardino: soggiorno che affaccia sulla terrazza (100 m²), terrazza (80 m²), piscina (80 m²), parcheggio; piano



terreno: ingresso (11 m²), ufficio (10 m²), ascensore (3 m²), due bagni (5 e 6 m²), sala da pranzo con camino (62 m²), soggiorno che affaccia sulla terrazza (88 m²), pub (9 m²), cucina che affaccia sulla terrazza (50 m²); primo piano: tre camere da letto con bagno (51, 33 e 44 m²). Caratteristiche principali: 14 stanze, 6 camere da letto, riscaldamento a gas, buone condizioni strutturali, guesthouse, parcheggio. Anno di costruzione: 1930.

Prezzo: 15.000.000 €.

Superficie interna	m ² 1.000
Superficie esterna	m ² 2.300
Accessori	Depandance, piscina sul mare.
Collegamenti	Dall'aeroporto di Nizza: 55 min. Dall'autostrada: 20 min.
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	LLUV & fabec Ltd.- Germania Tel.: 0 54 04 - 95 808 94 Fax: 0 54 04 - 95 808 95 Cellulare: 0160 96 31 51 22 E-mail: info@lluv-consult.de Web: www.lluv-consult.de

DATI UNITA' IMMOBILIARE 4 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	Tra St Cyr sur Mer e Bandol a 30 minuti da Marsiglia, in una proprietà sul lungomare con uso quasi esclusivo, una villa di 260 m² su un terreno pianeggiante di 2.500 m² dominante sulla baia. Immersa nella natura ma poco distante da negozi e villaggi. La zona di Port d'Alon è dotata di numerosi servizi. Nella proprietà servita con l'acqua del canale della Provenza si può realizzare una piscina. La villa esistente può essere oggetto di un progetto di ristrutturazione o lasciare il posto ad una nuova costruzione. Prezzo: 2.940.000 €
	
	
	
Superficie interna	m ² 235
Superficie esterna	m ² 2.500
Accessori	
Collegamenti	Crescent Road East
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Tardy Immobilier 143 Route De La Cadiere Lotissement La Martiniere 2

<http://www.lux-residence.com/it/vendita/ville/PROVENCE+ALPES+COTE+D%27AZUR/83/SAINT+CYR+SUR+MER/BC8351AC-CE71-E087-D979-441A220C0A2E/>

DATI UNITA' IMMOBILIARE 5 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica



Tra Bandol e Saint-Cyr-sur-Mer, una villa vicino alla spiaggia con accesso diretto al mare. Nella zona di Port Alon, compresi, tra cui due calette, ci sono 3 campi da tennis, una piscina lunga 25 metri, un campo da pallavolo e un campo da minigolf. Il terreno forma una vera e propria lingua di terra sull'acqua, come una penisola di circa 4800 m² che scende lentamente con rocce piatte verso il mare per un facile accesso. La villa costruita nel 2000 si sviluppa per circa 290 m², composta da una cucina aperta su un grande salone di 130 m², 5 camere da letto, 4 walk-in, dispensa, 2 box auto, ufficio al piano di sopra e una suite con spogliatoio e bagno. E' dotata di riscaldamento a pavimento tramite pompa di calore. Inoltre c'è la possibilità di realizzare una piscina.

Prezzo: 3.355.000 €.

Superficie interna	m ² 290
Superficie esterna	m ² 4.766
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Tardy Immobilier 143 Route De La Cadiere Lotissement La Martiniere 2 83270 St Cyr Sur Mer

<http://www.lux-residence.com/it/vendita/ville/PROVENCE+ALPES+COTE+D%27AZUR/83/SAINT+CYR+SUR+MER/BC217107-FF62-B08F-4E6C-BA8A679B82E2/>

DATI UNITA' IMMOBILIARE 6 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica



A 35 minuti dalla stazione, tra Marsiglia e Tolone, e a 40 minuti dagli aeroporti Marignane e Hyères la villa, di circa 350 m², su un terreno di 2314 m² che scende lentamente verso il mare, costituita da 6 camere da letto, 5 bagni, palestra, bagno turco, sala relax, è stata realizzata all'interno di un comprensorio privato e custodito, che comprende attrezzature per il tempo libero e lo sport (3 campi da tennis, campo da pallavolo, mini golf, bowling e piscina di 25 metri). Le ville del comprensorio beneficiano di un uso quasi esclusivo delle insenature, una delle quali viene dotata di un pontile in estate.

Prezzo: 5.200.000 €

Superficie interna	m ² 350
Superficie esterna	m ² 2.314
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Tardy Immobilier 143 Route De La Cadiere Lotissement La Martiniere 2 83270 St Cyr Sur Mer

DATI UNITA' IMMOBILIARE 7 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Descrizione sintetica	A 20 minuti a piedi dal centro, vicino alle calette, alle spiagge di Port Issol e Beaucours, nella zona di Cride, una villa del 2005 di 205 m², con vista sulle isole di Embiez e a pochi metri dal mare. Restaurata nel 2014, presenta portico d'ingresso in pietra e doppia porta. Su tale livello, si apre il giardino di 880 m² chiuso e riparato dalla vista esterna, con palme e ulivi. Ha una piscina a sfioro riscaldata, una tenda da barbecue, una pista da bowling con vista sulla scogliera, illuminazione a terra lungo il perimetro di ogni struttura e terrazze in pietra. Un soggiorno di circa 60 m² con camino in pietra di Borgogna e pietra Estailade, una cucina di 30 m² semi aperta con grande cantina e forno Liebherr, inoltre un retrocucina con lavello, forno, deposito e sistema di depurazione dell'acqua. Il pavimento è in pietra di marmo dell'Egitto. Al piano terra una suite con spogliatoio, doccia con ciottoli di pietra di Borgogna e una stanza con pavimento in rovere. Al piano superiore due camere da letto con accesso ad una terrazza con vista sul mare, ognuna con doccia e vasca. Garage doppio di 43 m². Prezzo: 2.490.000 €.
	
	
	
Superficie interna	m ² 205
Superficie esterna	m ² 880
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)

Note (fonte)

Tardy Immobilier 143 Route De La Cadiere Lotissement La Martiniere 2 83270 St Cyr Sur Mer

<http://www.lux-residence.com/it/vendita/ville/PROVENCE+ALPES+COTE+D%27AZUR/83/SANARY+SUR+MER/F04C8AA-6C86-0FFB-1EC1-1C47E3BB3A4C/>

3) New York

DATI UNITA' IMMOBILIARE 8 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)

Descrizione sintetica



Questa villa si trova sulla spiaggia di fronte all'oceano atlantico, in una zona riservata (ma non troppo isolata, grazie alla presenza di altre ville adiacenti), a soli 3 km dalla via principale di Sagaponack e in posizione centrale rispetto ai vari centri abitati degli Hamptons. Possiede accesso diretto al mare e ha una superficie di 400 mq, è circondata da un terreno privato di 3.000 mq con piscina, e al suo interno ospita zone giorno, 4 camere e 4 bagni. La villa, progettata per garantire da ogni ambiente la vista dell'oceano, è disposta su due livelli. Al piano terra si trova la cucina, adiacente al soggiorno, che si apre su un portico vista mare e piscina. Un'intera ala della villa è dedicata alla master suite, che comprende bagno con spa e una zona soggiorno privata. Al suo interno troviamo inoltre altre 3 camere da letto con bagno en-suite.

Prezzo: 17.000.000 €.

	
Superficie interna	m ² 400
Superficie esterna	m ² 3.000
Accessori	Piscina e zona benessere
Collegamenti	John Fitzgerald Kennedy 140 Km Aeroporto Fiorello LaGuardia 148 Km Superstrada 2.5 Km
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Luxury real estate, Casaitalia Exclusive italian properties www.casait.it

DATI UNITA' IMMOBILIARE 9 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Identificativo del fabbricato nella planimetria generale allegata	
Descrizione sintetica	 La villa, sulla spiaggia, si trova in una delle zone più prestigiose di Long Island, Sands Point, a soli 30 minuti di auto da Manhattan. Sul sito di 8.000 mq ci sono un garage per tre auto, un'ampia veranda lungo il perimetro della casa, la spiaggia privata di 60 metri con un porto turistico, il giardino e un prato che può ospitare un campo da tennis o una piscina. La villa ha una superficie di 680 mq ed è disposta su tre livelli. Il primo piano comprende la hall, due zone soggiorno, camera ospiti con bagno, ufficio, servizi igienici in camera separata, cucina, lavanderia, dispensa capiente, palestra, un centro benessere e una sauna. Entrambi i soggiorni sono dotati di camini. Al secondo piano ci sono quattro camere da letto, tra cui una camera da letto matrimoniale con due armadi walk-in. Ognuna delle camere da letto ha il proprio bagno e spogliatoio, un

 		balcone e armadi a muro. Il piano seminterrato con soffitti alti permette di ospitare una cantina o di un sistema home theater. L'interno della casa è rivestito con diversi tipi di pietra e marmo, legno pregiato, vetro. Grazie alle grandi finestre, quasi ogni stanza offre una vista sull'oceano. La posizione della casa permette di avere anche una vista panoramica dei grattacieli di New York. La zona è il sito del romanzo e del film Il grande Gatsby. La casa è arretrata rispetto alle strade trafficate e nascosta da occhi indiscreti. Prezzo: 10.300.400 €.
Superficie interna	m ² 682	
Superficie esterna	m ² 8.000	
Accessori		
Collegamenti		
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata	
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi	
Filtering	Up	
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)	
Note (fonte)	Luxury Estate Anton Marchuk - Douglas Elliman New York https://it.luxuryestate.com/p16119781-villa-in-vendita-sands-point	

4) Malibù

DATI UNITA' IMMOBILIARE 10 DELL'INSIEME DI CONFRONTO (Comparables)	
Identificativo del fabbricato nella planimetria generale allegata	
Descrizione sintetica	A circa 1,5 km dalla costa, questa tenuta di Malibù ha una vista sull'oceano da ogni stanza. La residenza di circa 600 mq, in stile spagnolo, ha doppia recinzione, 6 camere da letto e alloggi del personale; è inoltre dotata di un ascensore, 2 cucine, 2 nicchie a scomparsa (con built-in bar), 7 bagni, un ufficio, un soggiorno, una stanza con cassaforte e una sala giochi al livello



inferiore che conduce al giardino, nel quale si trovano una piscina a sfioro e una cucina esterna con barbecue. La proprietà è di oltre 5 ettari, ha esposizione a sud-ovest e vanta vari tipi di alberi da frutto e fioriere da giardino rialzate per coltivazioni locali biologiche.

Prezzo: 5.128.700 €.

Superficie interna	m ² 592
Superficie esterna	m ² 50.000
Accessori	
Collegamenti	
Tipologia di mercato	Concorrenza limitata
Andamento mercato	Mercato di lusso estraneo all'andamento dei prezzi
Filtering	Up
Metodo applicato	Market comparison approach (MCA)
Note (fonte)	Sotheby's International Realty - Malibu https://it.luxuryestate.com/p51394225-casa-unifamiliare-in-vendita-malibu

8. Valutazione particolareggiata del bene immobiliare sito in Anacapri località Cala del Rio.

Sulla base di tutte le analisi svolte si riporta nel seguito l'elenco di tutti i fabbricati individuati costituenti la proprietà immobiliare sita in località Cala del Rio:

○ Costruzione_ Foglio 3 Part.1634 sub 1_C/2 – Cisterna –	140 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.2044 sub 1 _unità collabente	
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.911 sub 1 _C/2 – Magazzino –	45 mq
○ Costruzione _ Foglio 5 Part.911 sub 2 _A/3- Abitazione –	69 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2050 sub 1_ C/6 – Rimessa –	115 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.2046 sub 1_ unità collabente	
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.2039 sub 1_unità collabente	
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.912 sub 1_A/7 – Abitazione –	65 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.907 sub 1_A/7 – Abitazione –	63 mq
○ Costruzione _Foglio 5 Part.907 sub 2_C/2 – Magazzino –	27 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.907 sub 3_A/3- Abitazione –	26 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2040 sub 1_C/2 – Magazzino –	8 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2060 sub 1_C/2 – Magazzino –	139 mq
○ Costruzione _ Foglio 5 Part. 2067 sub 1_C/2 – Magazzino –	8 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2062 sub 1_A/3 – Abitazione –	75 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2063 sub 1_A/3 – Abitazione –	61 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2061 (in attesa di dichiarazione)	

Considerato:

- Il regime vincolistico dei suoli sui quali insistono i fabbricati;
- La complementarietà con i terreni;
- Il mercato immobiliare dell'isola di Capri;
- Lo stato di vetustà dei fabbricati, per lo più fatiscenti;
- La presenza di unità collabenti che possono essere recuperate;
- L'alto valore paesaggistico dell'area;

E' stata composta secondo la logica estimativa una scala di valori riferita alle diverse destinazioni considerando anche quanto segue:

- Valore medio di mercato delle abitazioni allo stato “normale” sull'isola di Capri
- € 12.000,00/15.000,00 mq

Considerando che i costi di ristrutturazione sull'isola di Capri per immobili fatiscenti si aggirano intorno a minimo € 1.500,00/2.000,00 mq si stabilisce che:

- il Valore medio delle abitazioni da ristrutturare sia pari mediamente ad € 10.000,00/13.000,00 mq

Nel caso di immobili in stato di abbandono (deruti o semi deruti) proporzionalmente si stabilisce, in base alla circostanza della totale inedificabilità dei suoli, un valore medio pari al 50% del valore minimo medio delle abitazioni allo stato normale pari a:

- Per immobili deruti o in stato di abbandono € 6.000,00/mq.
- Magazzini, stalle, e locali di servizio complementari ai terreni agricoli, il valore corrispondente ad un aumento del 15% del valore dei terreni annessi.

Parchi o giardini privati di medie dimensioni con o senza piscina privata che sul territorio nazionale possono essere valutati a mq nella proporzione del 10-15% del valore a mq dell'abitazione alla quale sono annessi. Sull'isola di Capri dalle indagini di mercato svolte assumono anche una proporzione del 20/25% del valore a mq della abitazione alla quale sono annessi .

- Di conseguenza il valore di un parco o giardino mediamente è pari a circa € 2.000,00/mq variabile al variare dell'estensione ed in assenza di particolari caratteristiche (isolamento, panorama, opere esterne di sistemazione, impianti).

8.1. Abitazioni sparse

○ Costruzione _ Foglio 5 Part.911 sub 2 _A/3- Abitazione –	69 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.912 sub 1_A/7 – Abitazione –	65 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.907 sub 1_A/7 – Abitazione –	63 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part.907 sub 3_A/3 - Abitazione –	26 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2062 sub 1_A/3 – Abitazione –	75 mq
○ Costruzione_ Foglio 5 Part. 2063 sub 1_A/3 – Abitazione –	61 mq

Considerando dall'elenco che precede che la superficie totale abitativa è di circa 359 mq così come risulta dai dati catastali e da misurazioni prese a campione (ove possibile), il valore ad esse attribuibile è pari a 359 mq x € 6.000/mq =

circa € 2.154.000,00 +

(A verifica di quanto stabilito considerando che a ciascuna unità abitativa una volta trasformata possa essere annesso un giardino minimo pari alla superficie interna il valore di trasformazione in estrema sintesi potrà essere pari a $359 \text{ mq} \times € 15.000,00/\text{mq} = € 5.385.000,00$ + (giardini $359 \text{ mq} \times € 2.000,00/\text{mq} = € 718.000$) = circa € 6.100.000,00. Il presente calcolo non tiene conto del capitale investito e del tempo occorrente per la trasformazione ma è utile per confrontare il valore stabilito con quello delle aree fabbricabili in aree di pregio che arriva fino al 30% del valore del fabbricato costruendo).

Dalle valutazioni sono stati esclusi le unità collabenti, i magazzini ed i locali tecnici a servizio dei terreni

8.2. Abitazione principale

- **Costruzione_ Foglio 5 Part. 2127 sub 2_A/7 – Abitazione – 467 mq**
- **Costruzione _ Foglio 5 Part. 2127 sub 4_C/2- Darsena (Magazzino) – 74 mq**
- **Costruzione _ Foglio 5 Part.2127 sub 3_A/7 – Abitazione e spazi di servizio; annesso giardino attrezzato, piscina individuato in Catasto terreni al Foglio 5 partt.2127 di 5626 mq (ente urbano), 2128 di 5076 mq, 3 di 1510 mq, 590 di 1040 mq, 2 di 4.014 mq.**

Per la costruzione principale in stile caratteristico caprese, si tiene conto che non sono state eseguite opere di manutenzione da svariati anni che hanno comportato un progressivo deterioramento soprattutto delle facciate e degli infissi esterni esposti alla salsedine del mare. Gli interni caratterizzati dalle volte e dai caratteristici pavimenti in Vietri inoltre, soprattutto per quanto riguarda i servizi e gli impianti non sono più adeguati agli standards attuali considerando soprattutto l'evoluzione tecnologica di questo ultimo decennio. Pertanto prudenzialmente, per lo scopo della stima, si è inteso assumere come valore medio di mercato la cifra non superiore di €13.000/mq nonostante la panoramicità, l'isolamento e quanto già illustrato nella presente relazione che nell'insieme assumono comunque un valore di complementarietà.

$$\begin{aligned} € 13.000,00/\text{mq} \times 467/\text{mq comm. (master rooms)} &= € 6.071.000,00 \\ (€ 13.000,00 \times 0,85 \text{ (services rooms)} \times 328 \text{ mq comm.} &= € 3.624.400,00 = \\ \text{Villa} &€ \mathbf{9.695.400,00 +} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Darsena circa } 150 \text{ mq coperti} \times € 13.000,00/\text{mq} &= € 1.950.000,00 \\ \text{Circa } 140 \text{ mq scoperti (su area demaniale)} \times (€ 13.000,00 \times 0,70) &= \\ &€ 1.274.000,00 = \\ \text{Darsena} &€ \mathbf{3.224.000,00 +} \end{aligned}$$

Parco sul mare, compresa la piscina scavata nella roccia con acqua di mare, i percorsi pedonali, le pavimentazioni, i terrazzamenti, il solarium, le scalette, i muri di sostegno a secco, gli impianti (compreso il depuratore con sbocco sul mare e la pompa idraulica (riferimento planimetrico part. 2.127 la cui superficie detratta l'area di sedime del fabbricato è di circa =

5.128 mq x € 2.000,00/mq Valore di posizione = € 10.256.000,00
Parco di uso esclusivo chiuso da cancelli che seguono il sentiero naturalistico dei Fortini

11.640 mq x € 2.000,00/mq x 0,50 = € 11.640.000,00 =
Parco € 21.896.000,00 +

In conclusione il più attendibile valore a base d'asta della Villa principale, della Darsena e del Parco privato è di € 34.815.400,00 +

Confermando nel caso specifico che il valore di posizione determina la scelta dell'acquirente e non il valore del fabbricato o le sue caratteristiche che possono essere riproducibili in qualsiasi altra area. La teoria estimativa si fonda sulla logica; la straordinarietà del luogo determina la circostanza per la quale il valore totale della superficie scoperta supera quello della superficie coperta.

8.3. Terreni, unità collabenti, magazzini e locali tecnici

I terreni che si sviluppano prevalentemente lungo il tracciato interno compongono un'oasi di verde come già descritto nei paragrafi che precedono e solo una ridottissima parte si trova in altre aree, parte che può essere paragonata a quei terreni che vengono usualmente indicati come relitti e/o reliquati.

Sulla base dei valori fondiari che seguono:

Regione Campania
Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali
Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali
Unità Operativa Dirigenziale 05
Supporto alle Imprese Settore Agroalimentare

Legge 590/65 - Art.4

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.

Provincia di NAPOLI

ZONA n°1 – Comprende i Comuni di Anacapri, Barano d'Ischia, Capri, Casamicciola, Forio d'Ischia, Ischia, Lacco Ameno, Procida e Serrara Fontana.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	17.891,00
Seminativo irriguo	47.725,00
Seminativo arborato	20.282,00
Orto irriguo	59.713,00
Frutteto	27.142,00
Agrumeto	78.669,00
Vigneto	40.947,00
Vigneto Frutteto	26.242,00
Oliveto	28.147,00
Castagneto	10.441,00
Bosco ceduo	4.955,00

Il valore medio ad essi attribuibile comprensivo dei fabbricati collabenti e dei magazzini a servizio è stato stabilito in € 30.000,00 ettaro.

Totale superficie dei terreni detratta la superficie annessa alla abitazione principale è
141.271 mq - 17.266 mq = 12.48.25 mq pari 12.48.25 ettari

€ 30.000,00/ha x 12.48.25 ha = € 374.400,00 + 15% di € 374.400,00 = 430.560,00 +
(corrispondente al valore complementare dei fabbricati di servizio)

Opere di urbanizzazione primaria relative alla strada interna a costo di costruzione

Lunghezza 2400 m x Larghezza 2,5 m = 6000 mq x € 200,00 mq 1.200.000,00 =

Esclusi i muretti a secco e gli sbancamenti a compensazione della vetustà.

Valore dei terreni e fabbricati di servizio a Cala del Rio **1.630.560,00 +**

In conclusione il più attendibile valore della proprietà immobiliare principale situata in località Cala del Rio costituita da abitazioni sparse, abitazione principale con il parco e la darsena, terreni con fabbricati di servizio è di € 36.445.960,00

9. Terreni in località Cetrella (Monte Cappello)

Nel seguito si riporta uno stralcio del P.R.G. del Comune di Anacapri :



Stralcio di P.R.G. del Comune di Anacapri

Le aree ricadono in zona Q di P.R.G. (le sottozone sono state eliminate) che individua le aree boschive meritevoli di tutela assoggettate alla inedificabilità assoluta. Le piantagioni in detta zona devono essere svolte con l'assenso e con la direzione del competente Ispettorato Forestale. Di norma dovranno evitarsi introduzione di essenze improprie o comunque non caratteristiche dell'isola. La tutela del carattere della vegetazione è considerata preminente rispetto ad altre finalità.

La superficie totale dei terreni è di 65145 mq pari 06.51.45 ettari.

Considerando i vincoli imposti e lo stato attuale si ritiene equo stabilire un valore medio per ettaro di € 10.000,00. Avremo pertanto:

€ 10.000,00/ ettaro x 06.51.45 ettari = **€ 65.100,00**

10. Conclusioni

Con questo paragrafo si conclude lo studio fondato sulla ricerca di una metodologia estimativa che potesse esprimere il valore economico di una complessità di beni tangibili ed intangibili di pregio che, in quanto tali, sono difficilmente riconducibili a logiche razionali.

E' usuale nelle relazioni estimative esprimere un valore di stima "all'attualità" inteso come quello più attendibile quindi con uno scarto possibile del 10%, tuttavia nel caso specifico possono entrare in gioco uno o più acquirenti non ordinari che potrebbero far saltare ogni previsione puramente economica.

Nell'estimo, tra i principi che vengono insegnati, c'è proprio il concetto di "previsione"; la valutazione quindi deve essere logica ma deve contenere in sé anche un carattere previsionale; in questo caso un'adeguata operazione di marketing a livello mondiale può effettivamente incidere in modo significativo sul prezzo realizzabile dal momento stesso che trattasi di un bene unico ed irriproducibile; nonostante la competizione sia limitata in merito al numero dei partecipanti, questa è però illimitata se consideriamo le eventuali possibilità economiche degli interessati.

Precisiamo che ci troviamo di fronte ad un bene immobiliare extra- lusso ma troppo spesso il termine di "lusso" viene abusato ed attribuito erroneamente confondendolo addirittura con il kitsch e nella approfondita ricerca di mercato di immobili di lusso ne abbiamo trovato ampie conferme. Il kitsch ha vita breve con il passare delle mode, il bene di lusso è "un capolavoro senza tempo". Nel caso specifico non è la villa principale, di per sé a rappresentare un bene di lusso ma l'insieme che compone la proprietà immobiliare costituita dall'ingresso situato a circa 2,5 Km prima di arrivare al parco sul mare, la piscina incastonata negli scogli, la darsena protetta, il paesaggio dell'isola di Capri, il mare blu. Ci siamo quindi chiesti: "ma quali sono le caratteristiche che fanno sì che un oggetto, un quadro od una casa siano beni di lusso"? Non certo il suo prezzo. Possiamo rispondere che un bene di lusso deve trasmettere emozioni, deve avere uno stile irripetibile e deve essere unico, deve essere riconoscibile e senza tempo, deve

Arch. Maria Elisabetta Persico

possedere un valore che va al di là di quello economico; non importano le obsolescenze o le screpolature del tempo, le antichità hanno forse minor valore? La conferma è che la proprietà immobiliare di Cala del Rio sull'isola di Capri è un bene di lusso unico ed irripetibile non solo per le sue qualità intrinseche ma anche per quelle estrinseche (tra le quali il regime vincolistico attuale).

Alla vecchia proprietà, già nominata, che ha preservato dalle speculazioni edilizie il grande bosco quando si poteva costruire e che ha realizzato in modo attento tutti gli



interventi nel rispetto del paesaggio circa 20 anni prima che fosse istituito il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali con la legge del 29.1.1975, si deve l'effettivo valore del bene esaminato.

A seguito di ampi riscontri e riflessioni alla proprietà principale di Cala del Rio ed ai terreni in località Cetrella è stato attribuito in totale il valore economico di :
(trentaseimilionicinquecentomila/euro) **€ 36.500.000,00.**

Roma_30.09.2018

Arch. Maria Elisabetta Persico

SINTESI

La proprietà immobiliare di Cala del Rio nel comune di Anacapri (Capri) si sviluppa su una estensione di terreno continuo di circa 14 ettari e con essa nel medesimo lotto di vendita è stata compresa l'area di circa 6 ettari in località Cetrella.

Nella proprietà principale di Cala del Rio sono compresi i seguenti fabbricati:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
5	2061	-	In att. Dich.	-	
5	2060	1	C/2	2	139 mq
5	2062	1	A/3	3	75 mq
5	2063	1	A/3	3	61 mq
5	2067	1	C/2	2	8 mq
5	912	1	A/7	3	65 mq
5	2127	3	A/7	3	328 mq
5	2127	4	C/2	3	Mag. Darsena 150mq
5	2127	2	A/7	5	467 mq

Ai quali sono da aggiungere i seguenti a seguito delle indagini svolte:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
3	1634	1	C/2	1	140 mq
5	2056	1	collabente		-
5	2050	1	C/6	2	115 mq
5	911	1	C/2	2	45 mq
5	911	2	A/3	2	69 mq
5	2046	1	collabente		-
5	2039	1	collabente		-
5	907	1	A/7	3	57 mq
5	907	2	C/2	1	27 mq
5	907	3	A/3	1	26 mq
5	2044	1	collabente		-

Le somme delle superfici dei fabbricati esistenti facenti parte della proprietà principale sono le seguenti:

- Unità catastali C/2 facenti parte della Proprietà principale a Cala del Rio ≈ **624 mq**
- Unità catastali A/3 facenti parte della Proprietà principale a Cala del Rio ≈ **231 mq**
- Unità catastali A/7 facenti parte della Proprietà principale a Cala del Rio ≈ **917 mq**

Nel parco è compresa una piscina di circa 270 mq incastonata negli scogli ed una darsena privata.

Introduzione alla metodologia adottata nella valutazione



In Estimo non esiste il termine valore incommensurabile ma il valore massimo corrispondente al prezzo che si è disposti a pagare per un bene unico ed irriproducibile per il quale occorre considerare una nuova idea di valore economico.

Su questo concetto si fonda la nostra ricerca indirizzata ad affrontare una metodologia estimativa riferita non più solo alla quantità, ma anche alla qualità intesa come percezione di una complessità di elementi intangibili di pregio.

Già dai primi anni 60' molti studiosi hanno anticipato le loro teorie in proposito nel tentativo di determinare una metodologia estimativa che riuscisse a tenere conto di questa molteplicità che più chiaramente può essere riferita ai valori intangibili (estetici, storici, ambientali, simbolici, culturali) di un bene esclusivo ed unico; trascorsi più di cinquanta anni una vera e propria soluzione non è stata ancora individuata oltre quella più frequente riguardante la metodologia di valutazione fondata sul principio della “disponibilità a pagare” che, in presenza della attuale globalizzazione economica, ha assunto proporzioni sempre più crescenti.

Nel caso specifico l'attuale sistema generale di valutazione MCA, *Market Comparison Approach* può essere assunto solo come base di riferimento per la definizione del segmento di mercato al quale i beni in trattazione appartengono in quanto il valore di un

livello di mercato inferiore influenza, comunque, direttamente o indirettamente la formazione del valore di un bene superiore anche per il solo fatto di essere unico.

Il risultato che otterremo attraverso la metodologia MCA sarà, pertanto, assunto come dato limite che il nostro studio intende superare proponendosi di stimare in maniera obiettiva valori soggettivi perché intangibili, cioè non misurabili quantitativamente.

Tutto ciò al fine di considerare che i beni oggetto della nostra analisi possono riguardare un limitato numero di eventuali acquirenti provenienti da tutto il mondo che non sono neppure essi stessi potenzialmente riconducibili al comportamento razionale di un compratore ordinario.

Occorre prendere coscienza che Internet ha cambiato moltissime cose tra le quali anche gli scambi commerciali ed i termini per i quali essi avvengono.

Si conferma quindi che la valutazione economica di un bene immobiliare oggi, come scritto più volte per casi simili, è fondata su una conoscenza interdisciplinare nella quale concorrano l'urbanistica, la sociologia, l'economia, la storia e la capacità progettuale e previsionale nella quale il bene immobile, soprattutto se complesso, deve essere esaminato soprattutto attraverso un processo euristico che può assumere i connotati di una nuova disciplina autonoma molto interessante.

Nell'affrontare lo studio metodologico in esame abbiamo quindi riscontrato, fin dall'inizio, che nel caso in questione due postulati storici della disciplina estimativa sono sconfessati:

- Negli immobili di lusso con caratteristiche uniche ed irriproducibili salta l'assioma che esiste un valore inversamente proporzionale al mq rispetto all'estensione del bene. Questo rimane valido solo per gli immobili di tipo ordinario.
- Nella tradizionale metodologia estimativa l'area scoperta annessa ad una unità abitativa viene sempre valutata secondo una percentuale variabile tra il 5% e massimo 25% della superficie coperta, ponendo attenzione che, comunque, il
-

- valore totale della superficie scoperta (o giardino) non superi quello della superficie coperta. Negli immobili di lusso, attraverso le ricerche di mercato
- effettuate, abbiamo riscontrato che l'eventuale acquirente è più interessato alla posizione del terreno sul quale insiste il fabbricato, pertanto la superficie scoperta annessa può superare il valore del fabbricato stesso infrangendo, anche in questo caso, un postulato storico.

Le tradizionali stime sono state sempre rivolte ad un eventuale acquirente che secondo le proprie logiche stringenti andrà a determinare un effettivo prezzo di acquisto che non dovrebbe esageratamente discostarsi dal valore proposto dal valutatore. Nel caso specifico ci potremmo trovare di fronte ad un compratore per il quale entrano in gioco delle logiche differenti determinate solo dal possedere un determinato bene. E' un esempio di questi giorni l'asta degli arredi dell'Hotel Ritz di Parigi nella quale una vasca da bagno è stata battuta per € 7.500,00 pur essendo il suo reale valore commerciale pari ad € 1.500,00. Il solo desiderio di possedere un oggetto del Ritz ha determinato un aumento percentuale del 500%. Nell'attuale società, nella quale prevale l'apparire e non l'essere, anche i beni oggetto della presente analisi possono indicare che chi li possiede fa parte di una ristretta élite per la quale l'acquisto può non essere limitato ad una logica dell'uso.

Il processo euristico che abbiamo sviluppato nel caso in esame, considerate le caratteristiche quantitative misurabili (mq e/o mc) esistenti, che non sarebbero più realizzabili all'attualità per il regime vincolistico, e superate quelle qualitative rappresentate in via ordinaria dall'esposizione, il panorama, il tipo di finiture, la tecnologia ecc. ha tenuto conto in particolar modo di quelle intangibili, cioè la qualità intesa come percezione quindi lo spazio inteso come *vuoto*, il profumo, l'atmosfera, l'isolamento, il silenzio, l'immutabilità (garantita dalla tutela del territorio), l'appartenenza. E' per questo motivo che nella descrizione del sito abbiamo tentato di andare oltre la materia fisica per trasmettere al di là di questa ciò che è più prezioso perché raro e intangibile.

Conclusioni

Con questo paragrafo si conclude lo studio fondato sulla ricerca di una metodologia estimativa che potesse esprimere il valore economico di una complessità di beni tangibili ed intangibili di pregio che, in quanto tali, sono difficilmente riconducibili a logiche razionali.

E' usuale nelle relazioni estimative esprimere un valore di stima "all'attualità" inteso come quello più attendibile quindi con uno scarto possibile del 10%, tuttavia nel caso specifico possono entrare in gioco uno o più acquirenti non ordinari che potrebbero far saltare ogni previsione puramente economica.

Nell'estimo, tra i principi che vengono insegnati, c'è proprio il concetto di "previsione"; la valutazione quindi deve essere logica ma deve contenere in sé anche un carattere previsionale; in questo caso un'adeguata operazione di marketing a livello mondiale può effettivamente incidere in modo significativo sul prezzo realizzabile dal momento stesso che trattasi di un bene unico ed irriproducibile; nonostante la competizione sia limitata in merito al numero dei partecipanti, questa è però illimitata se consideriamo le eventuali possibilità economiche degli interessati.

Precisiamo che ci troviamo di fronte ad un bene immobiliare extra- lusso ma troppo spesso il termine di "lusso" viene abusato ed attribuito erroneamente confondendolo addirittura con il kitsch e nella approfondita ricerca di mercato di immobili di lusso ne abbiamo trovato ampie conferme. Il kitsch ha vita breve con il passare delle mode, il bene di lusso è "un capolavoro senza tempo". Nel caso specifico non è la villa principale, di per sé a rappresentare un bene di lusso ma l'insieme che compone la proprietà immobiliare costituita dall'ingresso situato a circa 2,5 Km prima di arrivare al parco sul mare, la piscina incastonata negli scogli, la darsena protetta, il paesaggio dell'isola di Capri, il mare blu. Ci siamo quindi chiesti: "ma quali sono le caratteristiche che fanno sì che un oggetto, un quadro od una casa siano beni di lusso"? Non certo il suo prezzo. Possiamo rispondere che un bene di lusso deve trasmettere emozioni, deve avere uno stile irripetibile e deve essere unico, deve essere riconoscibile e senza tempo, deve

possedere un valore che va al di là di quello economico; non importano le obsolescenze o le screpolature del tempo, le antichità hanno forse minor valore? La conferma è che la proprietà immobiliare di Cala del Rio sull'isola di Capri è un bene di lusso unico ed irripetibile non solo per le sue qualità intrinseche ma anche per quelle estrinseche (tra le quali il regime vincolistico attuale).

Alla vecchia proprietà, già nominata, che ha preservato dalle speculazioni edilizie il grande bosco quando si poteva costruire e che ha realizzato in modo attento tutti gli



interventi nel rispetto del paesaggio circa 20 anni prima che fosse istituito il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali con la legge del 29.1.1975, si deve l'effettivo valore del bene esaminato.

A seguito di ampi riscontri e riflessioni alla proprietà principale di Cala del Rio ed ai terreni in località Cetrella è stato attribuito in totale il valore economico di :
(trentaseimilionicinquecentomila/euro) **€ 36.500.000,00.**

Roma_30.09.2018

Arch. Maria Elisabetta Persico

(Hanno collaborato gli Architetti Isabella Colasanto e Nehira Boursier Niutta)

