



Foliaro



- 1) Estensione C.T.U.

- 2) Allegati



Erede	Fg	Part.	Consistenza	Quota su 2/3
██████████	9	388	1540 mq	0
██████████				4/24
██████████				5/24
██████████				
██████████				

RELATIVAMENTE ALLA PROPRIETA' DEI BENI MOBILI

Nell'atto di vendita datato 08/09/2005, non è presente alcun riferimento ai beni mobili, per cui, ██████████ resta proprietario, per 1/6, di:

- mobili presente nelle due u.i.u. (giusto inventario agli atti);
- oggetti presenti nelle due u.i.u. (giusto inventario agli atti);
- libri presenti nelle due u.i.u. (giusto inventario agli atti);
- preziosi (giusto inventario agli atti).

RELATIVAMENTE ALLA DIVISIBILITA' DELLA MASSA EREDITARIA

- VILLA GRANDE DI TUORO

Come ampiamente discusso in precedenza, preliminarmente al frazionamento dell'immobile che ci occupa, occorrerà:

- procedere con una integrazione della successione ereditaria;
- procedere con gli atti di aggiornamento catastale (es. per la villa grande di Tuoro, manca il tipo mappale ovvero il corretto posizionamento della villa e relativi ampliamenti rispetto alle preesistenti particelle di terreno (507, 635, 211 e 576 del Fg 6 (vedi estratto di mappa allegato));
- procedere con la definizione della domanda di condono (anche ai fini del rilascio del titolo autorizzativo al frazionamento).

Occorre altresì precisare che, con l'atto di citazione depositato, l'attore non richiede la divisione dell'intera massa ereditaria.

Dal seguente quadro sinottico emerge quanto fin qui dedotto:

UBICAZIONE		DALLA SUCCESSIONE	DALL'ATTO DI CITAZIONE	AZIONI DA INTRAPRENDERE
via Tuoro		NCEU: Fg 6, Part. 479	NCEU: Fg 6, Part. 479, sub. 2	Def. Condonò + allineamento catastale
		NCT: Fg 6 Part. 635 (548 mq)	NCT: Fg 6 Part. 635 (residuo di 548 mq)	Allineamento catastale
		NCT: Fg 6 Part. 211 con abit.	NCT: Fg 6 Part. 211 (residuo di 276 mq)	
	mancano	Manca NCT: Fg 6 Part. 729 (residuo di 11 mq)	Integrazione successione + allineamento catastale	
		NCT: Fg 6 Part. 507 (residuo di 699 mq)		
NCT: Fg 6 Part. 576 (residuo di 458 mq)				
NCT: Fg 6 Part. 1269 (14 mq) ???				
	NCT: Fg 6 Part. 1270 (699 mq) ???			
	propr. 1/1			
CAPRI				
	Propr. 1/1, giusta Sentenza Corte di Appello di Napoli			

Ciò premesso, relativamente alla divisione ereditaria, la SVI, tra le altre cose, ha richiesto al sottoscritto quanto segue:

“esegua il mandato relativamente ai punti indicati nell’Ordinanza del 30/11/20 offrendo, altresì utili spunti di riflessione quanto alle sollecitazioni offerte dalla parte attrice nelle note depositate in data 12/01/21, quanto ai costi di frazionamento materiale della villa sita in Capri alla via Tuoro ed alle autorizzazioni amministrative necessarie”.

Dalle note cui la SVI fa riferimento, tra le altre cose, si legge che:

- punto 1: si fa riferimento alla impossibilità di ottenere una “comoda divisibilità” ai sensi di legge certamente dell’immobile denominato Casa Grande di Tuoro;
- punto 2: i coeredi sono prossimi a vendere a terzi parte di un appezzamento di terreno facente parte della massa ereditaria oggi oggetto di divisione e ad un valore di gran lunga superiore a quello stimato dall’Ing. [redacted]... (103 mq venduti per 240.000 € (ovvero 2.330 €/mq) + 50.000 € spese varie....ndr);

punto 3: la divisione in 5 unità abitative della villa denominata Casa Grande di Tuoro non è effettuabile se non attraverso operazioni costosissime e soggette ad autorizzazioni amministrative ed urbanistiche la cui concessione è incerta ed in alcuni casi improbabile e sono ignoti i tempi di una eventuale concessione;

punto 4: indichi nel dettaglio tutte le autorizzazioni amministrative, urbanistiche, paesaggistiche e comunque di qualsiasi genere (incluso la necessaria eventuale concessione della richiesta di condono in essere dal 1985) il cui ottenimento è necessario al fine di poter – se del caso- procedere alla divisione dell'immobile.....specificando le tempistiche.....ed i relativi costi; ciò considerando al contempo le conseguenze su tale progetto di divisione in caso di non concessione anche di una di tali autorizzazioni;

punto 5: indichi nel dettaglio e non in via approssimativa le opere da eseguire e tutti i costi da sostenere per potere – se del caso- procedere alla ipotizzata divisione di tale immobile in 5 unità abitative ed i costi necessari per rendere tali unità abitative abitabili....nonché indichi le tempistiche stimate per tale realizzazione tenendo in considerazione peraltro che dovrebbero far parte di tale progetto di divisione (e rese abitabili) anche le attuali cisteme....;

punto 6: indichi nel dettaglio ogni singola servitù-di qualsiasi genere-che dovesse realizzarsi (o che è già esistente) a seguito della ipotizzata divisione tra gli immobili derivati e l'effetto che ciascuna eventuale servitù avrebbe sulla fruibilità dell'immobile derivato nonché sul suo valore;

punto 7: indichi nel dettaglio le tempistiche complessive ritenute necessarie per completare il progetto di divisione in questione e le ipotetiche possibilità che tali tempistiche vengano dilatate a seguito di provvedimenti amministrativi (ad esempio di sospensione) a da elementi terzi.

Il tutto tenendo conto che, la casa grande di Tuoro (**intere part. 507 e 635 e porzioni delle part. 211 e 576 del Fg 6**) ricade in zona A del vigente PRG in cui, per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo....

All'uopo, preliminarmente, si ribadisce che, come affermato da precedenti consulenti, dall'ufficio preposto del Comune di Capri e dallo scrivente, la frazionabilità della villa Grande di Tuoro risulta vincolata alle seguenti attività preliminari ed all'utilizzo dei seguenti strumenti:

- 1) integrazione della successione ereditaria;
- 2) allineamento catastale;
- 3) definizione della domanda di condono;
- 4) rispetto delle altezze utili interne di cui al DM 05/07/1975 (abitazione 2,70 m riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) e della destinazione d'uso*...;
- 5) realizzazione di interventi di manutenzione consentiti nonché frazionamento della villa in più unità immobiliari di superficie interna utile non inferiore a 75 mq (zona A del PRG vigente);
- 6) assenza di incremento dei volumi complessivi esistenti (zona PIR del PTP);
- 7) utilizzabilità della compensazione volumetrica (eseguita e permessa in Capri).

*Con la C.E. 147/1983, tra le altre cose, fu richiesto ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso delle ex Cisterne in Locali di servizio per la villa (avente destinazione abitativa).

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1)

Nella precedente relazione è stata riportata, tra le altre cose, la stima del valore di mercato dell'immobile (superiore a 3 mln €) ed è stato osservato che, in caso di vendita all'asta, la perdita netta, immediata, sarebbe potuto essere pari al 25% del valore stimato (ovvero, circa 800.000 €) oppure anche superiore se il primo esperimento di vendita fosse andato deserto (verosimile, visti i tempi).

E' stato altresì fatto notare che il costo del lavoro di sbancamento e di frazionamento da eseguire, per quanto oneroso, sarebbe risultato di gran lunga inferiore alla verosimile perdita economica di una vendita all'asta dello stesso immobile. Per tali motivi, lo scrivente, aldilà dei comprensibili risvolti affettivi per quella che fu la casa familiare dei germani [REDACTED], ha ritenuto e continua a ritenere utile, economicamente, soffermarsi sulla frazionabilità dell'immobile (operazione che in Capri: risulta diffusa vista la carenza di immobili; risulta agevolata dal Comune (che lo ha permesso imponendo la limitazione di superficie a 75 mq per le unità derivate) e verosimilmente, lo diventerà ancor più con l'approvazione del PUC che dovrebbe ridurre la limitazione di superficie minima imposta dal PRG).

RELATIVAMENTE AL PUNTO 2)

La vendita del terreno in Pizzolungo e la stima del valore di mercato della rimanente parte di terreno, risultano trattate di seguito.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 3)

Si evidenzia che, dalla lettura dell'allegato al verbale di udienza del 30/09/2019 (Avv. Cagnazzi) emerge che:

- l'Arch. [REDACTED] riuscì a reperire la domanda prot. [REDACTED] del 10/10/1940 e la lettera della Soprintendenza prot. [REDACTED] del 16/11/1940 di approvazione della variante al Progetto di casa a Capri-via Tuoro e dei grafici dello stesso;
- con lettera del 05/08/2019, l'Arch. [REDACTED] [REDACTED] trasmise detti documenti al Comune di Capri ai fini dell'inserimento in archivio comunale;

- valuta la conformità del progetto alla normativa vigente;

- formula una proposta di provvedimento

Peraltro, il previsto ampliamento delle finestre esistenti al 1° p. seminterrato (intervento che richiede il parere della Soprintendenza) potrà essere differito (presentando preliminarmente i grafici della SCIA/PdC privi di tale ampliamento) richiedendo, successivamente, in c.o., la relativa Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04 per la modifica di facciata.. (in questo modo si eviterebbe di bloccare la pratica di realizzazione dell'intero intervento in attesa di Autorizzazione paesaggistica (per il solo ampliamento di 2 finestre) che la Soprintendenza, peraltro, rilascia in modo semplificato trattandosi di intervento di lieve entità (DPR 31/2017, All. B co.B.2).

Il RUP può interrompere i termini una sola volta nei 45 gg di cui sopra entro 15 gg dalla data di presentazione della domanda.

Sulla domanda di Permesso di Costruire vige il silenzio-assenso.

*N.B. L'attività di recupero volumetrico è consentita in Capri in quanto non vietata dagli strumenti urbanistici vigenti. Il Comune ha già rilasciato PdC a tal riguardo, quindi, si prevede che lo rilasci anche per il frazionamento con recupero volumetrico della Villa Grande di Tuoro (vedi parere positivo sul progetto dell'Arch. [REDACTED] agli atti (previa definizione dell'istanza di condono L.47/85 ecc...) vedi punto 5))

RELATIVAMENTE AL PUNTO 5)

Il 18/10/2021 lo scrivente depositava richiesta (prot. 23805, allegata) all'U.T. del Comune di Capri nella quale chiedeva di sapere se, nella zona nella quale risulta ubicato l'immobile (via Tuoro), vengono rilasciati "permessi di Costruire" ai fini del recupero volumetrico degli edifici.

Con PEC del 27/10/21 il responsabile dell'U.T. nella persona dell'Ing. [REDACTED], facendo riferimento alla pratica prot. 2253471975 del 27/09/2017 a firma dell'Arch. [REDACTED] (si ricorda che, con detta pratica, si richiedeva Parere preventivo relativo al Progetto di frazionamento immobiliare con recupero volumetrico dei Locali di servizio - ex cisterne della villa in via Tuoro 33) comunicava che, riguardo al frazionamento con compensazione volumetrica, senza aumento di volumetria complessiva, occorre distinguere 2 casi:

- 1) con mutamento della destinazione d'uso (in tal caso occorre richiedere il PdC);
- 2) senza mutamento della destinazione d'uso (in tal caso, è sufficiente la SCIA)

Specificava altresì che le Commissioni avevano espresso parere favorevole

(sul progetto presentato dall'Arch. [REDACTED], ndr) subordinato all'esito della pratica di condono.

Il Responsabile dell'U.T., quindi, non smentisce il parere favorevole già espresso dalla Commissione Edilizia relativamente all'intervento di frazionamento con compensazione volumetrica progettato dall'Arch. [REDACTED] (attività autorizzata in altri casi simili).

Il sottoscritto evidenzia altresì che, tale circostanza, soddisfa anche l'esigenza di reperire nuovi (e più piccoli) immobili ai fini della permanenza della popolazione locale sull'isola di Capri.

Ciò precisato, lo scrivente allega una proposta di Progetto di massima relativa al frazionamento della villa in 5 unità abitative aventi superficie utile non inferiore a **75 mq*** nel quale è contenuta una risposta ai punti successivi.

* A tal riguardo appare utile segnalare che esisterebbero anche soluzioni alternative, di minor pregio (che non richiederebbero l'esecuzione di sbancamenti) tra cui:

- 1) la villa viene divisa in 4 u.i. indipendenti aventi superficie non inferiore a 75 mq. A tale soluzione si accoppierebbe la stima dell'intera villa in Bregazzana cui andrebbero associati tutti i terreni contigui, limitrofi e separati al fine della realizzazione di una quota di valore economico analogo a quello di uno degli appartamenti della villa frazionata;
- 2) villa divisa in 5 unità abitative grazie al riutilizzo del volume delle ex cisterne e del 1° piano seminterrato quale volume di ambienti di servizio (vedi C.E. 147/1983) separati dalle unità abitative cui fanno riferimento (l'utilizzo, potrebbe essere il più vario.....spogliatoi, depositi, ex cisterne da trasformarsi in piccole piscine ecc..).

CAPRI

VILLA GRANDE DI TUORO

Per quanto rilevato in fase di sopralluogo e per quanto comunicato dal Responsabile dell'U.T. del Comune di Capri, la villa in esame risulta frazionabile in 5 abitazioni indipendenti mediante recupero del volume delle ex cisterne/locali di servizio sufficiente per l'ampliamento del 1° piano seminterrato ed il conseguente raggiungimento della superficie necessaria al frazionamento della villa in 5 parti aventi superfici non inferiori a 75 mq.

Dal progetto proposto (comprendente la villa, i terreni di pertinenza ed i terreni limitrofi ad esclusione di una quota della part. 729 (32mq) non indicata in citazione), sospendendo momentaneamente l'ampliamento delle finestre al 1° piano seminterrato (richiesta da presentare in c.o. in Soprintendenza, con procedimento semplificato), **essendo conservata la destinazione abitativa dell'immobile** (vedi conversione delle ex Cisterne in Locali di servizio della villa (che ha destinazione abitativa) giusta C.E. 147/1983...) ai fini della esecuzione dei lavori, inizialmente, **potrebbe essere anche sufficiente eseguire una SCIA** (in caso di necessità, il Comune rilascerebbe anche PdC (vedi risposte del Responsabile U.T.)) cui andranno allegati i calcoli strutturali relativi allo sbancamento ed alla realizzazione di opere in c.c.a.

Poiché nel corso del 3° accesso, benché compulsati dallo scrivente, i rappresentanti di parte non hanno indicato eventuali punti nei quali il rilievo metrico precedentemente eseguito (in contraddittorio, misura per misura, con le parti) presenti errori (cfr richiesta dello scrivente a verbale), lo scrivente conferma le misure riportate nella precedente relazione, ovvero:

2° PIANO SEMINTERRATO				
	soffitto a volta			ALTEZZA PONDERATA
	AREA	ALTEZZA MIN	ALTEZZA MAX	
EX CISTERNA (A)	14,65	3,30	3,78	3,67
EX CISTERNA (B)	15,84	2,59	3,10	2,89
Setto	2,05			3,28
TOTALE mq	32,54			

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

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

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

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

In totale, la sola superficie utile interna misura

$$32,54 + 40,46 + 134,95 + 167,18 + 12,50 = 387,63 \text{ mq}$$

il che consente il frazionamento in 5 unità abitative di superficie interna utile non inferiore a 75 mq

$$387,63 / 5 = 77,52 \text{ mq}$$

Considerato che:

VOLUME INTERNO EX CISTERNE (ai fini della compensazione volumetrica)

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

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

$$\text{SETTO} = 2,05 \times 3,28 = 6,72 \text{ mc}$$

il volume disponibile ai fini della compensazione misura 97 MC

VOLUME RICHIESTO (anche per ottenere H = 2,70 m al 1° piano seminterrato)

$$8,74 \times 0,51 = 4,46 \text{ mc}$$

$$13,79 \times 2,7 = 37,23 \text{ mc}$$

$$12,25 \text{ p} \times 2,7 = 33,07 \text{ mc}$$

$$10,76 \times 0,67 = 7,21 \text{ mc}$$

$$11,77 \times 0,69 = 8,12 \text{ mc}$$

$$5,62 \times 0,93 = 5,22 \text{ mc}$$

il volume totale richiesto misura 95,31 MC

di conseguenza, il volume delle "ex cisterne/locali di servizio" risulta sufficiente per ottenere la superficie ed il volume necessario al frazionamento della villa in 5 unità abitative indipendenti di cui ai grafici di progetto di seguito riportati

UNITA'	Sviluppo					Sup. utile interna	
	p. terra					1° e 2° p.	
1	8,58	13,86	1,45	3,66	48,17	75,72	
	p. terra					1° p.	
2	9,72	2,18	4,62		58,6	75,12	
	1° semi interrato					p. terra	
3	8,74	3,57	10,76	14,87	37,29	75,23	
	1° semi interrato					p. terra	
4	5,62	11,77	12,25		53,03	82,67	
	1° piano						
5	21,24	20,55	2,96	13,91	7,27	10,73	76,66
						385,4	

cui si va ad aggiungere la proposta di frazionamento delle superfici esterne (eseguito sulla scorta del rilievo topografico realizzato nel corso dei precedenti accessi) individuate facendo in modo che sussista il minor numero di intersezioni possibile in riferimento agli allacciamenti alle forniture presenti su via Tuoro.

UNITA'	Sup. esterna scoperta	Sup. esterna pavimentata	Sup. esterna coperta
1	188	5	
2	180	40	
3	92		16,5
4	320		12
5	375	35	

Relativamente ai grafici di seguito riportati, si evidenzia che:

- le forniture (Elettricità ecc...) risultano tutte presenti su via Tuoro;
- le U.I. 1, 2 e 3 hanno accesso da breve scalinata con ingresso da v. Tuoro;
- le U.I. 4 e 5 hanno accesso da una lunga scalinata (laterale al lotto) con ingresso da via Tuoro;
- la proposta di frazionamento degli spazi esterni del 1° piano seminterrato è stata avanzata al fine di contenere, ove possibile, il tracciato degli impianti tecnici all'interno della stessa proprietà;
- Il tracciato degli impianti delle u.i. 1, 2 e 5 dovrà necessariamente seguire il tracciato delle scale di accesso;
- la proposta sugli spazi esterni alle u.i. 4 e 5 è stata avanzata tenendo anche conto dei varchi già presenti sulla scalinata laterale al lotto;

- vista la lunghezza del collegamento, i costi di allaccio della u.i. 5 agli impianti su via Tuoro saranno superiori rispetto a quelli delle altre u.i.

