

Anacapri, 10/04/2024

## PERIZIA DI STIMA



I sottoscritti:

**Angelo Amura**, geometra, con studio e residenza in Anacapri (NA) alla via La Fabbrica n. 24, c.f. MRANGL61B08B696U, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Napoli al numero d'albo 3597, e

**Mariano Pollio Benvenuto**, geometra, con studio e residenza in Capri (NA) alla via Mulo, n. 5, c.f. PLLMRN57R11B696Q, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Napoli al numero d'albo 4557,

per incarico ricevuto dallo Studio Legale Ventolini, con sede in Via Luigi Bellati, n. 3, cap. 01016, Tarquinia (VT), al fine di determinare il valore della quota di usufrutto dell'immobile in Capri (NA) alla via Cristoforo Colombo, 28 (già via Marina Grande), con riferimento anche alla situazione urbanistica e catastale dello stesso, relazionano quanto segue:



### INTRODUZIONE



#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN CAPRI (NA) ALLA VIA CRISTOFORO COLOMBO, 28, PIANO SECONDO, PART. 105 SUB 9 E SUB 10.**

L'immobile oggetto di stima, di cui il sig. [REDACTED] è usufruttuario per la quota di 500/1000, ha accesso diretto dal civico 28 di via Cristoforo Colombo attraverso una scala in parte scoperta e in parte coperta e un corridoio coperto comune. Lo stesso è articolato su un unico livello posto al secondo piano dell'edificio.

Il suddetto immobile è individuato in catasto al foglio 2, particella 105 sub 9 e sub 10, categoria A/4, classe 2, entrambi della consistenza di tre vani, in ditta [REDACTED] per la quota di usufrutto per 500/1000; [REDACTED] per la quota di nuda proprietà per 500/1000; e [REDACTED] per la quota di proprietà per 500/1000, riportato ancora nella sua originaria consistenza di cui all'accatastamento del 31/12/1939, presentato con schede n. 14757188 e n. 14757189, rispettivamente per il sub 9 e per il sub 10.

In origine, infatti, l'immobile de quo era costituito da due piccoli appartamenti contigui tra loro. In epoca successiva al 1939, e comunque prima del 01/09/1967, i due piccoli appartamenti, nel corso di interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento, sono stati uniti di fatto.

L'appartamento, attualmente, nella sua interezza, è composto di complessivi 6,5 vani catastali, e precisamente da un ingresso, un disimpegno, una cameretta, una camera, un soggiorno, un bagno, una cucina, un piccolo ripostiglio, e un locale lavanderia.

Costituiscono pertinenze esclusive un'area di corte scoperta posta sul lato sud e un terrazzino a livello sul lato nord.

La superficie utile coperta ad uso residenziale è di mq. 97,70; la superficie utile coperta ad uso non residenziale è di mq. 9,00; mentre la superficie utile scoperta è di mq. 34,00 per la corte, e mq. 8,00 per il terrazzino.

## **PREMESSA**

L'Isola di Capri ha una superficie di appena 11 Kmq., è densissimamente popolata nelle zone accessibili, costruite o coltivabili, la cui consistenza si aggira sul 70% del totale; il che spiega, in gran parte, i valori dei terreni e dei fabbricati ben maggiori sull'isola di quelli della terraferma.

La valutazione è stata fatta comparando e mediando i valori delle proprietà simili, vendute o permutate di recente, sembrando questo, ad avviso degli scriventi, il criterio più oggettivo e probante, essendo fuori dalla realtà obbiettiva l'uso di parametri quali la redditività o le rendite catastali.

Nel caso specifico poi, si è tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione dell'immobile.

L'appartamento necessita, infatti, di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare è imprescindibile il rifacimento e adeguamento alle norme vigenti degli impianti tecnologici, l'efficientamento energetico e la eliminazione delle copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante terrazzo di copertura di altra proprietà.

Nella valutazione si è anche tenuto conto della sua ubicazione nell'ambito del territorio, una delle più caratteristiche e suggestive di Capri.

Si è tenuto anche conto dei valori riportati in banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per l'isola di Capri, riferite al 2° semestre 2023, che indicano, per abitazioni di tipo popolare (A/4) con uno stato conservativo normale, un valore minimo di 4.000,00 €/mq, ed un valore massimo di € 6.100,00 €/mq.

## PROSPETTO SUPERFICI

Ingresso = mq. 3,70

Cucina = mq. 11,00

Cameretta = mq. 10,80

Camera = mq. 21,00

Soggiorno = mq. 35,50

Disimpegno = mq. 11,70

Bagno = mq. 4,00

Sommano = mq. 97,70 **superficie coperta ad uso residenziale**

Ripostiglio = mq. 4,00

Lavanderia = mq. 5,00

Sommano = mq. 9,00 **superficie coperta ad uso non residenziale**

Area di corte = mq. 34,00 **superficie scoperta**

Terrazzino = mq. 8,00 **superficie scoperta**

## DETERMINAZIONE SUPERFICIE DI CALCOLO

mq. 97,70 x 1.00 = mq. 97,70

mq. 9,00 x 0,60 = mq. 5,40

mq. 34,00 x 0.20 = mq. 6,80

mq. 8,00 x 0.40 = mq. 3,20

sommano = **mq. 113,10**

## VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Mq. 113,10 x €/mq. 5.600,00 = € 633.360,00

=seicentotrentatremilatrecentosessanta/00=

**Pertanto, il valore complessivo dell'appartamento è di € 633.360,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DETERMINAZIONE VALORE QUOTA USUFRUTTO

Tenuto conto del valore complessivo dell'appartamento di € 633.360,00; che la quota di usufrutto del sig. ██████████ corrisponde ai 500/1000 dell'intero; che il sig. ██████████ è nato in data ██████████ per cui ha compiuto sessant'anni, **il valore della quota di usufrutto corrisponde al 60% della sua quota di 500/1000.**

Pertanto si ottiene:

€ 316.680,00 valore della quota di proprietà per 500/1000

€ 190.008,00 valore della quota di usufrutto per 500/1000

**Il valore della quota di usufrutto del sig. ██████████ corrisponde ad**

**€ 190.008,00 = centonovantamilazerozerootto/00=**

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, gli scriventi precisano che non esistono problemi di commerciabilità dell'immobile in quanto la sua realizzazione è di epoca remota, ed è stato comunque ristrutturato in data antecedente al 01/09/1967.

Relativamente alla situazione catastale fanno presente che non vi è corrispondenza tra quanto rappresentato sulle schede catastali risalenti alla data del 31/12/1939 (sub 9 e sub 10), e lo stato attuale.

È necessario, pertanto, procedere all'aggiornamento catastale con causale "fusione, diversa distribuzione interna e ampliamento", previo nuovo tipo mappale per l'inserimento in mappa delle porzioni di fabbricato mancanti.

È necessario, altresì, predisporre il certificato di prestazione energetica (APE).

I costi presunti per l'aggiornamento catastale e per il certificato di prestazione energetica (APE), comprensivi di diritti, bolli, ecc., sono stimati in € 3.800,00 (escluso iva e cpa).

Si allega:

- Planimetria stato attuale 1/100.
- Visure catastali - sub 9 e sub 10.
- Schede catastali del 1939 - sub 9 e sub 10.

In fede

geom. Angelo Amura

geom. Mariano Pollio Benvenuto

