

Giudice Delegato dott.ssa Bianca Manuela Longo

Liquidazione Giudiziale
Curatore: avv. Francesco Spirito

RELAZIONE

Immobili in regime di multiproprietà

Complesso Residenziale Turistico "Casa Vuotto"

siti in Capri

via Occhio Marino n.7



Premessa ed incarico Pag. 3

Svolgimento operazioni di consulenza Pag. 3

RELAZIONE TECNICA

Premessa Pag. 6

1. Provenienza Pag. 7

2. Identificazione Catastale dei beni Pag. 8

3. Identificazione Urbanistica Pag. 8

4. Descrizione dei beni Pag. 9

5. Precisazioni Pag. 20

6. Formazione dei lotti Pag. 21

7. Determinazione del più probabile valore dei beni Pag. 21

8. Conclusioni Pag. 24

ALL. 1 Documentazione catastale

ALL. 2 Ispezioni ipotecarie

ALL. 3 Atti notarili di compravendita (*nel ventennio*)

ALL. 4 Rilievo fotografico

ALL. 5 Rappresentazione grafica degli immobili (*planimetria*)

ALL. 6 Documentazione condominiale

ALL. 7 Ricerche di mercato

ALL. 8 Relazione oscurata

PREMESSA ED INCARICO

Il giorno 03 settembre 2024, io sottoscritta _____, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Salerno col N._____, con studio tecnico in _____, sono stata nominata, dal G.D. dott.ssa Bianca Manuela Longo, Esperto Stimatore per la causa in oggetto, al fine di redigere relazione di stima del compendio immobiliare funzionale alla predisposizione della vendita.

Gli immobili oggetto di stima, come indicati dal curatore, avv. Francesco Spirito, risultano essere:

a) **Appartamento, in regime di multiproprietà** (contraddistinto con A/6), 36[^] settimana; *(orientativamente dal 7 al 14 settembre)*, sito in Capri (NA), Condominio Res. Casa Vuotto, alla via Occhio Marino 7, in catasto fabbricati di detto Comune al fg.6 p.lla 167 **sub 122**;

b) **Appartamento, in regime di multiproprietà** (contraddistinto con A/7), 22[^] settimana; *(orientativamente dall' 1 al 7 giugno)*, sito in Capri (NA), Condominio Res. Casa Vuotto, alla via Occhio Marino 7, in catasto fabbricati di detto Comune al fg.6 p.lla 167 **sub 121**;

Dopo aver esaminato gli atti, documentali, verificato gli strumenti urbanistici vigenti e la documentazione catastale, eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto, si riferisce quanto di seguito esposto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno riguardato, essenzialmente: lo studio preliminare della documentazione agli atti, per prendere cognizione del patrimonio immobiliare; i rilievi metrici e fotografici dei beni in oggetto; il reperimento del Regolamento del condominio, multiproprietà Casa Vuotto, degli atti di provenienza e della documentazione catastale (al fine di accertare la regolarità catastale); la stima del più probabile valore di mercato.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico sono state svolte il giorno 11.09.2024;

Il Regolamento del condominio, multiproprietà Casa Vuotto è stato, previa formale richiesta, fornito dall'amministrato p.t., avv. _____. Lo stesso ha provveduto inoltre a fornirci informazioni rilevanti alla fine della stima degli immobili ricadenti nel suddetto stabile.

Per gli accertamenti catastali, ipotecari e per il reperimento degli atti notarili, si sono effettuati accessi on line sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene la stima delle quote di multiproprietà, oggetto di valutazione, sono state condotte indagini di mercato volte al rilevamento delle compravendite, per detto segmento immobiliare, avvenute in epoca recente, d'immobili con caratteristiche simili ubicati nella zona d'interesse. In particolare i prezzi delle compravendite sono stati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio.





R E L A Z I O N E T E C N I C A



Premessa

Gli immobili oggetto della presenta relazione coincidono con **due diversi appartamenti, in regime di multiproprietà**, entrambi siti all'interno **del Complesso turistico denominato "Casa Vuotto", via Occhio Marino 7, Capri (NA)**.

Pertanto in questa sede si è proceduto alla stima della **QUOTA IN MULTIPROPRIETA'** dei seguenti immobili:

- a) Appartamento, indicato con la sigla **A/6**, composto da una camera, bagno ed antistante portico, **riportato nel catasto fabbricati al foglio 6, mappale 167 sub. 122** piano rialzato; **PER CORRISPONDENTE TURNO SETTIMANALE**, INDIVIDUATO COME SETTIMANA N. 36 (TRENTASEI); **quota di comproprietà pari a 10,206/1000 (dieci virgola duecentosei millesimi)**

- b) Appartamento, indicato con la sigla **A/7**, composto da ingresso, camera, e bagno ed antistante terrazzino; **riportato nel catasto fabbricati: foglio 6 mappale 167 sub. 121** piano terra; **PER CORRISPONDENTE TURNO SETTIMANALE**, INDIVIDUATO COME SETTIMANA N. 22 (VENTIDUE); **quota di comproprietà pari a 5,796/1000 (cinque virgola settecentonovantasei millesimi)**

Nel merito risulta doveroso evidenziare, in prima istanza, che:

- ✓ *"la quota millesimale di comproprietà comporta anche l'acquisto per ogni anno, ed in perpetuo, del **diritto di godimento pieno ed esclusivo nei soli periodi settimanali abbinati alla quota immobiliare acquisita, con esclusione di ogni altro periodo ...i turni settimanali non sono frazionabili**";*

- ✓ *"per le suddette quote in multiproprietà, **risultano comprese la quota di comproprietà dei mobili che formano l'arredamento degli appartamenti in godimento, nonché' la quota di comproprietà del corredo di detti appartamenti, in misura di 1/52 per ogni turno settimanale acquistato in godimento; è inoltre compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato**"*

così come si evince dall'atto di (provenienza) per notaio Gustavo Trotta, rep 91041 del 15.03.2007, trascritto all'Ufficio di Napoli 2 ai nn. 27977/13908 (All. 3)

1. Provenienza

Le quote millesimali oggetto della presente stima risultano in titolarità al _____, in forza dell'atto, compravendita di multiproprietà, per notaio Gustavo Trotta del 15.03.2007, rep. 91041/33750, trascritto, all'Agenzia del Territorio Napoli 2, il 13.04.2007, Registro Particolare 13908 Registro Generale 27977.

Con detto atto il prof. _____ trasferiva al CENTRO _____ le quote millesimali in oggetto.

Dette quote millesimali pervenivano al prof. _____, in forza dell'atto, compravendita di multiproprietà, per notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 29.01.2001, rep. 16160, trascritto, all'Agenzia del Territorio Napoli 2, il 07.02.2001, Registro Particolare 2972 Registro Generale 4208.

Detti atti, allegati alla presente relazione (All. 3), ne costituiscono parte integrante con tutti i vincoli in esso presenti.

1.1 Trascrizioni pregiudizievoli

Le consistenze immobiliare risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione di:

- ✓ TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 33048 Registro Generale 41907 Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore, Repertorio 29/2024 del 02/07/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

2. Identificazione Catastale dei beni

Gli immobili in oggetto, siti in Capri, alla via Occhio Marino 7, risultano censiti al N.C.E.U. di detto comune, come di seguito schematizzato (All. 2)

DATI CATASTALI								
ID	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita
A/7	6	167	121	A/2	4	2 vani	52,00 mq	€ 733,37
A/6			122	A/2	4	1,5 vani	47,00 mq	€ 550,03

Gli stessi risultano univocamente individuati



Stralcio Mappa Catastale

2.1 Conformità catastale

In corso di accertamento si è riscontrata la piena conformità dello stato dei luoghi di entrambi gli immobili alle planimetrie catastali, entrambe depositate in atti dal 04.11.98(All. 1)

3. Identificazione Urbanistica

Il fabbricato, in cui ricadono le porzioni immobiliari in oggetto, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta ristrutturato in funzione dei seguenti titoli abilitativi:

- ✓ **licenza edilizia n. 3676** rilasciata, dal Sindaco del Comune di Capri, il **22.02.1968**, a seguito dell'approvazione da parte della Soprintendenza (nota n. 5729 del 26.11.1965); integrata con provvedimento **n. 9986 del 10.12.1969**, su approvazione della Soprintendenza (n. 14762 del 11.01. 1969).

4. Descrizione dei beni

UBICAZIONE

Comune di Capri (NA)
Condominio "Casa Vuotto"
via Occhio Marino 7

Coordinate GPS: 40.548454, 14.248089



Immagine estratta da Google Earth

4.1 Descrizione generale della zona in cui sono siti gl'immobili

Il Complesso turistico denominato "Casa Vuotto" è situato al centro dell'isola, ma in una posizione riservata e tranquilla, un minuto dalla centralissima via Camerelle, quattro minuti dal Complesso monumentale della Certosa di San Giacomo e sei minuti dalla Piazzetta.

Proprio per la sua centralità, detta zona è caratterizzata, come molte zone dell'isola di Capri, dalla accessibilità esclusivamente pedonale.

Dal complesso, accuratamente mantenuto, è possibile godere della splendida vista sulle bellezze naturali dell'isola.



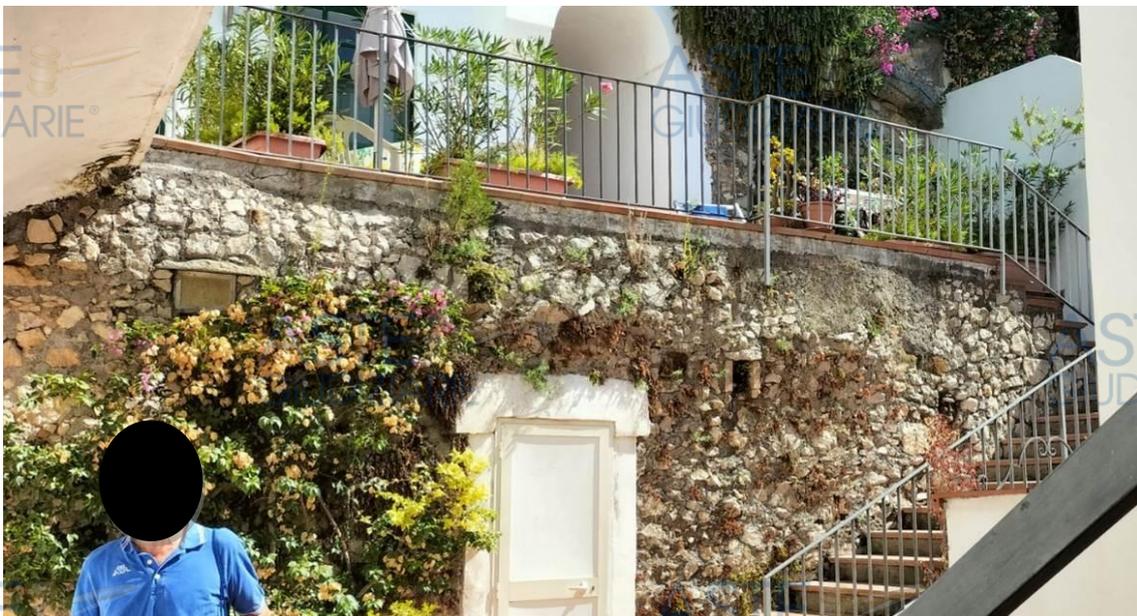


4.2 Descrizione dei cespiti

Il Complesso turistico “Casa Vuotto” coincide con un fabbricato ante 67’, in muratura portante, interamente ristrutturato ed adattato all’attuale destinazione di casa vacanza.

Al complesso si accede, esclusivamente, da un accesso pedonale lungo via Occhio Marino, mentre agli appartamenti si accede attraverso scale e terrazzi comuni.

Il complesso risulta accuratamente mantenuto e gestito.



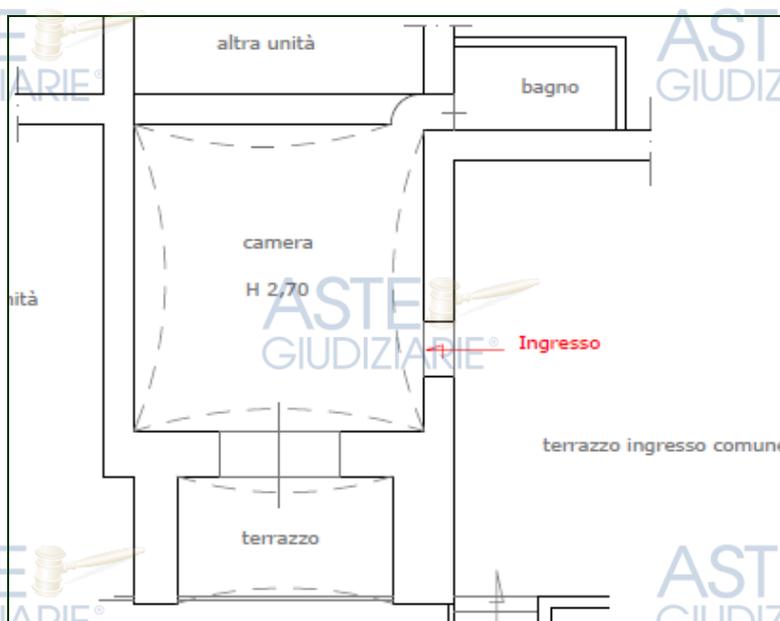
Terrazzo comune, p. rialzato

A) Appartamento, contraddistinto con **A/6**, TURNO SETTIMANALE N. 36 (seconda settimana di settembre).

L'accesso all'immobile, collocato al piano rialzato del complesso turistico "Casa Vuotto", corrisponde alla prima porta a sinistra sul terrazzo comune del piano rialzato.

Il mini appartamento è composto da:

- ✓ una camera *multifunzionale*, avente una superficie netta di circa 25,00 mq;
- ✓ bagno (completo di tutti i servizi igienici), avente una superficie netta di circa 4,00 mq
- ✓ terrazzo panoramico, avente una superficie netta di circa 7,50 mq.



Planimetria appartamento A/6 (All. 5)

L'intero appartamento è completamente arredato e dotato delle principali necessità, la camera è dotata tra l'altro di letto matrimoniale, divano letto, angolo cottura e tavolo con sedie.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

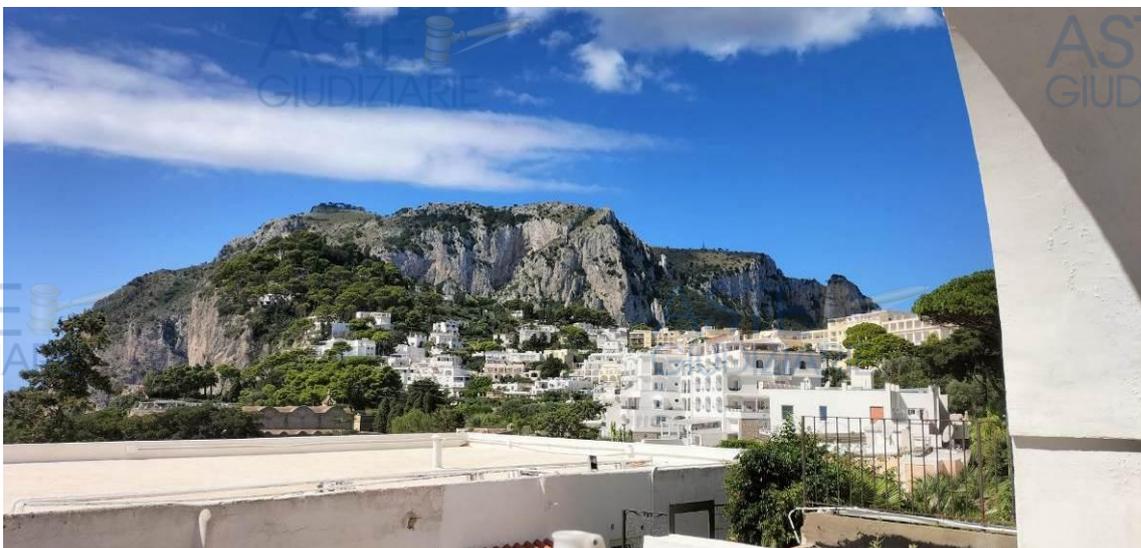
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI

- ✓ altezza (media) utile interna: h = cm 270;
- ✓ porta di ingresso con serratura meccanica;
- ✓ pavimentazione interna in cotto;
- ✓ pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle in ceramica;
- ✓ sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- ✓ pareti tinteggiate con pitture lavabili;
- ✓ serramento esterno in alluminio bianco completo di zanzariera;
- ✓ impianto elettrico sotto traccia;
- ✓ impianto termico autonomo costituito da split aria calda e fredda regolata da cronotermostato.

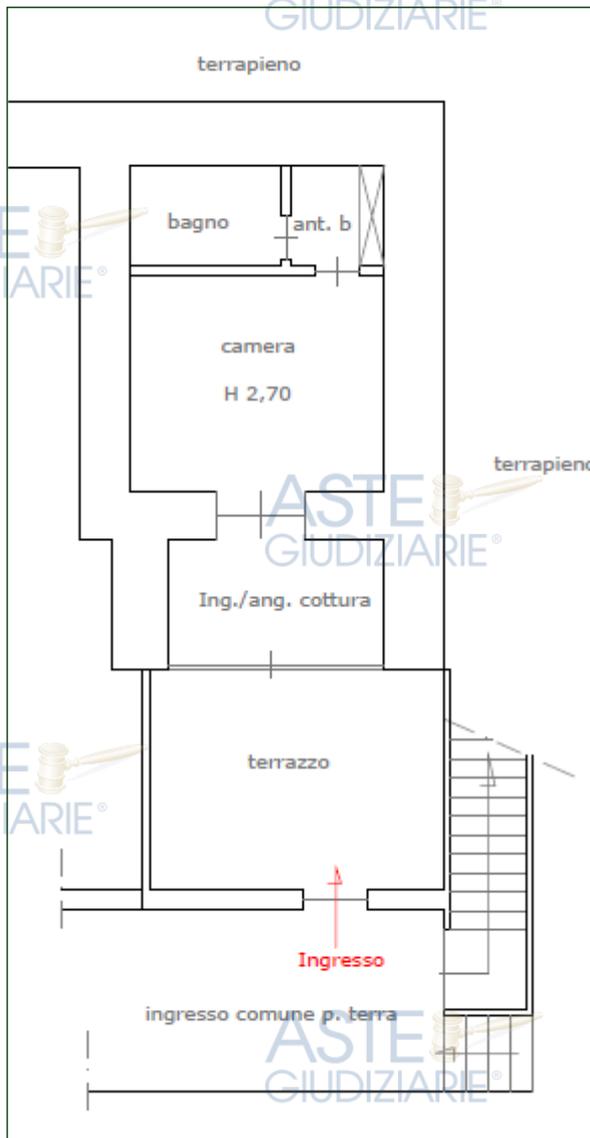
Stato manutentivo

L'appartamento, si presenta in buone condizioni a meno del bagno, che pur essendo totalmente funzionante si presenta ormai datato sia per i rivestimenti sia per i servizi igienici istillati.

B) Appartamento, contraddistinto con **A/7**, TURNO SETTIMANALE N. 22 (prima settimana di giugno).

L'accesso all'immobile, collocato al piano terra del complesso turistico "Casa Vuotto", corrisponde alla prima unità a destra sul terrazzo comune del piano terra.

Il mini appartamento è composto da:



Planimetria appartamento A/7 (All. 5)

- ✓ Ingresso/angolo cottura, avente una superficie netta di circa 7,00mq
- ✓ una camera, avente una superficie netta di circa 14,00 mq;
- ✓ piccolo antibagno di circa 2,50 mq
- ✓ bagno (completo di tutti i servizi igienici), avente una superficie netta di circa 4,00 mq
- ✓ terrazzo antistante, avente una superficie netta di circa 16,00mq.

All'appartamento, caratterizzato da uno sviluppo lineare, si accede dal terrazzo, completamente recintato, attraverso un piccolo cancello in legno. L'ingresso, dotato di una ampia vetrata, ospita l'angolo cottura e un divano letto; dalla camera da letto si accede, attraverso il piccolo disimpegno, al bagno.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI

- ✓ altezza (media) utile interna: h = cm 270;
- ✓ pavimentazione in cotto;
- ✓ pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle in ceramica;
- ✓ sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- ✓ pareti tinteggiate con pitture lavabili;
- ✓ serramento esterno in alluminio bianco completo di zanzariera;
- ✓ impianto elettrico sotto traccia;
- ✓ impianto termico autonomo costituito da split aria calda e fredda regolata da cronotermostato.

Stato manutentivo

L'appartamento, si presenta in buone condizioni a meno del bagno, che pur essendo totalmente funzionante si presenta ormai datato sia per i rivestimenti sia per i servizi igienici istillati.

5. Precisazioni

Risulta doveroso precisare che:

- a) Le settimane di godimento seguono il calendario perpetuo: *le settimane partono dal primo sabato dell'anno e, pertanto, i giorni possono variare*, come si evince da quanto riportato negli atti di provenienza (All. 3) e da quanto comunicato formalmente dall'amministratore condominiale p.t. (All. 6);
- b) **al godimento turnario (proprio del concetto di multiproprietà) sono connessi dei servizi detti "primari", per detti servizi connessi agli immobili in oggetto si rimanda integralmente al Regolamento Condominiale (All.6);**
- c) **Le spese condominiali sono ripartite tra i multiproprietari in funzione dei millesimi di proprietà;**
in via del tutto esemplificativo, si rappresenta che l'importo annuo delle sole spese ordinarie, dell'anno 2024 risultano, per entrambi gli immobili pari a € 282,57;

Il Regolamento Condominiale (All.6), allegato alla presente relazione ne costituisce parte integrante con tutti i vincoli in esso presenti.

6. Formazione dei lotti

Avendo rilevato che le quote di multiproprietà in oggetto:

- ✓ riguardano due periodi di godimento turnario distinti, quindi non coincidenti (che avrebbe potuto attrarre acquirenti avente la necessità di più posti letto) e non continui (che avrebbe potuto attrarre acquirenti interessati ad un soggiorno più lungo),
- ✓ riguardano due distinti immobili,

a parere della scrivente si prefigurano le condizioni per la formazione di **DUE LOTTI** come di seguito identificati:

N. LOTTO	ID	Fog.	P.Illa	Sub	C.tg.	Periodo
1	A/7	6	167	121	A/2	22 ^a settimana (dal 1 al 7 giugno)
2	A/6			122	A/2	36 ^a settimana (dal 7 al 14 settembre)

7. Determinazione del più probabile valore dei beni

7.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del valore dei beni

Il valore di una quota di multiproprietà, può essere determinato attraverso diversi criteri di stima: valore di mercato o valore di capitalizzazione.

La stima del valore di mercato diviene possibile quando esista una certa attività di scambio e siano accertabili i prezzi pagati in recenti compravendite per quote di multiproprietà simili a quella in oggetto, con riguardo alle caratteristiche dei fabbricati, alla durata e alla turnazione del tempo di godimento.

Pertanto, avendo, in prima istanza, analizzato il mercato immobiliare dell'isola di Capri, circa la vendita di quote di multiproprietà, riscontrando l'esistenza di un numero sensibile di offerte, si ritiene di poter procedere alla stima attraverso il criterio del valore di mercato.

Il più probabile valore commerciale degli immobili è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui seguenti parametri:

- ✓ Numero di posti letto;
- ✓ Periodo di godimento;

assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a posto letto.

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona.

Moltiplicando il valore unitario medio di mercato, per il numero di posti letto, calcolata, si ottiene il valore della quota di multiproprietà corrispondente al periodo di godimento.

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni esposte, si giungerà ad esprimere il più probabile valore di mercato totale da attribuire alle quote di multiproprietà oggetto della procedura.

7.2 Determinazione del valore medio unitario di mercato.

A. Indagini presso agenzie immobiliari

In prima istanza, attraverso dette indagini si è provveduto a determinare la stagione turistica (*bassa, media, alta e altissima stagione*) in cui ricadono i due periodi di godimento in oggetto.

Da detta indagine è emerso che la 22^a (orientativamente dal 1 al 7 giugno) e la 36^a settimane (orientativamente dal 7 al 14 settembre) rientrano tra l'**alta stagione**.

Dalla ricerca di beni simili, da cui ricavare il valore medio di mercato, è emerso che risultano in vendita tre quote in multi proprietà di tre distinti appartamenti ricadenti nel Residence Casa Vuotto, per tre periodi ascrivibili all'alta stagione e quindi in consonanza con i periodi di godimento in oggetto.

Gli immobili, presi in riferimento, presentano arredamento e stato conservativo/manutentivo simili ai beni oggetto di stima, quello che varia è l'estensione dell'immobile e l'esposizione (più o meno panoramica).

I bene presi in riferimento sono di seguito descritti (All.7)

Rif. annuncio	Agenzia Immobiliare	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore unitario (€/p.letto)
M004	Capri immobiliare	Residence Casa Vuotto , via Occhio Marino 7, PERIODO 26 (22- 29 giugno), posti letto 3. <i>L'appartamento è composto da ingresso con divano letto singolo e angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno con doccia, piccolo terrazzo arredato con vista mare.</i>	14.000,00	4.600,00
56056	privato	Residence Casa Vuotto , via Occhio Marino 7, PERIODO: 4^ settimana di giugno), posti letto 5. <i>Due camere da letto, un bagno, cucina e ingresso per un totale di 5 posti letto. L'immobile è dotato di impianti di uso comune ed è completamente arredato e attrezzato, nonché dotato di impianto di climatizzazione.</i>	18.000,00	3.600,00
EK-90117705	Immobiliare.it	Residence Casa Vuotto , via Occhio Marino 7, PERIODO: 2^ settimana di settembre), <i>'appartamento con 4 posti letto (una camera doppia e divano letto), bagno con grande box doccia, salotto, cucina e piccola balconata con vista sull'esterno.</i>	24.000,00	6.000,00
Valore medio unitario (per posto letto)			€ 4.700,00 c.t.	

Per quanto emerso, si considera ragionevole, applicare un **valore medio di mercato pari a 4.700.00 € per posto letto.**

7.3 Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla scorta di quanto sopra determinato avremo un Valore Medio di mercato pari a:

N. LOTTO	ID	Periodo	Stagione	Posti letto ⁽¹⁾	Valore medio unitario (per p. letto)	Valore Medio di Mercato (c.t.) (€)
1	A/7	22^ settimana (dal 1 al 7 giugno)	Alta	3	4.700,00	14.000,00
2	A/6	36^ settimana (dal 7 al 14 settembre)		3	4.700,00	14.000,00

⁽¹⁾ Come riscontrato in corso d'accesso;

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati, applicando una riduzione del 20% sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto avremo, sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, il **più probabile valore di mercato da attribuire AD OGNI QUOTA di multiproprietà**, oggetto della Liquidazione Giudiziale _____ CONSORZIO N.29/24, pari a:

N. LOTTO	ID	Fog.	P.Ila	Sub	C.tg.	Periodo	VALORE DI MERCATO (c.t.)
1	A/7	6	167	121	A/2	22 ^a settimana (dal 1 al 7 giugno)	€ 11.000,00
2	A/6	6	167	122	A/2	36 ^a settimana (dal 7 al 14 settembre)	€ 11.000,00

Per un valore complessivo di euro 22.000,00.

Conclusioni

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico affidatole dall'Ill.mo Giudice

Alla presente sono allegati i documenti elencanti all'indice.