

TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ivan Natali

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU

Immobili della società

In ottemperanza al provvedimento del Giudice del 22 luglio 2024

Proc. N° 06/2020

Commissario Giudiziale: avvocato E. Pagliara
Liquidatore ex art. 182 L.F. : dott. Francesco Ingenito

Udienza del

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Emanuele Giaccari

Corso Vittorio Emanuele II, 15

72017 Ostuni (Br)

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU

Immobili della società

In ottemperanza al provvedimento del Giudice del 22 luglio 2024

CTU: Ing. Emanuele Giaccari

Commissario Giudiziale: Avv Edwige Pagliara

Liquidatore: Dott. Francesco Ingenito

Riferimento relazione originaria: 26 agosto 2022

§ 1 PREMESSA

Con provvedimento del 22 luglio 2024, l'Ill.mo Giudice disponeva che il CTU fornisse riscontro alle richieste di chiarimenti formulate dal Liquidatore, dott. Francesco Ingenito, con istanza del 27 luglio 2023, in relazione alla relazione peritale depositata in data 26 agosto 2022 a firma dello scrivente.

In particolare, il Giudice richiedeva che il CTU integrasse e chiarisse taluni profili della perizia, con riferimento alle seguenti considerazioni del dott. Ingenito:

1) Considerazione punto 3 – Sanabilità e ripristino abusi

1a) alla sanabilità ovvero all'obbligo di ripristino degli abusi edilizi insistenti sull'immobile adibito a ristorante/negozio, 1b) nonché alla destinazione d'uso di cui potrà beneficiare l'eventuale aggiudicatario;

2) Considerazione punto 4 – Destinazione urbanistica

2a) alla destinazione urbanistica dei terreni, con specificazione, per ciascun identificativo catastale, della estensione delle porzioni ricadenti in aree a diversa destinazione urbanistica, 2b) corredando tali chiarimenti dei relativi Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornati, necessari ai fini della vendita competitiva e del successivo trasferimento;

3) Considerazione punti 5 e 6 – Vincoli della Soprintendenza

all'integrazione dei vincoli gravanti sugli immobili siti nel Comune di Piano di Sorrento, con particolare riferimento al vincolo archeologico in relazione alla cappella ed al vincolo paesaggistico, di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;

4) Considerazione punto 7 – Necessità di interventi urgenti

alla necessità di eventuali interventi urgenti, anche alla luce dei danni segnalati dall'Avv. Diana nella relazione del 27 marzo 2023, previa, se del caso, effettuazione di un sopralluogo con il medesimo coadiutore, al fine di garantire l'incolumità delle persone, l'integrità e la stabilità degli immobili della debitrice, nonché di prevenire danni a terzi.

La presente relazione integrativa viene pertanto redatta in ottemperanza al suddetto provvedimento giudiziale.

§ 2 RISPOSTA AI QUESITI

1) Considerazione punto 3 – Sanabilità e ripristino abusi

1a) Sanabilità opere abusive

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Piano di Sorrento – III Settore Lavori Pubblici ed Edilizia, è emerso che, con riferimento alle opere edilizie abusive insistenti sull'immobile adibito a ristorante, risultano presentate due distinte istanze di condono edilizio, inoltrate in epoche diverse, finalizzate alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, e precisamente:

- Domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/1985, presentata dalla società [] prot. n. 8436 del 05/06/1986, pratica n. 421;
- Domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994, presentata dalla società [] prot. n. 7196 del 27/02/1995, pratica n. 259, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso a ristorante senza esecuzione di opere.

Risulta inoltre che la Concessione Edilizia n. 66 del 20/07/1978, rilasciata alla società [] aveva ad oggetto la "ristrutturazione – pianta piano seminterrato".

Sono state altresì presentate le seguenti Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), entrambe ai sensi del D.L. n. 400/1995 (ex D.L. n. 310/1995):

- D.I.A. prot. n. 22308 dell'11/11/1995, presentata dalla società []
- D.I.A. prot. n. 22309 dell'11/11/1995, presentata dalla società []

Allo stato attuale, le due istanze di condono non risultano ancora definite, né sotto il profilo dell'istruttoria tecnica, né con riferimento alla verifica dei pagamenti dell'oblazione e degli eventuali oneri concessori, anche in ragione di una carenza documentale segnalata dall'Ufficio.

Il Comune di Piano di Sorrento ha infatti richiesto integrazioni documentali all'intestatario delle pratiche di condono con nota prot. n. 125355 del 15/05/2018; tale documentazione risulta solo parzialmente trasmessa, e non risultano ulteriori aggiornamenti successivi a tale data.

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che le opere oggetto di abuso sono potenzialmente sanabili, subordinatamente all'esito favorevole dell'istruttoria delle istanze di condono da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

In mancanza di un provvedimento conclusivo dell'Amministrazione, il CTU non può esprimere un giudizio definitivo in ordine alla sanabilità delle opere, trattandosi di valutazione rimessa esclusivamente all'Autorità comunale. Resta ferma la possibilità, in caso di eventuale diniego, di tutela giurisdizionale innanzi al T.A.R. Campania, secondo le forme di legge.

1b) Destinazione d'uso per l'aggiudicatario

La destinazione d'uso di cui potrà beneficiare l'eventuale aggiudicatario, in caso di esito favorevole delle pratiche di condono, è quella attualmente in essere, ossia locali destinati ad attività commerciali, comprensive di vendita al dettaglio, somministrazione di cibi e bevande e servizi, come da divisione e cambio di destinazione d'uso del 03/04/2017, acquisita agli atti in data 05/04/2017, prot. n. NA0117246.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piano di Sorrento come segue:

- foglio 8, particella 68, subalterno 31,
- categoria C/1, classe 3, piano S01, interno 3,
- superficie catastale mq 604,
- rendita catastale € 13.007,90,
- derivato dall'immobile foglio 8, particella 68, sub. 102, graffato al foglio 8, particella 158, sub. 101.

Qualora, invece, le istanze di condono non dovessero essere accolte, la destinazione d'uso dell'immobile non potrà essere mantenuta in categoria C/1, ma dovrà essere ricondotta a categoria C/2 – locali deposito/cantina, con conseguente necessità di adeguamento dello stato dei luoghi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

2) Considerazione punto 4 – Destinazione urbanistica

2a1) Estensione porzioni di terreno

Estensione delle porzioni dei terreni ricadenti in aree a diversa destinazione urbanistica. Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Piano di Sorrento, costituito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 80 del 07/02/2006, sono state individuate e analiticamente verificate le diverse porzioni di terreno di proprietà della censite al Catasto Terreni – foglio 8, particelle nn. 113, 205, 90, 142, 310, 159 e 344.

Le suddette particelle risultano ricadere in ambiti a diversa destinazione urbanistica, come di seguito specificato, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G.:

- Zona E1 – Aree di tutela dei terrazzamenti (art. 62 NTA del P.R.G.);
- Zona E2 – Aree di tutela silvo-pastorale (art. 63 NTA del P.R.G.);
- Zona E3 – Aree di tutela agricola (art. 64 NTA del P.R.G.);
- Zona E4 – Aree agricole ordinarie (art. 65 NTA del P.R.G.);
- Zona B3 – Zone di recente edificazione, ricadenti nella Zona Territoriale 4 del P.U.T. (art. 39 NTA del P.R.G.);
- Zona D7 – Attrezzature private esistenti, ricadenti nella Zona Territoriale 1b del P.U.T. (art. 57 NTA del P.R.G.).

Per ciascuna particella catastale sopra indicata è stata determinata la superficie complessiva e la ripartizione delle aree ricadenti nelle diverse zone urbanistiche, sulla base delle cartografie ufficiali del P.R.G. vigente.

Il dettaglio delle estensioni delle singole porzioni di terreno, espresse in metri quadrati e suddivise per destinazione urbanistica, è riportato nella Tabella n. 1, allegata alla presente relazione, alla quale si rinvia per ogni ulteriore specificazione.

Tabella n. 1

Particelle 113,205,90,142,310,159,344

Particella	Descrizione	Altri dati catastali	Estensione (mq)	Zona PRG	E1 (mq)	E2 (mq)	E3 (mq)	E4 (mq)	B3 (mq)	D7(mq)
90	Terreno, uliveto;	Riportato nel C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lia 90, classe 4, HA 1 A 02 CA 56, r.d. Euro 31,78 r.a. € 31,78	10256	E3 98,2% - E1 1,8 %	10071		185			
159	Ente Urbano	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lia 159, metri quadri 980, derivato dalla p.lia 141 di mq. 6.560 giusto tipo mappale del 26.11.1996 in atti dal 18.05.1999 n.68.502/1986;	980	E1 98,6% - E2 0,2 % - E4 1,2 %	966	2		12		
142	Terreno riportato agrumeto	CT foglio 8 p.lia 142, classe 4, metri quadri 228, r.d. Euro 2,12 r.a. Euro 0,88;	228	E1 6,9% - E4 34,1 % -B3 59%	39					
310	Terreno riportato Bosco ceduo	Foglio 8 p.lia 310, classe 3, HA 1 A 99 CA 33, r.d. Euro 30,88 r.a. Euro 4,12, derivante dalla p.lia 140 di mq. 25.330 giusto frazionamento del 04.10.2013 protocollo n. NA0870058;	19933	E3 52,0% - E2 45,0 % - E1 3,1 %	598	8970	10365			
344	Terreno agrumeto	Riportato nel C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lia 344, classe 4, HA 1 A 07 CA 94, r.d. Euro 100,34 r.a. Euro 41,81;	10794	E3 79,4 % - E4 7,6 % -B3 12,7% -D7 0,3 %						
205	Terreno, agrumeto	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lia 205, classe 4, metri quadri 414, r.d. Euro 3,85 r.a. Euro 1,60	414	E3 100%			8570	820	1370,838	32,382
113	Terreno , bosco ceduo	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lia 113, classe 2, metri quadri 5.644, r.d. Euro 14,57 r.a. Euro 1,46.	5644	E1 0,7% - E3 21,2 % - E4 76,1 % -B3 2%	40		1197	4295	180,608	

nificazione sovraordinati
ono state individuate le

re di Piano di Sorrento –
) interessati dai seguenti

vincoli e ambiti di pianificazione:

Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) – Area Sorrentino-Amalfitana, approvato con L.R. Campania n. 35 del 27/06/1982, e precisamente:

- Zona Territoriale 1b – Tutela ambientale naturale di II grado (art. 17 del P.U.T.);
- Zona Territoriale 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di I grado (art. 17 del P.U.T.).

Autorità di Bacino Distrettuale – Campania Centrale

Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'AdB Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015, pubblicata sul BURC n. 20 del 23/03/2015.

Autorità di Bacino Distrettuale – Campania Sud

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSA1), relativo ai bacini idrografici regionali ed interregionali del fiume Sele, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 02/08/2016, secondo il testo unico coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione.

Classificazione sismica

Area ricadente in zona sismica ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Sito di Importanza Comunitaria (SIC)

Area ricompresa in Sito di Importanza Comunitaria (SIC), individuato ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

Vincolo idrogeologico

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923.

Per ciascuna delle particelle catastali sopra elencate sono state individuate le specifiche porzioni di terreno interessate dai singoli vincoli, con indicazione delle relative estensioni, come dettagliatamente riportato nella Tabella n. 2, allegata alla presente relazione quale Allegato 1.

2b) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU)

Con riferimento alla richiesta di produzione dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), si rappresenta che gli stessi sono stati formalmente richiesti al Comune di Piano di Sorrento, come da istanza allegata alla presente relazione (Allegato 2).

Si precisa che il rilascio dei suddetti certificati è subordinato alla comunicazione, da parte dell'Amministrazione comunale, degli eventuali diritti di segreteria e costi istruttori, che dovranno essere previamente corrisposti dal Liquidatore ai fini dell'emissione dei CDU richiesti.

3) Considerazione punti 5 e 6 – Vincoli della Soprintendenza

In ottemperanza a quanto richiesto, il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio sugli immobili siti nel Comune di Piano di Sorrento.

Vincolo archeologico, storico-artistico – immobile denominato "Cappella"

Con riferimento all'immobile indicato come "Cappella", censito al Catasto Fabbricati – foglio 8, particelle 33 subalterni 1, 2 e 3, edificio realizzato in epoca anteriore al 1942 e presumibilmente risalente all'anno 1715, si rileva quanto segue.

Dagli atti acquisiti non risulta attualmente applicabile alcun vincolo archeologico, storico o artistico ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali), già emanata con D.M. 15 febbraio 1962, pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14/03/1962.

Il vincolo, originariamente esteso all'intera proprietà come da documentazione della Soprintendenza, risulta eliminato, essendo stato annullato con sentenza n. 63/2009 del T.A.R. Lazio, come da documentazione prodotta e allegata alla presente relazione (Allegato 3).

Pertanto, allo stato degli atti, l'immobile denominato “Cappella” non risulta più sottoposto a vincolo diretto di natura archeologica, storica o artistica.

Vincolo paesaggistico

Permangono invece i vincoli di natura paesaggistica sugli immobili di seguito indicati, in quanto ricadenti all'interno delle aree tutelate ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, adottato ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, nonché del D.M. 15 febbraio 1962, pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14/03/1962.

In particolare, risultano soggetti a vincolo paesaggistico i seguenti beni:

- Catasto Terreni:
- foglio 8, particelle 90, 159, 142, 310, 1545, 33, 68, 344, 205, 113;
- Catasto Fabbricati:
- foglio 8, particella 33 subalterni 1, 2 e 3,
- foglio 8, particella 68 subalterni 23 e 31.

Tali vincoli risultano tuttora vigenti e sono stati puntualmente riportati, per ciascun immobile e per le relative porzioni interessate, nella Tabella n. 2, già allegata alla presente relazione.

4) Considerazione punto 7 – Necessità di interventi urgenti

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice e tenuto conto dei danni segnalati dall'Avv. Diana nella relazione del 27 marzo 2023, il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione della necessità di eventuali interventi urgenti, finalizzati a garantire l'incolumità delle persone, la conservazione e la stabilità degli immobili della debitrice, nonché la prevenzione di danni a terzi.

A tal fine, il CTU ha effettuato sopralluogo in data 12 dicembre u.s., all'esito del quale, sulla scorta dei rilievi diretti eseguiti in loco, non sono emerse condizioni di pericolo imminente tali da rendere necessari interventi urgenti e indifferibili ai fini della tutela dell'incolumità delle persone, né interventi immediati finalizzati a garantire l'integrità strutturale e la tenuta statica degli immobili, ovvero ad evitare danni a terzi.

Tuttavia, in relazione allo stato manutentivo complessivo degli immobili ispezionati, si rileva la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria, non qualificabili come urgenti, consistenti in particolare in:

- opere di pitturazione delle superfici interne ed esterne ammalorate;
- sistemazione e manutenzione degli infissi, al fine di ripristinarne la funzionalità e la corretta chiusura;
- chiusura e sigillatura dei giunti esterni, al fine di garantire una adeguata tenuta alle acque meteoriche ed evitare fenomeni di infiltrazione.

Tali interventi, pur non rivestendo carattere di urgenza, risultano opportuni e consigliabili al fine di preservare nel tempo il buono stato di conservazione degli immobili ed evitare il progressivo aggravamento delle condizioni manutentive.

La documentazione fotografica a supporto di quanto sopra è riportata nel corredo fotografico allegato alla presente relazione (Allegato 4).

§ 3. Conclusione

La presente relazione integrativa è stata redatta in ottemperanza al provvedimento del Giudice del 22 luglio 2024, al fine di fornire riscontro puntuale alle richieste di chiarimenti formulate dal Liquidatore.

In esito agli approfondimenti svolti, alle verifiche documentali effettuate presso gli enti competenti ed al sopralluogo eseguito in data 12 dicembre u.s., si può sinteticamente concludere quanto segue:

- le opere edilizie insistenti sull'immobile adibito a ristorante/negozio risultano potenzialmente sanabili, subordinatamente all'esito favorevole delle istanze di condono edilizio ancora pendenti presso il Comune di Piano di Sorrento;
- la destinazione d'uso fruibile dall'eventuale aggiudicatario resta quella attualmente in essere, salvo diverso esito delle pratiche di condono;
- per i terreni oggetto di stima sono state individuate le diverse destinazioni urbanistiche e le relative estensioni, nonché i vincoli sovraordinati vigenti, come dettagliatamente riportato nelle tabelle allegate;
- con riferimento ai vincoli della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, l'immobile denominato “Cappella” non risulta attualmente gravato da vincolo diretto, mentre permangono i vincoli paesaggistici sugli altri immobili indicati;
- allo stato attuale non si ravvisa la necessità di interventi urgenti ai fini della sicurezza, risultando sufficienti interventi di manutenzione ordinaria, come meglio specificato nella relazione.

Alla luce delle considerazioni che precedono, ed in particolare in assenza di danni rilevanti o sopravvenuti agli immobili oggetto di stima, nonché tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale, attualmente caratterizzato da una lieve flessione, si ritiene congruo confermare il valore di stima dell'immobile già determinato nella relazione peritale depositata in data 26 agosto 2022, non essendo emersi elementi tecnici o fattuali tali da giustificare una diversa valutazione.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- **Allegato 1:** Tabella 2 – porzioni di terreno soggette a vincoli;
- **Allegato 2:** Richiesta CDU al Comune di Piano di Sorrento;
- **Allegato 3:** Documentazione relativa ai vincoli della Soprintendenza e richiesta atti del Comune alla società [REDACTED] per il rilascio del condono;
- **Allegato 4:** Corredo fotografico del 12/12/2025.

Tanto dovevo e tanto ho relazionato, in ottemperanza all'onorevole incarico ricevuto.

Brindisi, 15/12/2025

Il CTU

Ing. Emanuele Giaccari

Allegato 2

**Richiesta CDU immobili in Piano di Sorrento al Catasto via Caranna 42, CTU
procedimento esecuzione immobiliare Tribunale di Brindisi R.G.E n. 06/2020.**

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo

Spett.le Funzionario Responsabile V° Settore
Ufficio Urbanistica
del Comune di Piano di Sorrento
Piazza Cota
80063 Piano di Sorrento (NA)

Oggetto: Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Giacca _____ Nato _____

CHIEDE

Ad uso:

☒ Stipula atto notarile;
☐ Successione;
☒ Redazione CTU

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle ubicate in questo Comune alla via Cernenna 42 - località Colli del San Pietro - Piano di Sorrento (Na) "Castello Colonna"

Foglio	Mappale	Foglio	Mappale	Foglio	Mappale
8	113	8	310		
8	205	8	159		
8	90	8	344		
8	142	8			

All'uopo allega:

marca da bollo da € 16,00 da apporre sul certificato (sino a 4 fronti pagina A4, nel caso il certificato superi i 4 fronti pagina A4, ogni 4 fronti pagina, dovrà essere consegnata ulteriore marca da bollo da € 14,62) (1)

☒ estratto planimetria catastale
☒ delega al ritiro del certificato di destinazione urbanistica (solo nel caso in cui il richiedente sia impossibilitato al ritiro del C.D.U., vedi nota trattamento dati personali e tutela della privacy)
☐ altro:

DICHIARA

che sul terreno di cui sopra non insistono costruzioni;

○ che su parte del terreno di cui sopra, e precisamente sul mapp. 90 del fg. 8, insiste/insistono costruzioni realizzate in forza di idoneo titolo e, quindi, non abusive.

○ che su parte del terreno di cui sopra, e precisamente sul mapp. _____ del fg. _____, insiste/insistono costruzioni realizzate abusivamente e per le quali è stata presentata istanza di condono ai sensi della legge _____ (legge 47/85; legge 724/94; legge 326/03) pratica/pratiche n. _____

Piano di Sorrento, lì 15/12/2025.

IL RICHIEDENTE

Si Allega:

• Copia del documento di riconoscimento;

• Copia del decreto di nomina

Ricevuta di accettazione 2.29 MB

Il giorno 15/12/2025 alle ore 23:15:32 (+0100) il messaggio

"Richiesta CDU immobili in Piano di Sorrento al Catasto via Caranna 42, CTU procedimento esecuzione immobiliare Tribunale di Brindisi R.G.E n. 06/2020." proveniente da "giaccari.emanuele@ingpec.eu" ed indirizzato a: protocollo@pec.comune.pianodisorrento.na.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: [ipec1303.20251215231531.40146.52.1.1@pec](#) richiesta_cdu proc 06-2020.pdf

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/12/2025 alle ore 23:15:37 (+0100) il messaggio

"Richiesta CDU immobili in Piano di Sorrento al Catasto via Caranna 42, CTU procedimento esecuzione immobiliare Tribunale di Brindisi R.G.E n. 06/2020." proveniente da "giaccari.emanuele@ingpec.eu" ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.pianodisorrento.na.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec1303.20251215231531.40146.52.1.1@pec.aruba.it

Allegato 3 Documento della soprintendenza e richiesta documenti per il rilascio del condono .



VII SETTORE



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

VII SETTORE - Lavori ed Edilizia

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344430 - ☎ 081 5321484pec

protocollo@pec.comune.pianodisorrento.na.it

Prot. N. 12535 del 15.05.2018

Spett.le

Oggetto: Condono edilizio L.47/85 - prot. n.8437 del 05/06/1986 - Pratica n.421**Istante:****Ubicazione dell'immobile:** Comune di Piano di Sorrento - Via Cermenna n.42
Dati catastali - Catasto Fabbricati: Foglio 8, Part.68.**Proprietaria:**

Con riferimento alla pratica all'oggetto, al fine della definizione della stessa, si rende necessaria l'integrazione della documentazione con quanto di seguito indicato:

(N.B.: Integrare con le documentazioni indicate con la X).

☒	Relazione tecnica integrativa <u>di maggior dettaglio</u> sullo stato e dimensioni delle opere <u>con calcolo analitico dettagliato delle superfici (utili e non residenziali) e dei volumi per ogni ambiente, per singolo modello e per singola pratica di condono edilizio</u> ai fini del calcolo dell'oblazione e del contributo di costruzione in n.5 copie. Note: Relazione tecnica contenente tutti gli estremi relativi al soggetto richiedente il condono e all'attuale proprietario, le indicazioni catastali, l'ubicazione del fabbricato con indicazione della zona di P.R.G., di P.U.T., <u>eventuali vincoli idrogeologici, archeologici, stradali (comunali, ANAS etc), cimiteriali, demaniali, della navigazione etc.</u>, la descrizione dei fabbricati e dell'area in cui lo stesso è inserito, i dati volumetrici e di superficie complessivi dell'opera abusiva per ciascuna pratica di condono edilizio <u>con riferimento anche alle opere esterne</u>, l'epoca di realizzazione degli abusi (indicare con precisione la data di ultimazione di ogni opera oggetto di condono edilizio anche quelle non valutabili in termini di superficie e volume), <u>la decisione, con rimando ai grafici, degli interventi proposti per migliorare l'inserimento dell'intervento abusivo nel contesto ambientale. Nel caso di edifici edifici parzialmente abusivi, o in difformità dalla licenza edilizia</u> dovrà essere chiaramente descritta la parte legittima, indicandone l'epoca di costruzione, gli estremi della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesistica <u>ed allegare i grafici della stessa. Nel caso di interventi realizzati successivamente sulle opere oggetto di condono edilizio</u> si dovranno descrivere gli stessi e indicare i titoli abilitativi conseguiti, <u>ed allegare grafici e fotografie degli stessi. Nel caso, inoltre, di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo</u> si dovranno descrivere le stesse, indicare quelle eventualmente ripristinate e quelle per le quali è stata inoltrata richiesta di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica;
☒	Perizia giurata (<u>se superiore 450 mc</u>) sullo stato e dimensioni delle opere con calcolo analitico dettagliato delle superfici (utili e non residenziale) e dei volumi lordi, per singolo modello e per singola pratica di condono edilizio;
☒	Certificato di idoneità statica <u>depositato presso ufficio Regione Campania settore Genio Civile</u> per le opere che abbiano comportato realizzazione di nuove strutture*;
☒	Relazione di compatibilità paesaggistica semplificata, illustrativa sui materiali (in particolare delle finiture esterne e colori dei prospetti) con descrizione degli impianti di scarico dell'abuso realizzato, in riferimento al protocollo d'intesa Regione - Soprintendenza del 25/07/2001 in n.5 copie;
☒	Determinazione del contributo di costruzione con perizia tecnica da redigersi sulla base dei dati riportati nella delibera di C.C. n°33 del 27/07/2009 e con computo metrico per il calcolo del costo di costruzione*;
☒	Inquadramento urbanistico (planimetria di ubicazione catastale, stralcio aerofotogrammetrico, estratto del p.r.g. ed estratto del p.u.t. con normativa applicabile);
☒	Elaborati grafici in n.5 copie comprendenti (solo la parte evidenziata):
☒	Planimetria generale d'insieme <u>quotata</u> in scala adeguata con indicazione del sito di impianto e degli scarichi dei reflui provenienti dall'abuso, <u>nonché distanze dai confini e dalle strade</u>, ed eventuale indicazione della sistemazione esterna. Note: Planimetria dello stato dei luoghi quotata con indicazione delle distanze dai confini e dalle strade, sia provinciali che comunali e dai fabbricati circostanti, nonché delle opere esterne (accessi, giardini, aree pavimentate, tettoie, murature di confine e contenimento, ecc.) <u>indicando la legittimità delle stesse.</u>

☒	☑ Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale con evidenziate le opere oggetto di condono edilizio <u>opportunitamente quotati</u> al fine di rendere chiara ed inequivocabile la determinazione delle superfici e dei volumi realizzati per singolo modello e per singola pratica di condono edilizio e <u>grafici completi di un eventuale progetto di completamento funzionale</u>. <u>Note:</u> Indicare sui grafici per ogni singolo vano e accessorio: la destinazione d'uso, la quotatura interna ed esterna per il calcolo della superficie e volume. Trasmettere almeno due sezioni (trasversale e longitudinale) <u>su tutte le opere</u> oggetto di condono edilizio; trasmettere tutti prospetti completi di tutti gli immobili oggetto di condono edilizio. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere, anche indicativamente, le facciate aderenti. <u>Nel caso di edifici parzialmente abusivi o in difformità dalla licenza edilizia e nel caso di opere eseguite successivamente sulle parti oggetto di condono edilizio</u> dovranno essere trasmessi i grafici dello stato preesistente legittimo di cui alla licenza edilizia, i grafici rappresentativi dello stato dei luoghi al condono edilizio e i grafici dello stato attuale dei luoghi con evidenziate tutte le opere eseguite successivamente al condono edilizio indicando i rispettivi titoli abilitativi conseguiti e/o eventuali altri condoni edilizi;
☒	☑ Documentazione fotografica a colori in n.5 copie, sia di dettaglio sia panoramiche da diversa angolazione, riportanti il fabbricato nel contesto ambientale circostante, con relativa indicazione in planimetria dei coni ottici al fine di ben evidenziare tutte le opere oggetto di condono edilizio;
☒	☑ Documentazione catastale (La denuncia in catasto dell'immobile oggetto d'illecito edilizio dovrà comprendere sia la parte descrittiva di tipo grafico-tipo mappale, <u>schede planimetriche in originale o copia conforme</u>, ecc...sia il certificato relativo alla attribuzione della rendita catastale che sarà poi utile per le verifiche di tipo fiscale in capo ai competenti uffici comunali)*;
☒	☑ Compilazione del nuovo modello autocertificazioni AL-1, lettera per singolo modello e per singola pratica di condono edilizio sottoscritto da tutti coloro che vantano diritti reali sull'immobile; (Come da modello disponibile sul sito istituzionale del Comune di Piano di Sorrento).
☒	☑ Titolo di proprietà da cui si evince la proprietà dell'immobile oggetto di condono edilizio;
☒	☑ Perizia tecnica asseverata redatta da tecnico abilitato in merito alle disposizioni previste dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della competente Autorità di Bacino*;
☒	☑ Perizia tecnica asseverata per la determinazione del danno ambientale in riferimento alla delibera C.C. n°44 del 13/09/2010 con computo metrico per la valutazione del costo di demolizione e di ripristino*;
☐	☐ Certificazioni per l'ottenimento delle riduzioni, se richieste: <u>Opere Residenziali:</u> ☐ (Solo per la 47/85) Certificato di residenza del richiedente o dei parenti di primo grado dell'interessato di data non anteriore a tre mesi, riferita alla residenza al 17.03.1985; ☐ (Solo per la 47/85) Dichiarazione che l'alloggio è destinato a prima abitazione o realizzata allo scopo di destinarla a prima abitazione del richiedente o di parenti di primo grado del richiedente e atto d'obbligo del beneficiario, redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 7 L. n.10/77; ☐ (Solo per la 47/85) Copia della dichiarazione dei redditi del 1984 di ciascun componente il nucleo familiare; ☐ (Solo per la 724/94) Dichiarazione che l'alloggio è destinato a prima abitazione del possessore ovvero destinata ad abitazione principale del proprietario residente all'estero o di altro componente del nucleo familiare in relazione di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo grado e che vi sia convivenza da almeno due anni (c.14 art.39 L. n. 724/94); ☐ (Solo per la 724/94) Copia della dichiarazione dei redditi del 1993 di ciascun componente il nucleo familiare oppure attestazione resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. (qualora non sia stata prodotta la denuncia dei redditi, per mancato percepimento dei redditi); ☐ Dichiarazione in esito alla presentazione al Comune di altre domande di condono edilizio; <u>Opere Non Residenziali:</u> ☐ Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura. (tale certificato deve essere di data non anteriore a tre mesi e deve dimostrare che i locali per cui si richiede la sanatoria costituiscono la sede dove si svolge l'attività produttiva); ☐ Attestazione riguardante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 di modifica dell'art.12 della Legge 09.05.1975, n.153 (Per le attività turistico-ricettive, agrituristiche o connesse con la conduzione agricola le imprese agricole in sostituzione del certificato della C.C.I.A.A.) o dichiarazione sostitutiva del richiedente resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i.;
☐	☐ Attestazione di versamento Oblazione ed Oneri Concessori in originale;
☐	☐ Richiesta svincolo idrogeologico (se dovuto) in marca da bollo e n.5 copie progettuali (relazione e grafici) per l'inoltro all'ente di competenza*;
☐	☐ Nulla osta (se dovuto) rilasciato dall'ANAS*;
☐	☐ Nulla osta (se dovuto) per la rimozione del vincolo demaniale*;
☒	☑ Nulla osta (se dovuto) rilasciato dalla competente soprintendenza archeologica*;
☐	☐ Nulla osta (se dovuto) per la rimozione del vincolo della Circumvesuviana*;
☐	☐ Integrazione versamenti oblazione:
	* Mod. A: € xxxxxxxx da versare al 50% su c/c n.22994800 intestato a Comune di Piano di Sorrento-Servizi;

tesoreria e al 50% su c/c n.255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilio entrambi con la causale: conguaglio oblazione condono edilizio L.47/85 prat.xxxx Mod.A oltre interessi.

*Le documentazioni di cui ai punti contrassegnati da asterisco possono eventualmente essere esibite anche successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione paesistica.

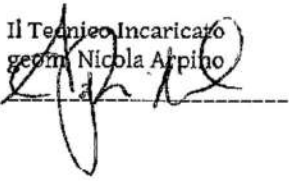
AI FINI DELLA PROCEDIBILITA' DELLA PRATICA OCCORRE EFFETTUARE UN VERSAMENTO INTEGRATIVO DEI DIRITTI DI ISTRUTTORIA PARI A € 330,00 PER SINGOLO MODELLO E PER SINGOLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO.

L'intera documentazione richiesta dovrà pervenire entro, e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data della ricezione della presente, pena la improcedibilità delle domande ed il conseguente diniego del permesso in sanatoria per carenza documentale a norma dell'art. 32, comma 37 lett. D della L. 23/12/1996 n. 662 e s.m.i., nonché l'avvio del procedimento finalizzato all'emanazione dei provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

Si fa presente alla S.V. che in attesa di quanto richiesto, la pratica resta sospesa a tutti gli effetti di legge. Si comunica inoltre che il responsabile del procedimento è il geom. Michele Amodio. Per qualsiasi chiarimento in merito, gli uffici sono aperti al pubblico i giorni martedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Piano di Sorrento, lì 15.05.2018

Il Tecnico Incaricato
geom. Nicola Arpino





L'immobile come si presenta oggi con indicata la porzione da condonare (in istruttoria)

Allegato 1 - Tabella 2

Vincoli per ogni porzione di terreno delle particelle 90, 113, 142, 159, 205, 310, 344 del foglio 8, Piano di Sorrento (Na)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Particella	Descrizione	Altri dati catastali	Estensione [mq]	PUT	Pericolosità da frana Adb Campania Centrale	Rischio da frana Adb Campania centrale	Pericolosità da frana Adb Campania Sud	Rischio da frana Adb Campania Sud	Sismicità	Area SIC	Vincolo Idro- geologico	Fransosità Potenziale
40													
41	90	Terreno, uliveto;	Ripartito nel C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 90, classe 4, HA 1 A 02 CA 56, r.d. Euro 31,78 r.a. l 31,78	10256		nessuna pericolosità	RI moderato 100 %	P3 100 %		Classe sismica 6	87,9% Costiere amalfitana tra Nerano e Positano	100%	Area a bassa fransosità BF
42	159	Ernie Urbano	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 159, metri quadri 980, derivato dalla p.lla 141 di mq. 5.550 giusto tipo mappale del 26.11.1996 in atti dal 18.05.1999 n.68.502/1996;	980		P4 -pericolositàmolto elevata 85,1% -P1 pericolosità bassa 14,9 %	RI moderato 14,9 % -R3 45,3 % elevato - R4 29,3% molto elevato, restante nessun rischio	P1 -pericolositàmolto moderata 27,9 % -P2 pericolosità media 7,1 % - P3 pericolosità elevata 8,0 %, restante nessuna pericolosità		Classe sismica 6			Area a bassa fransosità BF
43	142	Terreno riportato agrumeto	CT foglio 8 p.lla 142, classe 4, metri quadri 228, r.d. Euro 2,12 r.a Euro 0,88;	228	4 93,1% - 1b 6,9 %	P1 -pericolosità bassa 69,2 %	RI moderato 69,2 % restante nessun rischio	P3 pericolosità elevata 308 % restante nessuna pericolosità	R3 rischio elevato 9,6 % restante nessun rischio	Classe sismica 6	17,5% Costiere amalfitana tra Nerano e Positano	100%	Area a bassa fransosità BF
44	310	Terreno riportato Bosco ceduo	Foglio 8 p.lla 310, classe 3, HA 1 A 99 CA 33, r.d. Euro 30,89 r.a. Euro 4,12, derivante dalla p.lla 140 di mq. 25.330 giusto frazionamento del 04.10.2013 protocollo n. NA0870058;	19323		P4 -pericolosità molto elevata 80,5 % -P2 pericolosità moderata 19,5 %	R3 67,5 % elevato - R4 0,8% molto elevato , restante nessun rischio	P3 pericolosità elevata 19,5 % restante nessuna pericolosità		Classe sismica 6	0,9% Costiere amalfitana tra Nerano e Positano	100%	Area a bassa fransosità BF
45	344	Terreno agrumeto	Ripartito nel C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 344, classe 4, HA 1 A 07 CA 94, r.d. Euro 100,34 r.a. Euro 41,81;	10794	1b 100,0 %	P4 -pericolosità molto elevata 3,0 % -P1 pericolosità bassa 97,0 %	R3 elevato 97,0 % - R4 3,0% molto elevato			Classe sismica 6		100%	Area a bassa fransosità BF
46	205	Terreno, agrumeto	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 205, classe 4, metri quadri 414, r.d. Euro 3,85 r.a. Euro 1,60	414	4 20,6% - 1b 79,4 %	P4 -pericolosità molto elevata 100,0 %	R3 100,0 % elevato			Classe sismica 6		100%	Area a bassa fransosità BF
47	113	Terreno ,bosco ceduo	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 113, classe 2, metri quadri 5.644, r.d. Euro 14,57 r.a. Euro 1,46;	5644	1b 100,0 %	P1 -pericolosità bassa 57,0 %	RI 47,4 % moderato, resto nessun rischio	RI rischio moderato 2,4 % R3 rischio elevato 2,8 % restante nessun rischio		Classe sismica 6	39,3% Costiere amalfitana tra Nerano e Positano	100%	Area a bassa fransosità BF

TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

STIMA DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI

Allegato 4

PROCEDURA n. 6/2020

CORREDO FOTOGRAFICO

Rilevato il 12 dicembre 2025

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Emanuele Giaccari

Corso Vittorio Emanuele II, 15

72017 Ostuni (Br)

Proprietà de

Cstello Colonna - Piano di Sorrento (Na)



Ingresso tenuta Castello Colonna



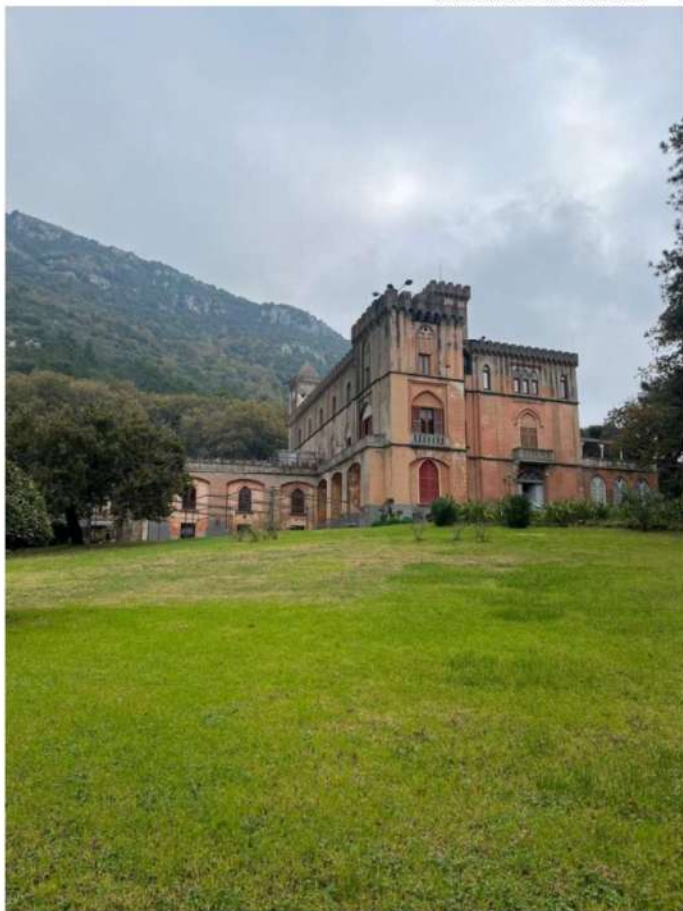
Vista mare dall'esterno del ristorante



Il terreno circostante part. lle 90, 310



Piano terra castello Colonna in prossimità ingresso ristorante



Castello colonna visto dall'esterno



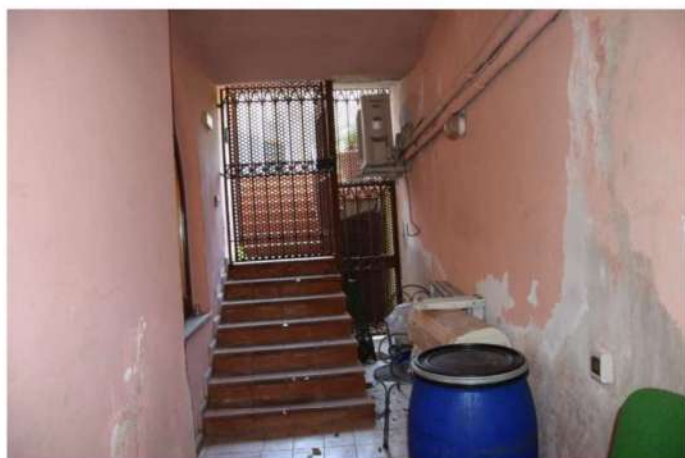
Porta d'ingresso del ristorante



Ingresso al piano interrato – Ristorante



Intercapedine praticabile



Uscita secondaria intercapedine del Ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Sale interne ristorante





Sale interne ristorante



Sale interne ristorante



Cucine del ristorante



Cucine del ristorante



Cucine del ristorante



Cucine del ristorante