

TRIBUNALE DI NAPOLI - RUOLO CIVILE - SEZIONE III -

N.28040/2004 R.G..

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA PROMOSSA

DA [REDACTED], IN PROPRIO E QUALE PROCU=

RATRICE GENERALE DI [REDACTED] CON=

TRO [REDACTED]

Ill/mo GIUDICE ISTRUTTORE

Dr. RAFFAELE SABATO.

Cap.II-INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMO=
BILE APPARTENENTE ALLA COMUNIONE.

A)GENERALITA'.

Il fondo in esame è ubicato in agro del Comune di

- 4 -

Anacapri (NA), alla località "La Guardia", esterna
al centro abitato, a confine con proprietà [REDACTED],
proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e beni della
[REDACTED], vi si accede dalla S.
C."Migliara"(posta a nord est), di buona percorri=
bilità, e dalla S.C. "La Guardia" (situata verso
sud ovest), di difficoltosa transitabilità con mez=
zi meccanici agricoli a normale volume di ingombro,
causa la limitata larghezza che in alcuni punti si
restringe fino a mt.I,80.

C) STATO DEI LUOGHI.

I) SITUAZIONE PASSATA.

La certificazione catastale acquisita agli atti (alleg. E) dimostra, in maniera chiara ed oggettivamente inoppugnabile, che l'ordinamento produttivo del predio rustico "de quo" era rappresentato in passato, e precisamente all'impianto del Catasto Terreni, da oliveto di II e III grado (ha. 01.51.61), da vigneto III - IV (ha. 01.44.55) e da seminativo di I e II

classe (ha. 02.35.94), con fabbricati rurali sulla sola p.lla 241.

Scrupolosi rilevamenti tecnici effettuati "in loco" hanno evidenziato che circa quattro anni fa sul fondo oggetto di causa furono iniziati lavori di miglioramento fondiario-agrario, mai ultimati, finalizzati alla delimitazione, sistemazione e conservazione del fondo rustico, e precisamente: a) "terminazione" (previo rilevamento indiretto topografico) e "recinzione" dell'intero confine, in parte con ristrutturazione di vecchi muretti a secco di contenimento ed in parte con messa in opera di paletti in ferro e rete zincata elettrosaldata, a difesa della proprietà terriera (rendo noto che in detta recinzione furono comprese, erroneamente, anche le p.lle catastali 389 e 394 del foglio 5 N.C.T. non appartenenti, da documentazione depositata, alle parti in causa); b) operazioni di tecnica agrologica preliminare, eseguite con macchine motrici ed operatrici agricole specialmente sulla superficie mediana del fondo, per

l'impianto di coltivazioni arboree su terreno ter-
razzato o ciglionato; c) decespugliamento, scerbatura
e bruciatura di materiale vegetale; d) abbattimen-
to di essenze arboree forestali affette da fitopatie
infettive; e) ripristino della transitabilità del

vecchio vialone poderale in terra battuta, che uni-
sce la zona settentrionale del fondo con quella me-
ridionale; f) collegamento dell'azienda agraria, in
prossimità del cancello principale di accesso dal-
la strada comunale "Migliara", con le principali
infrastrutture urbanistiche esistenti sul posto.

Tutti i suddetti lavori, indubbiamente utili ed ur-
genti al momento della esecuzione, risultano oggi
in buona parte vanificati a causa della improvvisa
e totale interruzione di ogni intervento tecnico
nell'ultimo triennio agrario 2004/2006.

2) SITUAZIONE ATTUALE.

La esistente combinazione vegetale, estremamente etero-
genea, presenta oggi: 1) oliveto (circa 300 anno-
se piante di olivi da olio, vegetanti in prevalen-
za sulla zona meridionale), poco curato dal punto
di vista colturale, specialmente fitosanitario; 2)
seminativo arborato, in fase di rimboschimento na-
turale, e vegetazione promiscua tipica della c.d.

"macchia mediterranea" (in parte sulla fascia media
na ed occidentale, in parte sulla zona meridionale



ed orientale); 3) bosco misto disetaneo, mal "governato" (sulla rimanente superficie aziendale) (allegate fotografie).

Costruzioni rurali con varia destinazione d'uso so-

no reperibili sulla p.lla 24I, e precisamente: a) fabbricato per abitazione, su n.2 livelli sovrapposti, che copre la superficie lorda in pianta di mq.129 (totale = mq.258), in stato di completo abbandono (attualmente il piano terra è adibito a rinvio di equini); b) stalla per ovini, di mq.66, con sovrastante fienile, oggi in disuso e in buona parte crollato; c) piccole costruzioni con tettoie in metallo, non fisse, per ricovero bovini, suini e animali di bassa corte, attualmente allevati in azienda; d) "casetta appoggio" per magazzino e deposito di materiale agricolo; e) vasche varie per la raccolta di idrometeore. Due capannoni "provvisori" da cantiere, in metallo, sono situati sulla zona settentrionale della p.lla 33I (allegate fotografie).

In estrema sintesi, la intera superficie agraria trovasi oggi in stato di accentuato degrado produttivo e di abbandono agronomico-culturale, infestata da piante spontanee di diversa specie, a consistenza erbacea-cespugliosa-arbustiva-arborea, con vecchi fabbricati rurali in precarie condizioni di equilibrio statico; in qualche punto l'azienda ri-

COSTRUZIONI RURALI SU P.LLA 241



C. P. U.

[Handwritten signature]

1



AGRONOMIE FORESTALI
DOTT.
LUIGI
ERRIACA
N. 330
NAPOLI

2



AGRONOMIE FORESTALI
DOTT.
LUIGI
ERRIACA
N. 330
NAPOLI

5



AGRONOMI E FORESTALI
DOTT.
LUIGI
ERRIACA
N. 330
NAPOLI

6



AGRONOMI E FORESTALI
DOTT.
LUIGI
ERRIACA
N. 330
NAPOLI

13



AGRONOMIE FORSIA
OTT. UIGI
RRIACA
N. 330
NAPOLI

14



AGRONOMIE FORSIA
OTT. UIGI
RRIACA
N. 330
NAPOLI

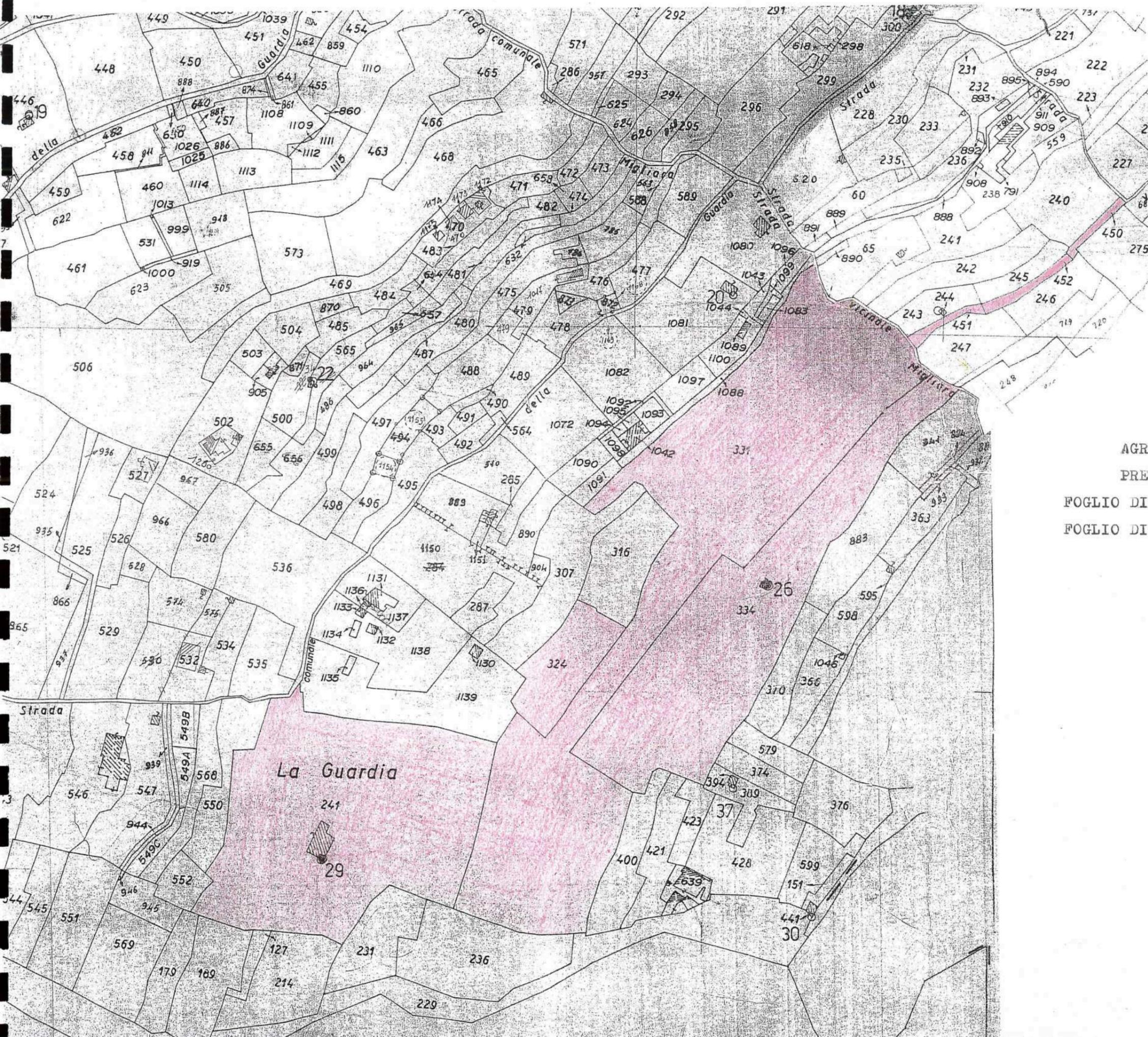


Grottapesce

La Guardia

Alleg. E 15
12 C.T.U.
DOTT. LUIGI TERRIACA
N. 338
17/01/2000

ANACAPRI (NA)
Fig. 5 - Sc. 1/2000



Alleg. E 16

AGRO DEL COMUNE DI ANACAPRI (NA)
 PREDIO RUSTICO OGGETTO DI CAUSA
 FOGLIO DI MAPPA 3 N.C.T.-P.LLE 450-45I-452
 FOGLIO DI MAPPA 5 N.C.T.-P.LLE 24I-324-33I-334

C. T. U.
Luigi Terracciano

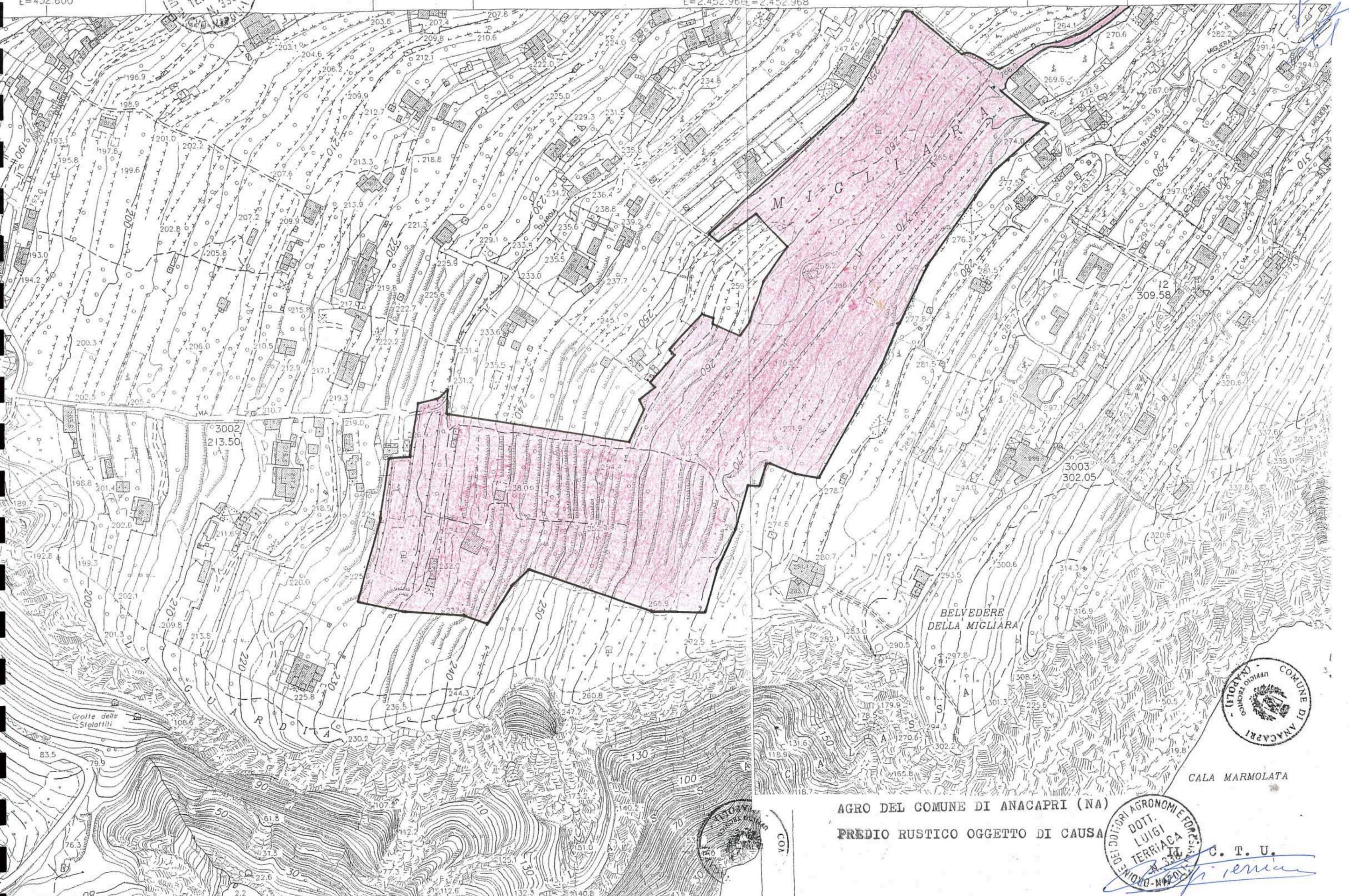
SCALA I : 2000

E=432.600

E=432.800

E=433.000
E=2.452.968 E=2.452.968

E=433.200



CALA MARMOLATA

AGRO DEL COMUNE DI ANACAPRI (NA)
PREDIO RUSTICO OGGETTO DI CAUSA



C. T. U.
[Signature]

Tribunale di Napoli
II^ Sezione Civile

Consulenza Tecnica di Ufficio

NEL GIUDIZIO

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

(R.G.C. N. 28040/2004)

RELAZIONE DI C.T.U. E ALLEGATI

Napoli, settembre 2010

6 mod + CTU + 3 dischi

TRIBUNALE DI NAPOLI
Depositato in Cancelleria.
Oggi 27 SET 2010
Il Cancelliere

Il CTU
Ing. Luca Basile

Capo 2: DESCRIZIONE DEL FONDO

In questo capo della Relazione si darà esito al punto a) del mandato di cui al provvedimento reso in data 20-21/3/2006 (*descriverà dettagliatamente il fondo per cui è causa, soffermandosi – in base ad elementi obiettivi anche costituiti dalla visione di foto aeree – sullo stato antefatto e sulla natura e sull'epoca di eventuali lavori di delimitazione, sistemazione e conservazione, astenendosi da stima quantitativa, ma fornendo elementi idonei a valutare l'urgenza di uno o più degli eventuali interventi effettuati*).

Capo 2.1: Individuazione, accessi, articolazione del fondo e viabilità interna, dati catastali

- Individuazione

Il fondo è posizionato nella zona sud-occidentale dell'isola di Capri, in località "La Guardia" così denominata per via dell'omonima Torre, antico baluardo di avvistamento per il controllo del traffico marino della zona.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)

La località è accessibile dal centro storico di Anacapri (Caprile) percorrendo la Via Nuova del Faro, che porta fino al Faro della Punta Carena nella penisola all'estremità

sud-ovest dell'isola, attraverso la Via La Guardia che si distacca da Via del Faro e perimetra l'intera zona della Guardia.

Il fondo in esame è lambito dalla Via La Guardia nella sua propaggine inferiore; dall'altro estremo, il fondo è invece più prossimo alla zona della Migliera, località che si estende al di sotto del Monte Solaro dal centro abitato lungo la Via Migliera. Questa zona dell'isola che propende verso Sud si caratterizza morfologicamente con costoni rocciosi a strapiombo che dalla linea di costa, variamente frastagliata con punte e cale, si erge fino a quote di 300 m s.l.m. circa per poi degradare verso nord-ovest; la Via Migliera sfocia nel rinomato Belvedere della Migliera, con vista di tutta la costa a sud fino ai Faraglioni sul versante opposto a sud est dell'isola.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)

Dal punto di vista orografico, il fondo è adagiato sul versante che culmina sulla Via Migliera a strapiombo sul mare e declina in direzione SE-NO.

Il contesto in cui è inserito è quello tipico del caratteristico paesaggio caprese, che alterna le campagne in zone più pianeggianti o terrazzate tenute alle coltivazioni tipiche del posto (vigneti e frutteti), attraversate da stradicciole delimitate da muretti in pietra, a zone più rocciose e impervie dove prevale la vegetazione spontanea della macchia mediterranea.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)

- Accessi

Gli accessi al fondo sono due.

Quello principale è dalla Seconda Traversa Migliara (prolungamento di Via Linciano), parallela alla Via Migliara verso valle, che dal centro comunale si ricongiunge poi su via La Guardia; dove la strada da ultimo piega in destra prima di terminare, si diparte la Seconda Traversa Migliara che porta fino al cancello principale.

E' più immediato raggiungere l'accesso principale al fondo dal centro comunale percorrendo la Via Nuova del Faro e deviando per Via Pietraquale, quindi su Via Linciano fino alla Seconda Traversa Migliara.

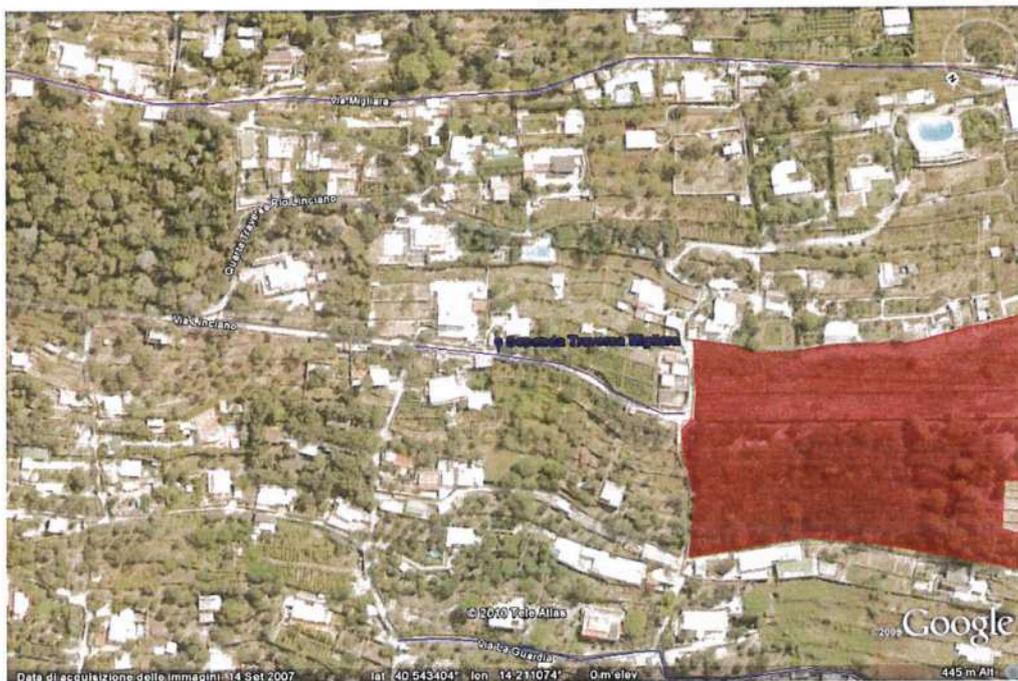


Immagine satellitare (tratta da Google Earth)

Vale dire che la porzione di strada asfaltata – Seconda Traversa Migliara – che collega il fondo fino alla Via Linciano rientra tra quelle di proprietà esclusiva dei comproprietari: è infatti la porzione riportata in catasto al Foglio 3, particelle 450, 451 e 452 ma trattasi, di fatto, di strada asfaltata con sottoservizi ed illuminazione pubblica.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)



Foto 1: la Seconda Traversa Migliara; in fondo il cancello in ferro dell'ingresso principale

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.



Foto 2: c.s., vista ravvicinata



Foto 3: il fondo in sinistra ed il muro di confine sulla strada nella parte alta della Seconda Traversa Migliara



Foto 4 e 5: il sentiero con gradini in destra scendendo dal cancello lungo il confine del fondo

L'altro accesso è da Via La Guardia, dove la strada piega prima del tratto rettilineo che termina alla Torre della Guardia.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)

Il collegamento al fondo dalla Traversa Migliara è senz'altro più ampio, comodo e

agevole; la Strada Comunale La Guardia, invece, è di più difficoltosa transitabilità perché presenta un tratto di 100 m circa di ridotta larghezza, oltre che con fondo sconnesso, proprio immediatamente prima dell'accesso al fondo. Inoltre, superato l'accesso al fondo la strada presenta gradini ed in quel tratto non è transitabile con veicoli.



Foto da 6 a 9: Via La Guardia dove termina il tratto asfaltato; l'ultimo tratto di strada fino al cancello dell'ingresso secondario; in prosieguo i gradini

Il Prof. Terriaca rilevò che il fondo è recintato. Nel corso degli accessi sopralluogo è stato riscontrato che le recinzioni sono parte con muretti in pietra, parte con rete metallica sostenuta da paletti in ferro.

- Articolazione del fondo e viabilità interna

Il fondo è di notevole estensione ed al suo interno possono individuarsi alcune zone

Handwritten signature in blue ink.

omogenee dal punto di vista orografico, caratterizzate da diversa vegetazione spontanea. E' percorribile al suo interno a mezzo di poderali e sterri che collegano la diverse aree a varie quote.

Riportandosi anche agli accertamenti del Prof. Terriaca ed ai riscontri effettuati sul posto, si procede di seguito alla descrizione del fondo facendo riferimento ad immagini satellitari (tratte da Google Earth) sulle quali sono stati evidenziati i percorsi principali, nonché a fotografie scattate durante gli accessi sopralluogo.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)

Il primo tracciato (tratto A-B) è una direttrice che dall'accesso principale sulla Seconda Traversa Migliara attraversa la prima parte del fondo con andamento rettilineo per circa 300 m, definito in sinistra da un muro alto in pietra ed in destra dal ciglio del terreno.

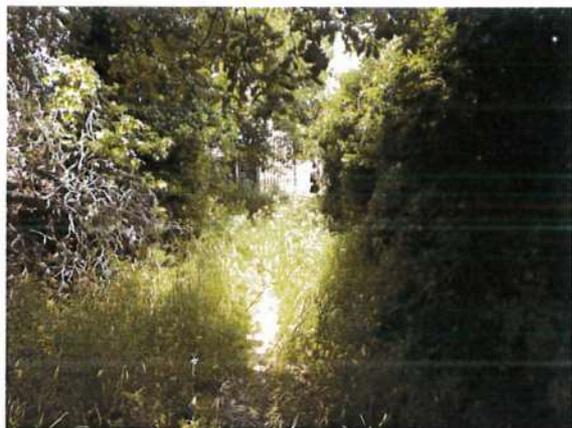


Foto 10 e 11: il sentiero verso l'ingresso principale e verso l'interno del fondo

In sinistra, a monte della strada, si sviluppano ampie balze sostenute da muretti in pietra fino ai margini del fondo. Sentieri si inerpicano ortogonalmente al percorso principale, superando la differenza di quota tra monte e valle, a partire da tre varchi aperti sul muro che delimita il tracciato rettilineo.



Foto da 12 a 15: dal sentiero i varchi che danno accesso alla zona a monte

In posizione centrale rispetto a questa porzione di fondo esistono i ruderi di un piccolo ed antico manufatto a pianta rettangolare, che il sottoscritto non ha potuto visionare durante i sopralluoghi a causa dell'inaccessibilità nella zona per la presenza della fitta vegetazione spontanea. Di questo manufatto riferisce il Prof. Terriaca nella precedente CTU; lo stesso è riportato sui rilievi aerofotogrammetrici e sulle mappe catastali e la sua esistenza è testimoniata dal fatto che un suo spigolo costituiva il Punto Fiduciale n. 26 del Foglio 3 del Catasto Terreni, annullato nel 2006 perché in proprietà privata e difficilmente accessibile.

Sulla destra percorrendo il viale dall'accesso principale, si sviluppa una prima ampia zona scoscesa fino al confine del fondo, con folta vegetazione arborea, ed una seconda zona, pure scoscesa ma sistemata con terrazzamenti e con vegetazione meno fitta.



Foto da 16 a 19: la zona a valle del sentiero principale: la vegetazione arborea e la zona terrazzata

Al termine del percorso principale (vertice B), si innesta una poderale che verso l'alto si inerpica con andamento irregolare e prosegue oltre i limiti della proprietà (tratto B-C), sviluppandosi ai margini di altra porzione di fondo estesa fino al confine di proprietà dove prevale la vegetazione spontanea mista della cosiddetta macchia mediterranea.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)



Foto 20 e 21: al termine del percorso principale, un sentiero verso monte attraversa la macchia mediterranea

Nella parte alta di questa porzione di fondo, in prossimità del confine della proprietà, è presente una vasca profonda per la raccolta di acque meteoriche, con recinzione di protezione al perimetro, individuata nel corso degli accessi sopralluogo.



Foto 22 e 23: la recinzione sul confine nella parte alta del fondo; la protezione al perimetro della vasca

Sempre dallo stesso vertice B si prosegue verso il basso per 130 m circa a pendenza sostenuta lungo il confine della proprietà fino all'accesso da Via La Guardia (tratto B-D-E). In corrispondenza del vertice D i ruderi di un'antica cisterna per la raccolta delle acque pluviali.



Foto 24 e 25: i resti dell'antica cisterna

Da Via La Guardia si diparte altra stradina interna che attraversa la parte bassa della proprietà, a quota altimetrica pressochè costante (tratto E-H), su cui fronteggiano

alcune tettoie e baracche con struttura in ferro e lamiera.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)



Foto 26 e 27: il sentiero dall'accesso su via La Guardia: ai margini la baracca in lamiera e le colture ortive



Foto 28 e 29: c.s., in prosieguo altri manufatti



Foto 30: c.s., in prosieguo altri manufatti

In destra, tra la strada ed il confine, residua una porzione di proprietà in parte alberata ed in parte a macchia mediterranea; la strada termina quasi al fondo di proprietà aliena, corrispondente alla particella 127 del Foglio 5 di 294 mq catastali, che di fatto risulta intercluso all'interno della proprietà.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.



Foto 31: l'area di proprietà aliena, recintata

All'intorno di questa enclave, il fondo è ad andamento degradante ed è definito nella parte più esterna dal costone roccioso.



Foto 32: la zona a macchia mediterranea ai margini della proprietà

Alla sinistra della stradina interna da Via La Guardia si sviluppa un'ulteriore porzione omogenea del fondo, con circa 300 alberi da ulivo, già accessibile dalla poderale (tratto D-E) lungo il confine. Una sentiero taglia al centro la zona ad uliveto che, adagiato sul terreno scosceso, è terrazzato con muretti bassi in pietra; il sentiero salendo piega in

sinistra per ricongiungersi con l'altra poderale sopra descritta (tratto G-F-D)



Foto da 33 a 36: il sentiero che attraversa la zona ad uliveto

Nella parte bassa del sentiero che taglia l'uliveto e si ricongiunge con la poderale che porta all'accesso secondario, i ruderi di un fabbricato su due livelli e di altro manufatto di pianta rettangolare.



Immagine satellitare (tratta da Google Earth)



Foto 37 e 38: il prospetto principale del fabbricato

Il fabbricato, in gran parte diruto, ha forma ad “L” in pianta e si articola in due volumi a pianta rettangolare su due livelli. Il primo volume è a pianta rettangolare allungata, di dimensioni 15 m x 5 m circa e di altezza complessiva pari a 7 m circa; è scandito sul fronte principale da tre ordini di finestre alla quota superiore e dal vano di ingresso in posizione centrale alla quota inferiore, con spiazzo antistante.

Sul fronte posteriore si attesta il secondo volume, di dimensioni 10 m x 5,60 m circa,

dove risulta un vano di ingresso al livello superiore e, di fianco, una finestra. I solai di copertura e quelli intermedi sono in parte diruti.



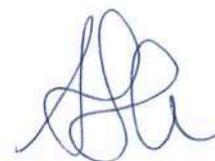
Foto 39 e 40: vista del fabbricato da altre angolazioni

E' stato possibile ispezionare solo parte degli ambienti al livello inferiore che hanno accesso solo dal fronte principale: entrando si sviluppa un unico ambiente, con piccole aperture per luce ed areazione; nell'angolo in sinistra i resti di un antico forno, mentre sulla destra è il vano di passaggio agli ambienti verso il fronte postico.



Foto 41 e 42: l'interno a livello inferiore: il forno ed il vano di comunicazione con la zona posteriore

Per quanto è stato possibile desumere, gli ambienti al livello superiore hanno accesso solo e direttamente dal vano ubicato sul fronte posteriore.



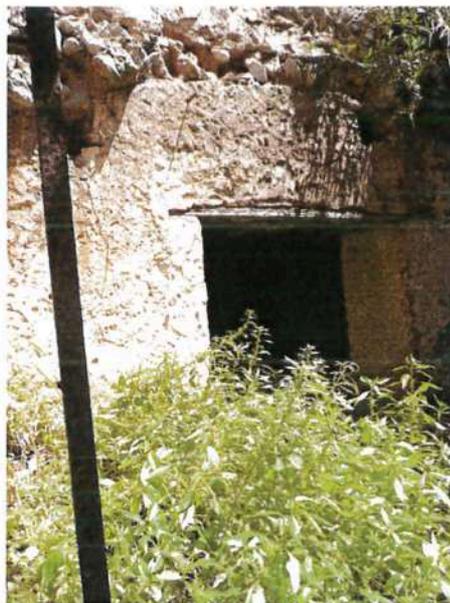


Foto 43 e 44: nel volume posteriore i solai crollati; si distingue un vano di accesso dall'esterno alla quota superiore

L'altro manufatto, di pianta rettangolare delle dimensioni 5,80 m x 10,80 m circa, è diruto: sono evidenti le tracce di un solaio intermedio, per cui è presumibile che il manufatto si sviluppasse su due livelli.



Foto 45 e 46: l'altro manufatto diruto: i resti del solaio intermedio e dei cantonali

Nel complesso, analogamente a quanto riscontrò il Prof. Terriaca, il fondo si presenta in stato di abbandono ed anche i manufatti sono in precarie condizioni statiche e di conservazione. Nel corso degli accessi sopralluogo si è potuto constatare la presenza diffusa di vegetazione spontanea infestante che ostacola la comoda accessibilità alle varie parti del fondo.

- Dati catastali

Il fondo è individuato nell'atto di citazione con i seguenti identificativi del Catasto Terreni del Comune di Anacapri:

Foglio	part.lla	Qualità / Classe	Consistenza (Ha)
3	450	Uliveto 2^	00.01.87
3	451	Seminativo 1^	00.02.44
3	452	Vigneto 3^	00.03.28
5	241	Uliveto 3^	01.49.74
5	324	Vigneto 4^	00.22.57
5	331	Seminativo 2^	02.33.50
5	334	Vigneto 4^	01.18.70

Nel corso della CTU espletata dal Prof. Terriaca, su accordo delle parti, il Sig. G.U. dispose che l'ipotesi divisionale fosse formulata in via primaria con riferimento al "petitum" della lite e, in alternativa, tenendo altresì conto delle ulteriori particelle fondiarie nn. 189, 214 e 423.

Trattasi, queste ultime, degli immobili che le parti, di comune accordo, hanno riferito essere da sempre detenute nel possesso della famiglia [REDACTED]; le unità sono così riportate al Catasto Terreni:

Foglio	part.lla	Qualità / Classe	Consistenza (Ha)
5	189	Seminativo 2^	00.18.95
5	214	Seminativo 2^	00.22.16
5	423	Seminativo 2^	00.05.52

Il sottoscritto ha svolto specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio per meglio approfondire la situazione catastale del predio (cfr. All. A/1).

Si riporta quanto di significativo emerso dalle indagini svolte.

- Tutte le particelle indicate nell'atto di citazione sono attualmente intestate a [REDACTED] [REDACTED] proprietari ciascuno per 500/1000. Le particelle 189, 214 e 423 sono invece intestate al Comune di Anacapri, concedente, ed ai cinque figli del [REDACTED] originario dante causa ([REDACTED])



██████████), ciascuno livellario per 200/1000.

- Sulla particella 241 del Foglio 5, dell'originaria consistenza di 15.070 mq, risulta essere stato introdotto il Tipo Mappale n. 121.1/1987 dell'11/09/2001, con contestuale frazionamento dal quale sono derivate le particelle 241, nell'attuale consistenza di 14.974 mq, e la particella 1.031, di 96 mq, classificata come Ente Urbano.

Al Catasto Fabbricati, risulta essere accatastata l'unità alla particella 1031, di categoria C/2 e di 48 mq, all'indirizzo di Via della Guardia, piano Terra, in proprietà di ██████████ e ██████████ per quote da verificare.

Il sottoscritto ha acquisito la planimetria dell'immobile alla particella 1031 ed ha potuto riscontrare che lo stesso non è pertinente al fondo in questione in quanto, per come riportato sulla pianta, l'unità ha accesso dalla Via Nuova del Faro e, peraltro, gli estremi dell'identificativo catastale annotati sulla piantina stessa sono del tutto diversi (Foglio 3, particella 630, sub b).

Il sottoscritto ha anche fatto espressa richiesta di acquisire in copia il Tipo Mappale n. 121/1987 e l'Ufficio ha dato riscontro certificando che il documento è irreperibile agli atti.

Può concludersi che, verosimilmente, trattasi di erroneo riferimento commesso dall'Ufficio nell'introduzione del Tipo Mappale.

- Sull'estratto di mappa catastale del Foglio 5, nelle particelle oggetto di accertamento, sono evidenti solo due manufatti: uno insistente sulla particella 241 e l'altro sulla particella 334:
 - per il primo, sulla particella 241, trattasi di una unità riportata in Catasto Fabbricati al F. 5, p.lla 241, come Abitazione in Villino (categoria A/7, di prima classe) per la consistenza di 7,5 vani, all'indirizzo di Località La Guardia, piani T-1, intestato a ██████████ su specifica istanza del sottoscritto, l'Ufficio ha certificato che la planimetria catastale dell'immobile è irreperibile;
 - il secondo manufatto è riportato solo in mappa ma non al censuario.
- Gli altri manufatti, ed in particolare quello oggi diruto vicino al fabbricato e pure insistente sulla particella 241, non sono riportati né in mappa né al censuario.



Vale infine rilevare che è depositato in atti un rilievo topografico del fondo fatto eseguire dal [redacted] nella tavola di restituzione del rilievo sono stati riportati i confini del fondo per come individuabili in situ e quelli desumibili dalla perimetrazione delle particelle catastali. La sovrapposizione evidenzia scostamenti tra le due linee (confini reali e confini catastali), specie in prossimità della traversa Migliara oltre che lungo il confine a Sud-Est delimitato da muri di contenimento.

Nella tavola che segue sono distinte le diverse colture catastali: in arancio il seminativo, in giallo il vigneto ed in azzurro l'uliveto. Con pallino blu sono indicate le particelle 189, 214 e 423, tutte di qualità seminativo, che secondo il mandato dovranno essere portate in conto o meno nella doppia ipotesi valutativa.



Escludendo le consistenze di cui alle particelle 450, 451 e 452 del Foglio 3 che, come detto, costituiscono di fatto sede stradale asfaltata esterna al predio recintato, e portando invece in conto l'originaria consistenza di 15.070 mq per la particella 241, all'interno del fondo possono così definirsi le consistenze delle differenti colture:

- in prima ipotesi, limitatamente alle porzioni di terreno indicate nell'atto di citazione:

- seminativo:

- F. 5, p.lla 331:

23.350 mq

- vigneto:		
- F. 5, p.lla 324:	2.257 mq	
- F. 5, p.lla 334:	<u>11.870</u> mq	
Somma		14.127 mq
- uliveto:		
- F. 5, p.lla 241:	<u>15.070</u> mq	
Totale		52.547 mq

• in ipotesi alternativa, considerando anche le particelle 189, 214 e 423:

- seminativo:		
- F. 5, p.lla 331:	23.350 mq	
- F. 5, p.lla 189:	1.895 mq	
- F. 5, p.lla 214:	2.216 mq	
- F. 5, p.lla 423:	<u>552</u> mq	
Somma		28.013 mq
- vigneto:		
- F. 5, p.lla 324:	2.257 mq	
- F. 5, p.lla 334:	<u>11.870</u> mq	
Somma		14.127 mq
- uliveto:		
- F. 5, p.lla 241:	<u>15.070</u> mq	
Totale		57.210 mq

Quanto ai principali manufatti, possono assumersi le seguenti consistenze:

- il fabbricato principale, su due livelli, sviluppa in pianta la superficie lorda di mq $[(15 \times 5) + (10 \times 5,60)] = 131$ mq circa;
- l'altro manufatto diruto occupa una superficie in pianta di mq $(5,80 \times 10,80) = 63$ mq circa;
- il rudere di un magazzino e deposito, di 15 mq circa.

Capo 2.2: Situazione urbanistica

Il Prof. Terriaca acquisì il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di



Anacapri, da cui risulta che il fondo ricade in Zona "P" – aree a verde agricolo del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.C. n. 13511 del 31/12/1984, nonché in zona di Protezione Integrale "P.I." del Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. 06/11/1995 e riapprovato con D.M. 08/02/1999. Copia della relazione e delle norme di attuazione del P.T.P. sono allegate alla relazione del Prof. Terriaca.

Da indagini svolte dal sottoscritto, risulta che a tutt'oggi sono vigenti gli stessi strumenti urbanistici.

Il Comune di Anacapri non ha conformato il P.R.G. alle più restrittive norme del P.T.P., in base al quale alla zona di Protezione Integrale *va assegnato il grado di tutela più elevato, vietando qualsiasi alterazione dell'aspetto dei luoghi e puntando alla ricostituzione dei paesaggi agricolo – vegetazionale, all'integrità del litorale marino e delle formazioni geologiche, vietando altresì ogni nuova costruzione, comprese quelle di uso agricolo.*"

In zona a Protezione Integrale sono ammessi *"Interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture e infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici."*

Tra i divieti e limitazioni (art. 11, punto 4 delle Norme di attuazione): *E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti; è vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree. E' vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti. E' vietato: il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. ...*

I proprietari e possessori di complessi vegetazionali devono curare interventi atti ad assicurare la loro conservazione e tutela, tesi al mantenimento ed alla ricostruzione e riqualificazione della vegetazione tipica dei siti.



E' consentito l'uso agricolo del suolo, se già praticato e anche attraverso la ricostruzione delle colture agrarie tradizionali; sono però incompatibili con la tutela del paesaggio l'impianto di serre, l'aratura profonda nell'uso agricolo e la costruzione di nuove strade, rotabili o di qualsiasi tipo. Altresì *"è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche o estranee alle tradizioni agricole locali e, quindi, la modifica delle colture esistenti ... Anche il sistema dei sentieri e della viabilità pedonale va tutelato e riqualificato attraverso operazioni di manutenzione dei tracciati esistenti per consentire la migliore fruizione del paesaggio e del panorama. ..."*

Capo 2.3: La natura e l'epoca di eventuali lavori di delimitazione, sistemazione e conservazione.

Il Prof. Terriaca diede esito allo specifico quesito nella relazione principale di CTU – trattasi dei lavori finalizzati alla delimitazione, sistemazione e conservazione del fondo rustico, trattati alle pagine da 7 a 9 – e fornì i chiarimenti richiesti dal Sig. G.U. nel supplemento di perizia (pagine 5 e 6).

Atteso che la questione specifica non è stata trattata nell'Ordinanza del 21/7-17/9/2009 con la quale fu disposta la rinnovazione di CTU, il sottoscritto si riporta agli accertamenti già svolti.

Capo 2.4: La destinazione d'uso del fondo.

Il Prof. Terriaca ha riguardato il fondo in esame come azienda agraria, deducendo che la stessa sia sempre esistita e che tutt'ora esiste, anche se male organizzata e gestita sotto il profilo imprenditoriale.

A riprova di tanto, ha dedotto che le qualificazioni catastali, la presenza dei fabbricati a destinazione agricola, l'esistenza di animali domestici in allevamento, la coltivazione di 310 olivi da olio ed i rilievi fotogrammetrici del 1994 e del 2002 sono elementi certi ed obiettivi che testimoniano l'utilizzo del complesso ai fini produttivi.

Su tali presupposti ha anche basato la valutazione del fondo, ipotizzando i costi occorrenti per il nuovo impianto di sistemi colturali e stimandone la redditività; ha dimostrato anzi l'assoluta convenienza economica di interventi di miglioramento fondiario, che apporterebbero maggior valore al fondo nel suo complesso.

L'██████████, CT di parte attrice nella precedente CTU, espresse deciso dissenso dall'agronomo Terriaca:



è assolutamente arbitrario, da parte del CTU, considerare il fondo – La Guardia come azienda agricola, giacchè lo stesso sin dal suo acquisto da parte del dante causa [redacted] non è mai stato considerato, sfruttato o gestito per tali fini ma bensì esclusivamente come "riserva di caccia" o "buon ritiro" personale. (cfr. Controdeduzioni alla CTU del Prof. Terriaca).

Del pari [redacted] che evidenzia la mancanza di elementi che giustificano la sussistenza, ancor prima della lite, di un'attività imprenditoriale organizzata per la conduzione agricola del fondo e definisce la proprietà come *una grossa tenuta a verde a servizio di un palazzotto signorile* (cfr. note di parte, pag. 3.).

Non così decisa la qualificazione del fondo nelle note dell' [redacted] per quanto riguarda le attività agricole: il CTP riferisce del *rudere del fabbricato padronale*, richiama le caratteristiche proprie del fondo tipiche dei *poderi "fondi agricoli" che agli inizi del XIX secolo si svilupparono intorno ad un caseggiato "residenza padronale" ed ai "comodi rurali" essenziali alla conduzione agricola*, e in una prospettiva futura riguarda il bene come *una residenza d'elite per l'alta borghesia ma anche per un'azienda agricola moderna in sostituzione di quella originaria ottocentesca*.

Il sottoscritto condivide che il fondo non è mai stato un'azienda agricola organizzata.

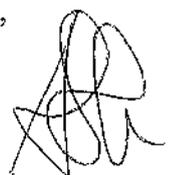
Le tipologie edilizie e dimensionali dei manufatti, rapportate all'estensione ed articolazione del fondo, non sono proprie dei comodi rurali e del tutto insufficienti per una attività organizzata di tipo imprenditoriale.

Il fabbricato principale, per la sua interezza su due piani, era a destinazione abitativa come anche riportato in catasto con categoria A/7 – "abitazione in villino".

L'altro vicino comodo rurale, su due piani, ancorchè non accatastato, ha le caratteristiche proprie di una stalla con sovrastante fienile (come anche detto dal Prof. Terriaca) e può considerarsi una pertinenza propria funzionale, tipica all'uso della casa di campagna quale era il fabbricato principale.

Gli altri manufatti sono solo piccoli ricoveri o depositi, cisterne e vasche.

Anche il sottoscritto è del parere che nel fondo non sono mai state svolte attività agricole a carattere aziendale essenzialmente a motivo che mancavano i necessari comodi rurali. Né per i vincoli esistenti può prevedersi, almeno a breve, una qualunque organizzazione produttiva di tipo agrario, come il Prof. Terriaca e come, un po' meno,



l'Ing. **Ambrascio**

Il fondo come oggi si presenta, è convincimento del sottoscritto, era originariamente solo una "casa di campagna" con annessa stalla e fienile ed una debita pertinenza scoperta esterna; solo successivamente il fondo ha assunto l'attuale configurazione e consistenza con l'aggregazione di terreni coltivati e non, specie nella zona alta.

Negli anni '50 il fondo era ben tenuto, come si legge dalla foto aerea della zona ripresa in data 9/6/1955 acquisita dall'Istituto Geografico Militare (All. A/3) e, nel tempo a venire, si è avviata una fase di incuria che ha portato fino allo stato attuale di quasi impraticabilità.

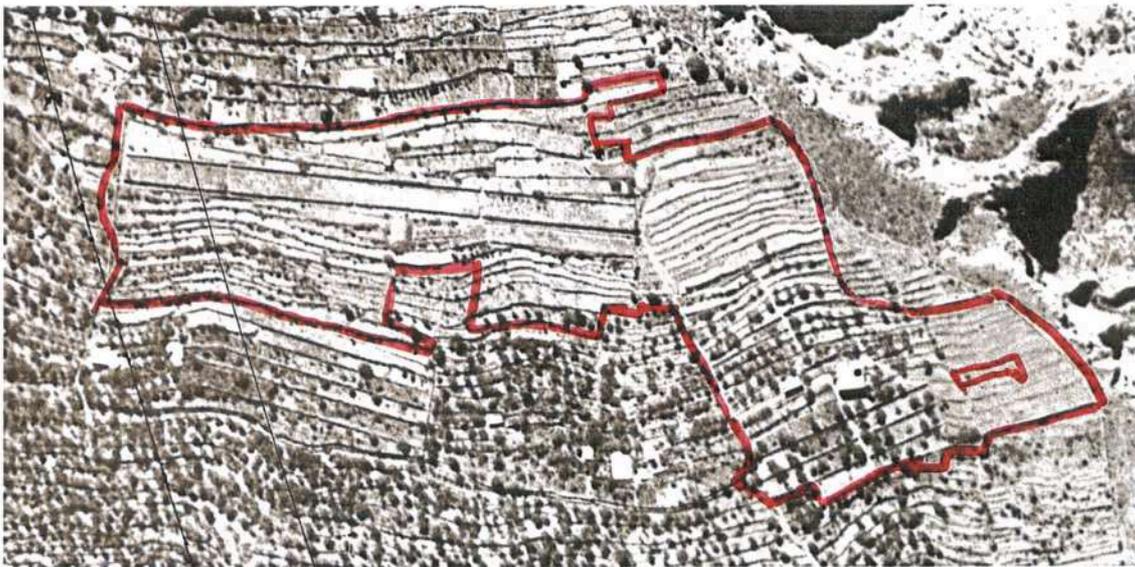


Foto IGM, levata 9/6/1955

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Capo 3.4: Il valore di mercato del fondo in ipotesi di indivisibilità

Nell'ipotesi di indivisibilità, come da mandato, va svolta la stima del più probabile valore di mercato del complesso nel suo insieme.

Nel caso in esame, l'oggetto della stima è una grossa tenuta di oltre 55 ettari in Anacapri, con i ruderi di una "casa di campagna" con pertinenze, di notevole pregio dal punto di vista naturalistico ed ambientale e sottoposta a vincoli paesaggistici di protezione integrale.

Secondo i canoni dell'Estimo, la stima del più probabile valore di mercato di un bene si elabora attraverso il procedimento sintetico comparativo ed il procedimento analitico; in alcuni casi, allorquando l'immobile si presta ad uso diverso da quello originario, si può procedere alla stima applicando, come metodo, il criterio del valore di trasformazione.

Esistono particolari tipologie di immobili che presentano specifiche caratteristiche artistiche o ambientali difficilmente ripetibili. Per questi beni il mercato è caratterizzato dall'estrema scarsità dell'offerta di beni analoghi e, specularmente dal lato della domanda, dell'analogia scarsità di operatori richiedenti tali tipi di beni. In questi casi, la stima del valore di mercato può risolversi attraverso la determinazione del valore di trasformazione, considerando la diversa utilità che il bene trasformato – nei limiti in cui sono conservate le sue caratteristiche particolari – potrà dispiegare.

E' questo il caso che ci occupa: il procedimento tradizionale di stima diretto o indiretto, basato sulla comparazione con beni analoghi, non può essere qui applicato a motivo dell'unicità del bene oggetto di stima.

Emerge infatti, in tutta evidenza, l'assoluta atipicità del bene: le sue caratteristiche

peculiari sono del tutto singolari e irripetibili nel contesto dell'Isola di Capri.

L'unicità è anche dovuta alla conservazione delle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche di un lotto di dimensioni extra-ordinarie.

Guardando le foto aeree è immediato individuare il fondo in oggetto come un'estesa macchia di verde inserita in un contesto di abitazioni isolate, ville e villini, di edificazione relativamente recente.

Probabilmente, proprio la notevole estensione del fondo ed il mancato accordo sulla sua conduzione e gestione da parte dei comproprietari, sfociato poi nelle annose vicende giudiziarie, hanno in qualche modo preservato l'integrità di questa porzione dell'isola.

Analizzando i dati raccolti e tenendo conto delle informazioni acquisite nella precedente CTU, possono svolgersi le seguenti considerazioni.

- Il mercato dei terreni agricoli è poco trasparente; in generale si può desumere che i valori unitari tendono naturalmente a decrescere con la consistenza,

attestandosi intorno ai 50 €/mq per lotti sui 1.000 mq e scendendo sui 40-45 €/mq per terreni da 10.000 mq ed oltre.

- L'estensione del terreno ed il suo apprezzamento incidono in maniera marginale sul valore dei lotti in cui ricadono manufatti, anche se trattasi di piccoli comodi da ristrutturare. La preesistenza di ruderi, specie in zone sottoposte a vincoli paesaggistici, è molto appetita in questo contesto territoriale.
- Per ville di caratteristiche ordinarie, ristrutturate, su due livelli di 200 mq circa oltre area scoperta pertinenziale, le offerte si attestano intorno ai 12.500 €/mq di superficie coperta: i ruderi da ristrutturare con terreno annesso sono offerti mediamente a 10.000 €/mq di superficie coperta.
- Può desumersi che i costi di ristrutturazione, comprensivi di spese tecniche e oneri, si attestano intorno ai 2.500 €/mq (pari a circa il 20% del prodotto finito) ed il dato, in termini assoluti, appare congruente con i valori correnti di mercato se si tiene conto delle maggiorazioni generalmente applicate ai prezzi ordinari per i lavori eseguiti sulle isole.

I dati storici si riferiscono ad aree pertinentziali scoperte di dimensioni ordinarie che qualificano il bene principale e concorrono alla attribuzione di maggior valore alle aree coperte.

Allorquando le dimensioni delle aree scoperte si estendono oltre i limiti ordinari, si avverte sempre più l'incidenza dei costi di gestione e manutenzione.

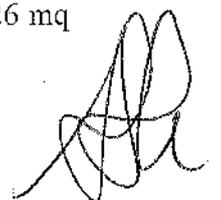
Fondi di notevolissima estensione, come quello in esame, costituirebbero solo un gravame per la proprietà in condizioni ordinarie e la evidente disomogeneità con i dati storici non consente di apprezzare il fondo come dotazione pertinenziale.

Ma è proprio questa, invero, la singolarità del bene che ci interessa e che lo colloca prettamente tra quelli "tipicamente atipici".

Tutto questo giustifica l'individuazione di una valenza propria del terreno in aggiunta a quella del fabbricato con pertinenze in condizioni ordinarie.

All'esito delle indagini e per tutte le considerazioni sopra svolte il sottoscritto procede alla valutazione del complesso come composto da:

- a) ruderi di una "casa di campagna" su due livelli per complessivi 262 mq lordi circa oltre a ruderi di una stalla con sovrastante fienile per complessivi 126 mq



- lordi circa e oltre a 2.000 mq circa di area scoperta pertinenziale;
- b) terreno agricolo di natura a vigneto per 14.100 mq circa, allo stato incolto;
 - c) terreno agricolo di natura a uliveto per 13.000 mq circa, con circa 300 alberi di ulivo;
 - d) terreno agricolo di natura a seminativo per 23.350 mq circa (in prima ipotesi, limitatamente alle porzioni di terreno indicate nell'atto di citazione) o per 28.000 mq circa (in ipotesi alternativa, considerando anche le particelle 189, 214 e 423), allo stato incolto;

Stima della casa di campagna con stalla e fienile e pertinenza esterna.

Per quanto riguarda i manufatti, deve tenersi conto della difficile accessibilità dei luoghi. Sono ubicati nella parte bassa della proprietà, e l'accesso più diretto è dalla Via comunale La Guardia che, come detto, è di larghezza ridotta e necessita di interventi di ristrutturazione.

Considerato altresì che, normalmente, i prezzi di offerta esposti negli annunci immobiliari si riducono durante la trattativa per la compravendita, si giustifica un abbattimento del 10% sul valore finito dei manufatti a destinazione residenziale desunto dalle analisi sopra svolte; nel nostro caso può assumersi:

$$V = 12.500 \text{ €/mq} \times (1 - 0,10) = 11.000 \text{ €/mq in c.t.}$$

Detraendo i costi di ristrutturazione stimati in 2.500 €/mq che, sul minor valore del prodotto finito hanno una maggiore incidenza proprio per tener conto dello stato di forte degrado in cui versano i manufatti e della difficile accessibilità, può desumersi che il valore attuale delle superfici coperte a destinazione residenziale è pari a:

$$V_r = (11.000 - 2.500) \text{ €/mq} = 8.500 \text{ €/mq.}$$

Per i manufatti pertinenziali, può portarsi in conto un ulteriore abbattimento del 50%:

$$V_c = 8.500 \text{ €/mq} \times 50 \% = 4.250 \text{ €/mq}$$

In definitiva, può così stimarsi il più probabile valore di mercato:

- a) *ruderi di una "casa di campagna" su due livelli per complessivi 262 mq lordi circa oltre a ruderi di una stalla con sovrastante fienile per complessivi 126 mq lordi circa e oltre a 2.000 mq circa di area scoperta pertinenziale*

- casa di campagna:

$$\text{mq} (2 \times 131) \times 8.500 \text{ €/mq} =$$

2.227.000 €

- stalla con fienile:

mq (2 x 63) x 4.250 €/mq =

535.500 €

sommano

2.762.500 €

Stima del terreno

Si distinguono le diverse porzioni secondo le specifiche caratteristiche. Per semplicità può operarsi una differenziazione in base alle colture catastali che, con buona approssimazione, rispettano anche le potenzialità del fondo per le diverse zone omogenee.

Così le zone classificate a vigneto, terrazzate con ampie balze e più direttamente accessibili dall'ingresso principale al fondo, sono di maggior pregio. L'uliveto, invece, si adagia su un versante più scosceso ma è qualificante la dotazione di circa 300 alberi di ulivo. Infine al seminativo, sia esso a bosco spontaneo o a macchia mediterranea, va attribuito un minore apprezzamento.

Tenuto conto dei dati e delle informazioni raccolte e della consistenza delle diverse porzioni del fondo, possono attribuirsi i seguenti valori unitari:

- vigneto: 50 €/mq
- uliveto: 40 €/mq
- seminativo: 35 €/mq

In definitiva, può così stimarsi il più probabile valore di mercato:

b) *terreno agricolo di natura a vigneto per 14.100 mq circa,
allo stato incolto:*

mq 14.100 x 50 €/mq =

705.000 €

c) *terreno agricolo di natura a uliveto per 13.000 mq circa,
con circa 300 alberi di ulivo:*

mq 13.000 x 40 €/mq =

520.000 €

d) *terreno agricolo di natura a seminativo, allo stato incolto:*

- in prima ipotesi: per 23.350 mq circa

mq 23.350 x 35 €/mq =

817.250 €

- in ipotesi alternativa, per 28.000 mq circa

mq 28.000 x 35 €/mq =

980.000 €

Riepilogo

- in prima ipotesi, limitatamente alle porzioni di terreno indicate nell'atto di citazione:

a) ruderi di una "casa di campagna" su due livelli per complessivi 262 mq lordi circa oltre a ruderi di una stalla con sovrastante fienile per complessivi 126 mq lordi circa e oltre a 2.000 mq circa di area scoperta pertinenziale;	2.762.500 €
b) terreno agricolo di natura a vigneto per 14.100 mq circa, allo stato incolto;	705.000 €
c) terreno agricolo di natura a uliveto per 13.000 mq circa, con circa 300 alberi di ulivo;	520.000 €
d) terreno agricolo di natura a seminativo per 23.350 mq circa, allo stato incolto;	<u>817.250 €</u>
sommano	4.804.750 €

pari a **4.800.000 € in c.t.**

- in ipotesi alternativa, considerando anche le particelle 189, 214 e 423:

a) ruderi di una "casa di campagna" su due livelli per complessivi 262 mq lordi circa oltre a ruderi di una stalla con sovrastante fienile per complessivi 126 mq lordi circa e oltre a 2.000 mq circa di area scoperta pertinenziale;	2.762.500 €
b) terreno agricolo di natura a vigneto per 14.100 mq circa, allo stato incolto;	705.000 €
c) terreno agricolo di natura a uliveto per 13.000 mq circa, con circa 300 alberi di ulivo;	520.000 €
d) terreno agricolo di natura a seminativo per 23.350 28.000 mq circa	<u>980.000 €</u>
sommano	4.967.500 €

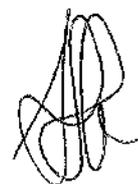
pari a **4.970.000 € in c.t.**



A margine della valutazione, le considerazioni dei CTP cui sostanzialmente si è già dato riscontro

L'Ing. [redacted] ha evidenziato le obiettive difficoltà legate alle potenzialità dei fondi che nel tempo, anche meno prossimo, potrebbero essere dispiegate. Paventa anzi che qualsiasi tipo di valutazione potrebbe ingenerare facili contestazioni, motivo per cui è preferibile la divisione in natura evitando conguagli. Contesta, in ogni caso, la scarsa attendibilità dei dati utilizzati dal Prof. Terriaca nella precedente CTU per la stima del più probabile valore unitario di mercato dei suoli e riferisce di informazioni assunte su compravendite di suoli particolarmente onerose nelle vicinanze di quello oggetto di stima, che si riserva di produrre in corso di giudizio.

Diversamente, l'Ing. [redacted] condivide le risultanze della stima del Prof. Terriaca, cui si riporta, per l'attendibilità dei dati di riferimento.



Capo 4: Sulla commerciabilità del fondo.

Sul punto d) del mandato di cui al provvedimento reso in data 20-21/3/2006 (*accertare la commerciabilità del fondo, anche facendosi consegnare dalle parti o acquisendo d'ufficio la documentazione del caso e certificati di destinazione urbanistica*), al capo 2.2) si è detto delle risultanze già acquisite dal Prof. Terriaca in ordine alla destinazione urbanistica degli immobili.

La foto aerea dell'IGM ripresa nella volata del 1955 documenta l'antico impianto dei due manufatti principali nella parte bassa e del casotto nella parte alta del fondo.

Non si ravvedono motivi ostativi alla commerciabilità del fondo, a meno del riconoscimento della legittimità dei manufatti non accatastati (tettoie e baracche in lamiera e ferro).

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned to the right of the text.

Tribunale di Napoli
II^ Sezione Civile

Consulenza Tecnica di Ufficio

NEL GIUDIZIO

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

(R.G.C. N. 28040/2004)

ALLEGATI A
Allegati alla relazione

Napoli, settembre 2010

Il CTU
Ing. Luca Basile

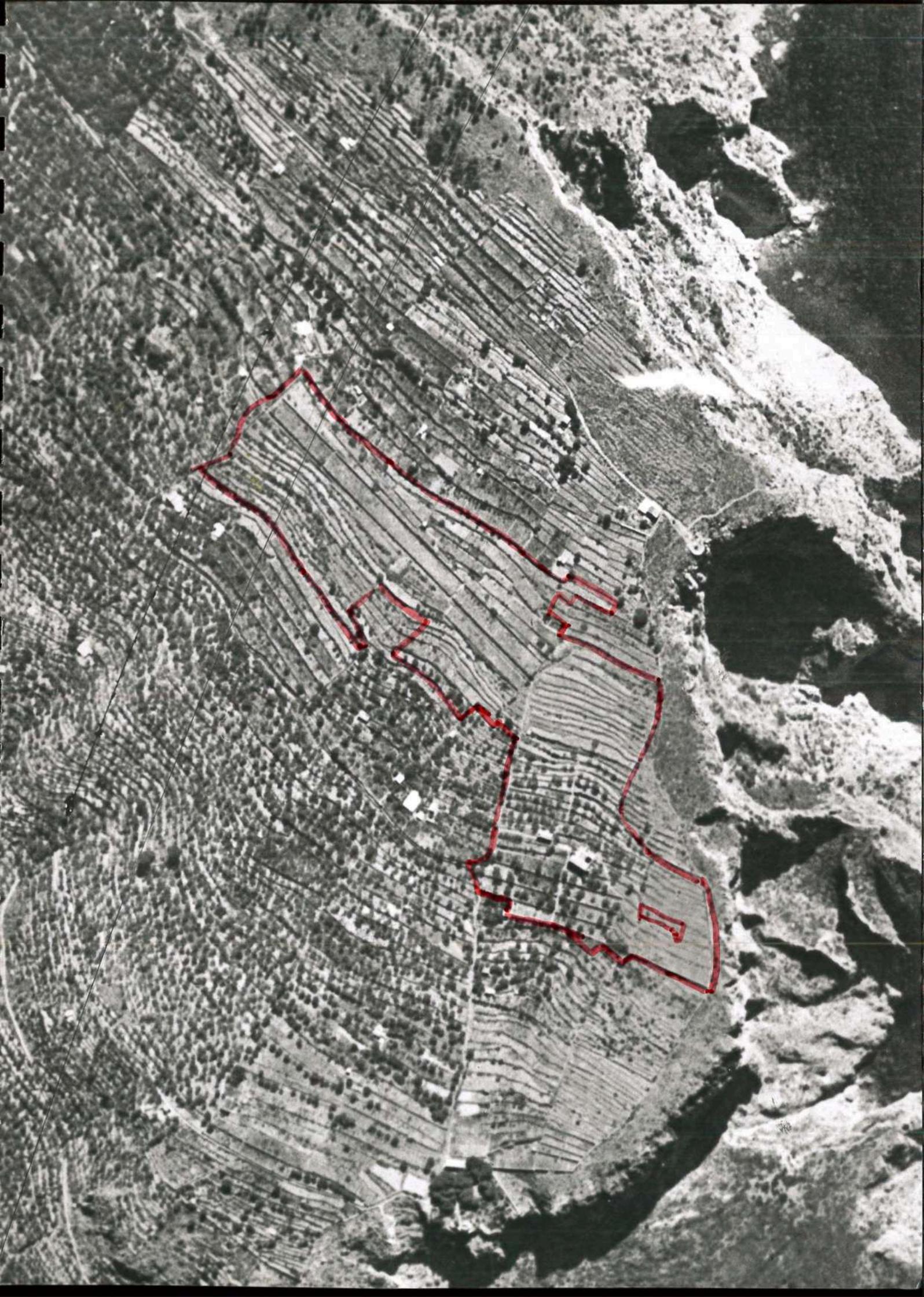
ALLEGATI A - CONTIENE

A - Allegati alla relazione

A/1: Evidenze catastali. VEDI CTU 2021

A/2: ~~Annunci immobiliari.~~

A/3: Foto area dell'I.G.M., levata 1955.



8818

ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE
Riproduzione in originale
custodito presso l'Istituto Geografico
(tutti i diritti di riproduzione, anche parziale riservati)

Pratica n° 3296/10
n° 196 Volo 09-06-1955
SBA 8818
F. sig. Fotogramma

TRIBUNALE DI NAPOLI

II SEZIONE CIVILE - GIUDICE: DR.SSA FRANCESCA GOMEZ DE AYALA

N° Ruolo Generale: 28040/2004

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

RELAZIONE DI C.T.U.

Il C.T.U.

Ing. Luca Basile



TRIBUNALE DI NAPOLI – II SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nel giudizio

c/
[REDACTED]

N.R.G. 28040/2004

Giudice Dott.ssa Francesca Gomez de Ayala - C.T.U. Ing. Luca Basile

PREMESSE

Nell'ambito del giudizio indicato in epigrafe, relativo alla divisione di beni comuni, al sottoscritto ing. Luca Basile, nominato Consulente Tecnico di Ufficio, furono demandati accertamenti istruttori, resi con perizia depositata nel settembre 2010.

Con la Sentenza parziale n. 286/2014 il Giudice Dott. Caccaviello, non definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da parte attrice, dichiarò la non comoda divisibilità dei beni in questione e con separato provvedimento del 27/11/2013-9/1/2014 rimise la causa in istruttoria per disporre la vendita.

Da ultimo, nelle proprie note per l'udienza del 30/3/2021, l'avv. Gloria Ronco, delegato alle operazioni di vendita, ha relazionato sull'istruttoria svolta con i dovuti accertamenti catastali, amministrativi ed ipotecari, rappresentando la necessità di un supplemento di CTU prima di fissare la vendita.

Con provvedimento reso fuori udienza in data 15/4/2021 il Sig. G.I., ritenuta necessaria l'integrazione peritale nei termini indicati dal professionista delegato e condividendo le osservazioni dallo stesso espresse nella relazione depositata, precisò i chiarimenti da richiedere al sottoscritto, già nominato CTU, così formulati:

“esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti, anche presso i luoghi di causa, provveda il Consulente alla identificazione catastale attuale dei fabbricati e dei terreni oggetto di causa attestando, ove riscontrata, la non conformità degli attuali dati catastali allo stato dei luoghi;

accerti altresì che dal 2010 al oggi non vi sono state modifiche dello stato dei luoghi per le quali sarebbero state necessarie autorizzazioni edilizie, attestando espressamente all'attualità la piena commerciabilità dei cespiti oggetto della vendita, in ragione della loro



regolarità urbanistica, acquisendo d'ufficio la documentazione del caso ed, in particolare, il certificato di destinazione urbanistica;

indichi infine analiticamente gli oneri di regolarizzazione, anche catastali, da effettuarsi in vista della vendita”

Il mandato fu affidato all'udienza del 06/07/2021. All'esito, esaminati gli atti di causa, svolto accesso sopralluogo con le parti ed espletato le indagini necessarie e possibili, il sottoscritto redige la presente relazione di consulenza, così suddivisa per capi:

Capo 1: Svolgimento del mandato.

Capo 2: Risposta ai quesiti

“ 2.1): quesito 1: *“provveda il Consulente alla identificazione catastale attuale dei fabbricati e dei terreni oggetto di causa attestando, ove riscontrata, la non conformità degli attuali dati catastali allo stato dei luoghi”*

“ 2.2): quesito 2: *“accerti altresì che dal 2010 al oggi non vi sono state modifiche dello stato dei luoghi per le quali sarebbero state necessarie autorizzazioni edilizie, attestando espressamente all'attualità la piena commerciabilità dei cespiti oggetto della vendita, in ragione della loro regolarità urbanistica, acquisendo d'ufficio la documentazione del caso ed, in particolare, il certificato di destinazione urbanistica”*

“ 2.3): quesito 3: *“indichi infine analiticamente gli oneri di regolarizzazione, anche catastali, da effettuarsi in vista della vendita”.*

Conclusioni.

Gli allegati sono parte integrante e sostanziale della relazione.

Capo 1: SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'accesso, già fissato in udienza per il giorno 20/7/2021, sui luoghi di causa in Anacapri, loc. La Guardia, fu differito al 30 luglio 2021 previa comunicazione alle parti e di comune accordo (*all. 2*); convennero il [REDACTED] e il p.e. [REDACTED], nominato CTP [REDACTED]. Il sottoscritto era stato contattato nel pomeriggio del giorno precedente dal [REDACTED], custode giudiziario, il quale aveva comunicato la propria impossibilità a partecipare all'accesso per motivi personali ed aveva confermato il proprio nulla osta a che si svolgessero le operazioni sui luoghi di causa.



Con i presenti si procedette ad un'ispezione sommaria del fondo, con particolare riguardo ai manufatti e ai corpi di fabbrica presenti; furono effettuati alcuni rilievi metrici e fotografici.

Altri accertamenti svolti

Presso il Comune di Anacapri, il sottoscritto ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf. all. 3*). Ha altresì presentato istanza di accesso agli atti per acquisire – laddove esistenti – comunicazioni, segnalazioni o autorizzazioni per pratiche edilizie e/o istanze di condono edilizio riferite ai soggetti (e loro dante causa) e agli immobili del fondo che ci occupa (*cf. all. 4*). All'esito, il Comune di Anacapri ha inoltrato la documentazione richiesta.

Inoltre ha acquisito le evidenze catastali (visure e planimetrie) degli immobili oggetto di causa (*cf. all. 5*).



Capo 2: RISPOSTE AI QUESITI

2.1) QUESITO 1

(PROVVEDA IL CONSULENTE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI CAUSA ATTESTANDO, OVE RISCONTRATA, LA NON CONFORMITÀ DEGLI ATTUALI DATI CATASTALI ALLO STATO DEI LUOGHI)

Come precisato nella motivazione dell'ordinanza del 29/07/2020 richiamata nel provvedimento con cui è stata disposta la presente integrazione peritale, la vendita riguarda i cespiti in piena proprietà delle parti ed oggetto della domanda giudiziale di divisione azionata e, dunque, della sentenza non definitiva n. 286/2014 emessa dal Tribunale di Napoli in data 09/01/2014.

Trattasi del fondo sito in Anacapri, loc. La Guardia, individuato nell'atto di citazione con i seguenti identificativi del Catasto Terreni:

Foglio	part.lla	Qualità / Classe	Consistenza (Ha)
3	450	Uliveto 2 [^]	00.01.87
3	451	Seminativo 1 [^]	00.02.44
3	452	Vigneto 3 [^]	00.03.28
5	241	Uliveto 3 [^]	01.49.74
5	324	Vigneto 4 [^]	00.22.57
5	331	Seminativo 2 [^]	02.33.50
5	334	Vigneto 4 [^]	01.18.70

All'esito degli accertamenti peritali svolti nel 2010, il sottoscritto descrisse il fondo ed i manufatti ivi insistenti e rilevò in sintesi quanto appresso riportato.

- Dal frazionamento della particella 241 del Foglio 5, dell'originaria consistenza di 15.070 mq, erano derivate le particelle 241, della consistenza di 14.974 mq, e la particella 1.031, di 96 mq, classificata come Ente Urbano.

Al Catasto Fabbricati, risultava essere accatastata l'unità alla particella 1031, di categoria C/2 e di 48 mq, all'indirizzo di Via della Guardia, piano Terra, in proprietà di [REDACTED] per quote da verificare. La corrispondente planimetria catastale si riferiva ad altro cespite, verosimilmente per errore di



associazione da parte degli uffici catastali.

- Sull'estratto di mappa catastale del Foglio 5, nelle particelle oggetto di accertamento, erano evidenti due manufatti: uno insistente sulla particella 241 e l'altro sulla particella 334:
 - per il primo, sulla particella 241, trattasi di una unità riportata in Catasto Fabbricati al F. 5, p.lla 241, come Abitazione in Villino (categoria A/7, di prima classe) per la consistenza di 7,5 vani, all'indirizzo di Località La Guardia, piani T-1, intestato [REDACTED], la planimetria catastale risultò irreperibile;
 - il secondo manufatto era riportato solo in mappa ma non al censuario.

Il sottoscritto ha acquisito le evidenze catastali all'attualità degli immobili ed ha riscontrato che, nelle more, sono state introdotte le seguenti modifiche al Catasto Terreni:

- a) la particella 241 al foglio 5 del Catasto Terreni, di ettari 1.49.74, è stata soppressa con Tipo Mappale del 22/04/2015 n. 172439; sono derivate:
 - la particella 2091, qualità uliveto di 3[^] classe, di ettari 1.48.28;
 - la particella 2092, ente urbano, di are 01.27; correlata in Catasto Urbano alla particella 2092 del foglio 5;
 - la particella 2093, ente urbano, di centiare 19; correlata in Catasto Urbano alla particella 2093, sub. 1, del foglio 5;
- b) la particella 334 al foglio 5 del Catasto Terreni, di ettari 1.18.70, è stata soppressa con Tipo Mappale del 30/04/2015 n. 186235; sono derivate:
 - la particella 2094, qualità vigneto di 4[^] classe, di ettari 1.18.59;
 - la particella 2095, ente urbano, di are 00.11; correlata in Catasto Urbano alla particella 2095 del foglio 5.

Al Catasto Fabbricati sono state accatastate le seguenti unità immobiliari di nuova costituzione:

- 1) foglio 5, particella 2092, sub. 1, di categoria A/7 (abitazioni in villini) e della consistenza di 15 vani;
- 2) foglio 5, particella 2093, sub. 1, di categoria C/2 (magazzini e depositi) e della consistenza di 17 mq;
- 3) foglio 5, particella 2095, sub. 1, di categoria C/2 (magazzini e depositi) e della consistenza di 6 mq;



mentre l'immobile censito al F. 5, particella 241, in cat. A/7 e della consistenza di 7,5 vani, è stato soppresso con variazione n. 19009/2015 in quanto duplicato della p.lla 1012 del f. 5 erroneamente dichiarata senza variare la vecchia unità già presente in banca dati ed erroneamente dichiarata con identificativi 241 riferiti ad altro mappale.

In base alla ricostruzione delle risultanze catastali ed alla ricognizione svolta durante l'accesso sopralluogo (di cui si dirà anche in esito al quesito 2), può desumersi che gli immobili censiti attraverso i nuovi accatastamenti si riferiscono ai cespiti presenti nel fondo come appresso indicati.

- L'unità immobiliare censita al Foglio 5, particella 2092, sub 1, cat. A/7, di 15 vani, corrisponde al fabbricato principale, su due livelli, in gran parte diruto, a forma ad "L" in pianta ed articolato in due volumi.
- L'unità immobiliare censita al Foglio 5, particella 2093, sub 1, cat. C/2, di 17 mq, corrisponde a una baracca in lamiera posta nella parte bassa del fondo lungo la stradina interna che si diparte da Via La Guardia. L'immobile non era censito in precedenza.
- L'unità immobiliare censita al Foglio 5, particella 2095, sub 1, cat. C/2, di 6 mq, corrisponde ai ruderi di un piccolo e antico comodo presente nella parte centrale della ex particella 334. In precedenza, l'immobile era riportato in mappa ma non al censuario.

In esito al quesito, dunque, gli identificativi catastali degli immobili all'attualità risultano:

Catasto Terreni

Foglio	part.lla	Qualità / Classe	Consistenza (Ha)
3	450	Uliveto 2^	00.01.87
3	451	Seminativo 1^	00.02.44
3	452	Vigneto 3^	00.03.28
5	2091	Uliveto 3^	01.48.28
5	2092	Ente Urbano	00.01.27
5	2093	Ente Urbano	00.00.19
5	1031	Ente Urbano	00.00.96
5	324	Vigneto 4^	00.22.57
5	331	Seminativo 2^	02.33.50



5	2094	Vigneto 4^	01.18.59
5	2095	Ente Urbano	00.00.11

Catasto Fabbricati

Foglio	part.lla	sub	Categoria	Consistenza
5	2092	1	A/7	15 vani
5	2093	1	C/2	17 mq
5	1031		C/2	48 mq
5	2095	1	C/2	6 mq

come meglio specificati nel prospetto di sintesi che segue.



N.	Catasto Terreni					Catasto Fabbricati					Note		
	Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	R.D.	R.A.	Foglie	Particella	Sub	Categoria e classe		Consist.	Rendita
1	3	450	Uliveto 2 [^]	are 01.87	1,26 €	0,53 €							
2	3	451	Seminat. 1 [^]	are 02.44	3,53 €	0,88 €							
3	3	452	Vigneto 3 [^]	are 03.28	4,07 €	3,13 €							
4	5	2091 (ex 241)	Uliveto 3 [^]	ha 01.48.28	65,09 €	34,46 €							
5	5	2092 (ex 241)	Ente Urbano	are 01.27			5	2092	1	cat. A/7 cl. 1	15 vani	2.246,59 €	Via La Guardia snc, piano T-1-2
6	5	2093 (ex 241)	Ente Urbano	are 00.19			5	2093	1	cat. C/2 cl. 3	17 mq	210,71 €	Via La Guardia snc, piano T
7	5	1031 (ex 241)	Ente Urbano	are 00.96			5	1031		cat. C/2 cl. 2	48 mq	510,67 €	Via La Guardia, piano T
8	5	324	Vigneto 4 [^]	are 22.57	16,32 €	18,07 €							
9	5	331	Seminat. 2 [^]	ha 02.33.50	289,42 €	60,30 €							
10	5	2094 (ex 334)	Vigneto 4 [^]	ha 01.18.59	85,75 €	94,53 €							
11	5	2095 (ex 334)	Ente Urbano	are 00.11			5	2095	1	cat. C/2 cl. 2	6 mq	63,83 €	Via La Guardia snc, piano T
													Ruderi di un comodo rurale nella parte centrale della p.lia ex 334



Circa la conformità o meno degli attuali dati catastali allo stato dei luoghi, va preliminarmente considerato, in via generale, che le finalità istitutive del catasto sono, in buona sostanza, il censimento delle proprietà immobiliari, la conservazione delle evidenze di mutazioni e la determinazione della rendita fiscale.

Così si accatastano gli immobili di nuova costruzione, secondo la specifica categoria di appartenenza, e si aggiornano le modifiche rilevanti ogni qualvolta si effettuano ristrutturazioni, ampliamenti, frazionamenti, cambi di destinazione d'uso etc., per consentire, in ultimo, l'attribuzione di un valore fiscale al bene.

Dunque, l'iscrizione in catasto di immobili a destinazione ordinaria (quali quelle appartenenti ai gruppi A, B e C) o speciale presuppone che gli stessi siano ultimati, autonomi, funzionali e, in definitiva, capaci di produrre reddito.

Ad esempio, le categorie attribuite ai cespiti ricadenti nel fondo oggetto di causa sono:

- categoria A/7 – Abitazione in villini: per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di arce esterne ad uso esclusivo;
- categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito: sono compresi i fienili agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano allestimenti per mostre (vetrine).

Diversamente, gli immobili diruti, i ruderi e quelli caratterizzati da notevole livello di degrado, tali da determinarne l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità di produrre reddito, temporalmente rilevante, possono (*ma non necessariamente devono*) essere iscritti in Catasto in una particolare categoria distinta come F/2 che raggruppa, appunto, le cosiddette "unità collabenti".

Trattasi di una categoria fittizia, in quanto – diversamente dalle categorie ordinarie o speciali – per questi immobili non è prevista l'attribuzione di rendita.

Per l'iscrizione dei beni immobili in catasto delle unità collabenti occorre:

- la relazione sullo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto (corredata di documentazione fotografica), sottoscritta da un tecnico;
- l'autocertificazione, resa dall'intestatario del bene, attestante l'assenza di



allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Infine, nelle dichiarazioni rese in catasto, le unità devono essere individuate esclusivamente nell'Elaborato Planimetrico (le unità collabenti, al pari di tutti gli altri immobili censiti nelle categorie fittizie, sono prive di una propria planimetria). Ne consegue che le unità collabenti devono essere comunque individuabili e perimetrabili. Risultano non individuabili né perimetrabili quei beni per i quali si verificano entrambi i requisiti:

- a) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- b) delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Tanto premesso, nel caso in esame – per quanto si riferirà anche in esito al quesito 2) – i cespiti presenti all'interno del fondo sono ruderi di costruzioni in avanzato stato di degrado (ad esclusione della baracca in lamiera e delle tettoie presenti nella parte bassa del compendio).

Consegue che il censimento in categoria ordinaria degli immobili – che presuppone la loro autonomia e funzionalità – non corrisponde allo stato di rudere in cui gli stessi versano.

Per quanto innanzi esposto, per la conformità dell'accatastamento dei ruderi allo stato dei luoghi, ai cespiti oggi censiti al foglio 5, particelle 2092, 1031 e 2095 va attribuita la categoria fittizia F/2.

Pertanto, in esito al quesito, il sottoscritto attesta che il classamento catastale dei ruderi presenti sul fondo, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particelle 2092, 1031 e 2095, non è conforme allo stato dei luoghi.



2.2) QUESITO 2

(ACCERTI ALTRESÌ CHE DAL 2010 AL OGGI NON VI SONO STATE MODIFICHE DELLO STATO DEI LUOGHI PER LE QUALI SAREBBERO STATE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, ATTESTANDO ESPRESSAMENTE ALL'ATTUALITÀ LA PIENA COMMERCIALIZZABILITÀ DEI CESPITI OGGETTO DELLA VENDITA, IN RAGIONE DELLA LORO REGOLARITÀ URBANISTICA, ACQUISENDO D'UFFICIO LA DOCUMENTAZIONE DEL CASO ED, IN PARTICOLARE, IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

Le modifiche dello stato dei luoghi

Nel corso dell'accesso sopralluogo svolto il 20/7/2021, il sottoscritto ha svolto una ricognizione del fondo, con particolare riguardo alle costruzioni e ai manufatti; all'esito, non ha rinvenuto manufatti all'interno del fondo che non erano già presenti all'epoca della precedente perizia del settembre 2010.

Di seguito sono riprodotte le fotografie riprese nel corso dei sopralluoghi del 2010 (a sinistra) e nel recente accesso (a destra); dal confronto, non si rilevano modifiche apportate ai manufatti preesistenti.

Ruderi del fabbricato principale, su due livelli, oggi censito al Foglio 5, particella 2092

Il prospetto principale del fabbricato



(foto del 2010)



(foto del 2021)





(foto del 2010)



(foto del 2021)

Il fabbricato visto da altra angolazione



(foto del 2010)



(foto del 2021)

Vista posteriore



(foto del 2010)



(foto del 2021)



Manufatto diruto a pianta rettangolare, oggi censito al Foglio 5, particella 1031



(foto del 2010)



(foto del 2021)



(foto del 2010)



(foto del 2021)

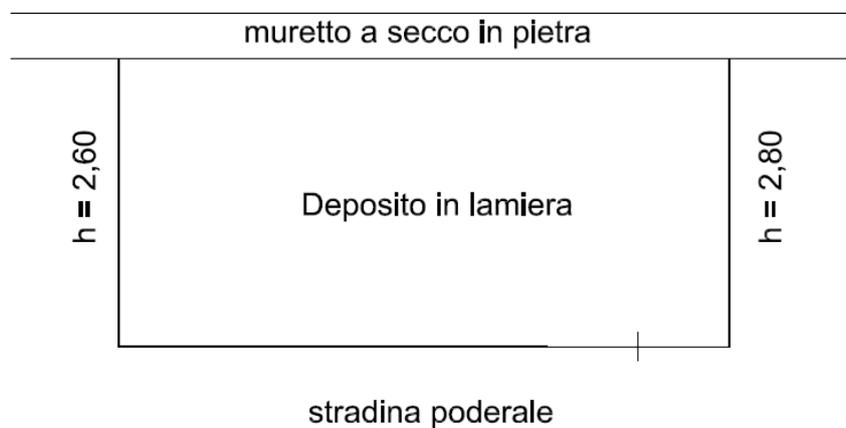
Per quanto riguarda i ruderi di un piccolo e antico manufatto a pianta rettangolare, in posizione centrale rispetto alla ex particella 334 ed oggi censito come particella 2095 al foglio 5, il sottoscritto – come nel 2010 – non ha potuto prendere visione diretta a causa dell'inaccessibilità nella zona per la presenza della fitta vegetazione spontanea. Dell'esistenza se ne era dato atto nella precedente CTU del prof. Terriaca del 2006.

Infine, restano i manufatti già presenti all'epoca della precedente perizia del 2010, ubicati lungo la stradina interna che si diparte dall'accesso su Via La Guardia e attraversa la parte bassa della proprietà. Trattasi di una baracca in lamiera e di alcuni comodi.

La baracca, adibita a deposito di materiali, di forma in pianta rettangolare delle dimensioni 6,70 m x 3,20 m, h = 2,60-2,80 m. Ha struttura in legno e lamiera su tre lati, addossato per il



quarto lato su un muretto di contenimento in pietra; la pavimentazione è in terra battuta, la copertura è in lamiera su travi in legno.



Baracca in lamiera: pianta schematica

Il manufatto è stato oggetto del recente accatastamento ed è censito al foglio 5, particella 2093.

Baracca in lamiera, oggi censita al Foglio 5, particella 2093

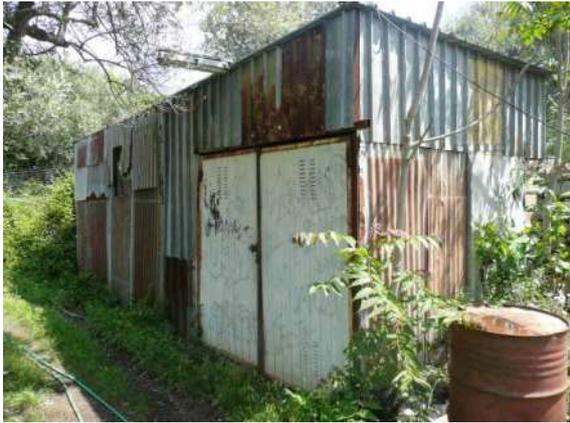


(foto del 2010)



(foto del 2021)





(foto del 2010)



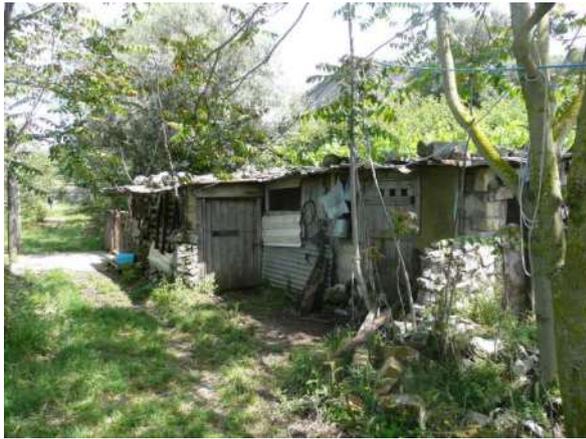
(foto del 2021)



La baracca, vista dell'interno (foto del 2021)

In prosieguo sulla stradina fronteggiano altri comodi, sempre addossati al muretto di contenimento in pietra.





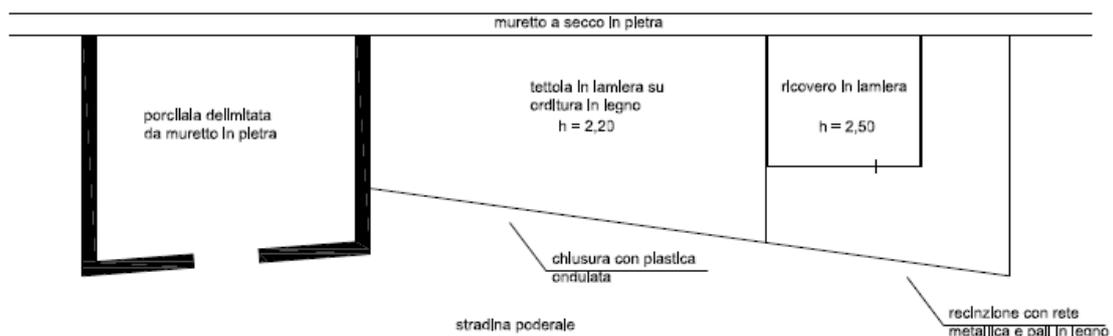
(foto del 2010)



(foto del 2021)

Trattasi di strutture destinate a ricovero di animali e attrezzature.

Si rinvencono un ricovero animali in lamiera, a pianta rettangolare delle dimensioni 3,50 m x 3,00 m, h = 2,50 m, con spiazzo antistante recintato con rete metallica; a seguire, una tettoia in lamiera su orditura in legno, h = 2,20, delimitata con chiusura in plastica ondulata, e una porcilaia delimitata da un muretto in pietra.



Comodi: pianta schematica



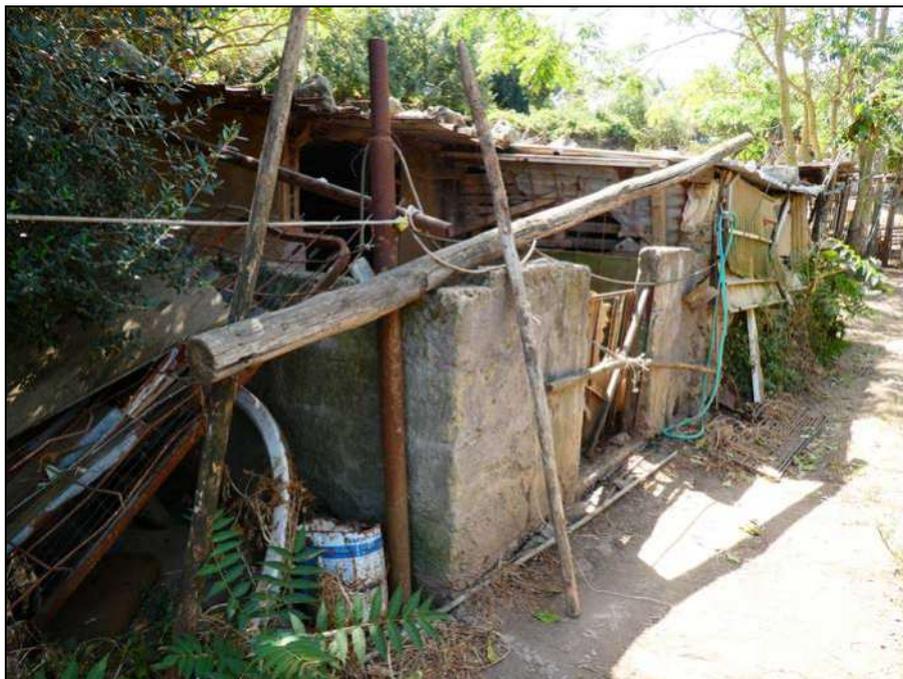


Il ricovero animali in lamiera e lo spazio antistante (foto del 2021)



La tettoia in lamiera delimitata da plastica ondulata (foto del 2021)





La porcilaia (foto del 2021)

Regolarità urbanistica e commerciabilità

Nel corso degli accertamenti svolti per la precedente perizia del 2010, il sottoscritto aveva acquisito la foto aerea dell'IGM ripresa nella volata del 1955 che documenta l'antico impianto dei due manufatti principali nella parte bassa e del casotto nella parte alta del fondo.

In esito allo specifico quesito, il sottoscritto aveva dedotto di non ravvisare motivi ostativi alla commerciabilità del fondo, a meno del riconoscimento della legittimità dei manufatti all'epoca non accatastati (tettoie e baracche in lamiera e ferro).

In questa sede, per dare esito al supplemento di indagine richiesto in mandato, il sottoscritto ha presentato istanza al Comune di Anacapri al fine di conoscere se esistano agli atti dell'Amministrazione comunicazioni, segnalazioni o autorizzazioni per pratiche edilizie e/o istanze di condono edilizio intestate ai soggetti intestatari attuali degli immobili e loro dante causa.

Nel riscontro, il Comune di Anacapri ha fornito copia della documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie (*cf. all. 4*):

- domanda di condono edilizio prot. 11312 del 31/12/1986 n. 1426/1986, ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale del cespite in Via La Guardia, in Catasto Terreni al foglio 5 particella



241;

- DIA n. 280 prot. 15913 del 18/11/2003 per la sistemazione dell'ingresso e delle murature ad esso adiacenti del fondo agricolo alla Via La Guardia, part.lla 331 del fg. n. 5;
- pratica edilizia n. 6418/1 prot. 8690 del 21/6/2004 per la realizzazione della recinzione del fondo La Guardia part.lle 231/232/334 etc. fg. n. 5;
- DIA n. 539 prot. 14241 del 19/10/2004 per la sistemazione e ripristino della copertura della cisterna presso il suolo in N.C.T. alla part.lla 334 del fg. n. 5;
- pratica edilizia n. 7822/1 del 6/7/2009 per gli interventi di manutenzione ordinaria di ripristino della muratura a secco di confine tra il fondo e la Via Traversa La Guardia e di ripristino del tratto della recinzione nel tratto divelto con rete metallica e relativi supporti.

Inoltre ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (*all. 3*), in cui si attesta che il suolo è inedificabile e ricade in zona Protezione Integrale del Piano Territoriale Paesistico; per le ulteriori specificazioni si rimanda al documento allegato.

Può pertanto ribadirsi che, sulla base della levata IGM del 1955, risulta accertata l'esistenza a quell'epoca degli immobili allo stato di ruderi e cioè: il fabbricato principale (p.lla 2092); il manufatto a pianta rettangolare (p.lla 1031); il piccolo manufatto (p.lla 2095).

Ai fini della commerciabilità, in merito all'obbligo previsto dall'art. 40 c. 3 della Legge 47/85 negli atti di trasferimento, rileva dunque che gli immobili sono stati costruiti in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Considerato poi che la Legge urbanistica n. 1150/1942 introdusse l'obbligo di "*licenza edilizia*" per le costruzioni nei soli centri abitati, in assenza di regolamentazione locale, può riconoscersi anche la regolarità urbanistica dei suddetti immobili.

Diversamente, la baracca in lamiera (p.lla 2093) e i comodi presenti nella parte bassa del fondo non sono manufatti precari; sono di costruzione recente, senza titolo autorizzativo e pertanto privi dei requisiti di commerciabilità e regolarità urbanistica.

In definitiva, in esito al quesito, si attesta la piena commerciabilità, in ragione della regolarità urbanistica, degli immobili allo stato di ruderi e cioè: il fabbricato principale (p.lla 2092); il manufatto a pianta rettangolare (p.lla 1031); il piccolo manufatto (p.lla 2095).

Sono privi dei requisiti della commerciabilità e della regolarità urbanistica la baracca in lamiera (p.lla 2093) e i comodi presenti nella parte bassa del fondo.



2.3) QUESITO 3

(INDICHI INFINE ANALITICAMENTE GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE, ANCHE CATASTALI, DA EFFETTUARSI IN VISTA DELLA VENDITA)

Per la regolarizzazione catastale delle tre unità che versano nello stato di ruderi (p.lle 2092, 1031 e 2095) occorre presentare le relative istanze, corredate da perizie tecniche, per il declassamento da unità ordinarie a unità collabenti.

Gli onorari professionali del Tecnico da incaricare per la presentazione delle perizie possono preventivarsi in 1.500,00 €, oltre oneri di fattura, cui vanno aggiunte le spese per diritti pari a 50,00 € per ogni pratica.

Si ha:

- compenso professionale:	1.500,00 €
- Cassa previdenziale:	60,00 €
- IVA:	343,20 €
- Spese per diritti:	<u>150,00 €</u>
Sommano	2.050,00 € in c.t..

Per la regolarizzazione della baracca in lamiera (p.lla 2093) e dei comodi presenti nella parte bassa del fondo occorre prevedere:

- i costi tecnici degli interventi di demolizione, trasporto a rifiuto e smaltimento;
- i costi per la pratica amministrativa;
- i costi per la pratica catastale.

I costi tecnici possono quantificarsi a corpo in 5.000,00 €

Per la pratica amministrativa, la demolizione senza ricostruzione può configurarsi come intervento residuale (cioè non citato per altre tipologie di pratiche), per cui è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) corredata da asseverazione di tecnico abilitato. L'intervento è assoggettabile a procedura di autorizzazione paesaggistica semplificata (*voce B.15 All. B DPR 31/2017*). Gli onorari per il professionista incaricato possono preventivarsi in 1.900,00 €.

Occorre poi presentare un'istanza catastale, corredata da perizia tecnica, per portare a demolizione la baracca in lamiera.

Va preventivato un compenso professionale di 1.000,00 € oltre oneri di fatturazione; le spese per diritti ammontano a 50,00 € per il classamento in area urbana e 109,00 € per la



CONCLUSIONI

Richiamati in premessa i fatti di causa, in esito al mandato il sottoscritto CTU ha riferito al capo 1 sullo svolgimento degli accertamenti svolti in contraddittorio tra le parti e da solo.

Al capo 2 la risposta ai quesiti.

In esito al quesito 1, il sottoscritto ha provveduto alla identificazione catastale attuale dei fabbricati e dei terreni oggetto di causa, come di seguito in sintesi.

Catasto Terreni

Foglio	part.lla	Qualità / Classe	Consistenza (Ha)
3	450	Uliveto 2 [^]	00.01.87
3	451	Seminativo 1 [^]	00.02.44
3	452	Vigneto 3 [^]	00.03.28
5	2091	Uliveto 3 [^]	01.48.28
5	2092	Ente Urbano	00.01.27
5	2093	Ente Urbano	00.00.19
5	1031	Ente Urbano	00.00.96
5	324	Vigneto 4 [^]	00.22.57
5	331	Seminativo 2 [^]	02.33.50
5	2094	Vigneto 4 [^]	01.18.59
5	2095	Ente Urbano	00.00.11

Catasto Fabbricati

Foglio	part.lla	sub	Categoria	Consistenza
5	2092	1	A/7	15 vani
5	2093	1	C/2	17 mq
5	1031		C/2	48 mq
5	2095	1	C/2	6 mq

Ha quindi dedotto ed attesta che il classamento catastale dei ruderi presenti sul fondo, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particelle 2092, 1031 e 2095, non è conforme allo stato dei luoghi.

In esito al quesito 2, ha accertato che dal 2010 ad oggi non vi sono state modifiche dello stato dei luoghi per le quali sarebbero state necessarie autorizzazioni edilizie; ha acquisito la documentazione del caso e, in particolare, il certificato di destinazione urbanistica e le



pratiche edilizie presenti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anacapri relative al fondo in questione. Ha poi dedotto ed attestato la piena commerciabilità, in ragione della regolarità urbanistica, degli immobili allo stato di ruderi e cioè: il fabbricato principale (p.lla 2092); il manufatto a pianta rettangolare (p.lla 1031); il piccolo manufatto (p.lla 2095). Sono privi dei requisiti della commerciabilità e della regolarità urbanistica la baracca in lamiera (p.lla 2093) e i comodi presenti nella parte bassa del fondo.

Infine, in esito al quesito 3, ha quantificato gli oneri per la regolarizzazione come segue:

- per la regolarizzazione catastale delle tre unità che versano nello stato di ruderi (p.lle 2092, 1031 e 2095) ha preventivato il compenso professionale e le spese per diritti in complessivi 2.050,00 €;
 - per la regolarizzazione della baracca in lamiera (p.lla 2093) e dei comodi presenti nella parte bassa del fondo:
 - costi tecnici degli interventi: 5.000,00 €
 - costi per la pratica amministrativa: 1.900,00 €
 - costi per la regolarizzazione catastale: 1.500,00 €
- sommano 8.400,00 €

Il sottoscritto resta disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni della presente relazione.

Napoli, 17 novembre 2021

Il C.T.U.
Ing. Luca Basile

Fanno parte integrante e sostanziale della relazione i seguenti allegati:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Comunicazione pec per il differimento del primo accesso
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) Istanza di accesso agli atti presso il Comune di Anacapri e pratiche edilizie
- 5) Evidenze catastali (visure e planimetrie)



TRIBUNALE DI NAPOLI – II SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nel giudizio

c/
[REDACTED]

N.R.G. 28040/2004

Giudice Dott.ssa Francesca Gomez de Ayala - C.T.U. Ing. Luca Basile

APPENDICE – RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.

In esito all'incarico ricevuto all'udienza del 06/07/2021 il sottoscritto ha redatto la Relazione di CTU che, in ossequio al mandato, ha inviato alle parti a mezzo PEC per eventuali osservazioni (cfr. nota del 17/11/2021, all. 6)

Nel termine concesso hanno fatto pervenire proprie note il p.e. [REDACTED] per parte attrice (all. 7) e l'ing. [REDACTED] per il convenuto (all. 8).

Alle stesse, di seguito, il sottoscritto controdeduce per quindi rassegnare le proprie considerazioni conclusive.

OSSERVAZIONI DEL P.E. [REDACTED] E CONTRODEDUZIONI

Il p.e. [REDACTED] osserva che tra la documentazione acquisita dal sottoscritto presso il Comune di Anacapri si rinviene un'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della legge 47/85, protocollo n. 11312 del 31.12.1986, pratica n. 1426/1986, "relativa alla modifica della destinazione d'uso dei fabbricati da rurali a residenziali".

Rileva il Tecnico: "... Tale circostanza, di cui non vi è traccia nella CTU in atti, incide notevolmente sulla stima del complesso edilizio: un conto è stimare fabbricati rurali legati alla conduzione del fondo agricolo ed un fatto è stimare fabbricati ad uso residenziali con potenzialità di grande rilievo sul mercato immobiliare internazionale; non vi è dubbio che la stima precedentemente effettuata non può ritenersi attendibile non avendo il CTU tenuto conto dell'istanza di condono avanzata nel lontano 1986".

Pertanto, il p.e. [REDACTED] invita il sottoscritto ad esprimersi sulla possibilità del buon esito



dell'istanza di condono e a rivedere la stima del complesso immobiliare.

Pregiudizialmente va rilevato che la stima del complesso immobiliare esula dagli accertamenti del mandato per cui il sottoscritto ritiene di non poter aderire all'invito del p.e. [REDACTED] e si rimette al Sig. Giudice per ogni determinazione.

Ad ogni buon conto, nel merito dell'osservazione va considerato che la pratica di condono edilizio in questione riguarda la sanatoria, per il cambio di destinazione d'uso, dell'unità immobiliare censita al foglio 5, particella 241, in unità residenziale. Dalla lettura del documento, l'opera oggetto di sanatoria è ad un piano fuori terra, della superficie utile abitabile di 69,44 mq, composta di un'unica abitazione di tre stanze ed accessori. Dai dati catastali e dimensionali indicati nella pratica di condono può desumersi che l'unità immobiliare in questione corrisponde al manufatto a pianta rettangolare, diruto, oggi distinto in Catasto al Foglio 5, particella 1031.

Tanto premesso, certamente deve convenirsi con il Tecnico di parte che la diversa legittima destinazione d'uso da magazzino-deposito a residenza incide sul valore del cespite e, dunque, su quello del compendio.

Invero, sulla base degli elementi disponibili allo stato non appare così scontato il buon esito dell'istanza presentata.

Vale a tal proposito tener conto che per garantire il rispetto del termine di ammissibilità al condono occorre il completamento funzionale delle opere in sanatoria. Per completamento funzionale si intende l'idoneità ad un dato uso, ovvero l'avvenuta esecuzione delle opere che quell'uso rendano possibile. La dimostrazione del completamento funzionale è un onere a carico dell'interessato.

Nel nostro caso, pertanto, gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sarebbero ammissibili al condono se fosse comprovato che il manufatto, che oggi si presenta come un rudere, alla data del 1° ottobre 1983 fosse già funzionalmente utilizzato come residenza: tuttavia, dalla documentazione agli atti del Comune di Anacapri e rilasciata al sottoscritto, nulla risulta sullo stato e sulla consistenza del manufatto e delle opere all'epoca della presentazione della domanda stessa.

Allo stato, deve perciò constatarsi la mancanza di tali elementi di prova che, evidentemente, qualora fosse confermata, potrebbe pregiudicare il buon esito dell'istanza di sanatoria, sulla quale in definitiva il sottoscritto ritiene non potersi esprimere.



OSSERVAZIONI DELL' [REDACTED] E CONTRODEDUZIONI

Sulla conformità dei dati catastali, l'ing. [REDACTED] ritiene che nel caso in specie, in cui gli immobili che versano in condizioni di "ruderi" sono stati censiti come unità finite ed autonome, non sussista la necessità di procedere a rettifiche del classamento.

Al proposito richiama l'art. 3 del D.M. n. 28/1991, ripreso nei contenuti dal sottoscritto, che riguarderebbe la possibilità (non necessità) di iscrizione in catasto delle unità collabenti, ma senza specificazione di categoria o classificazione. Ritiene dunque che l'obbligo di rettifica sussisterebbe se, al contrario, fosse stato accatastato come "unità collabente" un manufatto viceversa idoneo a produrre reddito o comunque dotato di propria autonomia funzionale.

Osserva ancora l'ing. [REDACTED] che la necessità di rettifica del classamento non sussisterebbe neanche sotto il profilo delle disposizioni cui al D.L. 78/2010 convertito con Legge n° 122/2010 riguardo alle planimetrie depositate in catasto e alla dichiarazione di conformità delle planimetrie allo stato di fatto: infatti, se fossero state censite come "unità collabenti", non vi era obbligo di presentazione di planimetrie mentre nel caso in esame, *"le planimetrie esistono ed offrono un ulteriore utile elemento d'individuazione ai fini di possibili atti di trasferimento del bene"*.

Preliminarmente, e senza addentrarsi in dettaglio nei riferimenti normativi (*cf. Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano D.P.R. 1/12/1949 n. 1142*), è opportuno tener presente che nella formazione del Catasto Fabbricati è previsto l'accertamento di ubicazione, consistenza e rendita catastale delle unità immobiliari urbane attraverso fasi definite, tra cui la qualificazione che consiste nell'attribuzione della categoria catastale rispondente alla destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. Per la conservazione del Catasto, vi è poi obbligo di tenere aggiornati i documenti catastali per modifiche soggettive ed oggettive.

Non è dunque lasciata all'arbitrio del dichiarante la scelta della categoria, che invece è funzione dello stato oggettivo dell'unità immobiliare da censire. Pertanto il censimento di una unità collabente in categoria ordinaria non è corretto perché, si ripete, ne presupporrebbe capacità reddituale e autonomia funzionale: dunque, un'unità immobiliare che versa in condizione di rudere può non essere accatastata, ma se è accatastata va correttamente inquadrata nella categoria fittizia F/2 "unità collabente" che le è propria.

Conseguenza della (non corretta) attribuzione di categoria ordinaria in luogo di quella fittizia è proprio l'associazione agli immobili collabenti di consistenze catastali solo teoriche ma



prive di oggettivo riscontro fisico.

Infatti, diversamente da quanto assume l'ing. [REDACTED] le planimetric catastali associate alle unità immobiliari in questione, lungi dall'essere *"un ulteriore elemento di individuazione"*, rappresentano in effetti immobili diversi da quelli realmente esistenti: trattasi cioè non di *"aspetti ridondanti"* per il trasferimento, ma essenziali sui quali occorre attestare la conformità. E' appena il caso di ricordare, a proposito della coerenza oggettiva richiesta dalla Legge n. 122/2010, che sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione in catasto nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe (cfr. Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09.07.2010): dunque, tra i dati catastali di cui attestare la conformità vi sono anche classe, categoria e consistenza.

Questi i motivi per cui il sottoscritto aveva concluso che *"il classamento catastale dei ruderi presenti sul fondo, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particelle 2092, 1031 e 2095, non è conforme allo stato dei luoghi"*.

Sempre sull'argomento, l'ing. [REDACTED] chiede al sottoscritto di *"specificare ciò che è documentato dagli atti di causa e cioè che gli accatastamenti di cui si discute sono stati commissionati, avallati e sottoscritti da entrambe le Parti in causa"*. Il sottoscritto non può dare riscontro alla richiesta perché non ha rinvenuto tra gli atti di causa gli elaborati di accatastamento delle unità immobiliari presentati all'Agenzia del Territorio.

Altra osservazione critica mossa dall'ing. [REDACTED] riguarda le irregolarità urbanistiche e la non commerciabilità rilevate dal sottoscritto per la baracca in lamiera censita come particella 2093 ed i comodi rurali dislocati nella propaggine sud-ovest del fondo.

Il Tecnico ritiene che *"il carattere delle costruzioni, contrariamente a quanto sostenuto dal C.T.U., è oggettivamente fin troppo precario"*.

Trattandosi poi di manufatti funzionali all'uso agricolo, l'ing. [REDACTED] *"ritiene possibile prevederne il recupero a mezzo di sanatoria ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001 in ragione della loro destinazione d'uso, sussistendo il requisito della cosiddetta "doppia conformità" (i manufatti de quo non sono certo più antichi del PRG vigente che classifica la p.lla 2091 in "zona agricola")*. Il divieto di incremento delle volumetrie previsto dal Piano Territoriale Paesistico non pare ragionevolmente estensibile a manufatti



funzionali <alla conservazione ed al miglioramento del verde> prescritti ed assentiti dal suddetto strumento urbanistico.”

Sulle caratteristiche di precarietà, va ricordato che anche i manufatti leggeri adibiti a depositi o magazzini rientrano tra gli interventi edilizi di nuova costruzione realizzabili previo rilascio del permesso di costruire, salvo che siano volti a soddisfare esigenze meramente temporanee, ovvero una necessità contingente, realizzata la quale l'intervento viene rimosso (cfr. art. 3 lett. e, n. 5 D.P.R. 380/2001).

Non sembra che nel caso in esame ricorrano tali condizioni di “precarietà”, visto che questi manufatti sono presenti sul fondo da oltre dieci anni (epoca della prima relazione di CTU): tanto più, se si considera che nel frattempo la baracca in lamiera è stata addirittura accatastata.

La possibilità di recupero a mezzo di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 appare non immediata e concretamente perseguibile. Infatti, allo stato il suolo su cui insistono i manufatti sono “inedificabili”, come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica; inoltre, nelle more dell'approvazione del PUC (allo stato solo adottato) e, in ogni caso, in considerazione sia della zonizzazione prevista dal PUC sia delle prescrizioni previste per le aree in zona di Protezione Integrale del vigente Piano Paesistico Territoriale, ad oggi sembrerebbero non sussistere i requisiti di conformità.

Infine, l'ing. ██████ chiede al sottoscritto di “precisare che le baracche sono state realizzate e sono tutt'oggi utilizzate dai signori ██████”. Sulla realizzazione il sottoscritto non ha elementi per riscontrare la richiesta; in merito all'utilizzo, dà atto di aver potuto constatare in sede di sopralluogo che il sig. ██████, che accompagnò l'Ufficio durante le operazioni peritali, aveva la piena disponibilità all'uso questi cespiti.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

All'esito dell'esame delle osservazioni dei Consulenti Tecnici delle parti, il sottoscritto conferma le risultanze dei propri accertamenti in esito agli specifici quesiti del mandato e si dice disponibile per ogni eventuale chiarimento, integrazione e/o supplemento di mandato che il Sig. Giudice voglia disporre.



ALLEGATO 3

Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE DI ANACAPRI



Prot. 12996/2021

Certificato di Destinazione Urbanistica Il Responsabile del Settore Tecnico

Vista la domanda prodotta in data 11/08/2021, prot. 12996, dall'ing. Luca Basile;
Visto il P.R.G. e la sua normativa di attuazione, adottato con deliberazioni consiliari nn. 61 e 62 dell'11/11/1974 e n. 1 del 18/04/1975, così come approvato con D.P.G.R.C. n. 13511 del 31/12/1984;
Visto l'art. 30 del T.U. 6/6/2001 n. 380;
Visti gli atti d'ufficio;
Visto il D.L. 27/6/85 n. 312, convertito con modificazioni nella L. 8/8/85 n. 431;
Visto il Piano Paesistico Territoriale (P.T.P.) approvato con D.M. del 6/11/95, pubblicato in G.U. n. 9 del 12/1/96, riapprovato con D.M. del 08/02/1999;
Dato atto che le più restrittive norme del predetto P.T.P. determinano l'inapplicabilità degli indici di edificabilità di cui alla normativa di attuazione del P.R.G.;
Visto il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) adottato con Delibera di G.C. n. 53 del 14/03/2011, pubblicato sul B.U.R.C. n. 27 del 3/04/2018;
Visto il regolamento edilizio comunale;
Visto l'art. 107 comma 3 del Decreto Legislativo 267 del 18/08/2000,

Certifica

1. che il suolo distinto dalle **partt. 450, 451, 452 del foglio 3 e dalle partt. 324, 2091 e 2094 del foglio 5** delle mappe di questo Comune è inedificabile e che, tuttavia:
nel **P.R.G.** ricade in **zona P - Aree a verde agricolo** - la cui normativa sia pure inefficace per le ragioni di cui in premessa in stralcio si riporta di seguito deve considerarsi destinata prevalentemente a potenziamento dell'agricoltura. La coltivazione deve essere rivolta prevalentemente ai prodotti locali. Il Comune potrà concedere incentivi ed agevolazioni per tali coltivazioni. L'edificazione prevista deve intendersi limitata a fabbricati rurali di conduzione che vengano vincolati come tali per almeno 30 anni, mediante convenzione trascritta a favore del Comune. La normativa del piano riferentesi a detta zona, le cui aree in essa comprese denunciano caratteristiche agricole, sarebbe da definire in riferimento al paragrafo 1.8 delle Direttive allegate alla legge Regionale 20.3.1982 N. 14 ove l'Amministrazione Comunale ritenga di esercitare tale facoltà. Frattanto, potranno essere consentite nella zona "P" nuove costruzioni destinate a residenze e a pertinenze funzionali alla conduzione del fondo, realizzabili rispettivamente con indici di mc.0.003 e mc.0.025 per mq. nel limite di mc. 400 complessivi, e con trascrizione trentennale del vincolo di destinazione dell'immobile e trascrizione dell'asservimento dell'area agricola al cui servizio l'immobile viene destinato. La concessione edilizia sarà rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, oppure conduttori in economia, riconosciuti imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 N. 153, e muniti di residenza storica almeno decennale del Comune di Anacapri.
nel **P.T.P.** ricade in **zona P.I. - Protezione Integrale** - la cui normativa è in stralcio di seguito riportata:
"interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici."
nel **P.U.C.** nelle tavole P.1 e P.2 della componente strutturale ricade in area distinta da **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO** la cui normativa di attuazione qui di seguito si riporta in stralcio:
"Individuano ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree a prevalente naturalità che con i nuclei insediativi centrali. Negli Ambiti agricoli di valore paesaggistico sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici."

In questi Ambiti, oltre alle indicazioni e prescrizioni relative agli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale, valgono le norme specifiche di seguito riportate:

1. è ammessa la realizzazione di aree di verde di uso pubblico e collettivo e di sosta per motocicli, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta e/o ghiaia, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione arbustiva eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti.

In tali aree, da considerare attrezzature di pubblica utilità, è ammissibile la realizzazione di strutture smontabili, di dimensione ridotta, destinate alla sosta delle persone, al ristoro, a sedi per informazioni turistiche-escursionistiche e per il noleggio biciclette, alla localizzazione di servizi igienici chimici di tipo mobile per i quali sarà opportuno predisporre schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

2. si considerano ammissibili all'interno dei lotti agricoli:

- la realizzazione di piccole aree protette da pergolati secondo le disposizioni del Ruc, destinate alla degustazione e promozione dei prodotti locali, alla creazione di servizi culturali o per lo svago, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta o ghiaia, o con altra soluzione drenante, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;

- l'adeguamento dei percorsi interpoderali per consentire il pubblico transito pedonale"

Inoltre, il medesimo suolo è ricompreso nella **zona di protezione speciale SIC/ZPS IT8030038 – Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri** la cui normativa in stralcio recita: "La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei siti Natura 2000 o che, pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative, debbono in fase di progettazione ed attuazione essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza".

2. che il suolo distinto dalla **part. 331 del foglio 5** delle mappe di questo Comune è inedificabile e che, tuttavia:

nel P.R.G. ricade in **zona P - Aree a verde agricolo** - la cui normativa sia pure inefficace per le ragioni di cui in premessa è riportata in stralcio al precedente punto 1;

nel P.T.P. ricade in **zona P.I. - Protezione Integrale** - la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

nel P.U.C. nelle tavole P.1 e P.2 della componente strutturale ricade in area distinta da **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO**;

Inoltre, il medesimo suolo è ricompreso

- **nella zona di protezione speciale SIC/ZPS IT8030038 – Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri**, la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

- in parte, **nelle SUPERFICI BOScate – art. 142, lettera g del D.Lgs 42/2004 – Aree tutelate per legge (ex L. 432/85)**;

3. che le **partt. 1031, 2092, 2093 e 2095 del foglio 5** delle mappe di questo comune identificano fabbricati ricadenti su suolo inedificabile disciplinato dalle seguenti normative di piano:

P.R.G.: **zona P - Aree a verde agricolo** - la cui normativa sia pure inefficace per le ragioni di cui in premessa è riportata in stralcio al precedente punto 1;

P.T.P.: **zona P.I. - Protezione Integrale** - la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

P.U.C. - tavole P.1 e P.2 della componente strutturale - **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO e nella zona di protezione speciale SIC/ZPS IT8030038 – Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri**, la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'interessato per gli usi consentiti e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi.

Anacapri, 26/08/2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
arch. Filippo Di Martino

Incassati i diritti tramite bonifico del 10/08/2021

\\MB\svrstorage1\home\CARTELLA DI LAVORO\Michele\Certificati di destinazione urbanistica PUC\Basile Luca.doc

ALLEGATO 4

Istanza di accesso agli atti presso il Comune di Anacapri e pratiche edilizie

- domanda di condono edilizio prot. 11312 del 31/12/1986 n. 1426/1986, ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale del cespite in Via La Guardia, in Catasto Terreni al foglio 5 particella 241;
- DIA n. 280 prot. 15913 del 18/11/2003 per la sistemazione dell'ingresso e delle murature ad esso adiacenti del fondo agricolo alla Via La Guardia, part.lla 331 del fg. n. 5;
- pratica edilizia n. 6418/1 prot. 8690 del 21/6/2004 per la realizzazione della recinzione del fondo La Guardia part.lle 231/232/334 etc. fg. n. 5;
- DIA n. 539 prot. 14241 del 19/10/2004 per la sistemazione e ripristino della copertura della cisterna presso il suolo in N.C.T. alla part.lla 334 del fg. n. 5;
- pratica edilizia n. 7822/1 del 6/7/2009 per gli interventi di manutenzione ordinaria di ripristino della muratura a secco di confine tra il fondo e la Via Traversa La Guardia e di ripristino del tratto della recinzione nel tratto divelto con rete metallica e relativi supporti.

Domanda di condono edilizio prot. 11312 del 31/12/1986 n. 1426/1986, ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale del cespite in Via La Guardia, in Catasto Terreni al foglio 5 particella 241

CONTI CORRENTI POSTALI
 ATTESTAZIONE di un versamento di L. 608.000
 Lire SEICENTO OTTOMILA

ORIGINALE PER IL COMUNE

sul C/C N. 255000 Intestato a:
 AMMINISTRAZIONE P.T.
 OBLAZIONE ABBUSIVISMO EDILIZIO
 eseguito da [redacted]
 residente in [redacted]
 Codica Fiscale [redacted]

Al Signor Sindaco del Comune di

COMUNE DI ANACAPRI
 31.DIC.1986
 n. 1312

B. N. 1426 / 14
 Reg. ord. N. _____
 Arch/nc _____ / _____

POSTALI addi
 ANACAPRI
 Bollo fiscale dell'Ufficio esattoriale
 65 3 1088
 L'UFFICIALE POSTALE

COMUNE DI ANACAPRI
 31.DIC.1986
 1.13.12

COGNOMINAZIONE [redacted]
 NOME [redacted]
 DI [redacted]
 LE [redacted]
 ZA [redacted]
 COMUNE [redacted] PROVINCIA (sigla) [redacted]
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO [redacted] C.A.P. [redacted]

NATURA GIURIDICA:
 Se il richiedente è persona fisica indicare:
 Sesso (M o F) M DATA DI NASCITA STATO CIVILE TITOLO DI STUDIO S
 COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA [redacted] PROVINCIA (sigla) [redacted]
 CONDIZIONE PROFESSIONALE A QUALIFICA 7 ATTIVITÀ ECONOMICA [redacted]
 Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
 ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA [redacted]



Il modello va compilato a macchina o a mano stampando le istruzioni allegate

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle obblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Debiti in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rate		
47/85-A						
47/85-B	2	515.000	515.000		343.44	
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE	2	515.000	515.000		343.44	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 in altro comune 3 4

Data 30.12.1986

Firma del richiedente [redacted]

Ufficio Poligrafico e Zecche dello Stato

SEZIONE PRIMA OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

C.A.P.

COMUNE

PROVINCIA
(sigla)

VIA LA GUARDIA

130074

ANAGAPE

MDA

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
 - Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
 subalterno

ZONA URBANISTICA

VINCOLO

Alla data d'inizio dei lavori

Alla data del 1° ottobre 1983

- Zona A
 - Zona B
 - Zona C
 - Zona D
 - Zona E
 - Zona F
 - Non era vigente alcuno strumento urbanistico

Indicare se il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria risulta soggetto a vincolo: 1 2 no

Se sì, indicare il tipo di vincolo.

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 - Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato
 - Porzione di fabbricato

d.2 - Opera non autonomamente utilizzabile:

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume consentito

Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione e in difformità da essa

Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso

5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale

6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa

Periodo di utilizzazione:

Precedente all'1-9-1987 dal 2-9-1987 al 29-1-1977
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983 Anno di utilizzazione: 19

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 2 parzialmente

SEZIONE SECONDA OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

Dimensioni e consistenza

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n.
 - Piani entro terra n.
 - Volume totale (vuoto per piano) mc

- Superficie

- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq
 - per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Ssr) mq

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 2

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vant di abitazione		A - Secondo il numero delle stanze per abitazione					B - Secondo classi di superficie utile in mq							
	Stanze	Accessori (1)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	da 46 a 78 mq	da 78 a 95 mq	da 95 a 110 mq	da 110 a 130 mq	da 130 a 160 mq	oltre 160 mq	
1	3	1			1				1						

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. - (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

N. licenza o concessione o autorizzazione

Data di rilascio

giorno	1	10	anno
--------	---	----	------

2. Titolo di proprietà e situazione catastale

Abitazione/i non utilizzate

Proprietà e usufrutto

- Residenza primaria n.
- Residenza non primaria n.
- Uso non abitativo n.

Locazioni

- uso abitativo n.
- uso non abitativo n.

Altro titolo

- uso abitativo n.
- uso non abitativo n.

Abitazione/i non utilizzate n.

3. Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

4. Destinazione precedente

- | | | | | | |
|-------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|
| - uso agricolo | n. unità imm. | <input type="text"/> | - uso commerciale | n. unità imm. | <input type="text"/> |
| - uso artigianale | n. unità imm. | <input type="text"/> | - uso ufficio, studio | n. unità imm. | <input type="text"/> |
| - uso industriale | n. unità imm. | <input type="text"/> | - altro uso | n. unità imm. | <input type="text"/> |

5. Caratteristiche generali del fabbricato (per unità catastali) e numero di unità catastali

Epoca di costruzione del fabbricato

- | | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| - prima del 1900 | 1 <input type="checkbox"/> | - tra il 1961 ed il 1971 | 5 <input type="checkbox"/> |
| - tra il 1900 ed il 1919 | 2 <input type="checkbox"/> | - tra il 1972 ed il 1975 | 6 <input type="checkbox"/> |
| - tra il 1919 ed il 1945 | 3 <input checked="" type="checkbox"/> | - tra il 1976 ed il 1981 | 7 <input type="checkbox"/> |
| - tra il 1946 ed il 1960 | 4 <input type="checkbox"/> | - tra il 1982 ed il 1983 | 8 <input type="checkbox"/> |

Dimensione e consistenza

- piani fuori terra (compreso il seminterrato) n.
- piani entro terra n.
- struttura portante prevalente:
 - pietra o mattoni 1
 - cemento armato 2
 - prefabbricata 3
 - mista e altra 4

Servizi ad uso diretto dal fabbricato

- allacciamento rete fognante 1
- allacciamento rete elettrica 2
- approvvigionamento idrico da acquedotto 3
- impianto termico centralizzato 4
- ascensore 5

Abitazioni comprese nel fabbricato

n.

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali

1 2

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A. MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 4	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 6.000 mq
Tipologia 5	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 6.000 mq
Tipologia 6	L. 1.000 mq	L. 2.500 mq	L. 5.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq L. 500,000

B. CALCOLO DELLE SUPERFICIE

2) Superficie utile abitabile mq 274,000
 3) Superficie non residenziale mq 1,1 × 0,8 = mq 0,88
 4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 274,880

Nel caso di opere destinate a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D

C. CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle Istruzioni)
 5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq L. 500,000
 Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)
 6) Oblazione da versare Lire L. 611,000

D. CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, comma 2 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq 1,1
 8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq 1,1
 Misura dell'oblazione
 9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 5) Lire/mq 0,000
 10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 8) Lire/mq 0,000
 11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 0,000
 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 8 per rigo 8) Lire 0,000
 13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 0,000

E. OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire 0,000
 15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6 o 13 o 14) Lire 611,000
 16) Somma versata in data: 3, 2, 1, 2, 1, 5, 8, 6 - in unica soluzione +18% Lire 685,000
 - 1° rata Lire 0,000
 17) Se il Richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate
 tipo a 3 rate fino a 8 rate fino a 16 rate

Documentazione allegata:

Attestazione di versamento

Data

30.12.1986

Firma del richiedente:

SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 4	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 5	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 8	L. 1.000 mq	L. 2.500 mq	L. 5.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lira/mq L. 1.500.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 69,164
 3) Superficie non residenziale mq 1,1 × 0,6 = mq 0,66
 4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 69,164

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta Lira/mq L. 1.500.000
 Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)
 6) Oblazione da versare Lire 104.000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34 commi 1° e 2°)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq 1,1
 8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq 1,1
 Misura dell'oblazione
 9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq 0,000
 10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq 0,000
 11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 0,000
 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire 0,000
 13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 0,000

E - OBBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire 0,000
 15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6 o 13 o 14) Lire 104.000
 16) Somma versata in data: 13.11.83 1.986 - in unica soluzione + 18% Lire 123.000
 - 1° rata Lire 0,000

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate

fino a 3 rate

fino a 8 rate

fino a 16 rate

Documentazione allegata

Attestazioni di versamento

Data

30.12.1986

Firma del richiedente

Comune di Anacapri

Sig. _____

Via _____

RACCOMANDATA

Raccomandata n. 876 del 17 APR. 1985 2013/10/6

Prot. n. 3552 / c. 1116/6
(citare nella risposta)

OGGETTO: Sanatoria di opere edilizie abusive in località La Cava
Fg. 5 Part. 241 Via La Cava n. _____
Integrazione della documentazione.

Anacapri,

In relazione alla domanda inoltrata dalla S.V. in data 21/11/85, tendente ad ottenere, in relazione alle norme del titolo IV della Legge 28/2/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la sanatoria di opere edilizie abusive realizzate nella proprietà sita in questo Comune nella località in oggetto, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 35 — IX comma — della citata Legge,

SI INVITA

La S.V. a produrre a corredo della domanda suddetta, la seguente documentazione:

- 1) domanda in bollo in sanatoria, compilata correttamente sul modello di concessione predisposto dal Ministero dei Lavori Pubblici (Mod. 47/85);
- 2) progetto in n. 5 copie per l'ottenimento del prescritto parere ai sensi della Legge 1497/39, corredato da idonea relazione tecnica descrittiva delle opere eseguite; il progetto, firmato dal proprietario e dal tecnico abilitato all'esercizio della professione deve debitamente contenere:
 - a) *stralcio di mappa*, con tutte le indicazioni atte al riconoscimento della località;
 - b) *planimetria quotata dello stato dei luoghi*, in rapporto non inferiore a 1/500, con ubicazione dell'opera e la rappresentazione delle proprietà confinanti ove interessate;
 - c) *planimetria orientata in rapporto non inferiore a 1/200*, dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera e quant'altro possa occorrere al fine di chia-

COMUNE DI ANACAPRI
Provincia di Napoli

HAZ. CONSERVATA A.R.

Sig. re/ra

Prot. N. /C. 1426/86
(chiare nella risposta)

Anacapri,

Oggetto: Sanatorio di opere edilizie abusive in località: La Guardia
Fg. 5 - Part. 201
via La Guardia
N°ed. 17/87 A,B e/o 0 complessivi: 2

ISTRUTTORIA

In riscontro alla domanda inoltrata dalla S.U. in data 31/12/86 tendente ad ottenere, in relazione alle norme del Capo IV della legge 28/02/1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni, la sanatoria delle opere edilizie abusive realizzate nella proprietà sita in questa Comune ed in oggetto specificato, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 25 - IX comma - della citata legge

SI INVITA

La S.U. a versare (100% degli oneri di concessione corrispondenti ad un importo di Lire 0 quale contributo sugli oneri di urbanizzazione e ad un importo di Lire 0 quale contributo sugli oneri di postazione, determinati sulla base rispettivamente del volume e della superficie dichiarati dalla S.U. sull'art. 47/85 presentato). Detti importi devono essere versati entro trenta giorni dalla ricezione della presente.

La determinazione definitiva di detti oneri nonché della opzione dovuta sarà notificata alla S.U. ai sensi del predetto IX comma e seguenti dell'art. 25 della legge 47/85, terminata l'istruttoria.

Il versamento di detti importi deve essere effettuato mediante l'allegato bollettino sul c/c postale n° 2299907 intestato a "Servizio tesoreria Comune di Anacapri" specificando nello spazio riservato alla causale del versamento gli estremi di riferimento di cui alla presente nota.

IL SINDACO

Dott. Arch. Fausto BRUCCI

Comune di Anacapri

RACCOMANDATA

Sig. [redacted]
Via/p.zza. [redacted]
c.a.p. [redacted]

Raccomandata n. 253 del 9/6/82

5334/2
Prot.n. /c. 1426/86
(citare nella risposta) 8 GIU 1982

Oggetto: Sanatoria di opere edilizie abusive in località La Guardia.
Fg. 5 Part. 241 via/p.zza. La Guardia.
n°

Integrazione della documentazione.

In relazione alla domanda inoltrata dalla S.V. in data 30/12/81, tendente ad ottenere, in relazione alle norme del IV della legge 29/2/85 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni, la sanatoria di opere edilizie abusive realizzate nella proprietà sita in questo Comune nella località in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art.35 - IX comma - della citata legge,

SI COMUNICA

che essa risulta ancora carente della documentazione necessaria e già richiesta con nota prot. 3552 del 4/4/88

SI INVITA

pertanto LA S.V. a produrre a corredo della domanda suddetta la documentazione con trassegnata con 'X' nell'elenco di seguito riportato:

1) domanda in bollo in sanatoria, compilata correttamente sul modello di concessione predisposto dal Ministero dei Lavori Pubblici (Mod. 47/85);

2) progetto in n. 5 copie per l'ottenimento del prescritto parere ai sensi della Legge 1497/39, corredato da idonea relazione tecnica descrittiva delle opere eseguite; il progetto, firmato dal proprietario e dal tecnico abilitato all'esercizio della professione deve debitamente contenere:

- a) stralcio di mappa, con tutte le indicazioni atte al riconoscimento della località;
- b) planimetria quotata dello stato dei luoghi, in rapporto non inferiore a 1/500, con ubicazione dell'opera e la rappresentazione delle proprietà confinanti ove interessate;
- c) planimetria orientata in rapporto non inferiore a 1/200, dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

d) piante di tutti i piani, compreso la pianta del seminterrato ove esista, e quella delle coperture, accuratamente quotati con le indicazioni relative alla destinazione dei singoli locali;

e) sezioni dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera principale e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei soffi, gli sporti delle parti aggettanti.

Le sezioni saranno in numero necessario alla completa comprensione dell'opera e comunque non meno di due;

f) tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti. Questi disegni dovranno essere quanto più possibile completi di tutte le parti che costituiscono le facciate, ivi comprese anche le coperture;

g) schema dell'impianto di smaltimento dei liquami domestici;

h) ampia ed esauriente relazione delle opere eseguite e da completare;

N.B. La documentazione grafica, relativamente agli immobili ultimati ma non completi, deve essere costituita dal rilievo dello stato dei luoghi (planimetrie, piante, sezioni e prospetti) e dal progetto delle opere di completamento (planimetrie, piante, sezioni e prospetti);

3) certificato, in originale od in copia conforme, dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria per l'accatastamento, ovvero, quando l'accatastamento sia già avvenuto, la relativa certificazione;

4) titoli comprovanti il diritto a richiedere la concessione in sanatoria;

5) atti, certificazioni etc... e atto notorio o dichiarazione sostitutiva a firma del richiedente

la concessione edilizia a condono certificante:

— la data di commissione dell'abuso;

— lo stato dei lavori alla data del 1° ottobre 1983;

- 6) Perizia giurata di un tecnico abilitato alla professione certificante le dimensioni e lo stato attuale dei lavori e delle opere; adeguatamente corredata anche da elaborati planimetrici e documentazione fotografica dell'immobile in ogni sua parte;
- 7) certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante la idoneità statica delle opere eseguite, quando l'opera supera i 450 mc;
- 8) ricevuta dell'avvenuto versamento dell'oblazione nella misura dovuta secondo quanto disposto dal 1° comma dell'art. 35 della Legge 47/85;
- 9) certificato di residenza, in data non anteriore a tre mesi, nonché copia della dichiarazione dei redditi, nell'ipotesi di cui all'art. 36 comma 1° e 2° della Legge 47/85;
- 10) certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, di data non anteriore a tre mesi, da cui risulti che la sede dell'impresa si è situata nei locali per i quali si richiede la concessione;
- 11) N. ³ marche da bollo da L. 3.000;
- 12) prospetto del calcolo delle superfici da condonare posta a base della determinazione dell'oblazione provvisoria versata, opportunamente integrata con chiari riferimenti alle planimetrie dell'immobile, come sopra prodotte;

13)

.....

.....

.....

La documentazione di cui sopra dovrà pervenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data della presente.

Trascorso infruttuosamente detto termine (perentorio) la pratica sarà esaminata ed evasa sulla base della documentazione già esibita.

I documenti in fotocopia dovranno essere debitamente autenticati.



IL SINDACO
L'INCARICATO DEL SINDACO
(Arch. Luciano CAVASSI)



COMUNE DI ANACAPRI

- 15741

PROVINCIA DI NAPOLI

Prot. n. 11312 /C. 1426/1986

RACCOMANDATA A/R

DITTA



OGGETTO : PRATICA DI CONDONO EDILIZIO PROT. 11312 DEL 31/12/1986 N. 1426/1986.
Legge 28/02/1985 n. 47/85.
DELIBERE DI GIUNTA COMUNALE N. 90 del 30/05/2011, 162 del 07/12/2011, 208 del
18/12/2013 e 235 del 26/11/2014.
RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA.

Con le delibere di Giunta Comunale in oggetto, immediatamente esecutive, è stato approvato l'atto di indirizzo per la definizione con il rilascio di provvedimento formale di tutte le istanze di condono edilizio inoltrate ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 e della Legge 23/12/1994 n. 724 non ancora definite.

In particolare con tali atti di indirizzo è stato fissato il termine perentorio del 31/12/2015 per integrare compiutamente tutte le pratiche di condono edilizio avanzate ai sensi della Legge n. 47/85 e della Legge 724/94, pena il rigetto dell'istanza di condono.

Pertanto si invita la S.V. a produrre nel termine sopraindicato la necessaria documentazione tecnico amministrativa di cui all'allegato elenco (cfr. allegato n.1), qualora non avesse già provveduto, ed a trasmettere debitamente compilati e sottoscritti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, i moduli prelevabili dal sito www.comunedianacapri.it - sezione Condono Edilizio - Modello parte 1 e Modello parte 2 di autocertificazione e di dichiarazioni sostitutive e ad effettuare i pagamenti come indicati nel modello di autocertificazione - Parte Prima -.

La presente costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge 241/1990 e ss.ii. La mancata compiuta integrazione della pratica entro il termine perentorio innanzi indicato, l'incompletezza e l'indebita compilazione dei moduli, l'incompletezza o la non rispondenza ai requisiti del contenuto delle dichiarazioni, saranno motivi ostativi al rilascio del provvedimento definitivo e presupposto del rigetto dell'istanza di condono originariamente prodotto.

Nell'ipotesi che l'immobile oggetto della domanda sia stato trasferito, la S.V. è invitata a darne comunicazione all'Ufficio Condono utilizzando l'apposito modello "vecchio Proprietario".

Qualora l'istanza abbia già avuto definizione mediante il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della legge 28/02/1985 n. 47 conseguita previo parere di cui all'art. 32 della legge 47/85 (Nulla Osta ambientale) o con notifica di provvedimento definitivo di archiviazione o reiezione non si dovrà prendere in considerazione la presente.

Per maggiori informazioni potrà effettuarsi il download delle delibere e della modulistica consultando il sito <http://www.comunedianacapri.it>- sezione " Condono Edilizio".

L'ufficio Condono è aperto al pubblico il Venerdì dalle ore 10.00 dalle ore 13.00.

Anacapri, 30 OTT. 2015

Firmato

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(Arch. Filippo Di Martino)



COMUNE DI ANACAPRI
04 GEN. 2016
67 ARCH



AL
COMUNE DI ANACAPRI
VIA CAPRILE N°30
80071 ANACAPRI (NA)

PARTE PRIMA

PARTE GENERALE DA COMPILARE PER SINGOLA PRATICA

IL SOTTOSCRITTO

COGNOME _____

NOME _____

IN QUALITA' DI PROPRIETARIO

PARTITA IVA: _____

ISCRIZIONE C.C.I.A.A. NUMERO _____

(indicare con allegato a parte, da numerare, tutti i dati informativi sopra riportati per ciascuno degli altri titolari dei diritti reali, anche se minori)

NUOVO PROPRIETARIO (SE PRESENTE) (Riportare con foglio a parte gli estremi identificativi di tutti i soggetti aventi diritti reali sull'immobile).

COGNOME _____

NOME _____

NATO A _____ (PROV. DI _____) IL _____ E RESIDENTE

IN _____

ALLA VIA _____ N° _____

CAP _____ - CITTÀ _____ ()

TEL. _____ INDIRIZZO E-MAIL: _____

IN QUALITA' DI _____

CODICE FISCALE: _____

PARTITA IVA: _____

ISCRIZIONE C.C.I.A.A. NUMERO _____

nel riconfermare tutte le dichiarazioni rese nella domanda di condono indicata in prosieguo, al fine di ottenere il rilascio del provvedimento di condono con la procedura semplificata di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 236 del 16/11/2014, per la domanda di condono prot. n. 11312 del 31/12/1986, progressivo u.t. n°1426/1986 presentata ad istanza del sig. Cargiulo Livio



in base alla Legge:

A) n. 47/1985

B) n. 724/1994

e ripresentata e/o integrata ai sensi della Legge⁽¹⁾:

B) n. 724/1994

con prot. n° _____ del _____ rende sotto la propria responsabilità le seguenti dichiarazioni sostitutive con le quali, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n° 445, attesta la sussistenza di tutti i presupposti per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria richiesto con l'istanza prodotta e conseguenzialmente dichiara:

- 1) di essere legittimato alla presentazione di questa dichiarazione sostitutiva⁽²⁾;
- 2) di essere in possesso delle condizioni per la quantificazione dell'oblazione complessiva dovuta in Lire _____ para €. _____ (Euro)⁽³⁾, e ad integrazione di quanto già prodotto in pratica, allega n° _____ attestazioni di versamento di complessivi €. _____ (Euro _____) versati, il 50%, sul c.c. n° 255000 intestato a Poste Italiane S.p.A. Causale " *Saldo Oblazione abusivismo Edilizio*" e, l'altro 50%, versati alla Tesoreria Comune di Anacapri sul c.c.p. n. 22998801 o presso Banco di Napoli Agenzia di Anacapri " *Saldo Oblazione Condono Edilizio*"⁽⁴⁾;
- 3) di aver quantificato il contributo di costruzione determinato secondo l'allegato "Tabella n.1 per la determinazione degli oneri concessori"⁽⁴⁾;
- 4) di aver quantificato gli oneri di urbanizzazione determinati secondo l'allegata " Tabella n.1 per la determinazione degli oneri concessori " ⁽⁴⁾;
- 5) di aver quantificato l'indennità paesaggistica determinata secondo l'allegata tabella n. 2 "Determinazione Indennità Paesaggistica".
- 6) che la domanda di condono prot. n° 11312 del 31/12/1986, è stata presentata per sanare n° 1 abusi⁽⁵⁾, ed allega n°1 schede abusi;
- 7) di avere determinato la misura dei diritti di segreteria dovuti per il conseguimento del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 35 della L. 28/02/85 n. 47 in €. 584,50 (Euro cinquecentottantaquattro/50) ⁽⁶⁾ versati alla Tesoreria Comunale di Anacapri sul c/c n° 22998801 intestato alla Tesoreria Comune di Anacapri Causale " *Diritti di Segreteria istanza di condono edilizio n. 1426 del 1986 - prot. 11312/86*";
- 8) di non essere sottoposto a procedimento penale per gli artt. 416 - bis, 648 bis e 648 ter del codice penale;
- 9) di non avere subito condanne con sentenza passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale;
- 10) che tutto quanto dichiarato sub 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e 9) nonché nelle n° _____ schede abusi, corrisponde a verità.

Al sensi dell'art. 75 D.P.R. 445/2000, dichiara di essere consapevole della responsabilità penale conseguente ad ipotesi di mendacio, nonché ad ipotesi di falsità nelle circostanze attestate, e di essere edotto del fatto che qualora dal controllo di cui all'art. 71 D.P.R. cit, emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, decadrà immediatamente dai benefici conseguiti con il provvedimento stesso, fatta salve le ulteriori sanzioni previste dalla legge.

Anacapri:

Firma: _____

(Allega fotocopia del documento identità, anch'esso sottoscritto.)

- 11) Il sottoscritto _____, tecnico abilitato iscritto all'Albo degli/dei _____, al n° _____, ai sensi degli artt. 45 ss D.P.R. 445/2000, consapevole della responsabilità penale conseguente al rilascio di false dichiarazioni espressamente prevista dall'art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n° 445, vista la domanda di condono edilizio prot. n° _____ del _____, attesta sotto la propria responsabilità⁽⁷⁾, con valore di perizia:
- a) che lo stato o le dimensioni delle opere, sono quelli dichiarati dal Sig. _____ al punto 1 della parte seconda, delle n° _____ schede allegate;
- b) - certifica, infine, che l'opera è idonea dal punto di vista statico⁽⁸⁾;

Anacapri,

Timbro e firma del tecnico asseverante:

Firma

(Allega fotocopia del documento identità, anch'esso sottoscritto.)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA PRIMA PARTE:

- (1) Le indicazioni vanno fornite solo nel caso in cui la domanda originariamente presentata ai sensi della legge 47/1985 sia stata ripresentata ai sensi della legge 724/1994, oppure nel caso in cui la domanda originariamente presentata ai sensi della legge 47/1985 sia stata integrata ai sensi della legge 724/94 ovvero sia richiesto il riesame a seguito di annullamento del decreto paesaggistico da parte della Soprintendenza B.A.P.S.A.E. di Napoli e Provincia.
- (2) I soggetti legittimati sono il proprietario (*originario richiedente*), il proprietario attuale (*subentrato*), il titolare di altro diritto reale.
- (3) Dichiarare gli importi dovuti per oblazione, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 34 della legge 47/1985 e dall'art. 39, comma 13 della Legge 724/1994, ed allegare le attestazioni di versamento di somme ancora dovute. L'eventuale somma dovuta a conguaglio, ai sensi del comma 41, art. 32 della L.326/03, dovrà essere versata per il 50% sul c.c. n° 255000 intestato a Poste Italiane S.p.A. e per il restante 50% versati direttamente alla Tesoreria Comunale di Anacapri.
- (4) Dichiarare gli importi dovuti per contributo di costruzione, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 2 della legge regionale n° 38/1985. Per la legge 724/1994 occorre calcolare gli interessi legali annui sugli importi dovuti e non versati a far data dal 30.03.1995.
- (5) Se con la medesima pratica è stato richiesto il condono per più abusi, è necessario compilare anche una scheda abusi per ciascun abuso per il quale sussiste l'interesse alla definizione.
- (6) Per tutte le domande, dovranno essere versati i diritti di segreteria che risultano essere quelli determinati dalla Deliberazione della G. comunale n. 11/2009 del 29/01/2009 e successivo aggiornamento fissato con determina n. 10 del 26/01/2011 del Settore Amministrazione e precisamente:
- fino a 35 mq e per le tipologie di abuso non comportanti aumenti di superficie: € = 584,50=;
 - fino a 150 mq € = 797,00=;
 - fino a 300 mq € = 1.063,00=;
 - oltre 300 mq € = 1.329,00=;
- ed inoltre:
- per il conseguimento del parere previsto dall'ex art. 32 della L. 28/02/85 dovranno essere versati i diritti di segreteria pari Euro = 319,00=;
- (7) La dichiarazione è necessaria se il tecnico è intervenuto ai sensi del punto 5 della scheda abusi. (8) Tecnico abilitato alla certificazione di idoneità statica, iscritto all'Albo.

DIA n. 280 prot. 15913 del 18/11/2003 per la sistemazione dell'ingresso e delle murature ad esso adiacenti del fondo agricolo alla Via La Guardia, part.lla 331 del fg. n. 5



COMUNE DI ANACAPRI
18. NOV. 2003
N. 15913 ARCH.

Pratica Edilizia N° D.I.A. 280

Al Responsabile
dell'Ufficio Tecnico del Comune
di Anacapri

OGGETTO: Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e successive integrazioni e modificazioni e della Legge Regione Campania n. 19/01.

Lavori di: Sistemazione dell'ingresso al fondo agricolo sito in Anacapri alla via La Guardia part.IIa n.331 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri.

Il sottoscritto

[redacted] in qualità di comproprietario del fondo agricolo, in catasto al mappale n.331 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri come risulta dall'allegato titolo di proprietà;

DENUNCIA

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e successive integrazioni e modificazioni e della Legge Regione Campania n. 19/01 che trascorsi trenta giorni dal deposito della presente inizierà i lavori di: Sistemazione dell'ingresso e delle murature ad esso adiacente del fondo agricolo sito in Anacapri alla via La Guardia part.IIa 331 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri.

Allega relazione tecnica dettagliata asseverata nonché grafici di progetto redatti in conformità del regolamento edilizio e delle norme del P.R.G. e del P.T.P. vigenti, dall'arch. Paolo Di Tommaso iscritto nell'Albo dell'Ordine della Provincia di Napoli col n. 3975 con studio in Anacapri alla via Filletto n.32

I lavori saranno affidati all'impresa E.C.H.O. s.r.l. con sede in Capri (Na) alla via Madre Serafina,35 Precisa, altresì, che per le opere di che trattasi non è richiesta l'autorizzazione prevista dal D.Lgs. n. 490 del 29/10/99.

SI ALLEGANO:

- 1.) Copia Atto Notorio attestante la comproprietà dell'immobile;
- 2.) Progetto e relazione tecnica illustrativa in 3 copie;
- 3.) Documentazione fotografica e colori in tre copie;
- 4.) Ricevuta versamento diritti pari a Euro 77,47
- 5.) Dichiarazione attestante la direzione lavori e la forma di conduzione degli stessi, economia o in appalto ad una impresa;

Anacapri

17/11/03

Lipna Annalisa
trattata all'intervento a
carattere consuntivo

Il Richiedente

[redacted signature]



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

COMUNE DI ANACAPRI
24 GIU. 2004
N. 8878 ARCH.

Anacapri, 18/6/2004

Al Responsabile
del Settore Tecnico
SEDE

p.c. Al Sig. SINDACO
SEDE

p.c. Al Comando di
Polizia Municipale
SEDE

Oggetto: Accertamenti tecnici presso l'immobile di proprietà [redacted] sito alla via La Guardia - Fg. 5 partt. 331,334,324,389,394,423,241,189,214,231,236.

In data odierna, assistito dall'A.S. di P.M. [redacted] mi sono recato sui luoghi in oggetto indicati, al fine di verificare quanto segnalato con rapporto n. 749/04 prot. n. 5359 del 14/04/04 del Comando di P.M.

Dall'ispezione degli stessi è emerso che erano in atto lavori di sistemazione dell'ingresso e delle murature ad esso adiacente, in seguito a presentazione di D.I.A. n. 280 prot. n. 15913 del 18/11/03. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la parziale recinzione del fondo, mediante apposizione di paletti in ferro zincato, infissi nella roccia, sorreggente una rete metallica; per tali opere risulta presentata Comunicazione prof. n. 8690 del 21/06/04.

Si precisa infine che:

- la delimitazione delle partt. 231 e 236 non appare invadere il tratto di sentiero insistente sulla part. 229 di proprietà Comunale;
- in seguito al provvedimento Autorizzativo prof. n. 2643 del 23/02/04, sono installate n. 2 baracche da cantiere sulla part.331, la prima si trova nei pressi dell'ingresso, avente dimensioni mt. 10.40 x mt. 2.60, la seconda è posta a ridosso della muratura che delimita la part. 334

L'immobile ricade in zona "P" - aree a verde agricolo - del P.R.G. vigente e la zona, assoggettata a vincolo paesistico-ambientale ed idrogeologico, è compresa in area "P.I." - Protezione Integrale - del P.T.P. vigente. Il territorio comunale è stato classificato a rischio sismico Cat. 3 con delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 7/11/02 pubblicata sul BURC n. 56 il 18/11/02.

Tanto si comunica per Vostra opportuna conoscenza e per i provvedimenti che la S.V. intende adottare.

IL TECNICO INCARICATO
geom. Paolo Auriuso

Paolo Auriuso

Arch. Paolo Di Tommaso
via Filietto, 32
80071 Anacapri (Na)
Tel. 081/837.3832
Fax. 081/838.2840

DIA 280

COMUNE DI ANACAPRI	
21. MAR 2005	
N. 3953	ARCH.

Al Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Anacapri

Oggetto: Certificato di collaudo finale in ordine alla conformità delle opere eseguite al progetto presentato, afferente alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e della legge Regionale n.19 del 28/11/2001 relativa alla sistemazione dell'ingresso pertinente al suolo sito in Anacapri in località La Guardia part.Ila 331 fg. n.5 delle mappe di Anacapri.

Rif.to Vs. prot. n.15913 del 18/11/2003 Dia n.280

Proprietà: [REDACTED]

Il sottoscritto arch. Paolo Di Tommaso, con studio in Anacapri alla via Filietto civ.32, in qualità di progettista e direttore dei lavori per le opere di cui all'oggetto, in riferimento alla pratica di cui sopra,

certifica

che in data odierna, l'intervento in oggetto è stato ultimato conformemente a quanto riportato nella documentazione tecnica presente agli atti di questo comune.

Anacapri li 21/03/05

In fede

Arch. Paolo Di Tommaso

Illegible handwritten signature

Illegible handwritten signature

Pratica edilizia n. 6418/1 prot. 8690 del 21/6/2004 per la realizzazione della
recinzione del fondo La Guardia part.lle 231/232/334 etc. fg. n. 5

Arch. Paolo Di Tommaso
C/o C.T.S. pic. soc. coop. a.r.l.
via Filietto, 32
80071 Anacapri (Na)
Tel. 081/837.3832
Fax. 081/838.2840

Pratica Edilizia N°
6418/11

COMUNE DI ANACAPRI
21 GIU. 2004
N. 8690 ARCH.

Al Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Anacapri

Oggetto: Comunicazione lavori
Opere di recinzione presso il fondo La Guardia part. lle 231/232/334 etc. del fg. n.5 delle
mappe di Anacapri.

Proprietà: [REDACTED]

Con la presente, il sottoscritto arch. Paolo Di Tommaso, con studio in Anacapri alla via Filietto, 32
quale direttore dei lavori per le opere di cui all'oggetto, con riferimento agli stessi lavori

comunica

alla S.V. che nei giorni addietro, si è dato corso alla realizzazione della recinzione del fondo in
oggetto, mediante la semplice apposizione di paletti e rete metallica.

A tale proposito, si evidenzia che tale recinzione verrà posizionata sulla base di un preciso rilievo
topografico fatto eseguire tempo addietro dal proprietario.

Anacapri li 21/06/04

In fede
Arch. Paolo Di Tommaso
[Stampa circolare con numero 3875]

*Infra Anacapri
fascicolo*

DIA n. 539 prot. 14241 del 19/10/2004 per la sistemazione e ripristino della copertura della cisterna presso il suolo in N.C.T. alla part.IIa 334 del fg. n. 5

OGGETTO: Relazione tecnica asseverata concernente lavori di:

Sistemazione e ripristino della copertura della cisterna presso il suolo in oggetto, lo stesso riportato nel N.C.T. alla part.lla 334 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri, allegata alla Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt.22 e 23 del D.P.R. 380/01 e successive integrazioni e modificazioni e della Legge Regione Campania n. 19/01.

Il sottoscritto arch. Paolo Di Tommaso, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli architetti della provincia di Napoli col n.3975 con studio in Anacapri alla via Filietto n.32
avendo ricevuto incarico

[redacted] in qualità di comproprietario del fondo agricolo riportato catasto al mappale part.lla 334 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri, sul quale insiste un locale cisterna, a seguito di sopralluogo ha redatto la presente relazione.

I lavori da realizzare sull'immobile indicato in premessa consistono in:

Nel ripristino e nella rimessa in esercizio della cisterna presente nel fondo agricolo di cui alla part.lla 334 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri.

Come è possibile evincere dalla documentazione grafica fotografica allegata alla presente, l'intervento edilizio è molto modesto, si tratta infatti di rimettere in esercizio una grossa cisterna presente in sito e riutilizzare la stessa come serbatoio di accumulo per l'irrigazione del fondo.

In particolare, i lavori a realizzarsi sull'immobile in oggetto, consistono;

- 1) Nella spicconatura interna dell'intero manufatto e nella rimessa in opera del nuovo manto impermeabile realizzato con intonaco cementizio;
- 2) Nella realizzazione di una nuova copertura realizzata con un solaio latero cementizio;
- 3) Nella realizzazione di un nuovo fondo impermeabile;

E' opportuno evidenziare, a tale proposito:

- che l'intervento edilizio, previsto si rende necessario, in quanto, attualmente il fondo agricolo, è oggetto di un intervento di bonifica, finalizzato alla messa in produzione di un grosso vigneto. Pertanto onde garantire una sufficiente scorta idrica nel periodo estivo, si è ritenuto necessario recuperare il primitivo manufatto già a suo tempo utilizzato a tale scopo;
- si evidenzia inoltre, come è possibile evincere anche dalla documentazione grafica e fotografica a corredo della presente, che la cisterna, attualmente non è provvista di copertura perché crollata decenni addietro, di conseguenza, la stessa in passato, è stata causa di cadute accidentali al suo interno, da parte di cani a seguito di cacciatori etc. (a tale proposito, onde scongiurare il ripetersi di tali incidenti, la stessa attualmente, si presenta delimitata con paletti e rete metallica), i quali sono stati ritrovati successivamente annegati.

Tutti i lavori di cui sopra, sono conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, sia comunali che comunali, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Precisa, altresì, che per la realizzazione degli interventi denunciati non è necessario acquisire il parere di cui al D Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 - Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma della legge 8 ottobre 1997, n.352 - e che, pertanto, i lavori hanno inizio trascorsi trenta giorni dal deposito della presente.

Sarà cura del sottoscritto provvedere, ad ultimazione dei lavori, ad emettere certificato di laudo finale in ordine alla conformità delle opere al progetto presentato.

Per quanto sopra indicato,

DICHIARA ED ASSEVERA

Con la propria personale responsabilità, che i lavori descritti in premessa sono conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie nell'osservanza delle prescrizioni ed avvertenze generali e delle prescrizioni particolari specificate sul retro che si intendono sottoscritte per accettazione.

La presente dichiarazione è resa ai sensi degli artt.22 e 23 del D.P.R. 380/01 e successive integrazioni e modificazioni e della Legge Regione Campania n.19/01.

La presente dichiarazione è resa anche ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e, pertanto, si allega alla presente fotocopia del documento di riconoscimento debitamente controfirmato.

Anacapri li

19/10/2004



COMUNE DI ANACAPRI
19. OTT. 2004
n. 11241 ARCH.



Pratica Edilizia N°

DIA 539

Anacapri, _____

COMUNE DI ANACAPRI

19. OTT. 2004

N. 11741 ARCH. _____

Ill.mo Sig. Sindaco
Comune di Anacapri

Oggetto: Rif. to n. _____ del _____

Il sottoscritto ARCH. PAOLO DI TORRADO domiciliato in ANACAPRI
Alla via FILICHO, 38 dichiara di assumere la direzione dei lavori relativa
alla SISTEMAZIONE FRIPR. STILLO COPERTURA RISTORANTE
C/O FONDO SIO - PART. 334 DEL Fp. N° 5 BENE MAC.
TE DI ANACAPRI

in Anacapri alla via LA GUARDIA di cui all'istanza in data _____

A tal uopo fa espressa dichiarazione che per la costruzione di che trattasi non sono previste strutture portanti in cemento armato, soggette a denuncia alla competente sezione dell'Ufficio del Genio Civile di Napoli, in adempimento alla legge n. 1086 del 5/11/1971.

Qualora, per soluzioni tecniche costruttive, sarà usato il cemento armato, il progetto di tali opere unitamente ai calcoli firmati da ingegnere o architetto, saranno presentati all'Ufficio del Genio Civile di Napoli prima dell'inizio delle opere.

Di quanto sopra i sottoscritti _____ - ARCH. P. DI TORRADO

nella qualità di proprietario e di direttore dei lavori, congiuntamente assumono formale impegno.

Si comunica, altresì, che i lavori saranno eseguiti:

in economia diretta _____

in appalto dall'impresa: E.C.H.O. S.r.l.
alla via MADRE SERAFINA 35

con sede in ANACAPRI

L'IMPRESA APPALTATRICE

[Signature]

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Signature]

IL PROPRIETARIO

ARCH. PAOLO DI TORRADO

[Signature]

☐ dire lav.doc annullata

Comune di Anacapri

COMMISSIONE EDILIZIA

VERBALE N°

3

del 27/04/05

Immobile sito in Anacapri

Via La Guardia

Foglio 5

P.IIa

334

Rif.to Istanza Protocollo:

14241

del 19/10/2004

D.I.A. n.: 539

Istante:

Oggetto: Lavori di sistemazione e ripristino della copertura della cisterna esistente.

La Commissione:

- Esaminati i grafici a firma dell'arch. Paolo Di Tommaso;
- Preso atto che non prende parte alla trattazione il dott. Giannantonio De Tommaso perché allontanatosi;
- Visto il D.Lvo 152 del 11 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni, recante le norme per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- Vista la legge urbanistica n. 1150 del 17.11.42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il D.P.R. 6/06/2001 N. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e le successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale n. 19 del 28/11/2001 pubblicata sul B.U.R.C. n. 64 del 3/12/2001 ed il relativo regolamento di attuazione pubblicato sul B.U.R.C. n. 1 del 7/10/2003;
- Visto il P.R.G.I. e la sua normativa di attuazione;
- Visto il P.R.G. e la sua normativa di attuazione;
- Visto il regolamento edilizio comunale;
- Considerato che l'intervento da realizzare consiste nel ripristino e nella rimessa in esercizio della cisterna presente nel fondo agricolo mediante la spicconatura e rifacimento dell'intonaco interno e rimessa in opera del nuovo manto di asfalto, nella realizzazione di una nuova copertura realizzata con solaio latero cementizio e di nuovo fondo impermeabile;
- Rilevato che il fabbricato e le aree libere circostanti ricadono in zona "P" - Area a verde agricolo - del P.R.G. vigente la cui normativa di attuazione non vieta simili interventi;
- Preso atto che la cisterna è e risulterà totalmente interrata;
- Considerato altresì che le opere sopra descritte si configurano essenzialmente quali interventi assimilabili alla straordinaria manutenzione;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE all'esecuzione dell'intervento richiesto rinviando alla Commissione Edilizia Integrata le valutazioni sotto il profilo paesistico ambientale.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario

Arch. Luciano Tavaghi

Dott. Giovanni Garofalo

Presidente

Arch. Filippo di Martino

Sig.ra Stefania Ferraluolo

Ing. Guido Gargiulo

Sig. Carmine Bozzaotre

Copia



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

←o→

Prot. 15611
Rif.



Arch. Di Tommaso Paolo
Via Filietto n. 32
80071 ANACAPRI (NA)

Oggetto: Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale n. 19 del 28/11/2001.
Lavori di ripristino e rimessa in esercizio di una vecchia cisterna nel fondo agricolo, consistenti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione e della copertura della stessa – località La Guardia - Fg. 5 Part. 334.
Proprietà:

In riferimento alla denuncia di inizio attività assunta a questo protocollo al n° 14241 del 19 ottobre 2004, si comunica che la stessa dovrà acquisire i pareri della C.E. e C.E.I.

La S.V. non dovrà intraprendere nessuna attività edilizia connessa alla pratica in questione prima dell'esame e relativo parere delle citate commissioni.

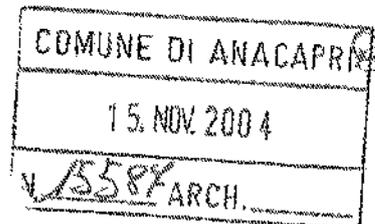
Anacapri li, 15 NOV. 2004

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Arch. Luciano Tavassi



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)



Prot. del

→
Al Presidente della Commissione Edilizia e
Commissione Edilizia Integrata
del Comune di Anacapri
SEDE

OGGETTO: Denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".

Proprietà: [REDACTED]

Con la presente si trasmette la denuncia di inizio attività prot. 14241 del 19 ottobre 2004 avente ad oggetto Lavori di ripristino e rimessa in esercizio di una vecchia cisterna nel fondo agricolo, consistenti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione e della copertura della stessa - località La Guardia - Fg. 5 Part. 334.

Ad avviso del sottoscritto la stessa va sottoposta all'esame della C.E.I. e della C.E. per l'ottenimento del relativo parere, ciò al fine della decorrenza dei termini previsti dalla normativa in oggetto.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Luciano Tavassi

Pratica edilizia n. 7822/1 del 6/7/2009 per gli interventi di manutenzione ordinaria di ripristino della muratura a secco di confine tra il fondo e la Via Traversa La Guardia e di ripristino del tratto della recinzione nel tratto divelto con rete metallica e relativi supporti.

Figure
coll.

Al Responsabile
dell'Ufficio Tecnico del Comune
di Anacapri

Pratica Edilizia N° 7822 //

OGGETTO: LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE
Anacapri foglio n° 5 - particella n° 331

COMUNE DI ANACAPRI
06.06.2009
N. 9707 ARCH.

La sottoscritta

[redacted], nella qualità di comproprietaria e contemporaneamente quale custode giudiziario del fondo sito in Anacapri ed individuato catastalmente dalla particella n. 331 del foglio 5 delle mappe di questo Comune, avente accesso dalla strada Via Linciano, e confinante in parte sul lato nord-est con la Traversa La Guardia,

PREMESSO

A) che in base al verbale di causa del 22.05.2009, che si allega alla presente, nella Sua qualità di custode giudiziario del fondo in parola, è stata investita della responsabilità di eseguire le seguenti opere:

- a) ripristino della muratura a secco;
- b) ripristino della recinzione nel tratto divelto con rete metallica e relativi supporti;

B) che nello stesso dispositivo è stata indicata la data del 15/07/2009 quale termine massimo per l'inizio delle dette opere;

Tutto ciò premesso, con la presente

COMUNICA

ai sensi dell'art. 6 comma 1, lettera a) del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, e successive integrazioni e modifiche, che procederà a lavori di manutenzione ordinaria consistenti in:

1. ripristino della muratura a secco di confine tra il fondo in oggetto e la Via Traversa La Guardia, precisando che le opere consisteranno nella ripresa della muratura di pietrame a faccia vista sia nelle parti crollate che sul ciglio superiore.

Spese di Off. di

COMUNE DI ANACAPRI
09 NOV 2009
N. 16190 ARCH.

Al Responsabile
dell'Ufficio Tecnico del Comune
di Anacapri

Pratica Edilizia N°
16190
16190
16190

OGGETTO: Fine dei lavori di ordinaria manutenzione
Rif.to comunicazione prot. 9707 del 06/07/2009
Anacapri foglio n° 5 - particella n° 331

_____ nella qualità di comproprietaria e contemporaneamente quale
custode giudiziario del fondo sito in Anacapri ed individuato catastalmente dalla particella
n. 331 del foglio 5 delle mappe di questo Comune, avente accesso dalla strada Via
Linciano, e confinante in parte sul lato nord-est con la Traversa La Guardia, in relazione a
quanto in oggetto, con la presente

COMUNICA LA ULTIMAZIONE DEI LAVORI

di cui alla Comunicazione ai sensi dell'art. 6 comma 1, lettera a) del D.P.R. n° 380 del
06/06/2001 protocollata il 06/07/2009 con n° 9707.

Alla presente si allega documentazione fotografica attestante lo stato ad opere ultimate.

Anacapri, 09/11/2009



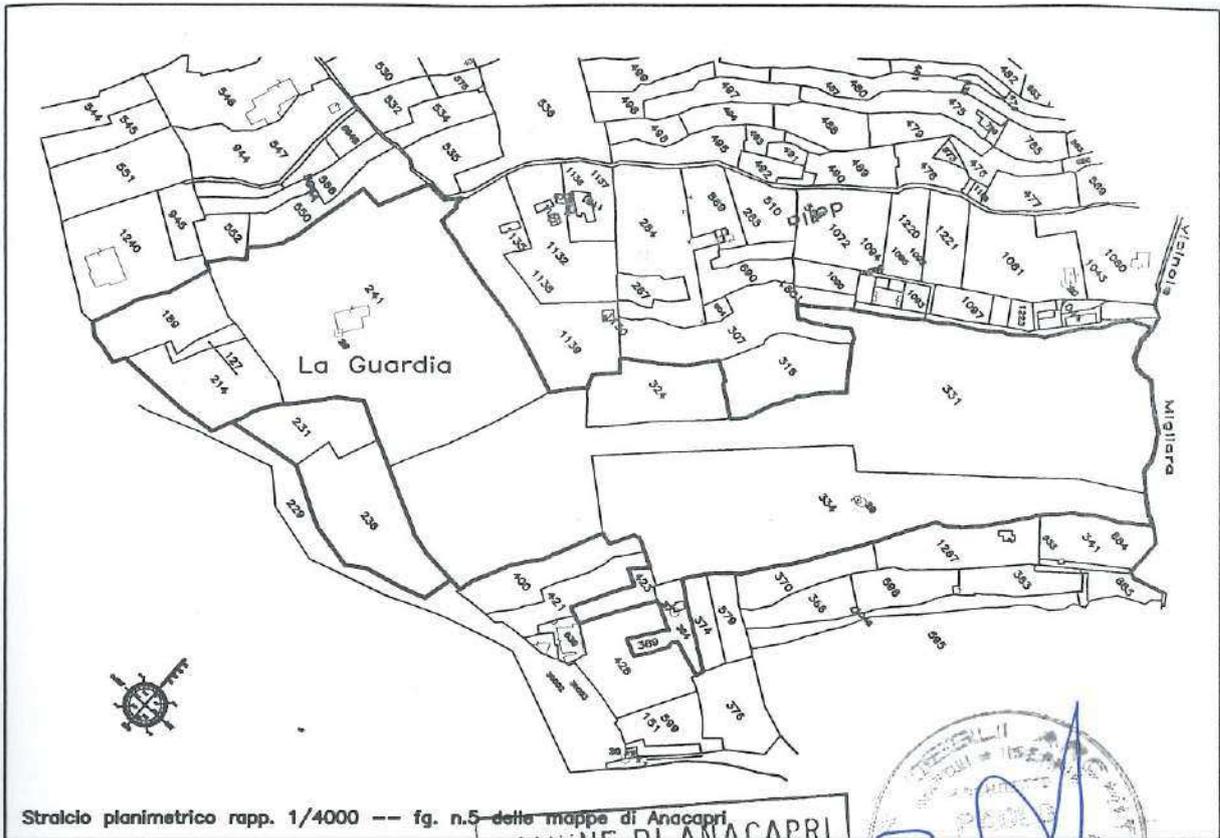




04 000 021144444033



DIA n. 539 prot. 14241 del 19/10/2004 per la sistemazione e ripristino della copertura della cisterna presso il suolo in N.C.T. alla part.lla 334 del fg. n. 5

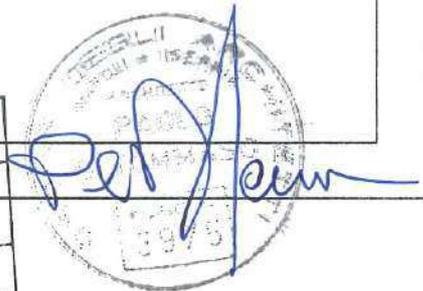


Stralcio planimetrico rapp. 1/4000 -- fg. n.5 delle mappe di Anacapri

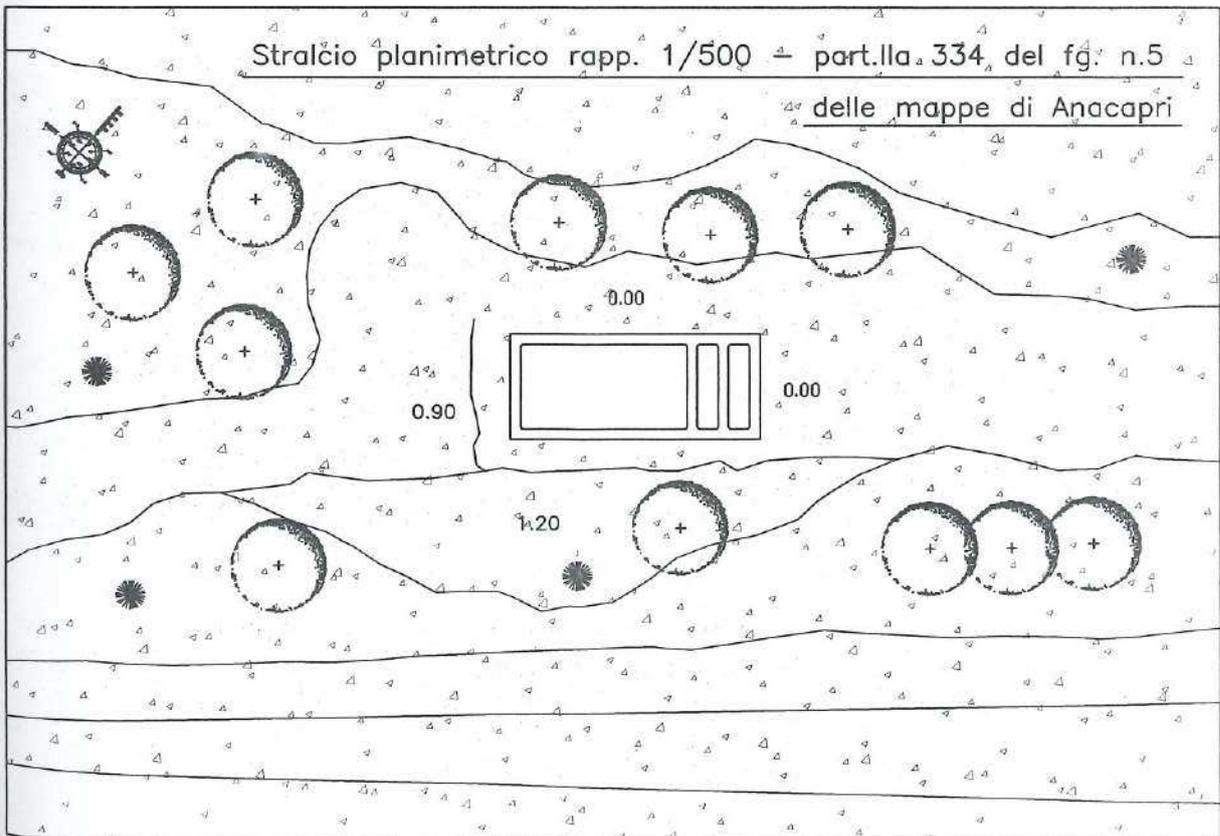
COMUNE DI ANACAPRI

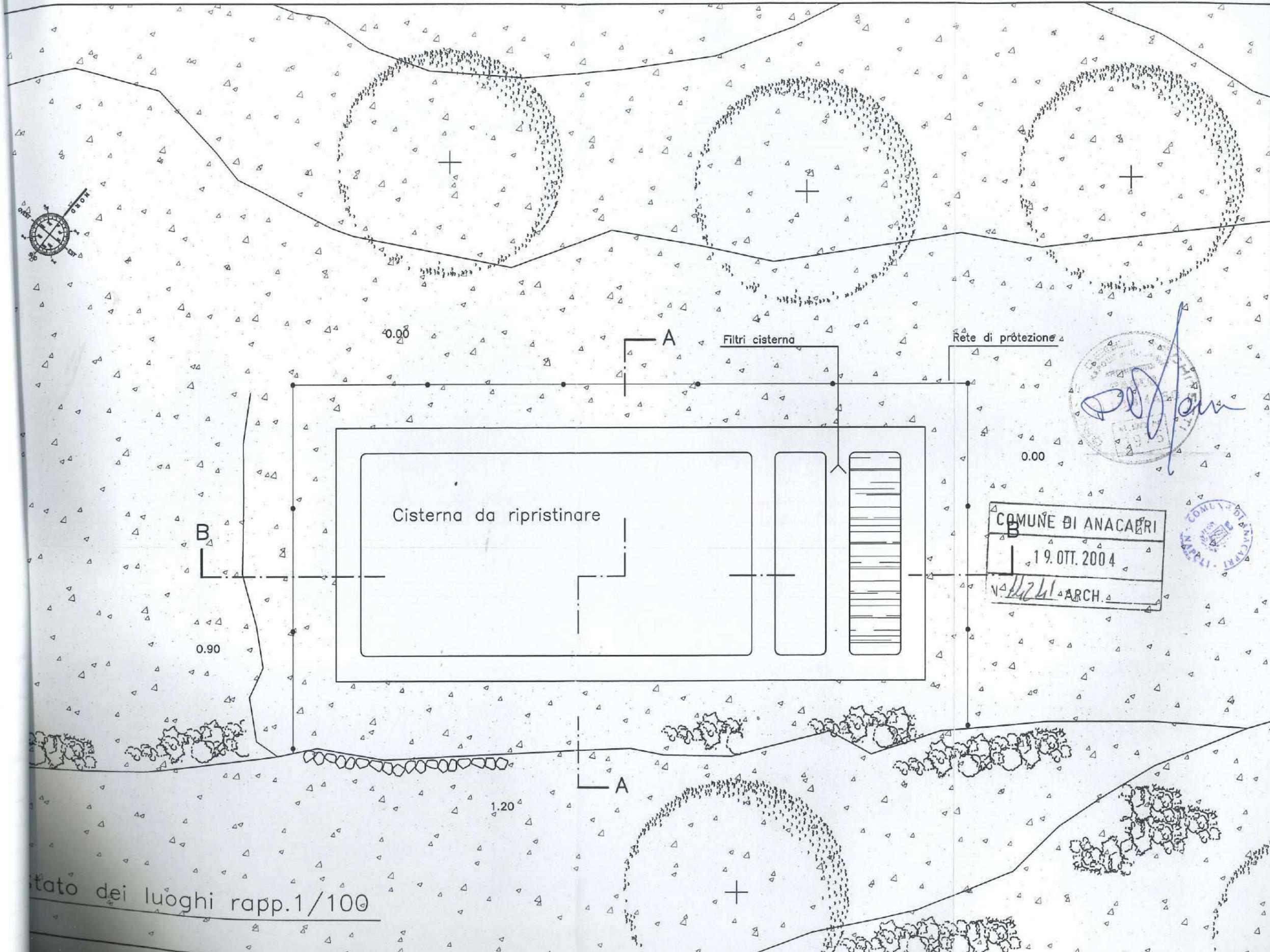
19. OTT. 2004

V. *[Signature]* ARCH.



Stralcio planimetrico rapp. 1/500 -- part.lla. 334 del fg. n.5 delle mappe di Anacapri





0.00

A

Filtri cisterna

Rete di protezione

Cisterna da ripristinare

COMUNE DI ANACAPRI
 19. OTT. 2004
 V. *[Signature]* ARCH.



B

0.90

A

1.20

stato dei luoghi rapp. 1/100



ORDINE
DEI
MUNICIPALITÀ

COMUNE DI ANACAPRI
19. OTT. 2004
N. *112/1* ARCH. _____

COMUNE DI ANACAPRI

COMUNE DI ANACAPRI

COMUNE DI ANACAPRI

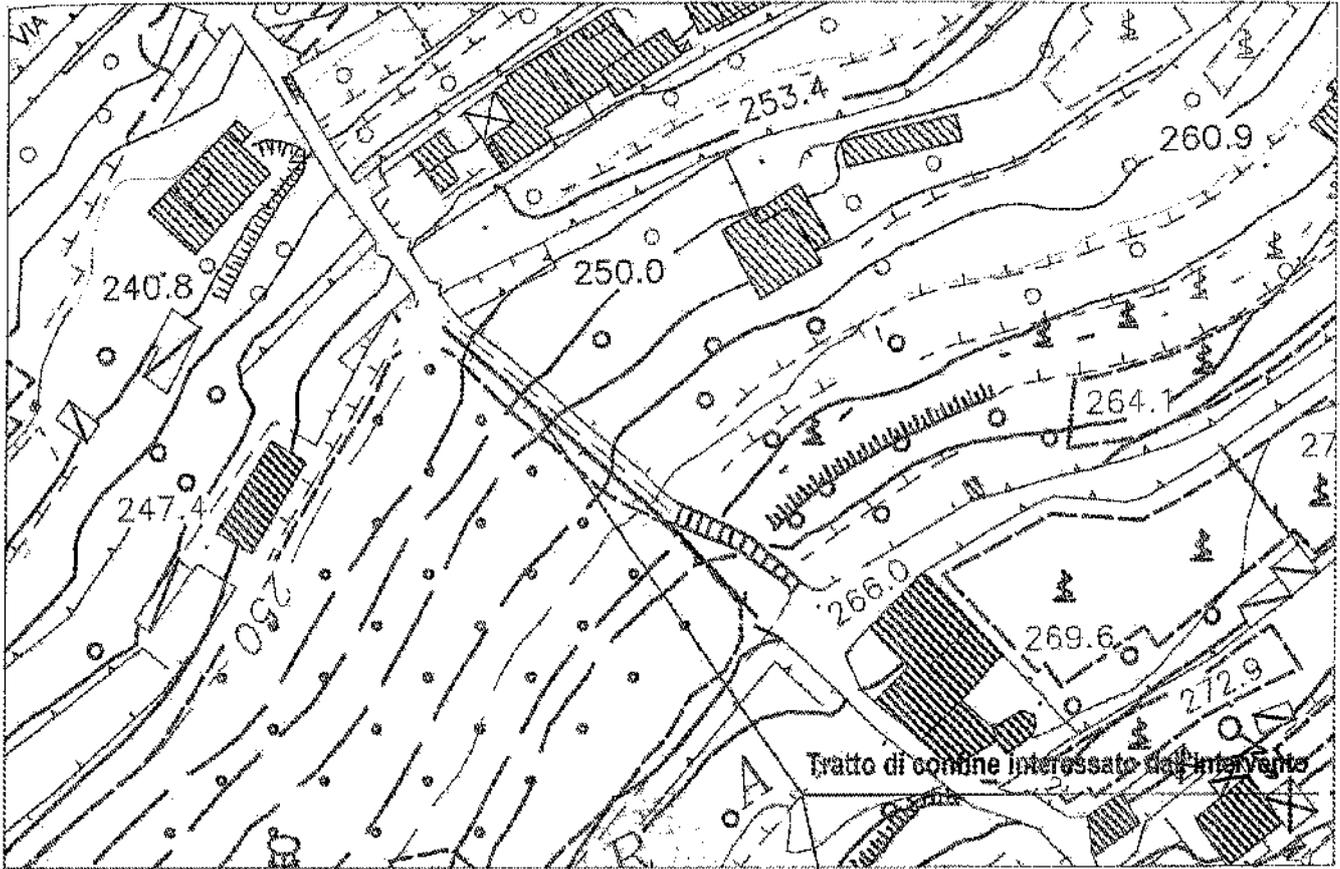


ORDINE
DEI
MUNICIPALITÀ

COMUNE DI ANACAPRI

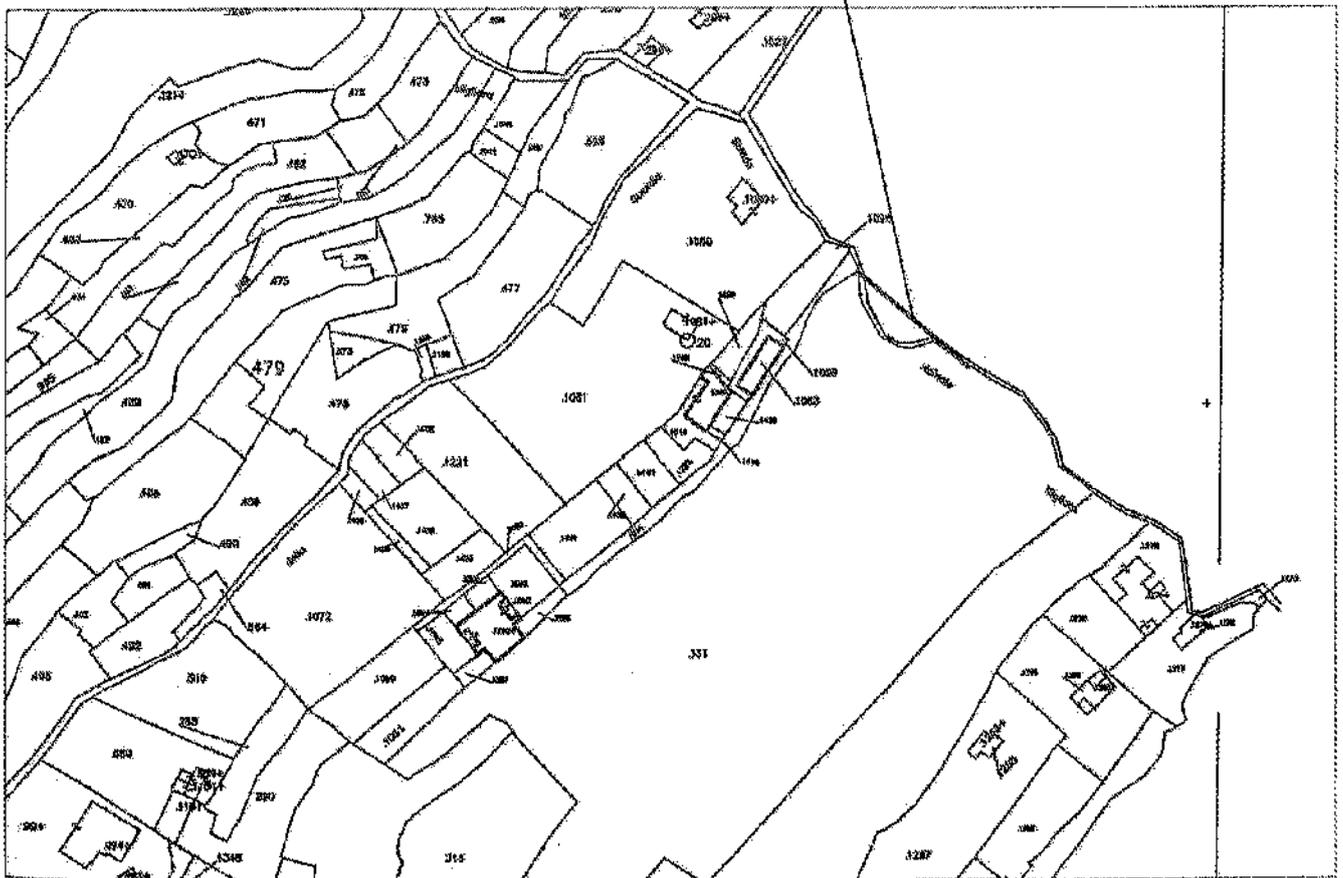
ESTRATTO DI PLANIMETRIA GENERALE

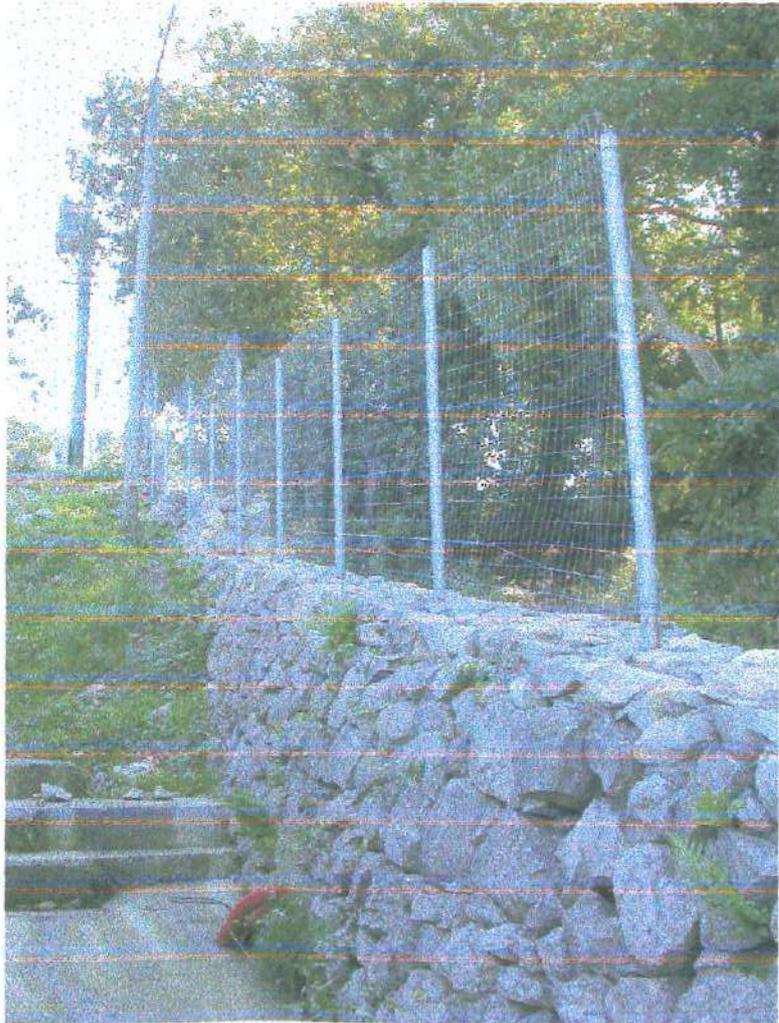
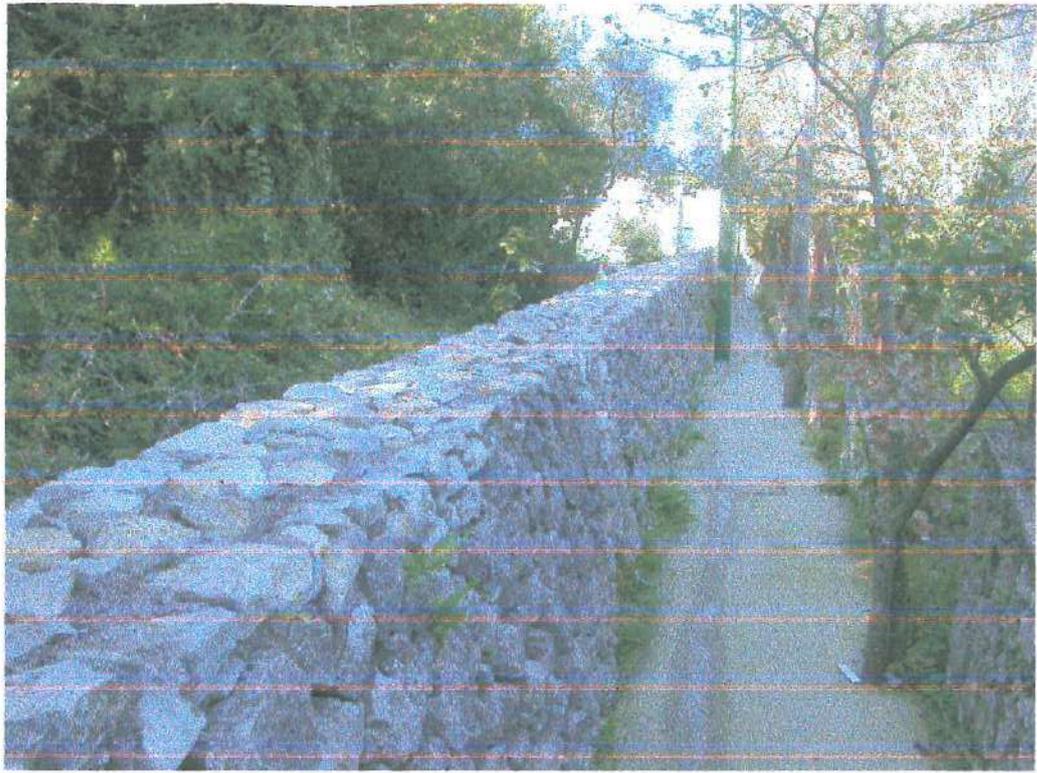
scala 1:1000



ESTRATTO DI MAPPA - foglio n. 5 - particella 331

scala 1:2000

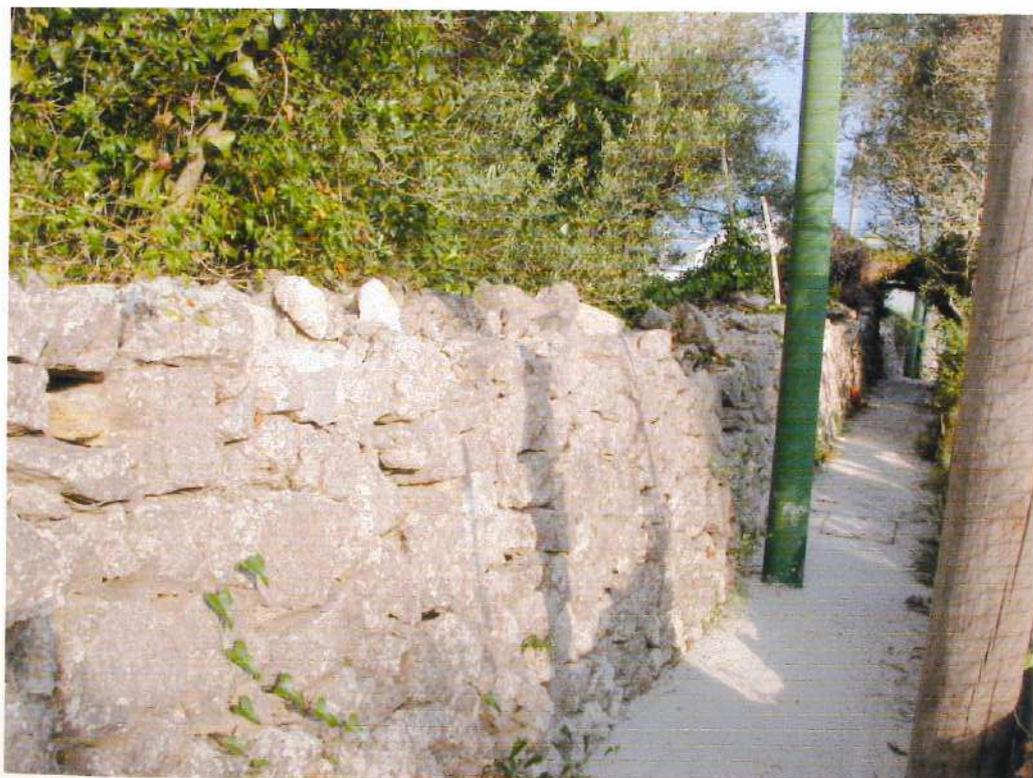




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA DA VALLE A MONTE



VISTA DA MONTE A VALLE



ALLEGATO 5

Evidenze catastali (visure e planimetrie)



N=4000

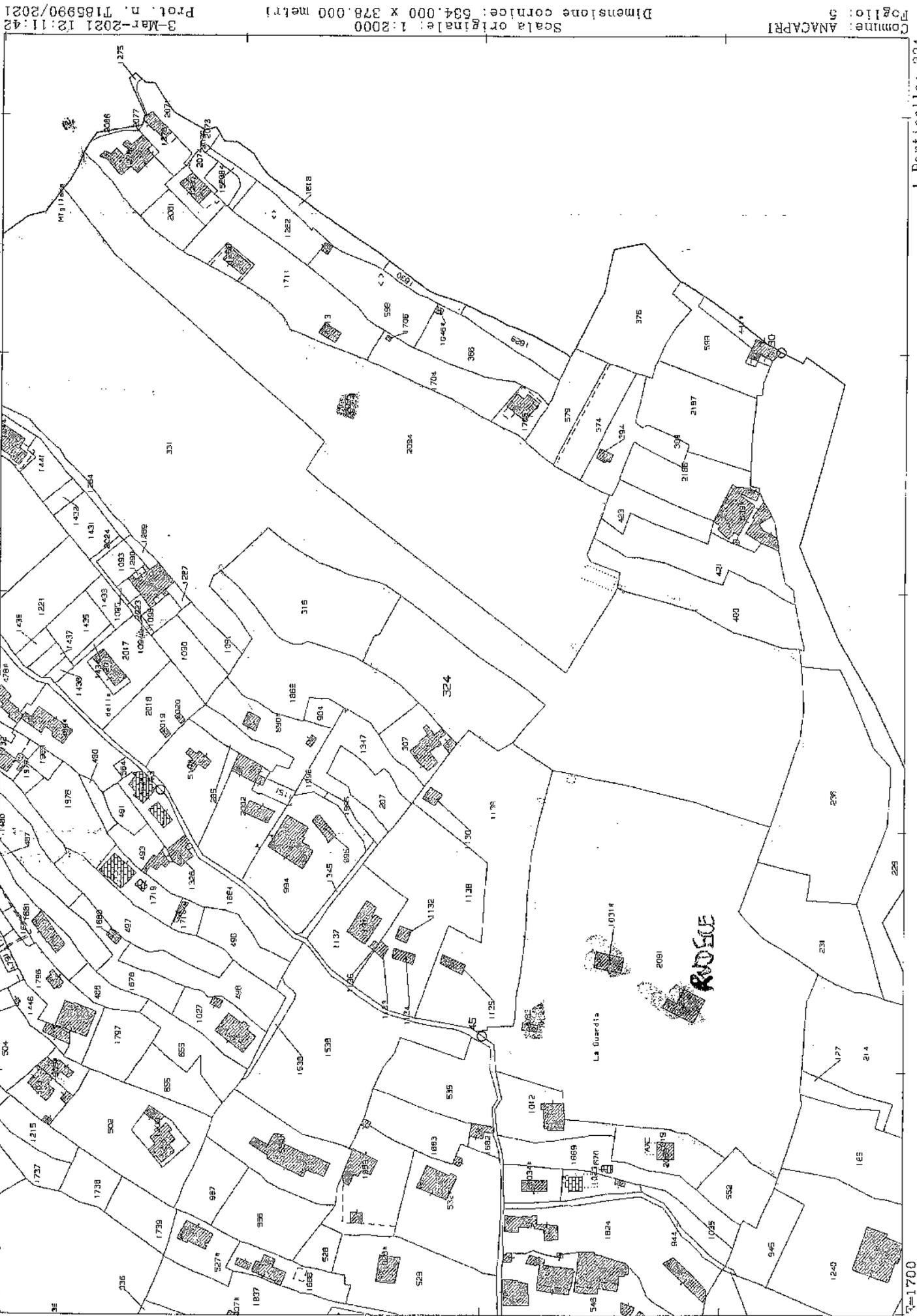
E=1700

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

16-Nov-2021 17:52:19
Protocollo pratica T414814/2021

Comune: (NA) ANACAPRI
Foglio: 5

I Particella: 331



N.	Catasto Terreni					Catasto Fabbricati						Note		
	Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	R.D.	R.A.	Foglio	Particella	Sub	Categoria e classe	Consist.		Rendita	Indirizzo
1	3	450	Uliveto 2^	are 01.87	1,26 €	0,53 €								
2	3	451	Seminat. 1^	are 02.44	3,53 €	0,88 €								
3	3	452	Vigneto 3^	arc 03.28	4,07 €	3,13 €								
4	5	2091 (ex 241)	Uliveto 3^	ha 01.48.28	65,09 €	34,46 €								
5	5	2092 (ex 241)	Ente Urbano	are 01.27			5	2092	1	cat. A/7 cl. 1	15 vani	2.246,59 €	Via La Guardia snc, piano I-1-2	Fabbricato su due livelli diruto
6	5	2093 (ex 241)	Ente Urbano	arc 00.19			5	2093	1	cat. C/2 cl. 3	17 mq	210,71 €	Via La Guardia snc, piano T	Baracca lamiera in
7	5	1031 (ex 241)	Ente Urbano	are 00.96			5	1031		cat. C/2 cl. 2	48 mq	510,67 €	Via La Guardia, piano T	Manufatto diruto a pianta rettangolare
8	5	324	Vigneto 4^	are 22.57	16,32 €	18,07 €								
9	5	331	Seminat. 2^	ha 02.33.50	289,42 €	60,30 €								
10	5	2094 (ex 334)	Vigneto 4^	ha 01.18.59	85,75 €	94,53 €								
11	5	2095 (ex 334)	Ente Urbano	are 00.11			5	2095	1	cat. C/2 cl. 2	6 mq	63,83 €	Via La Guardia snc, piano T	Ruderi di un comodo rurale nella parte centrale della p.lla ex 334



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollata n. NA0389567 del 06/10/2015
 Pianimetria di u.i.v. in Comune di Anacapri
 Via La Guardia
 div. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: 5
 Foglio: 2092
 Particella: 1
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Serrato Cesarino
 Inscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Napoli
 N. 2056

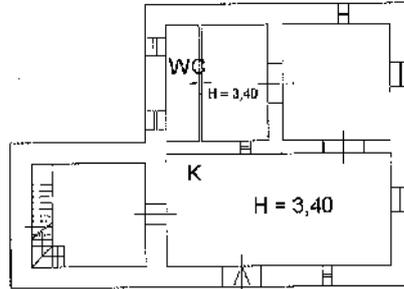
Scale 1: 200

PIANO TERRA

Terrapieno

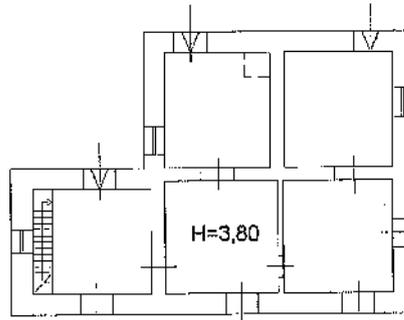
P.Ila 2091

P.Ila 2091

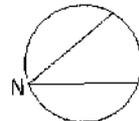
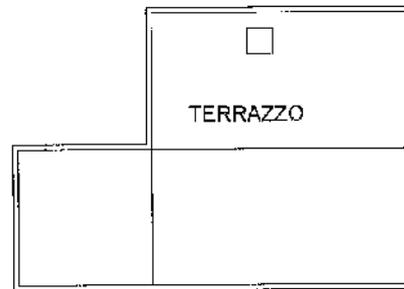


P.Ila 2091

PIANO PRIMO



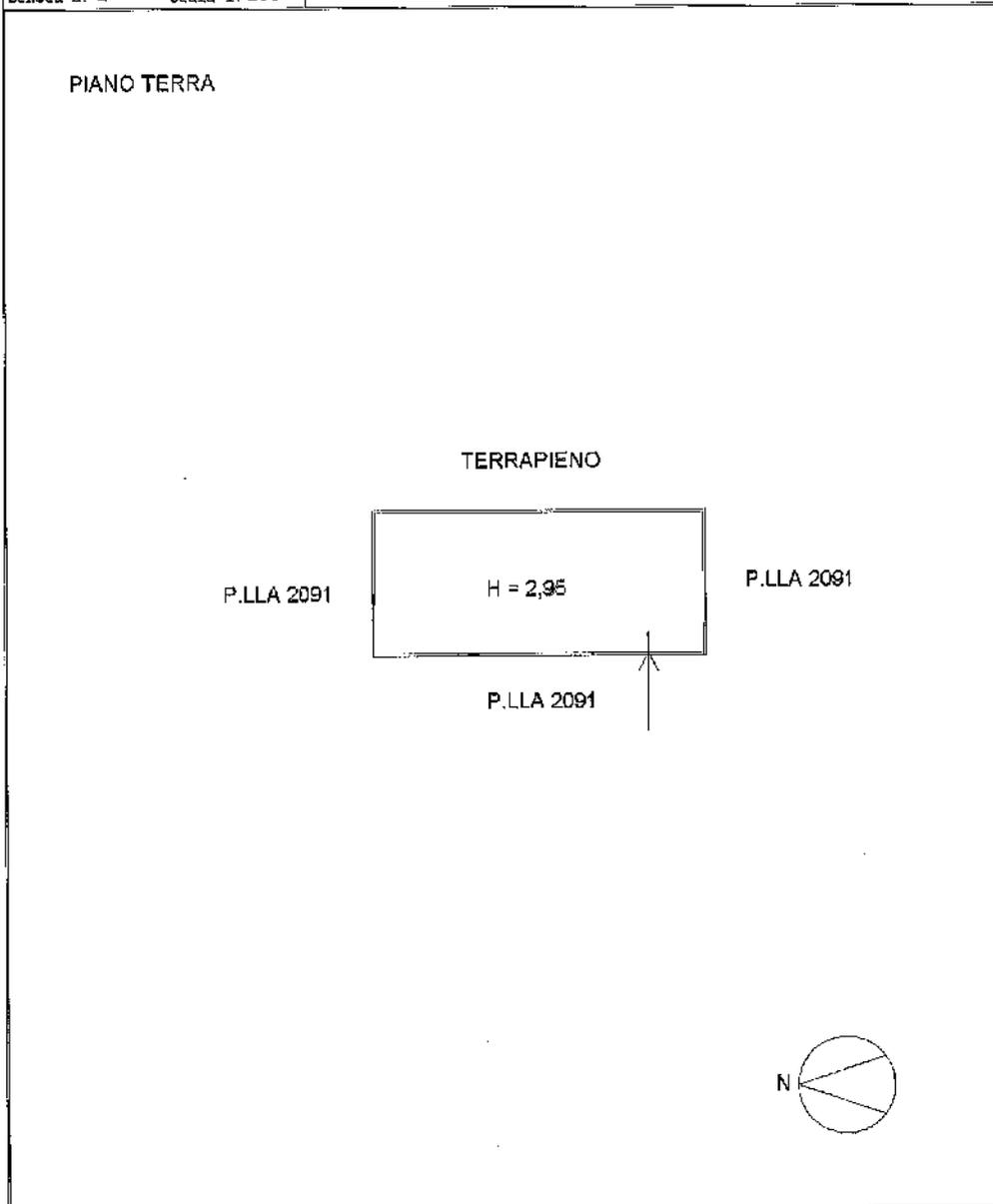
PIANO SECONDO



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

Dichiarazione protocollo n. NA0389568 del 06/10/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Anacapri	
Via La Guardia civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Serrato Cesarino
Sezione: Foglio: 5	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 2093	Prov. Napoli n. 2056
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:100



MODULARIO
P. 128 mod. 497



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

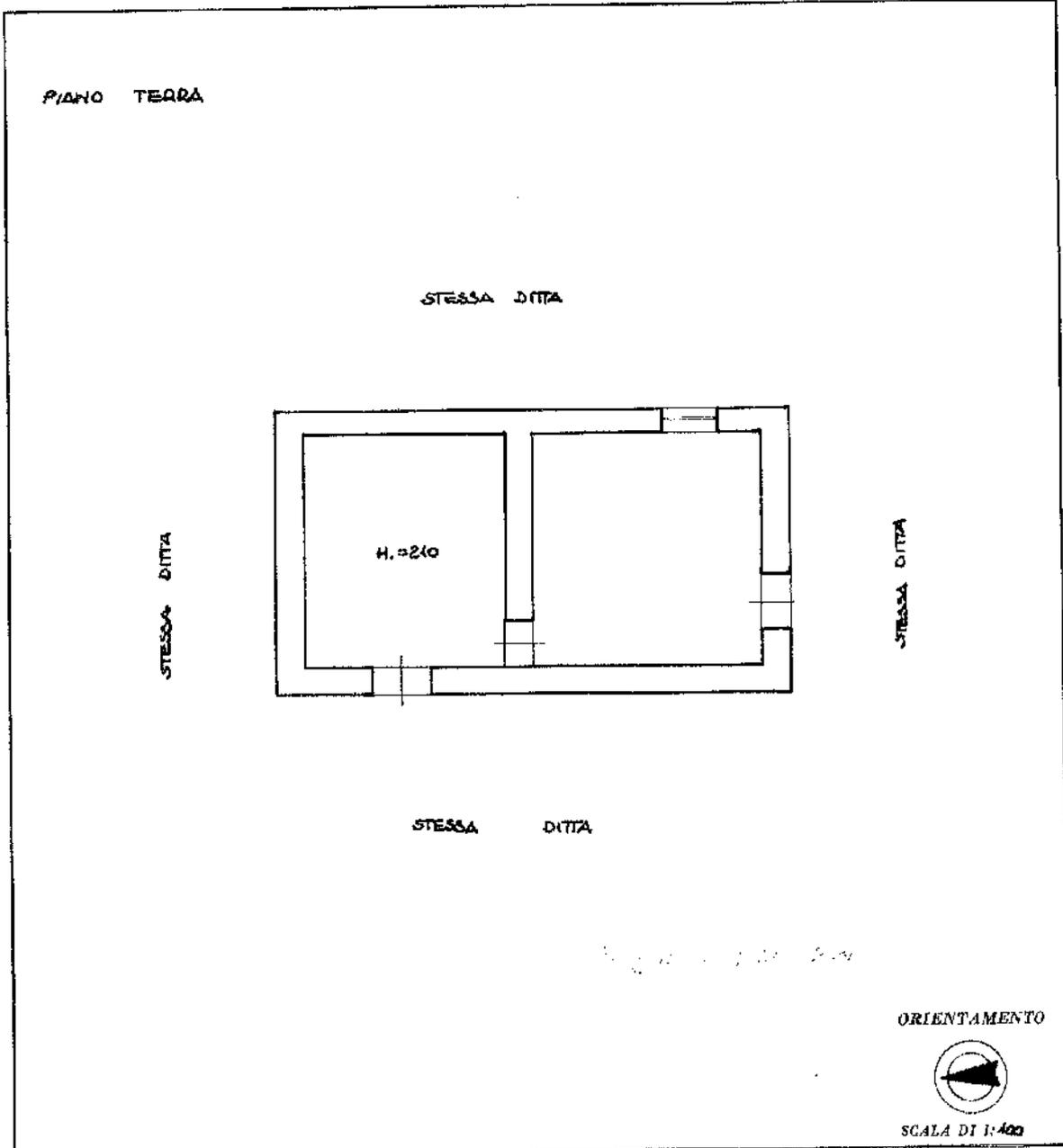
Lire
150

(D. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1979, N. 823)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ANACAPRI Via LA GUARDIA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

23 GIU. 1987 P8F
34570A

Compilata dall' ARCH. ENRICO ARCUCCI
(Titolare, iscritto e registrato dal tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI al n. 1140
della Provincia di NAPOLI

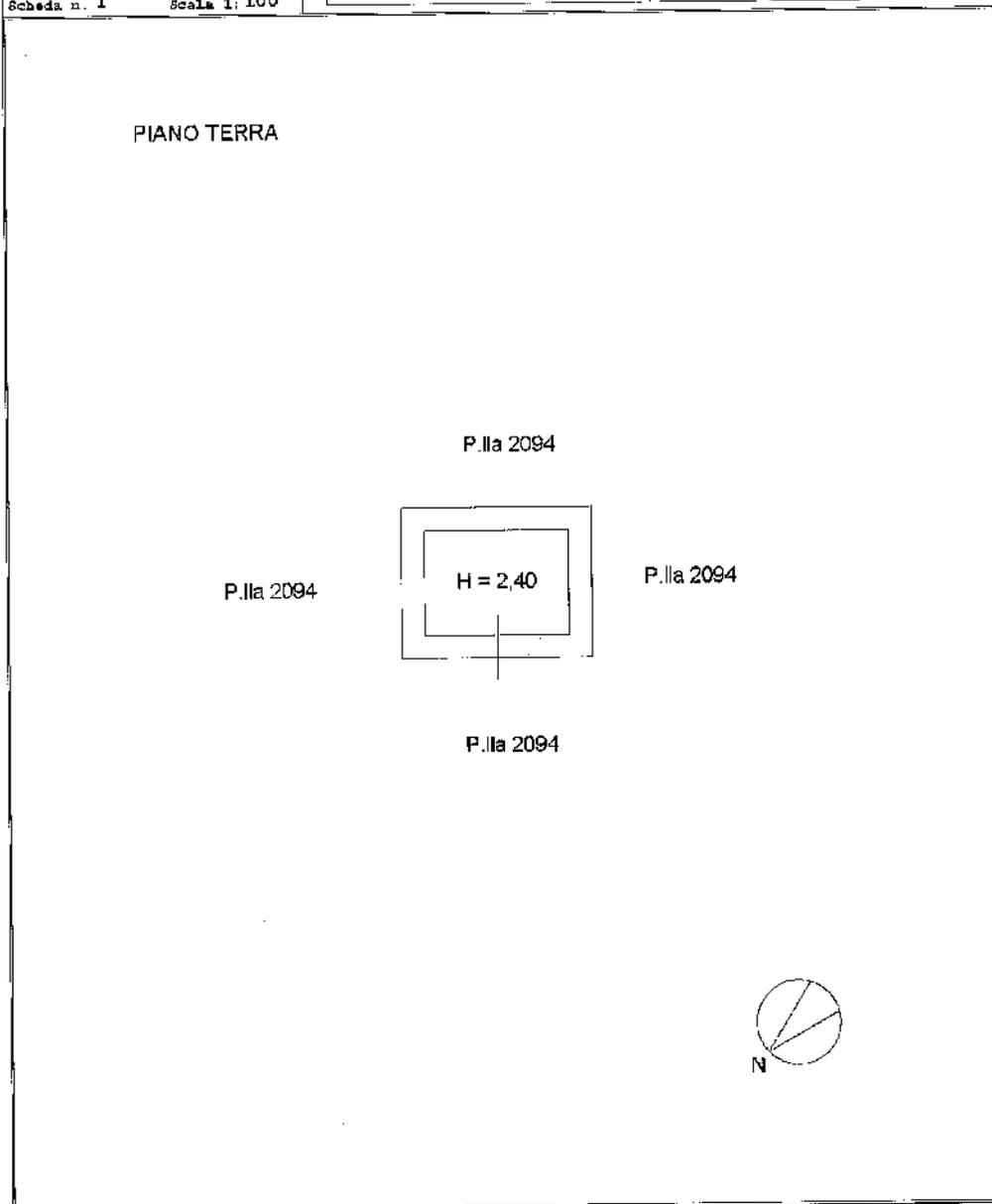
DATA

Firma: [Signature]

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

Dichiarazione protocollata n. NA0389570 del 06/10/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Anacapri	
Via La Guardia civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Serrato Cesarino
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 2095	Ingegneri
Subalterno: 1	Prov. Napoli n. 2056

Scheda n. **1** Scala **1:100**



1/10/2021

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2021 - Comune di ANACAPRI (A268) - < Foglio: 5 - Particella: 2095 - Subalterno: 1 >
VIA LA GUARDIA SNC piano: 1;