

CENTRO ITTICO CAMPANO COMUNE DI BACOLI

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI



STIMA DEL VALORE LOCATIVO

del cespite di proprietà del C.I.C. S.p.A sito in Bacoli alla Via Lungolago, consistente in un suolo della estensione di mq 1.800 circa, sul quale insiste un manufatto edilizio a destinazione Ristorante denominato "La Curva", nonché area a parcheggio e a verde.

COMMITTENTE: Centro Ittico Campano S.p.A. - Piazza Rossini n.1 - 80070 Bacoli -NA
Amministratore Unico Avv. Sergio COSENTINI.

ELABORATO: Relazione Tecnica Asseverata

Gennaio 2023

FIRME E TIMPRI



I progetti esposti su questa tavola sono di esclusiva proprietà del professionista e tutelati dai diritti di cui agli artt. 2575-2578 del c.c.. Pertanto, si diffida chiunque dalla messa in opera degli stessi e dalla riproduzione dei relativi disegni senza l'espresso consenso del professionista. Tutti gli elaborati grafici sono realizzati con i seguenti programmi:

1) Autodesk Revit Architecture - AutoCAD, Lic. n. 347-10231462- Autodesk AutoCAD LT, Lic. n. 347-19832086

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

La sottoscritta arch. Anna Filomena Bonassisa, nata a Deliceto/FG il 22.07.1959, C.F. BNSNFL59L62D269E, domiciliata in Bacoli/NA alla via Cuma n° 286, CAP 80070, telefono 0818543151, cellulare 338 9254349, P.IVA 01769880715, e-mail bonassisa@libero.it, pec bonassisab@archiworldpec.it, abilitata all'esercizio della professione ed iscritta all'Albo di categoria della Provincia di Foggia al n° 349, ha ricevuto incarico dall'Avv. Sergio COSENTINI, Amministratore Unico del CENTRO ITTICO CAMPANO S.p.A, - con sede in Bacoli (NA) alla Piazza Rossini n.1- di redigere la presente perizia tecnica asseverata ad oggetto la **determinazione del valore locativo annuale** dei cespiti di proprietà del C.I.C. S.p.A siti in Bacoli/NA alla Via Lungolago, consistenti in un **suolo della estensione di mq 1800 circa, sul quale insiste un manufatto edilizio a destinazione Ristorante, con area di parcheggio e area a verde.**

PREMESSA.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, nel giorno 26 ottobre 2022, la sottoscritta, con propri collaboratori, ha esperito sopralluogo presso l'immobile ed effettuato rilevamenti e documentazione fotografica. E' stata inoltre acquisita documentazione utile, sia reperita presso l'Ufficio Condono e l'ufficio Tecnico del Comune di Bacoli, che fornita dal Committente:

- ✓ Relazione redatta dall'ing. Roberto Palumbo, depositata in Cancelleria in data 2012, in qualità di C.T.U. nominato dall' Ufficio di Gabinetto del Presidente del Tribunale di Napoli a seguito del ricorso per A.T.P. ex art. 696 C.p.c., R.G.n.25532/2011, promosso dal Comune di Bacoli nei confronti del C.I.C. S.p.A., atta ad accertare i corretti parametri tabellari da applicare per la determinazione dei canoni locativi degli immobili di proprietà del C.I.C. S.p.A, differenziati per i comprensori dei laghi Miseno e Fusaro (Allegato A, estratto perizia Palumbo).
- ✓ Domanda di Concessione in Sanatoria redatta ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1986, prot. 4069, presentata dal signor SCOTTO ROSATO Francesco (ex conduttore) per un <<FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE con destinazione ATTIVITA' COMMERCIALE di proprietà: - CENTRO ITTICO TARANTINO CAMPANO...>>. Le superfici dichiarate sono Sn di mq 252,51 (superficie netta, relative agli ambienti per il pubblico quali le sale, ecc.). (Allegato B, domanda di condono).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA CONSISTENZA.

I beni sono individuati nel catasto terreni al foglio n°16 del Comune di Bacoli:

1. **Suolo di circa mq 1800** infra la maggiore consistenza della particella n°110 di mq 67.878 (Allegato C, mappa);

2. **Manufatto edilizio a destinazione Ristorante**

Tale manufatto veniva realizzato privo di titolo dal signor Scotto Rosato Francesco (ex conduttore), per il quale successivamente veniva presentata presso il Comune di Bacoli, richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. 4069, in data 28.02.1986 (**Allegato B**, domanda di condono). Successivamente, il Centro Ittico concedeva in locazione alla signora Scotto di Clemente Consiglia, in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della "le Nereide S.a.S. di Consiglia Scotto di Clemente, il manufatto, con giusto contratto di locazione del 14.10.2011. Faceva seguito la presentazione della pratica Edilizia relativa alla D.I.A. (Denuncia Inizio Lavori) del 28.11.2011, prot. 34192, per interventi manutentivi all'immobile (**Allegato D. 1**, Grafico D.I.A).

In data 29.03.2012 la Legione dei Carabinieri del Comando Compagnia Pozzuoli procedeva a sequestrare tutto il manufatto per la constatazione della presenza di ulteriori abusi edilizi rispetto alle opere oggetto di richiesta di Condono Edilizio.

Da detto sequestro scaturiva il Verbale di Demolizione delle parti di fabbrica aggiunte del 30.03.2012 (**Allegato D.2**, planimetria con individuazione corpi da demolire).

Allo stato attuale l'immobile versa in stato di abbandono e le demolizioni non risultano essere state ancora eseguite. Il tutto è illustrato nella tavola allegata (**Allegato F**, Documentazione Fotografica). Dal che risulta:

Manufatto edilizio da recuperare comprendente (**Allegato E**, planimetria generale, scala 1:250, con rappresentazione locale ristorante ed aree annesse):

- a. **Locale ristorante**- superficie lorda **mq 232,13** - pareti in muratura intonacata con copertura in tavolato in legno, a tratti crollato, completo di asfalto (Foto 1-4);
 - b. **Locali w.c.1**- superficie lorda **mq 5,44** - pareti in muratura privi di copertura (Foto 9-10).
3. **Area** da rendere pertinenziale al Ristorante dopo le demolizioni, per circa **mq 70,00**;
 4. **Area parcheggio** per circa **mq 640,00**;
 5. **Aree verde di pertinenza** per circa **mq 850**.

LEGITTIMITÀ DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.

I manufatti edilizi non compresi nella suddetta domanda di condono, ovvero oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi riportati dall'Ordinanza di demolizione del 30.03.2012, (**Allegato D.2**, planimetria con individuazione corpi da demolire) **non sono presi in considerazione nella valutazione e sono preventivamente da demolire:**

- **Corpo A**, mt 12,00 x mt 2,00 privo di copertura;
- **Corpo B**, mt 2,40 x mt 4,50 - privo di copertura.
- **Corpo C**, mt 5,00 x mt 4,00 -privo di copertura;
- **Corpo E**, mt 1,20 x mt 7,00 corridoio per accesso ai wc, privo di copertura.

I rimanenti beni, in relazione ai vincoli insistenti sull'area, sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n.47, e dell'art.39 della legge 23 dicembre 1994, n.724. A riguardo si espone quanto segue:

❖ **Vincoli imposti prima della realizzazione delle opere (1981):**

Vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004, n° 42 -Titolo I-Parte III- Beni Paesaggistici - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto ai sensi della Legge ex 1497/39, con Decreto Ministeriale 15 dicembre 1959.

Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente "**Piano Particolareggiato Porto**"; adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20.01.1973 e approvato con D.P.G.R.C. n° 2849 del 18.06.1976 - **Vincolo attualmente decaduto** per effetto dell'art. 9 del DPR 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.. **Risultano pertanto eseguibili gli interventi di cui ai commi 1 e 2 all'art. 9 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.** (interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.).

Vincolo sismico Dichiarato sismico con il D.M. 7 marzo 1981 (G.U. 20 marzo 1981 n. 79).

- Il **Vincolo paesaggistico** (imposto ai sensi della Legge ex 1497/39, con Decreto Ministeriale 15 dicembre 1959) non costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, ovvero rientra tra i vincoli di cui all'art. 32 della legge 47/85; le opere sono suscettibili di sanatoria e il rilascio della relativa concessione è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo (il Comune stesso), previo parere della Soprintendenza ambientale.
- Il "**Piano Particolareggiato Porto**" - **Vincolo attualmente decaduto** per effetto dell'art. 9 del DPR 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.. **Risultano pertanto eseguibili gli interventi di cui ai commi 1 e 2 all'art. 9 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.** (interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.).
- Il **Vincolo sismico** non è ostativo al rilascio della concessione in sanatoria a condizione che l'edificio sia staticamente idoneo, ovvero nei casi di difformità dalla normativa antisismica che lo divenga a seguito di un intervento di adeguamento realizzato in conformità alle disposizioni del decreto del Ministro dei lavori pubblici in data 15-5-1985.

❖ Vincoli imposti dopo la realizzazione delle opere:

Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) dei campi Flegrei "**Protezione Integrale**"; approvato dal Ministero per i beni culturali e ambientali con decreto 26 aprile 1999, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 19 luglio 1999.

Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) IT. 8030017.

- I suddetti vincoli rientrano tra quelli di cui all'art. 33 della legge 47/85, che non rendono suscettibili di sanatoria le opere abusive se imposti prima della esecuzione delle opere stesse. Poiché le opere sono state realizzate prima dell'imposizione dei suddetti vincoli, il caso di specie è al di fuori dell'art.33.

Nuovo Puc adottato: Unità Territoriale e suscettibilità alla sanatoria edilizia.

L'Unità Territoriale interessata (UT) è la 2a, ove ai sensi dell'art. 21 sono consentiti:

3. *Obiettivi degli interventi:*

.... *il miglioramento e la riqualificazione dell'edilizia esistente;*

4. *Destinazioni d'uso:*

....*omissis*....

attività commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, purché di superficie lorda non superiore a 400,00 mq.

5. *Prescrizioni attuative:*

.....*omissis*....

d) per gli edifici successivi al 1942 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volumetria e per un'altezza non superiore a 10,00 m.

....*omissis*....

6. *Modalità d'attuazione:*

Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.

Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.

In merito alla suscettibilità alla sanatoria edilizia, si riporta stralcio dell'art.17 - Controllo del territorio e gestione del condono edilizio -:

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 27 del TUE esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni del Puc ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo il Comune dispone in ogni caso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi con interventi di restauro ambientale, in danno ai proprietari degli immobili, per le opere eseguite, dalla vigenza del Puc, senza titolo o in difformità dalle norme del Puc:

- a) nelle UT 1, 2a, 2b e 4;
- b) nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
- c) nelle aree destinate ad impianti pubblici, alla mobilità, alle attrezzature di interesse generale;
- d) nelle aree di atterraggio della UT 6 e della UT 7 di diritti edificatori derivanti dagli interventi di perequazione, compensazione ed incentivazione di cui agli artt. 12, 13 e 14.

2. Non possono comunque formare oggetto della sanatoria prevista dall'articolo 32 della legge n. 326/2003, ove ne ricorrano le condizioni, le opere abusive rientranti nel comma 27, lettera d) del medesimo articolo, ricadenti nelle UT 1 e 4, mentre per quelle ricadenti nelle UT 2a e 2b la sanatoria, ove ne ricorrano le condizioni, è conseguibile anche con il trasferimento dei diritti edificatori nelle aree di atterraggio delle UT 6 e 7, con incentivazioni e previo recupero ambientale delle aree compromesse.

3. Il Comune, entro 365 giorni dalla vigenza del Puc, adotta un Regolamento per l'analisi e l'attuazione delle modalità di esame, valutazione ed eventuale rilascio delle concessioni in sanatoria, relative alle domande di sanatoria degli illeciti edilizi, presentate ai sensi della legge 47/1985 e successive integrazioni. Il Regolamento viene emanato sulla scorta di un'Anagrafe degli illeciti edilizi, che distingue, in riferimento ai preminenti obiettivi di riqualificazione, restauro e valorizzazione dei beni naturali, ambientali e storico-culturali del Puc, gli illeciti sanabili, quelli sanabili con prescrizioni (interventi compensativi) e quelli oggetto di demolizione.

Pertanto, le opere oggetto della presente perizia risultano suscettibili di sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n.47, e dell'art.39 della legge 23 dicembre 1994, n.724. nonché in base agli orientamenti e strategie messi a punto dal Comune di Bacoli ed espressi sia in atti istituzionali già approvati (delibera di c.c. n. 37 del 24.04.1999 - conferenza dei servizi del 19 febbraio 2007) che dal Puc adottato.

Altresì, ai fini del recupero strutturale funzionale dello stesso, ancorché non ancora acquisito il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, la Domanda di Concessione in Sanatoria di cui in premessa rende i beni de quo suscettibili di commercializzazione nonché di usufruire dell'erogazione dei servizi pubblici, rispettivamente ai sensi degli artt. 40 e 45 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

VALORI DI LOCAZIONE.

Con riferimento al metodo indicato dell'ing. Palumbo nel proprio elaborato peritale, la determinazione dei canoni dei beni destinati ad attività saranno calcolati in via generale per ognuna delle categorie di beni tramite la semisoma dei valori minimi e massimi indicati dall'O.M.I. moltiplicati per il coefficiente "K", che tiene conto della stagionalità o meno dei beni.

$$C = (\text{Canone O.M.I.}_{\min} + \text{Canone O.M.I.}_{\max})/2 \times K \times mq$$

Inoltre, come richiesto dalla Committenza, sul fitto annuo complessivo dei beni in trattazione, indipendentemente dalla loro natura e caratteristiche, dovrà applicarsi, in decurtazione, l'aliquota percentuale del 5% in considerazione che la manutenzione sarà interamente a carico dell'affittuario. I prezzi più attendibili, dunque, sono quelli riportati nelle tabelle delle quotazioni elaborate a cura dell'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare, del 1° semestre 2022, nonché quelli che, seppure non esplicitamente riportati, sono desumibili e correlati secondo le direttive esposte ne D.P.R. 138 del 1998, come similmente effettuato dall'ing. Palumbo nel suo elaborato peritale.

A riguardo, si precisa però che l'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare - dall'anno 2014 ha modificato le zone del territorio del Comune di Bacoli; e la zona indicata nella perizia dell'Ing. Palumbo come *Zona Fusaro - Semicentrale - codice di zona C2*, corrisponde oggi alla **zona C6 – Semicentrale/MISENO-MILISCOLA-LUNGOLAGO - (Allegato G, Scheda OMI Semestre 1-2022)**. Nella relativa scheda allegata sono riportati i valori di mercato, ed i corrispondenti valori di locazione, per le seguenti tipologie di beni urbani:

➤ 1) Negozi (unità a destinazione commerciale).

Con lo stato di conservazione normale, il locale destinato all'attività di ristorazione ha valore di mercato tra un minimo di euro/mq 1.200 ad un massimo di euro/mq 2.450; mentre i valori di locazione unitari mensili sono riportati tra un minimo di euro/mq 6,0 ad un massimo di euro/mq 12,3 (il 6% annuo).

➤ 2) Magazzini (unità immobiliare destinata a deposito).

Con lo stato di conservazione normale, i locali destinati a deposito hanno valore di mercato tra un minimo di euro/mq 430 ad un massimo di euro/mq 860; mentre i valori di locazione unitari mensili sono riportati tra un minimo di euro/mq 1,7 ad un massimo di euro/mq 3,4 (il 4,7% annuo).

➤ 3) Per tutte le pertinenze dirette, le aree scoperte sistemate e/o attrezzate a destinazione multiuso e non, per le aree allo stato naturale per attività ludiche, per le aree scoperte e/o coperte da strutture leggere destinate a parcheggio ci si attiene alle percentuali riferiti ai valori di cui ai punti 1) e 2), ovvero ai valori riportati nella CTU dell'ing. Palumbo.

VALUTAZIONE DEI FITTI ANNUALI DEI BENI COMPONENTI IL COMPENDIO.

MANUFATTI EDILIZI utilizzabili per attività a carattere continuativo per mesi 12 (K=12).

- a. **Locale ristorante**, superficie lorda mq 232,13 x 1 = 232,13 mq
- b. **Aree scoperte annesse pavimentate (ceramica e legno)**

superficie mq (70,00) x 0,20¹ = 14,00 mq

Totale = 251,57 mq

Valore di locazione annuale, K = 12 (esercizi commerciali):

$C_1 = (6 + 12,3)/2 \times 12 = 109,8 \text{ €/mq per anno.}$

A FITTO ANNO STIMATO 251,57 x 109,8 €/mq = 27.622,39 €

AREE PARCHEGGIO connesse ad attività a carattere continuativo per mesi 12 (K=12).

Tale area è prevista in mq 640, derivante dalla capacità ricettiva del ristorante (circa 100 ps.) e stimando un numero di circa 32 auto. Considerata una superficie di parcheggio di mq 20/auto x 32 = 640 mq.

c. **Parcheggio**, superficie mq 640 x 0,20² = 128,00 mq

Valore di locazione annuale, K = 12 (aree esclusive esercizi commerciali):

$C_2 = (6 + 12,3)/2 \times 12 = 109,8 \text{ €/mq per anno.}$

B FITTO ANNO STIMATO 128,00 x 109,8 €/mq = 14.054,40 €

AREE A VERDE destinate ad attività libere, ludiche, etc.

Tale area è costituita dall'area totale di 1800 mq, decurtata della superficie del Locale con annessa area pavimentata e del Parcheggio; ovvero mq 852,43.

Con riferimento al DPR n. 138/98, Allegato C, Criteri per il gruppo T, lett. d), tale area costituisce "superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento". In tale caso trattandosi attività commerciale si considera il 20%.

d. **Area Verde**, superficie mq 852,43 x 0,20² = 170,49 mq

Valore di locazione annuale (Area scoperta esclusiva, etc...)²

$C_3 = (6 + 12,3)/2 \times 12 = 109,8 \text{ €/mq per anno..}$

C FITTO ANNO STIMATO 170,49 x 109,8 €/mq = 18.719,36 €

TOTALE FITTO ANNUO STIMATO(A + B + C):

➤ = 27.622,39 + 14.054,40 € + 18.719,36 € = **60.396,15 €**

Applicando la decurtazione del 5%, in considerazione che la manutenzione sarà interamente a carico dell'affittuario, si ottiene la cifra di **57.376,35 €**

IN CIFRA TONDA = 57.000,00 €

Arch. Anna Filomena BONASSIA

¹ - Perizia Ing. Palumbo rif. valori tabella pag. 27

² - DPR n. 138/98, Allegato C, Criteri per il gruppo T, lett. d)

Si allegano:

1. ALLEGATO A - Estratto CTU Ing. Roberto Palumbo anno 2012
2. ALLEGATO B - Domanda di condono
3. ALLEGATO C - Stralcio catastale F 16 P 110
4. ALLEGATO D1 – D2 Planimetria DIA 1_200; Individuazione corpi da demolire 1_200.
5. ALLEGATO E – Planimetria generale, Locale Ristorante ed aree annesse, 1_250
6. ALLEGATO F -. Documentazione Fotografica
7. ALLEGATO G- Valori OMI Comune di Bacoli Zona C6

La sottoscritta **arch. Anna Filomena Bonassisa**, nata a Deliceto/FG il 22.07.1959, domiciliata in Bacoli alla via Cuma n° 286, abilitata all'esercizio della professione ed iscritta all'Albo di categoria della Provincia di Foggia al n° 349,

ASSEVERA

ai sensi e per gli effetti delle leggi e normative vigenti, la presente relazione tecnica ad oggetto la **determinazione del valore locativo annuale** dei cespiti di proprietà del C.I.C.S.p.A siti in Bacoli alla Via Lungolago, consistente in un suolo della estensione di mq 1.800 circa, sul quale insiste un manufatto edilizio a destinazione Ristorante denominato “La Curva”, nonché area a parcheggio e a verde.

Allega fotocopia del documento di identità

Arch. Anna Filomena BONASSISA



DEPOSITATA IN CANCELLERIA
IL 20/02/2012
TRIBUNALE DI NAPOLI

ALLEGATO A

Ufficio di Gabinetto

Oggetto: Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo ex art.696
C.p.c., promosso dal **Comune di Bacoli** contro **Centro Itti-**
co Campano S.p.A. – R.G. n.: 25532/2011

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA	2
2. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. SVOLGIMENTO DEL MANDATO	8
3.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	8
3.1.1 Verbale di Assemblea del 12/07/2005 e Tabelle "Aragona".....	9
3.1.2 La perizia estimativa redatta dall'ing. Vincenzo MATARAZZO.....	10
4. ANALISI E RISPOSTE AL MANDATO	16
5. CONCLUSIONI	31

Analogamente per il comprensorio del lago Fusaro si ha:

BACOLI – Zona Fusaro – Semicentrale – Codice di zona C2

C) AREE COPERTE DA STRUTTURE INAMOVIBILI

ABITAZIONI CIVILI	39,97	Euro/mq/anno
ABITAZIONI ECONOMICHE	28,60	Euro/mq/anno
MAGAZZINI	13,65	Euro/mq/anno
CAPANNONI	16,90	Euro/mq/anno
TETTOIE stabili per attività commerciali (50%)	6,82	Euro/mq/anno
TETTOIE stabili per attività produttive (50%)	8,45	Euro/mq/anno
BAR, RISTORANTI, PUB, etc.	43,87	Euro/mq/anno

D) AREE SCOPERTE PERTINENZIALI DIRETTAMENTE AFFERENTI

Aree scoperte pertinenziali di abitazioni civili (10%)	4,00	Euro/mq/anno
Aree scoperte pertinenziali di abitazioni economiche (10%)	2,86	Euro/mq/anno
Aree scoperte pertinenziali annesse a magazzini (50%)	6,82	Euro/mq/anno
Aree scoperte annesse a capannoni tipici (50%)	8,45	Euro/mq/anno
Aree scoperte annesse ad esercizi commerciali (20%)	8,77	Euro/mq/anno

A completamento delle determinazioni effettuate, è d'obbligo valutare ancora i valori d'uso delle tipologie di cespiti contemplati alle lettere C), D), E) ed F) delle tabelle prodotte dall'ing. MATARAZZO.

Per quanto attiene la tipologia di aree di cui al punto C) ed al punto D), dovendo procedere forzosamente per equiparazione, restano validi i valori ed i criteri determinati dal tecnico incaricato dal C.I.C. S.p.A.:

C) AREE SCOPERTE SISTEMATE E/O ATTREZZATE A DESTINAZIONE MULTIUso, COMPRESO RIMESSAGGIO ET SIMILIA

Fino a 2.000 mq	7,00	Euro/mq/anno
Oltre 2.000 mq	3,50	Euro/mq/anno

D) AREE ALLO STATO NATURALE, NON SISTEMATE NÉ ATTREZZATE, DESTINATE AD ATTIVITÀ LIBERE, LUDICHE, ETC.

Fino a 500 mq	3,60	Euro/mq/anno
Da 500 a 1.500 mq	2,70	Euro/mq/anno
Oltre 1.500 mq	2,00	Euro/mq/anno

L'unica considerazione aggiuntiva e doverosa da fare è connessa al fatto che per tali tipi di utilizzazione non esiste differenza tra il comprensorio di Miseno e quello del Fusaro, almeno allo stato attuale di sviluppo delle due zone. Non è da sottovalutare, comunque, che le iniziative di sviluppo urbanistico – territoriale, già in parte attuate per la zona di Miseno (come ad esempio la costruzione della pista ciclabile), porteranno a differenze di valore d'uso delle aree di cui si dovrà ovviamente tenere conto.

Più complesso è il discorso relativo alla tipologia di aree di cui al punto E), cioè aree scoperte e/o coperte da strutture leggere destinate a parcheggio nell'ambito di attività turistiche stagionali. L'analisi svolta dall'ing. MATARAZZO per tale tipologia di area individuata nel comprensorio di Miseno è sicuramente corretta e condivisibile. Essa conduce ai valori tabellati di seguito:

E) AREE SCOPERTE E/O COPERTE DA STRUTTURE LEGGERE DESTINATE A PARCHEGGIO – ATTIVITÀ TURISTICHE STAGIONALI (MISENO)

Fino a 1.000 mq	7,00	Euro/mq/anno
Oltre 1.000 mq	5,60	Euro/mq/anno

La difficoltà nasce nel momento in cui devono essere individuati valori parametrici da utilizzare in ciascuno dei due comprensori di cui si compone il territorio del Centro Ittico Campano S.p.A.. All'interno dello stesso comprensorio di Miseno, ad esempio, ci sono aree destinate a

parcheggio la cui redditività non segue gli schemi adottati per pervenire ai valori tabellati. Uno dei casi è quello dell'area che si trova in località "case vecchie" [cfr. Allegato fotografico Foto n.° 77 ÷ 80], utilizzata con un buon grado di riempimento ogni qual volta funziona il mercato locale e che si saturava nella stagione estiva nel periodo in cui l'amministrazione locale decise di imporre una tassa di importo pari a € 5,00 per l'accesso degli autoveicoli sul territorio comunale.

Analoghe argomentazioni possono essere sviluppate per la stessa tipologia di aree all'interno del comprensorio del Fusaro. Esistono, infatti, notevoli differenze tra le aree a servizio degli stabilimenti balneari in cui è possibile fare solo elioterapia e quelle che invece si trovano in località Gavitello - Torregaveta, che si riempiono nel corso dell'intero anno, in particolare nei fine settimana, per accogliere le auto dei frequentatori di locali come il "NABILAH" o il "SOUL BEACH" [cfr. Allegato fotografico Foto n.° 38 ÷ 49].

Un'analisi più approfondita della questione richiede tempi di osservazione incompatibili con la durata dell'incarico peritale in un'azione d'urgenza. Inoltre, è evidente che la valutazione corretta del valore d'uso di tale aree deve essere forzosamente effettuata caso per caso, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Per quanto riguarda, infine, la tipologia di aree di cui al punto F), cioè aree scoperte e/o coperte da strutture leggere destinate a parcheggio pertinenziale di attività commerciali senza fini di lucro, si ritiene che tale tipologia sia di fatto inesistente, in quanto rientrante nei criteri

generali di valutazione delle pertinenze.

5. CONCLUSIONI

Lo svolgimento del mandato ricevuto si è sviluppato attraverso una preventiva analisi del territorio in cui ricadono i beni di proprietà del C.I.C. S.p.A., effettuata alla luce delle vicende raccontate negli atti di causa. Rispetto a quanto è stato prodotto in passato, ho ritenuto fondamentale sviluppare le tabelle differenziando innanzitutto le due aree che caratterizzano l'intero comprensorio sulla base di elementi immediatamente riscontrabili ed ufficialmente riconosciuti. Ho infatti evidenziato da subito che le differenze di valore tra il comprensorio di Miseno e quello del Fusaro non possono essere semplicisticamente liquidate con l'applicazione di un rapporto percentuale privo di riscontro. Ho invece ritenuto opportuno usare lo stesso metro di misura per entrambe le aree, collegando i valori locativi a quelli disponibili per entrambe le fasce all'interno della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Ho ritenuto, inoltre, necessario differenziare tra valori d'uso di immobili destinati ad attività stagionali e valori d'uso per cespiti con attività che si sviluppano nell'intero anno solare.

I risultati tabellari sopra riportati costituiscono un punto di partenza nella determinazione dei canoni locativi che l'Ente dovrà applicare. Il reale valore d'uso di ogni singolo bene dovrà essere determinato caso per caso, in funzione della reale consistenza del cespite, della sua reale capacità di produrre reddito, del suo giusto inquadramento nell'ambito della destinazione d'uso cui è assoggettato, della caratteristica di sta-

gionalità o meno dell'attività che in esso si svolge o si svolgerà, etc..

Tanto dovevo a compimento del mandato ricevuto.

In fede

Ing. Roberto Palumbo

ALLEGATO B

ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

BACOLI

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	<u>406p. 2077</u>

N. PROGRESSIVO	<u>0149309809</u>
----------------	-------------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE <u>SCOTTO ROSATO</u>			
NOME <u>FRANCESCO</u>			
NUMERO DI CODICE FISCALE <u>SET FNC 49A23 A535 I</u>			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE <u>BACOLI</u>	PROVINCIA (sigla) <u>NA</u>	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO <u>VIA LUNGO LAGO N° 204</u>		C.A.P. <u>80070</u>	
NATURA GIURIDICA			
Se il richiedente è persona fisica Indicare:			
Sesso (M o F) <u>M</u>	DATA DI NASCITA giorno <u>23</u> mese <u>02</u> anno <u>1949</u>	STATO CIVILE <u>2</u>	TITOLO DI STUDIO <u>2</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA <u>BACOLI</u>			PROVINCIA (sigla) <u>NA</u>
CONDIZIONE PROFESSIONALE <u>1</u>	QUALIFICA <u>8</u>	ATTIVITÀ ECONOMICA <u>07</u>	
Se il richiedente è diverso da persona fisica Indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	<u>2</u>	<u>4770180</u>	<u>225000</u>	<u>1516000</u>	<u>252.51</u>	
TOTALE		<u>4770180</u>	<u>225000</u>	<u>1516000</u>	<u>252.51</u>	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 si 2 no

In altro comune 3 si 4 no

Data

28-2-1986

Firma del richiedente

Scotto Rosato Francesco



ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

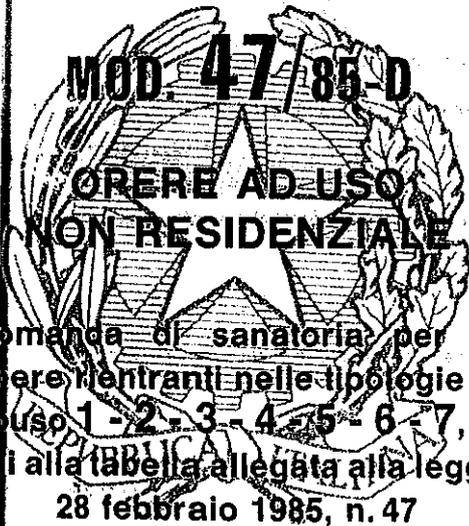
BACOLI

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	4069
N. PROGRESSIVO	0149309809/1

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE			SCOTTO ROSATO
NOME			FRANCESCO
NUMERO DI CODICE FISCALE			SCOT FNC 49A23 A535 I
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	BACOLI	NA	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA LUNGOLAGO N° 104		800170	
NATURA GIURIDICA			1

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	DATA DI NASCITA (giorno mese anno) 23/11/48	STATO CIVILE <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	TITOLO DI STUDIO <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA BACOLI			PROVINCIA (sigla) NA
CONDIZIONE PROFESSIONALE <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	QUALIFICA <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10	ATTIVITÀ ECONOMICA <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 07 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA
Proprietà <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Locazione <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	Altro (specificare) <input type="checkbox"/> 4

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 SI 2 NO

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE		
NOME		
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

COMPRAVENDITA

— da privati 1

— da impresa di costruzioni 2

— da altra impresa 3

— da altri 4

DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5

COSTRUITA IN PROPRIO 6

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1 NO

2 SI con lottizzazione autorizzata

3 SI con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

C.A.P.

COMUNE

PROVINCIA
(sigla)

VIA LUNGOBAGO

801070

BACOLI

NA

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

B. ZONA URBANISTICA

C. VINCOLI

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Zona B	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
Zona C	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Zona E	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Zona F	6 <input checked="" type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>
Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 2

Se sì, indicare il tipo di vincolo

05 06 10

D. NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
 - Intero fabbricato 1
 - Porzione di fabbricato 2
 d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

F. TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

- Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6
- Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito 7
 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 8
 - Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 9
- 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 di esse, 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 10
- 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 di essa 11
- Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 12
 - Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge 13

F. EPOCA DI ULTIMAZIONE

G. DISPONIBILITÀ ALL'USO

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 Anno di ultimazione: 19 81

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

1 2 parzialmente 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <u>1</u> - Piani entro terra n. <u> </u> - Volume totale (vuoto per pieno) mc <u>944</u> <u>6,8</u>	- Superficie per attività - Attività industriale o artigianale mq <u> </u> <u> </u> - Attività commerciale mq <u>252</u> <u>154</u> - Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <u> </u> <u> </u> - Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <u> </u> <u> </u> - Attività connessa con la conduzione agricola mq <u> </u> <u> </u> - Altre attività mq <u> </u> <u> </u> SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <u>252</u> <u>154</u>
--	---

b - Difformità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

N. licenza, concessione o autorizzazione
 Data di rilascio 1 9
 Destinazione d'uso assentita
 Superficie assentita mq
 Volume assentito mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/>	— da 1.501 a 2.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/>	— da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 601 a 1.000 mq <input checked="" type="checkbox"/>	— da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/>	— da 10.001 a 20.000 mq <input type="checkbox"/>
	— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/>

d - Destinazione d'uso dell'opera

attività industriale o artigianale	<input type="checkbox"/>
attività commerciale	<input checked="" type="checkbox"/>
attività sportiva	<input type="checkbox"/>
attività culturale	<input type="checkbox"/>
attività sanitaria	<input type="checkbox"/>
opere religiose o a servizi di culto	<input type="checkbox"/>
attività turistico-ricettiva o agri-turistica	<input type="checkbox"/>
attività connessa con la conduzione agricola	<input type="checkbox"/>
altre attività (specificare)	<input type="checkbox"/>

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria

g - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. <u>1</u>	
- piani entro terra n. <u> </u>	
- struttura portante prevalente	
- pietre o mattoni <input type="checkbox"/> - prefabbricata <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- cemento armato <input type="checkbox"/> - mista e altra <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale	<input type="checkbox"/>
- uso misto con presenza di abitazioni	<input type="checkbox"/>
- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato	<u> </u>

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante	<input type="checkbox"/>
- allacciamento rete elettrica	<input checked="" type="checkbox"/>
- allacciamento rete idrica	<input checked="" type="checkbox"/>
- allacciamento rete distrib. gas	<input type="checkbox"/>
- impianti di depuraz. degli scarichi	<input type="checkbox"/>
- Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche	<input type="checkbox"/>
- spazi per parcheggi	<input checked="" type="checkbox"/>
- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato	mq <u> </u> <u> </u>

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

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 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) Lire/mq 18000

SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

1) Attività industriale o artigianale	mq	<u> </u>
2) Attività commerciale	mq	<u>252,54</u>
3) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	<u> </u>
4) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	<u> </u>
5) Attività connessa con la conduzione agricola	mq	<u> </u>
7) Altre attività	mq	<u> </u>

CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u> .000</u>
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>18000</u>
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u> .000</u>
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u> .000</u>
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u> .000</u>
Misura dell'oblazione		
13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8)	Lire/mq	<u> .000</u>
14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9)	Lire/mq	<u>4515180</u>
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10)	Lire/mq	<u> .000</u>
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11)	Lire/mq	<u> .000</u>
17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12)	Lire/mq	<u> .000</u>
18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)	Lire/mq	<u> .000</u>

MODALITÀ DI VERSAMENTO

19) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6)	Lire	<u> .000</u>
20) Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19)	Lire	<u>4515180</u>
21) Somma versata in data: <u>26/02/1986</u>		
22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino <input type="checkbox"/>		
23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate: fino a 3 rate <input checked="" type="checkbox"/>		

Documentazione allegata

Declarazione relativa allo stato dei lavori con documentazione fotografica
Ricevuta versamento 1° rata
Declarazione Comune Commerciale

Data 28.2.1986

Firma del richiedente Seppia Rosato Francesco



Al Signor Sindaco del Comune di

BACOLI

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	<u>4069 25</u>
N. PROGRESSIVO	<u>0149309801/2</u>

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE SCOTTO ROSATO
 NOME FRANCESCO
 NUMERO DI CODICE FISCALE SCT FNC 49A23 A535I
 RESIDENZA ANAGRAFICA BACOLI PROVINCIA (sigla) NA
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIA LUNGO LAGO N° 104 C.A.P. 80070
 NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) <u>M</u>	DATA DI NASCITA (giorno mese anno) <u>2.3.01.1949</u>	STATO CIVILE <u>2</u>	TITOLO DI STUDIO <u>2</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA <u>BACOLI</u>			PROVINCIA (sigla) <u>NA</u>
CONDIZIONE PROFESSIONALE <u>1</u>	QUALIFICA <u>8</u>	ATTIVITÀ ECONOMICA <u>07</u>	

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà <input type="checkbox"/>	Locazione <input checked="" type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/>	Altro (specificare) <input type="checkbox"/>

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D
OPERE AD USO NON RESIDENZIALE
 domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di busto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

CONSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 SI 2

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____
 NOME _____
 RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE _____ PROVINCIA (sigla) _____
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA
 - da privati
 - da impresa di costruzioni
 - da altra impresa
 - da altri
 2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE
 3 COSTRUITA IN PROPRIO

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1
 2 SI con lottizzazione autorizzata
 3 SI con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO VIA LUNGOLAÇO	C.A.P. 81017	COMUNE BACOLI	PROVINCIA (sigla) NA
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

Catasto terreni: foglio di mappa	<input type="checkbox"/>	numero/i di mappa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa	<input type="checkbox"/>	numero/i di mappa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
subalterno	<input type="checkbox"/>				

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
- Zona B	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
- Zona C	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
- Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
- Zona E	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
- Zona F	6 <input checked="" type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 2 no

Se sì, indicare il tipo di vincolo
 05 06 10

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1
- Porzione di fabbricato 2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

- Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6
- Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito 7
 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legg. n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 8
 - Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 9
- 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 di 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 10
- 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 di essa 11
- Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 12
 - Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge 13

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 Anno di ultimazione: 19 **84**

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

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

1 2 no 3 parzialmente

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <input type="text"/>	— Superficie per attività - Attività industriale o artigianale mq <input type="text"/> - Attività commerciale mq <input type="text"/> - Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <input type="text"/> - Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <input type="text"/> - Attività connessa con la conduzione agricola mq <input type="text"/> - Altre attività mq <input type="text"/> SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <input type="text"/>
— Piani entro terra n. <input type="text"/>	
— Volume totale (vuoto per pieno) mc <input type="text"/>	

b - Differmità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

N. licenza, concessione o autorizzazione

Data di rilascio giorno mese anno

Destinazione d'uso assentita

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/> 1	— da 1.501 a 2.000 mq <input type="checkbox"/> 5
— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/> 2	— da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/> 6
— da 601 a 1.000 mq <input type="checkbox"/> 3	— da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/> 7
— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/> 4	— da 10.001 a 20.000 mq <input type="checkbox"/> 8
	— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/> 9

d - Destinazione d'uso dell'opera

e - Accatastamento

— attività industriale o artigianale	<input type="checkbox"/> 1
— attività commerciale	<input type="checkbox"/> 2
— attività sportiva	<input type="checkbox"/> 3
— attività culturale	<input type="checkbox"/> 4
— attività sanitaria	<input type="checkbox"/> 5
— opere religiose o a servizi di culto	<input type="checkbox"/> 6
— attività turistico-ricettiva o agri-turistica	<input type="checkbox"/> 7
— attività connessa con la conduzione agricola	<input type="checkbox"/> 8
— altre attività (specificare) <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 9

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. <input type="text"/>	
- piani entro terra n. <input type="text"/>	
- struttura portante prevalente	
- pietre o mattoni <input type="checkbox"/> 1	- prefabbricata <input type="checkbox"/> 3
- cemento armato <input type="checkbox"/> 2	- mista e altra <input type="checkbox"/> 4

- allacciamento rete fognante	<input type="checkbox"/> 1
- allacciamento rete elettrica	<input type="checkbox"/> 2
- allacciamento rete idrica	<input type="checkbox"/> 3
- allacciamento rete distrib. gas	<input type="checkbox"/> 4
- impianti di depuraz. degli scarichi	<input type="checkbox"/> 5
- Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche	<input type="checkbox"/> 6
- spazi per parcheggi	<input type="checkbox"/> 7
- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato	mq <input type="text"/>

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale	<input type="checkbox"/> 1
- uso misto con presenza di abitazioni	<input type="checkbox"/> 2
- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato <input type="text"/>	

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

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 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 225.000.000

REPERIBILI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

Attività industriale o artigianale	mq	<u> </u>
Attività commerciale	mq	<u> </u>
Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	<u> </u>
Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	<u> </u>
Attività connessa con la conduzione agricola	mq	<u> </u>
Altre attività	mq	<u> </u>

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi		
Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u> .000</u>
Misura dell'oblazione		
Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11)	Lire/mq	<u> .000</u>
Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12)	Lire/mq	<u> .000</u>
Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)	Lire/mq	<u> .000</u>

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire .000
 Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19) Lire 225.000.000

Somma versata in data: 21 giorno, 02 mese, 1986 anno

Nei caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino

Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:
 fino a 3 rate

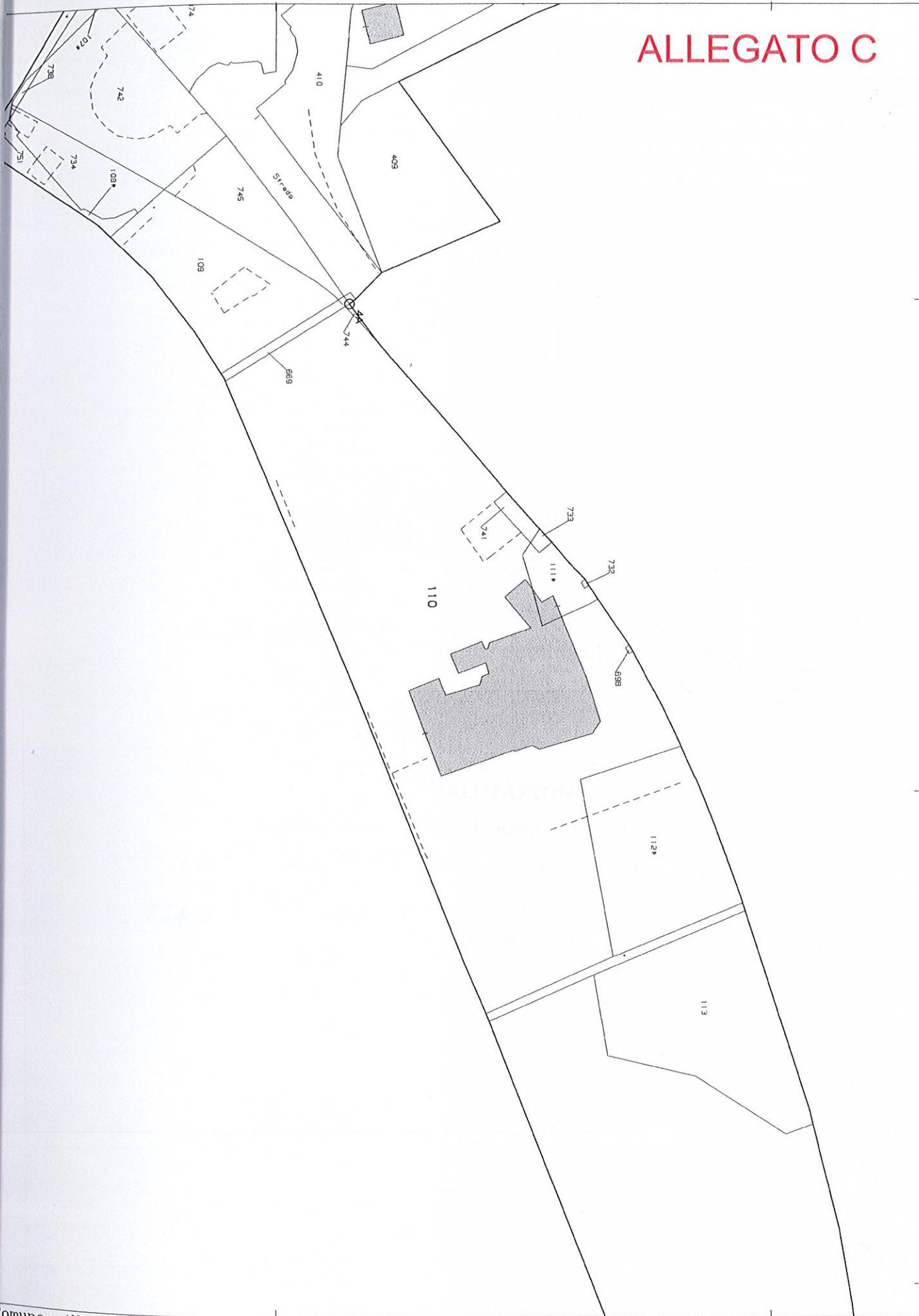
Documentazione allegata

richiedente relativo allo stato dei
 lavori con documentazione fotografica
 ricevuta verso un
 Banco di Sicilia Palermo

Data 28-2-1986

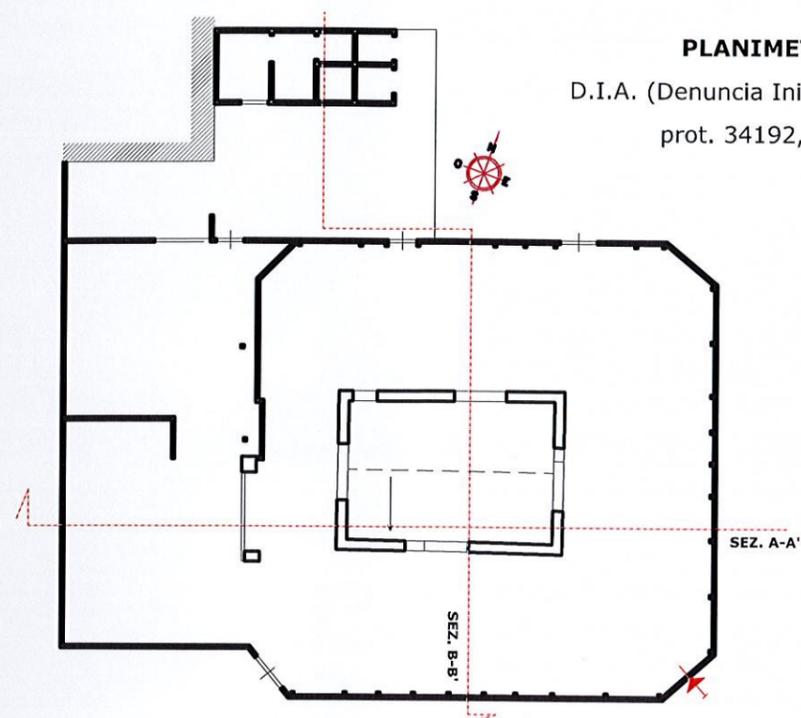
Firma del richiedente Sc. Prof. Paolo Tommaso

ALLEGATO C

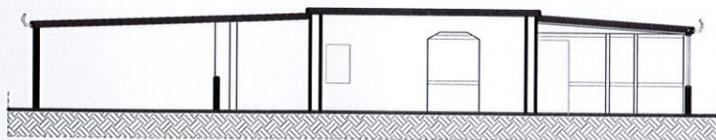


ALLEGATO D.1

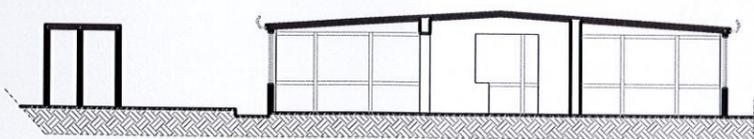
PLANIMETRIA DIA - scala 1:200 -
 D.I.A. (Denuncia Inizio Lavori) del 28.11.2011,
 prot. 34192, per interventi manutentivi
 all'immobile.



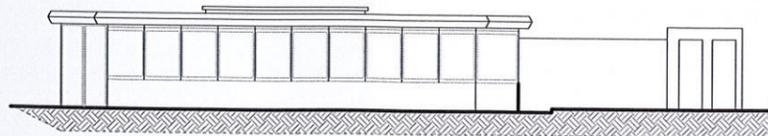
SEZIONE A-A'



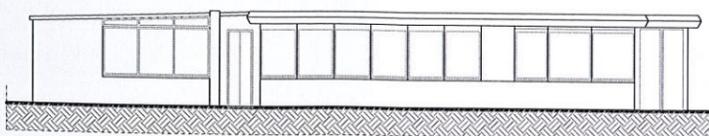
SEZIONE B-B'



PROSPETTO NORD

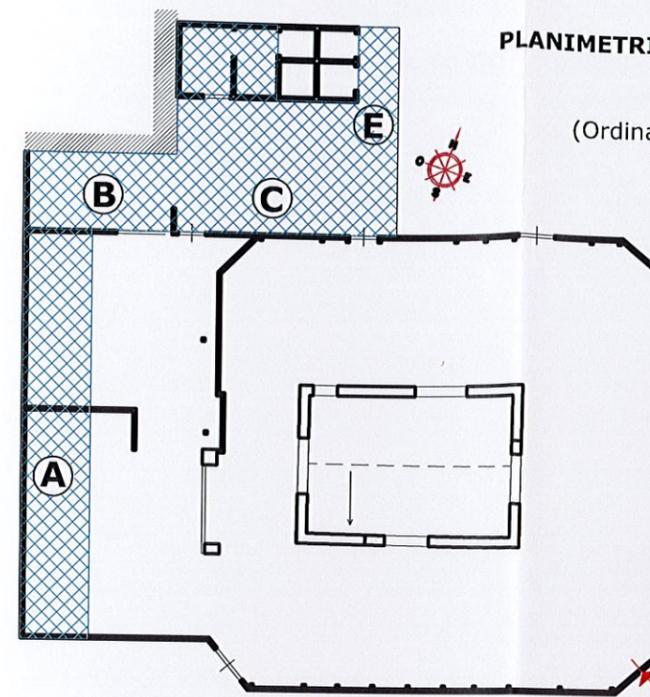


PROSPETTO EST



ALLEGATO D.2

**PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE CORPI
 DA DEMOLIRE - scala 1:200 -**
 (Ordinanza di demolizione del 30/03/2012)



 Corpi di fabbrica allo stato semidiruto
 da demolire

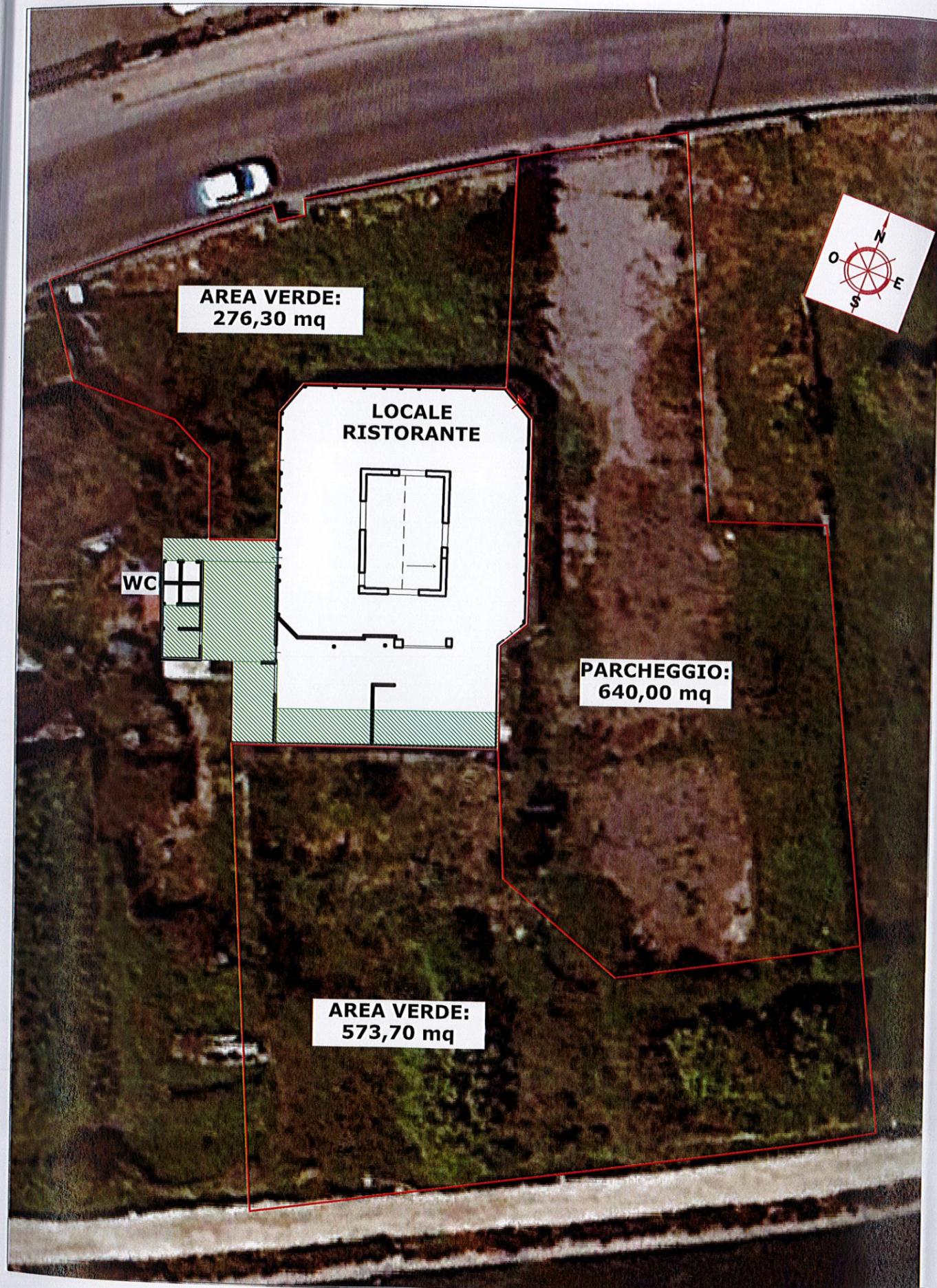


LEGITTIMITÀ DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.

I manufatti edilizi non compresi nella suddetta domanda di condono, ovvero oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi riportati dall'Ordinanza di demolizione del 30.03.2012, (Allegato D.2, planimetria con individuazione corpi da demolire) **non sono presi in considerazione nella valutazione e sono preventivamente da demolire:**

- **Corpo A**, mt 12,00 x mt 2,00 privo di copertura;
- **Corpo B**, mt 2,40 x mt 4,50 - privo di copertura.
- **Corpo C**, mt 5,00 x mt 4,00 -privo di copertura;
- **Corpo E**, mt 1,20 x mt 7,00 corridoio per accesso ai wc, privo di copertura.

PLANIMETRIA GENERALE con rappresentazione locale ristorante ed aree annesse
- scala 1:250 -

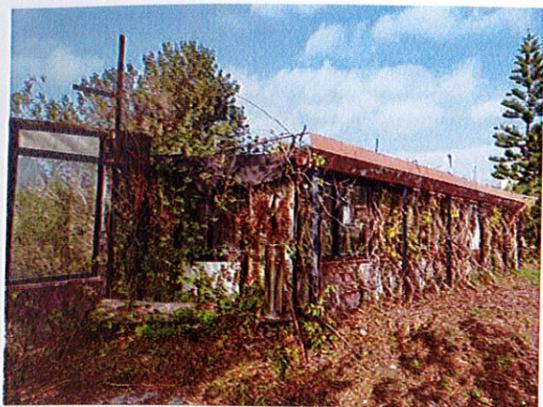


1. Manufatto edilizio da recuperare comprende :
 - a. **Locale ristorante** - superficie lorda **mq 232,13** - pareti in muratura intonacata con copertura in tavolato in legno, a tratti crollato, completo di asfalto;
 - b. **Locali w.c.1** - superficie lorda **mq 5,14** - pareti in muratura privi di copertura;
 Inoltre, il compendio presenta:
2. **Area** da rendere pertinenziale al Ristorante dopo le demolizioni, per circa **mq 70,00**;
3. **Area parcheggio** per circa **mq 640,00**;
4. **Aree verde allo stato naturale** per circa **mq 850**.

 **Area** da rendere pertinenziale al Ristorante dopo le demolizioni, per circa **mq 70,00**;



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



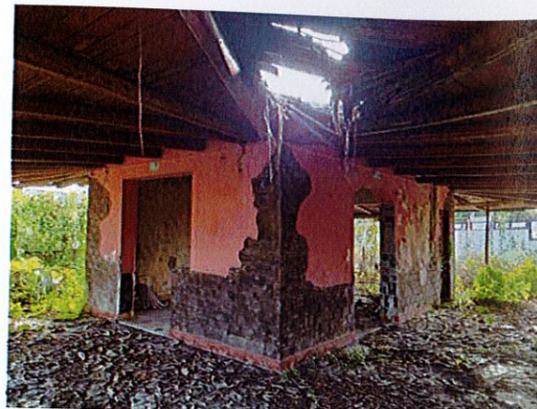
4



5



6

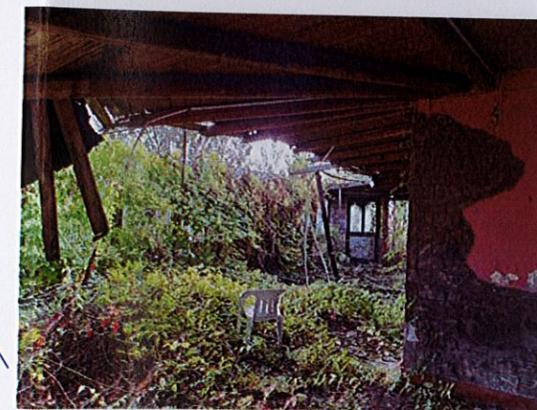
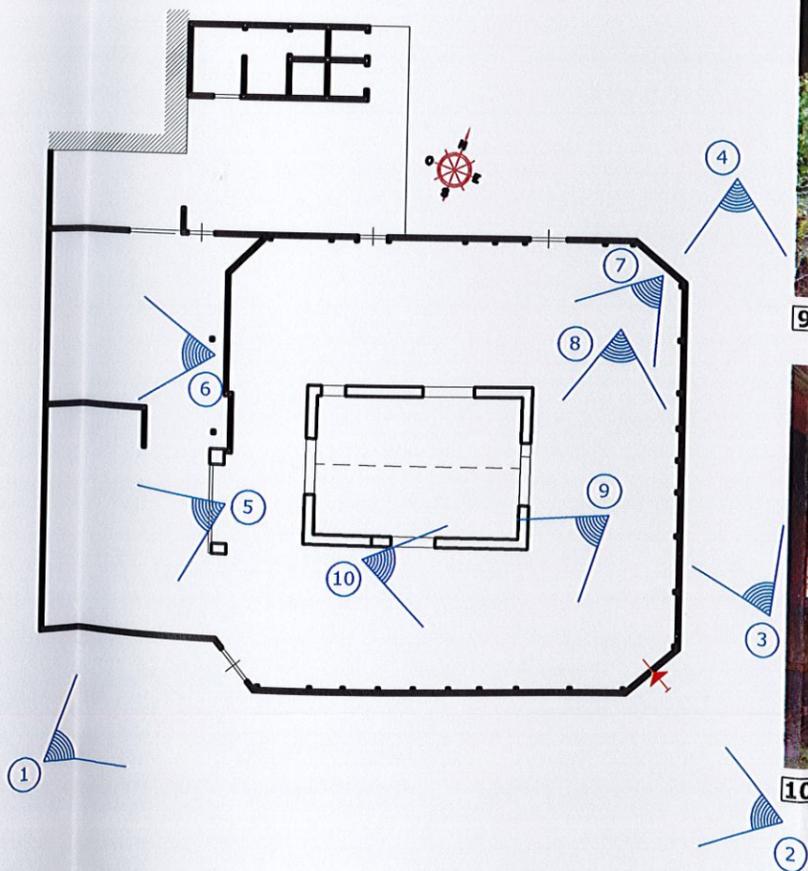


7



8

Punti di vista foto



9



10



Provi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Municipalità: BACOLI

Quartiere/zona: Semicentrale/MISENO - MILISCOLA - LUNGOLAGO

Indice di zona: C6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	860	L	1,7	3,4	L
Negozi	NORMALE	1200	2450	L	6	12,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Mettiamoci la faccia



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

