



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE V – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. ENRICO ARDITURO

PROCEDIMENTO n.450/2020 R.G.E

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

- contro -

XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO UNICO

Compendio staggito:

**XXXXXXXXX denominato "XXXXXXXX" via Montenuovo LicolaPatria n. 85 -
Pozzuoli (NA).**

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Enrico Ardituro, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 450/2020; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 569 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034.

Lo scrivente Esperto Stimatore, visto il contenuto dell'incarico di cui all'allegato n. 1) del decreto di nomina, i quesiti e le prescrizioni indicate, ha accettato in data 21.01.2021 l'incarico de quo.

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 28.09.2021 alle ore 09,35 circa il sottoscritto ha effettuato il primo accesso presso il compendio staggito. (ALL.9)

In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto stimatore;
- Avv. Giorgio Parisi quale custode nominato;
- Sig. XXXXXXXX figlio dell'amministratore della Società eseguita;
- Sig. XXXXXXXX quale collaboratore della società eseguita.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono concluse il giorno 01.07.2022.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del compendio, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici. (all.1-2)

Il giorno 01.07.2022 alle ore 10,30 circa il sottoscritto ha effettuato l'ultimo accesso presso il compendio staggito. (ALL.9)

In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto stimatore;
- Avv. Giorgio Parisi quale custode nominato;
- Sig. XXXXXXXX figlio dell'amministratore della Società eseguita;
- Geom. XXXXXXXXXXXX quale addetto all'ufficio patrimonio della Società "XXXXXXXXX.";
- Avv. XXXXXXXX quale funzionario dell'ufficio legale della Società "XXXXXXXXX."

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del compendio, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici. (all.1-2)

b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'ill.mo Giudice dott. Enrico Ardituro, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a.....:

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati come di seguito riportati (all. 3):

BENE 1 - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78;

BENE 2 - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 46, cat. E/3, rendita € 2.427,35;

BENE 3 - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78;

BENE 4 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 181;

BENE 5 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 182;

BENE 6 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 184;

BENE 7 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 185;

BENE 8 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 186;

BENE 9 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 187;

BENE 10 - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 188;

BENE 11 - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 189;

BENE 12 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23;

BENE 13 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41;

BENE 14 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca;

BENE 15 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca;

BENE 16 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca;

BENE 17 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53;

BENE 18 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90;

BENE 19 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39;

BENE 20 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83 Agr. € 89,94;

BENE 21 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94 Agr. € 56,32;

BENE 22 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30 Agr. € 33,48;

BENE 23 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94;

BENE 24 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30;

BENE 25 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48 Agr. € 33,85;

BENE 26 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44 Agr. € 14,53;

BENE 27 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 30, p.lla 137, qualità vigneto arb, classe 2, sup. 03 are 03 ca, reddito Dom. € 7,67 Agr. 2,27.

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 04.12.2020 ai nn. 46804/34290, per i beni sopra riportati in favore di:

- Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 della piena proprietà;

contro di:

- XXXXX codice fiscale XXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che risulta depositata, in data 01.02.2021, la certificazione ipocatastale ex art. 567 comma II c.p.c. redatta in data 16.12.2020.

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Il sottoscritto Esperto precisa che il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità della società esecutata ad eccezione di:

BENE 27 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 30, p.lla 137, qualità vigneto arb, classe 2, sup. 03 are 03 ca, reddito Dom. € 7,67 Agr. 2,27.

Il bene nello stato di fatto risulta essere parte della strada e dello spartitraffico.

- il cespite staggito e censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 30, p.lla 137 (già p.lla 58 con consistenza pari a 513 mq.), è stato oggetto di esproprio per pubblica utilità con decreto della Prefettura di Napoli n. 43955 in data 29.12.1979. (all.7)

Il suddetto decreto di espropriazione è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.01.1980 ai nn. 2673/2305, in favore della xxxxxx. e contro xxxxx,xxxxxx, xxxxx e xxxxx (Bene espropriato censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 30, p.lla 58 – per una consistenza pari a mq 513). (all.6- 7)

Lo scrivente ha verificato che il suddetto bene, ancora in ditta catastale alla società XXXXXXXXX, in data 27.07.2006 con pratica catastale protocollo n. NA0430741 in atti dal 27/07/2006 (n. 430741.1/2006), è stato erroneamente frazionato assumendo quale nuovo identificativo “p.lla 137 con consistenza pari a 303 mq”. (all.10)

BENE 17 - C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 52, qualità frutt.
Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53;

Il predetto bene è pervenuto alla Società dante causa con atto di Trasformazione di Società (regolarizzazione società di fatto - conferimento beni), a firma del notaio dott. XXXXXXX Morelli del 23.11.1981 racc. 7225, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.12.1981 ai nn. 30402/26262, a favore della società "XXXXXXX s.n.c.- c.f.: XXXXXX" e contro XXXXXXX, nato a Napoli il xxxxx; xxxxxx, nato a Napoli il xxxxxx; xxx , nato a Napoli il xxxx per la quota di 750/1000 della piena proprietà;

Nel predetto atto è riportato quanto segue:

*cfr. (all.6) Omissis "Che tale società di fatto era originariamente titolare fin dal 1960, oltre ai sottoscritti, anche il loro fratello xxxx xxxx, nato a Napoli il XXXXXXX e deceduto in Pozzuoli il XXXXXXX ed al quale sono succeduti i tre sottoscritti avendo il loro genitore xxx xxx rinunziato all'eredità con atto per notar Alessandro Chieffi dell'11.10.1971 registrato a Napoli il 12 successivo al n. 20902. Che oggetto di detta società di fatto è l'impianto e la gestione di un XXXXXXX, ristoranti, bar, locali notturni, piscine, campi da tennis e di equitazione, piste per pattinaggio e per go Kart, parchi giochi, campeggi, bungalow, impianti per la distribuzione carburanti, rivendita tabacchi e simili. Che tali attività vengono esercitate esclusivamente in Pozzuoli S.S. Domiziana km 55, frazione Arco Felice, località Toiano, su terreni facenti parte del patrimonio di essa società e precisamente: Omissis..... b) quota pari a 750/1000 dell'appezzamento di circa 400 mq Omissis **N.T.C. fg. 40, p.lla 52, per acquisto fatto da xxxxxx, xxxx e xxx ed al loro genitore xxxx xxxx in comune ed in parti uguali per acquisto fattone - con atto per notar Ugo Abbatedel 16.10.1963 registrato a Napoli il 31 ottobre 1963 al n. 9949 e trascritto il 9 novembre 1963 ai nn. 50473/36909... omissis Detto terreno, a seguito della citata successione del signor xxxxx, fa attualmente parte per tre quarti del patrimonio della detta società di fatti e per il rimanente quarto è di proprietà del signor xxx xxxxx.;***

L'esperto ha acquisito il precedente titolo verificando che, il cespite p.lla 52, è pervenuto ai danti causa come di seguito riportato:

Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Ugo Abbate del 16.10.1963 rep.76890 racc. 753, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.11.1963 ai nn. 50473/36909, a favore di XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; xxxx xxxx, nato a Napoli il xxxxx; xxxx xxx, nato a Napoli il xxxxx; xxxxx, nato a Napoli il xxxxx; xxxxx, nato a Napoli il xxxxx, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in comune ed in parti uguali e contro XXXXXXXXX.

Lo scrivente evidenzia che il terreno de quo, per quanto sopra riportato, è stato trasferito alla Società dante causa degli esecutati per la giusta quota di 800/1000 della piena proprietà e non per la quota di 750/1000 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, i titoli di provenienza del compendio de quo di seguito riportati: (all.6)

➤ Verbale di assemblea per cambio denominazione sociale, a firma del notaio dott. Francesco Dente del 06.09.2012 rep. 189808 racc. 27370, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.09.2012 ai nn. 36443/28483, a favore della società "XXXXXXX s.r.l." c.f.: xxxx e contro società "xxxxx." c.f.: xxxxxx;

➤ Atto di scissione parziale mediante costituzione di Società, a firma del notaio dott. Francesco Dente del 06.03.2012 rep. 189141 racc. 26892, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 26.03.2012 ai nn. 12896/10107, a favore della società "xxxxxxx s.r.l." c.f.: xxxx e contro società "xxxxxxx s.r.l." c.f.: xxxxxx;

Nel predetto atto è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "Tale capitale è costituito dagli elementi patrimoniali rinvenienti dalla Società "xxxx s.r.l." e precisamente:

TERRENI E FABBRICATI – piena proprietà del XXXXXXX ricettivo denominato XXXXXXX sito in Pozzuoli (NA), località Arco Felice, via Montenuovo – Licola Patria n.85, costituito da un appezzamento di terreno di estensione, tra coperto e scoperto, di circa mq 40.192 sistemato a piazzali, piscine, pista go kart, campi da tennis e percorsi carrabili e pedonali e dai sovrastanti fabbricati destinati a ristorante, reception, bar, spogliatoi, bungalows e appartamenti; Omissis..... In catasto fabbricati fg. 40, p.lla 1 sub 101; fg. 40, p.lla 46; fg. 40, p.lla 48 graffata alle p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189. Il suolo su cui sorge il complesso è riportato in catasto terreni al fg. 40, p.lla 36, 53, 1, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 2, 4, 43, 51, 140, 156, 157, 171, 109 nonché fg. 30 p.lla 137."...

Lo scrivente evidenzia che, il bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52, è pervenuto alla Società dante causa "XXXXXXX XXXXXXXs.r.l." per la quota di 750/1000 della piena proprietà (giusta quota conferita pari a 800/1000 della piena proprietà) (atto di Trasformazione di Società (regolarizzazione società di fatto - conferimento beni, a firma del notaio dott. XXXXXXX Morelli del 23.11.1981 racc. 7225, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.12.1981 ai nn. 30402/26262) in luogo di 1000/1000 della piena proprietà.

La rimanente quota di 200/1000 della piena proprietà, del bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52, risulta di proprietà dei sig.ri XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXper successione di XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXX.

L'esperto ha acquisito il certificato di morte del predetto XXXXXXX XXXXXXX riscontrando che, lo stesso, è deceduto in data XXXXXXX (all.8)

➤ Permuta, a firma del notaio dott. Francesco Dente del 07.03.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07.04.1999 ai nn. 11932/9622, a favore della società "XXXXXXXX XXXXXXXXs.r.l." c.f.: XXXXXXXXe contro società XXXXXXXX, xxxxxxxx

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36 e p.lla 53.**

➤ Verbale di trasformazione di società, a firma del notaio dott. Francesco Dente del 19.07.1991 rep. 78629, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07.04.1997 ai nn. 11931/9621, a favore della società "XXXXXXXX XXXXXXXXs.r.l. - c.f.: 0XXXXXXXX e contro società "XXXXXXXX XXXXXXXXs.n.c.- c.f.: 0XXXXXXXX;

Nel predetto atto è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "Art. 10) I comparenti autorizzano l'annotamento della nuova forma sociale nella partita ipotecaria e catastale... omissis beni immobili in Pozzuoli S.S. Domitiana km 55 frazione Arco Felice, località Toiano e precisamente: 1) appezzamento di terreno di mq. 48785 confinante ...omissis... partita 4973 N.C.T. fg. 30, p.lla 9, fg. 40, p.lla 51; fg. 41, p.lla 12; fg. 40, p.lla 43; fg. 40, p.lla 4; fg. 40, p.lla 27; fg. 40, p.lla 2; fg. 41, p.lla 10; 2) quota pari a 750/1000 (giusta quota 800/1000 della piena proprietà) dell'appezzamento di terreno della superficie di circa 400 mq confinante ...omissis... partita 7260, fg. 40, p.lla 52; 3) appezzamento di terreno della superficie di circa mq 3250, confinante... omissis.... N.C.T. partita 8008, fg. 40, p.lla 140; 4) appezzamento di terreno della superficie di circa 1.250 mq, confinante con ...omissis... partita 7553, fg. 40, p.lla 109; 5) appezzamento di terreno della originaria superficie di 3.030 mq, confinanteomissis... N.T.C. partita 7430, fg. 40, p.lla 157 e p.lla 156; 6) appezzamento di terreno di circa 2.950 mq, confinante ...omissis... N.T.C. partita 7482, fg. 40, p.lla 171; 7) appezzamento di terreno della superficie di circa 11.430 mq, confinante conomissis ... N.C.T. partita 9311, fg. 40, p.lla 244 e p.lla 3"

➤ Trasformazione di Società (regolarizzazione società di fatto - conferimento beni), a firma del notaio dott. XXXXXXXX Morelli del 23.11.1981 racc. 7225, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.12.1981 ai nn. 30402/26262, a favore della società "XXXXXXXX XXXXXXXXs.n.c.- c.f.: 0XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX

Nel predetto atto è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "Che tale società di fatto era originariamente titolare fin dal 1960, oltre ai sottoscritti, anche il loro fratello XXXXXXXX XXXXXXXX,

nato a Napoli il XXXXXXXX e deceduto in Pozzuoli il XXXXXXXX ed al quale sono succeduti i tre sottoscritti avendo il loro genitore XXXXXXXX XXXXXXXX rinunziato all'eredità con atto per notar Alessandro Chieffi dell'11.10.1971 registrato a Napoli il 12 successivo al n. 20902. Che oggetto di detta società di fatto è l'impianto e la gestione di un XXXXXXXX, ristoranti, bar, locali notturni, piscine, campi da tennis e di equitazione, piste per pattinaggio e per go Kart, parchi giochi, campeggi, bungalow, impianti per la distribuzione carburanti, rivendita tabacchi e simili. Che tali attività vengono esercitate esclusivamente in Pozzuoli S.S. Domiziana km 55, frazione Arco Felice, località Toiano, su terreni facenti parte del patrimonio di essa società e precisamente: a) appezzamento di terreno della originaria sup. di circa 48.785 mq ... omissis.... ai quattro germani XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX XXXXXXXX per successione ex lege dalla madre deceduta in Napoli il XXXXXXXX(den. N. 1572 vol. 1336) ed in seguito ai sottoscritti XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù della successione legittima di cui si è detto del fratello XXXXXXXX XXXXXXXX. Detto terreno, confinante con proprietà XXX, proprietà XXXX, strada statale Domitiana e proprietà Sanna, a seguito di Decreto di espropriazione n. 43955 Div. IV del 29.12.1979, registrato a Napoli l'8 gennaio 1980 al n. 328/C e trascritto il 28.01.1980 ai nn. 2673/2305, emesso dalla Prefettura di Napoli a favore della XXXXXXXXè attualmente della superficie di HA 4.08.75 ed è riportato nel N.C.T. di Pozzuoli alla partita 4973 ancora in ditta XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX proprietari e XXXXXXXX XXXXXXXX usufruttuario per 1/3: **fg. 30, p.lla 9; fg. 40, p.lla 51; fg. 41, p.lla 12; fg. 40, p.lla 43, 4, 278, 2, 10**; b) quota pari a 750/1000 dell'appezzamento di circa 400 mq Omissis **N.C.T. fg. 40, p.lla 52**, per acquisto fatto da XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX ed al loro genitore XXXXXXXX XXXXXXXX in comune ed in parti uguali per acquisto fattone – conatto per notar Ugo Abbate del 16.10.1963 registrato a Napoli il 31 ottobre 1963 al n. 9949 e trascritto il 9 novembre 1963 ai nn. 50473/36909... omissis Detto terreno, a seguito della citata successione del signor XXXXXXXX XXXXXXXX, fa attualmente parte per tre quarti del patrimonio della detta società di fatti e per il rimanente quarto è di proprietà del signor XXXXXXXX XXXXXXXX; c) per acquisto fatto da XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX ... omissisappezzamento di terreno della sup. di circa 3.250 mq ... omissis.... **N.C.T. fg. 40, p.lla 140**; d) per acquisto fatto da XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXe ... omissisappezzamento di terreno della sup. di circa 1.250 mq ... omissis.... **N.C.T. fg. 40, p.lla 109**; e) per acquisto fatto da XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX ... omissis appezzamento di terreno della sup. di circa 3.030 mq ... omissis.... **N.C.T. fg. 40, p.lla 157, 156**; f) per acquisto fatto da XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX ... omissis appezzamento di terreno della sup. di circa 2.950 mq ... omissis.... **N.C.T. fg. 40, p.lla 171**; g) per acquisto fatto da XXXXXXXX, XXXXXXXXe XXXXXXXX ... omissis appezzamento di terreno della sup. di circa 11.430 mq ... omissis.... **N.C.T. fg. 40, p.lla 244, 3**; ... omissis... ARTICOLO 12 – I sottoscritti chiedono che il presente atto sia trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli Secondo contro essi medesimi ed a favore della società in nome collettivo nascente dall'atto stesso per rendere noto ai terzi che gli immobili in Pozzuoli sopra riportati facente parte del patrimonio della società di fatto vengono da oggi a far parte della società in nome collettivo.”

Il sottoscritto esperto evidenzia che nel suddetto atto, l'intero complesso staggito, risulta correttamente descritto per tipologia e consistenza.

All'uopo è doveroso evidenziare che per i beni, facente parte del predetto complesso staggito e censiti al catasto al fg. 40 p.lle 1, 46, 47,48, 49 e 50, correttamente descritti nel titolo de quo, non vengono riportati gli identificativi catastali.

AI FINI DELL'ULTERIORE PROVENIENZA

➤ Denuncia di successione n. 1572 vol. 1336, deceduta il 09.10.1953, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.12.1981 ai nn. 31115/26897, in morte di XXX XXX fu XXXXXXXX, ed in favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX.

Lo scrivente ha riscontrato che, oggetto della predetta successione, risultano i cespiti di cui alla **partita 3784 censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 30, p.lla 9; fg. 40, p.lla 1, p.lla 2, p.lla 4 e fg. 41, p.lla 84.**

L'esperto ha verificato che, con riferimento alla predetta successione, non risultano le accettazioni di eredità.

➤ Denuncia di successione n. 2025 vol. 2098, apertasi il XXXXXXXX, trascritta presso la Conservatoria di Napoli in data 23.09.1972 ai nn. 44890/33042, in morte del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX, ed in favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX.

L'esperto ha verificato che, con riferimento alla predetta successione, risulta la sola accettazione con beneficio di inventario (trascritta presso la Conservatoria di Napoli 3 in data 26.10.1971 ai nn. 48079/35385) in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX.

➤ Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Romolo Scivicco del 15.10.1970 rep.185354 racc. 5227, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1970 ai nn. 43402/32253, a favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e contro XXXXX, nato a Pozzuoli il XXXXX.

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171.**

➤ Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Romolo Scivicco del 15.04.1970 rep.183466 racc. 5092, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 15.04.1970 ai nn. 15621/11487, a favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156 e p.lla 157.**

➤ Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Guido Rega del 11.06.1965 rep.4781 racc. 2715, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.06.1965 ai nn. 30901/21303, a favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e contro xxxxxxx

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109.**

➤ Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Guido Rega del 18.04.1964 rep.4374 racc. 2464, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.04.1964 ai nn. 21204/15082, a favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e contro xxxxxxx.

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140.**

➤ Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Ugo Abbate del 16.10.1963 rep.76890 racc. 753, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.11.1963 ai nn. 50473/36909, a favore di XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX e contro XXXXXXX per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52.**

➤ Atto di compravendita, a firma del notaio dott. Giovanni Passari del 23.01.1941 rep.334 racc. 177, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 30.01.1941 ai nn. 1637/1026, a favore di XXXX fu XXXXXXXX e contro XXXXXXX.

Il predetto atto è riferito ai terreni identificati al **C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 1, p.lla 2 e p.lla 4 e fg. 30, p.lla 9.**

L'esperto ha altresì verificato che, con riferimento ai predetti beni, non risultano trascritte le accettazioni di eredità:

- Contro la sig. XXXXX (successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.12.1981 ai nn. 31115/26897) deceduta il XXXX, ed in favore di XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX;
- Contro il sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX, ed in favore di XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX (con riferimento alla quota di 200/1000 del bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52 e per la quota di 1/3 della piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 1, 2 e 4).
L'esperto ha acquisito il certificato di morte del predetto XXXXXXX XXXXXXX riscontrando che, lo stesso, è deceduto in data XXXXXXX (all.8)
- Contro il sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX, ed in favore di XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX; e XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX (per i cespiti pervenuti al de cuis per successione materna).
(successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 1972 al n. 33042)
Il sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a Napoli il XXX, è deceduto a Pozzuoli il giorno XXXXXXX. (all.6)

L'esperto ha acquisito la visura camerale storica della società eseguita. (all.8)

Lo scrivente ha rinnovato le ispezioni catastali per nominativo (Società eseguita e danti causa) e per identificativi catastali (attuali e precedenti). (all.7)

b. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ..., piano ... int. ...; composto da ..., confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ..., particella ..., sub ..., cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene

e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) .
PREZZO BASE euro

L'Esperto stimatore ha provveduto a identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli delle schede catastali.

I beni, oggetto del pignoramento, sono identificati:

- 1) Palazzina (Uffici - depositi - appartamenti) censita al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

- a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)
- b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 09.02.1996 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78;

- Dal 30.06.1987 al 09.02.1996 - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 1, classe 3, cat. A/2, cons. 2 vani, rendita L.360.000;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 1, classe 3, cat. A/2, cons. 2 vani, rendita L.796;

- Dal 30.06.1987 al 09.02.1996 - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 2, classe 6, cat. C/2, cons. 44 mq, rendita L.396.000;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 2, classe 6, cat. C/2, cons. 44 mq, rendita L.554;

- Dal 30.06.1987 al 09.02.1996 - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 3, classe 3, cat. A/2, cons. 2,5 vani, rendita L.450.000;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 3, classe 3, cat. A/2, cons. 2,5 vani, rendita L.995;

- Dal 30.06.1987 al 09.02.1996 - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 4, classe 3, cat. A/2, cons. 1 vani, rendita L.180.000;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 4, classe 3, cat. A/2, cons. 2,5 vani, rendita L.398;

- Dal 30.06.1987 al 09.02.1996 - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 5, classe 4, cat. A/2, cons. 1 vani, rendita L.210.000;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 5, classe 4, cat. A/2, cons. 1 vani, rendita L.476;

- Dal 30.06.1987 al 09.02.1996 - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 6, classe 5, cat. A/2, cons. 6 vani, rendita L.1.470.000;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 6, classe 5, cat. A/2, cons. 6 vani, rendita L.3.432;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 3784 censito CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1, cat. Fabbr. rurale, cons. 03 are 32 ca;

MAPPA TERRENI CORRELATI (all.3)

- identificato al CT del Comune di Pozzuoli al foglio 40 part. 1.

2) Ex distributore benzina censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 46, cat. E/3, rendita € 2.427,35;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 30.06.1987 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 46, cat. E/3, rendita € 2.427,35;

L'esperto ha verificato che, agli atti del catasto, non è reperibile la visura ante meccanizzazione alla partita 10522.

Lo scrivente evidenzia che, per la p.lla 46, al catasto terreni è indicata la partita generica "1" (non rinvenibile).

Precedentemente:

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 1 ha 82 are 10 ca;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

- 3) Struttura ricettiva (ristorante – bungalow- locali servizi e spogliatoi piscine) - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78;
- 4) NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 181;
- 5) NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 182;
- 6) NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 184;
- 7) NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 185;
- 8) NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 186;
- 9) NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 187;
- 10) NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 188;
- 11) NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 189;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 30.06.1987 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 6111 censito NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita L.58.000;

Precedentemente:

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 1 ha 82 are 10 ca;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

MAPPA TERRENI CORRELATI (all.3)

- identificato al CT del Comune di Pozzuoli al foglio 40 part. 47, p.lla 49.

12) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 23.11.1979 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23;

- Dal 02.01.1972 - al 23.11.1979 identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 55 are 58 ca, reddito Dom. L. 194.530 Agr. L. 72.254;

13) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 23.11.1979 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41;

- Dal 02.01.1972 - al 23.11.1979 identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 05 are 92 ca, reddito Dom. L. 34.040 Agr. L. 10.064;

14) Ente Urbano censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 02.01.1972 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca;

L'esperto ha verificato che, agli atti del catasto, non è reperibile la visura ante meccanizzazione alla partita 1.

Precedentemente:

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 1 ha 82 are 10 ca;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

15) Ente Urbano censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca;
Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 02.01.1972 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca;

L'esperto ha verificato che, agli atti del catasto, non è reperibile la visura ante meccanizzazione alla partita 1 (partita generica).

Precedentemente:

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 1 ha 82 are 10 ca;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

16) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 02.01.1972 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca;

L'esperto ha verificato che, agli atti del catasto, non è reperibile la visura ante meccanizzazione alla partita 1 (partita generica).

Precedentemente:

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 1 ha 82 are 10 ca;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

17) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 (in luogo di 800/1000) della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 02.01.1972 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53;

- Precedentemente all'impianto meccanografico alla partita 7260 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. L.6.630 Agr. L. 810;

Precedentemente:

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 1 ha 82 are 10 ca;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

25) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 01.04.2015 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90;

- Dal 23.11.1979 al 01.04.2015 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 90are 80 ca, reddito Dom. € 311,85 Agr. € 105,51;

- Dal 02.01.1975 al 23.11.1979 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 1 ha 30 are 50 ca, reddito Dom. L. 867.825 Agr. L.293.625;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 1 ha 78 are 10 ca, reddito Dom. L. 195.910 Agr. L.26.715;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

26) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 23.11.1979 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39;

- Dal 02.11.1979 al 23.11.1979 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 44 are 80 ca, reddito Dom. L.13.440 Agr. L. 1.344;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 44 are 80 ca, reddito Dom. L.9.856 Agr. L. 403;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 46 are 30 ca, reddito Dom. L.4.530 Agr. L. 485;

20) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83 Agr. € 89,94;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 23.11.1979 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83 Agr. € 89,94;

- Dal 02.11.1979 al 23.11.1979 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 01 ha 15 are 00 ca, reddito Dom. L. 764.750 Agr. L. 258.750;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 01 ha 54 are 81 ca, reddito Dom. L. 195.500 Agr. L. 24.150;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

28) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94 Agr. € 56,32;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 16.07.2019 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94 Agr. € 56,32;

- Dal 01.04.2015 al 16.07.2019 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 51, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 49 are 04 ca, reddito Dom. € 145,63 Agr. € 56,99;

- Dal 02.01.1972 al 01.04.2015 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 51, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 50 are 20 ca, reddito Dom. € 149,08 Agr. € 58,33;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 4973 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 51, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 50 are 20 ca, reddito Dom. L.135.540 Agr. L.13.052;

- alla partita 3784 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 2, qualità vigneto, sup. 3 ha 36 are 91 ca, reddito Dom. L. 2.274 Agr. L.842;

29) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30 Agr. € 33,48;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 01.04.2015 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30 Agr. € 33,48;

- Dal 02.01.1972 al 01.04.2015 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 32 are 50 ca, reddito Dom. € 97,35 Agr. € 37,77;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 7323 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 32 are 50 ca, reddito Dom. L.503 Agr. L. 68;

30) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 23.11.1979 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94;

- Dal 02.01.1972 al 23.11.1979 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 28 are 82 ca, reddito Dom. L.100.870 Agr. L. 37.466;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 7430 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 28 are 82 ca, reddito Dom. L.28.811 Agr. L. 4.611;

31) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30;
Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

- a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)
- b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 02.01.1972 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 7430 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. L.2.516 Agr. L. 237;

32) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48 Agr. € 33,85;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 01.04.2015 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48 Agr. € 33,85;

- Dal 02.01.1972 al 01.04.2015 - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 50 ca, reddito Dom. € 111,98 Agr. € 34,28;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 7482 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 50 ca, reddito Dom. L. 457 Agr. L. 61;

26) Terreno censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44 Agr. € 14,53;

Il bene è pignorato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Per il bene de quo:

a) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali; (ALL. 3 - 6)

b) Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali; (ALL. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all.3 -10)

- Dal 02.01.1972 ad oggi - identificato al C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44 Agr. € 14,53;

Precedentemente all'impianto meccanografico

- alla partita 7553 censito C.T. del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. L.153 Agr. L.26;

27) C.T. del Comune di Pozzuoli al 30, p.lla 137, qualità vigneto arb, classe 2, sup. 03 are 03 ca, reddito Dom. € 7,67 Agr. 2,27.

Lo scrivente precisa che, la predetta particella, è stata generata dal frazionamento in data 27.07.2006 della precedente p.lla 58 (originale consistenza 513 mq).

Invero, la particella de qua, è stata oggetto di esproprio per pubblica utilità con decreto della Prefettura di Napoli n. 43955 in data 29.12.1979 e pertanto non oggetto di stima.

Il predetto decreto di espropriazione è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.01.1980 ai nn. 2673/2305, in favore della XXXXXXXXe contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX (Bene espropriato censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 30, p.lla 58 – per una consistenza pari a mq 513). (all.6- 7)

L'esperto escluderà, per quanto sopra riportato, il bene de quo dalla valutazione del compendio staggito.

DESCRIZIONE COMPENDIO STAGGITO

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento de quo, sono ubicate nel Comune di Pozzuoli in via Montenuovo Licola Patria n. 85 – Pozzuoli (NA).

Il compendio staggito è composto da un XXXXXXX, denominato “i XXXXXXX”, che si sviluppa su un’area di circa 38.000 mq.

Il Complesso è dotato di ristorante, di piscine alimentate da una sorgente naturale di acqua termale*, pista di pattinaggio, campo per pallavolo, pallacanestro e calcetto, quattro campi da tennis, palestra, discoteca, pianobar, parco giochi, n. 13 bungalow, area esterna di parcheggio e n. 13 camere oltre ad alcuni cespiti, nello stato di fatto, destinati ad ufficio, residenza e depositi.

L’intero complesso confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con cespite censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 284 e a sud con cespiti censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lle 159, 111, 110, 123, 7, 266, 438 e con strada A56 salvo altri.

L’esperto evidenzia che, all’interno del XXXXXXX, è stata annesso il cespite non oggetto di pignoramento censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, ex p.lla 284 (parte dell’attuale p.lla 225 – in ditta Tangenziale di Napoli s.p.a.).

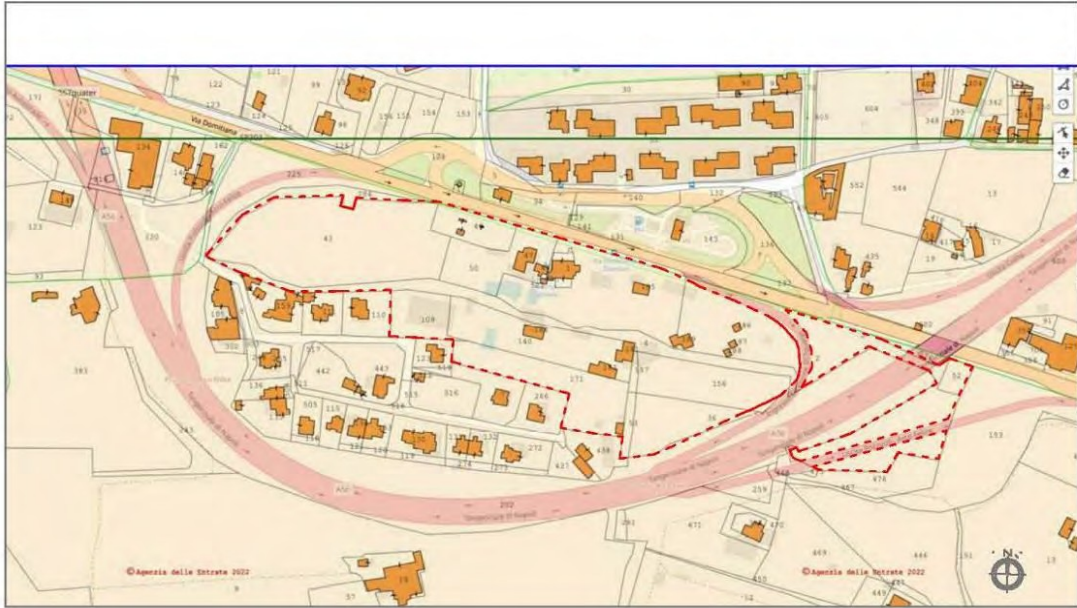
Il predetto cespite è ubicato, nella zona destinata a parcheggio, a nordovest del compendio staggito.

*** La concessione per lo sfruttamento delle acque termali e la concessione mineraria sono escluse dalla valutazione del compendio de quo e, le stesse, sono subordinate alla vigente normativa regionale.**

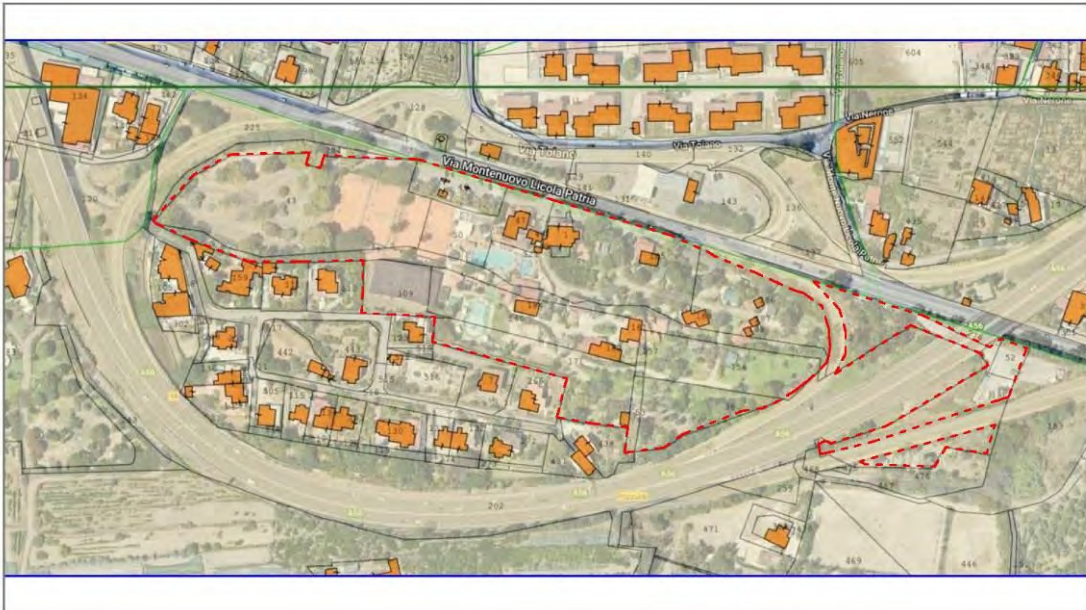
Individuazione complesso



Individuazione compendio staggitto



Sovrapposizione mappa terreni con google maps



Il complesso, costituito da una serie di strutture ad uso ricettivo, si sviluppa come di seguito riportato:

BENE 1, censito la NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78; costituito da:

L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da n. 3 piani fuori terra in muratura con area esclusiva a nord e a sud.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite de quo, compreso le aree di pertinenza, confina per quattro lati con bene censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri.

Al bene staggito si accede dalla predetta p.lla 521 del fg. 40 al C.T. del Comune di Pozzuoli.

Il cespite, nello stato di fatto, è così composto:

- PIANO TERRA composto da n. 7 ambienti ad uso deposito, n. 1 locale ingresso ufficio;

I locali ad uso deposito (deposito 1 e deposito 2), posizionati a est del cespite, risultano in pessime condizioni manutentive e privi di impianto.

L'accesso a detti locali avviene dalla porta posta, la prima a sinistra per chi guarda l'edificio dalla strada, a nord del bene.

L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari a h. 2,00 m.

I locali ad uso deposito (deposito 3, deposito 4 e deposito 5), posizionati al centro dell'edificio, risultano in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'accesso ai predetti locali è garantito dalle porte poste, la seconda, la terza e quarta da sinistra per chi guarda l'edificio dalla strada, a nord del bene de quo.

L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari a h. 2,25 m.

Il deposito 4 è collegato, per mezzo di una scala interna, con il piano soppalco (deposito 8 e deposito 9).

I locali ad uso deposito (deposito 6 e deposito 7), posizionati a ovest dell'edificio, risultano in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'accesso ai predetti locali è garantito dalla porta posta ovest del bene de quo.

L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari a h. 2,75 m. (deposito 6) e h. min. 2,30 m. e h. max 2,96 m. (deposito 7).

Il locale "ingresso ufficio", posizionato a ovest dell'edificio, risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione dell'ambiente è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'accesso al predetto locale è garantito dalla porta posta ovest del bene de quo.

L'altezza interna è pari a h. 2,15 m.

L'ambiente de quo, per mezzo di una scala interna, permette l'accesso all'ufficio posto nel piano soppalco.

- PIANO SOPPALCO 1 composto da n. 2 ambienti ad uso deposito, n. 1 ambiente ad uso ufficio e n. 1 w.c.;

I locali ad uso deposito (deposito 8 e deposito 9) risultano in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'accesso a detti locali avviene, per mezzo di una scala interna, dal locale deposito 4.

L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari a h. 2,56 m.

L'ufficio con w.c. risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestito con piastrelle di gres.

L'accesso a detti locali avviene, per mezzo di una scala interna, dal locale ingresso ufficio posto al piano terra.

L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari a h. 2,70 m.

- PIANO PRIMO composto da n.1 ambiente ad uso deposito, appartamento composto da n.2 ambienti, cucina, n. 1w.c. e n. 2 terrazzi;

Il locale ad uso deposito, posizionato a est dell'edificio, risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione dell'ambiente è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'accesso al predetto locale è garantito dalla porta posta, la prima a destra per chi arriva dalla scalinata esterna, a est del bene de quo.

L'altezza interna è pari a h. 3,60 m..

Il cespite, nello stato di fatto adibito ad appartamento, è composto da n. 2 ambienti (di cui uno indipendente) cucina, w.c. e terrazzino di pertinenza.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in graniglia di marmo ad eccezione del w.c. pavimentato in gres.

Le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

L'accesso al predetto cespite è garantito dalle porte poste a sud dell'edificio.

L'altezza dell'ambiente 1 è pari a h. 3,60 m. mentre, quella dell'ambiente 2, è pari a h. 3,10 m..

- PIANO SECONDO composto da n.1 ambiente ad uso camera, appartamento composto da n.6 ambienti, cucina, n. 2 w.c., n. 4 balconi, terrazzino di accesso al piano secondo, area terrazzata al livello primo e deposito sul lastrico di copertura;

L'ambiente de quo (ambiente 6), posizionato a sudovest dell'edificio, risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione dell'ambiente è graniglia di marmo e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'accesso al predetto locale è garantito dalla porta ubicata, per chi sale la scala esterna posta a sudovest, al piano secondo.

L'altezza interna è pari a h. 2,95 m..

Il cespite, nello stato di fatto adibito ad appartamento, è composto da n. 6 ambienti, cucina, n. 2 w.c., n. 4 terrazzino di accesso al piano secondo, area terrazzata al livello primo e deposito sul lastrico di copertura.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in marmo e/o in parquet e i w.c. sono pavimentati in gres.

Le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione dei w.c. rivestiti in piastrelle. I terrazzi esterni sono pavimentati con cotto per esterno.

L'accesso al predetto cespite è garantito dalla scala posta a est dell'edificio.

All'ambiente 7 (soppalco 2) si accede dalla scala interna posta nell'ambiente 3 mentre, al lastrico solare, si accede dalla scala in legno posta nell'ambiente 7.

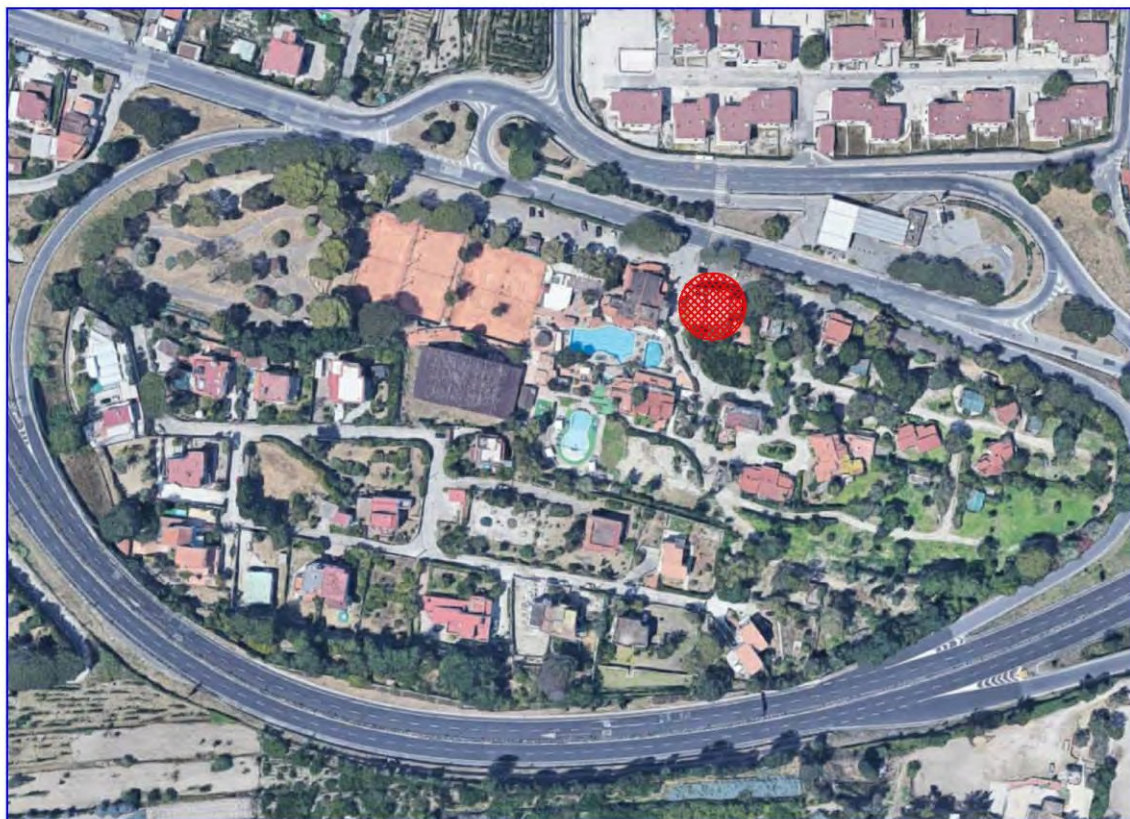
L'altezza interna del bene è pari a h. 3,90 m. mentre, la stanza 7 (soppalco 2) è pari a h. min. 2,93 m. e h. max 4,65 m..

La superficie totale lorda del bene 1, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a:

- Locali ad uso deposito e ingresso uffici: sup. lorda circa 303 mq e sup. netta 250 mq.
- Locali ad uso residenze: sup. lorda circa 265 mq e sup. netta 210 mq.
- Locali ad uso ufficio: sup. lorda circa 42 mq e sup. netta 35 mq.
- Area di pertinenza/terrazzi: sup. circa 338 mq.
- Balconi: circa mq 12.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. apertura vani di accesso interni (ambiente 3 – ambiente 4 – ambiente 5). (all.1)
2. realizzazione deposito sul lastrico di copertura.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato al punto 1, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

La difformità, di cui ai punti 2, dovranno essere ripristinata.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **BENE 2, censito la NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 46, cat. E/3, rendita € 2.427,35;**

Il cespite de quo è costituito da un gabbiotto in acciaio, ex distributore di carburante, con relativo piazzale adibito a parcheggio.

Il predetto piazzale risulta pavimentato con asfalto.

Il cespite de quo, compreso il piazzale, confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43 salvo altri.

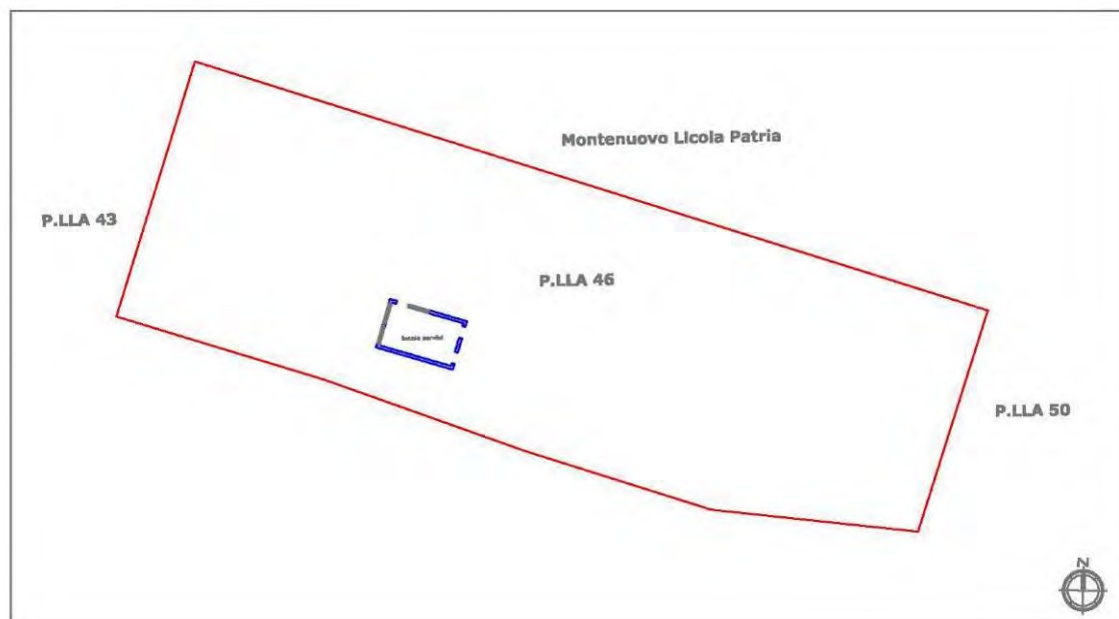
Al bene si accede, per chi arriva da via Montenuovo Licola Patria, attraversando il cespite staggito censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50.

La superficie totale lorda del gabbiotto è pari a circa 20 mq mentre la netta è pari a 18 mq, il piazzale misura circa 1.000 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti





- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:
 1. eliminazione pompe erogazione carburante.L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato al punto 1, dovrà rettificare la planimetria catastale.
Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 3 - NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78;**

L'edificio de quo è costituito da n. 3 piani fuori terra in struttura mista. La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione e mattoncini.

Il cespite de quo confina a nord a est e a ovest con bene censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 salvo altri.

Al bene staggito si accede dalla predetta p.lla 50 del fg. 40 al C.T. del Comune di Pozzuoli.

Il cespite, nello stato di fatto, è così composto:

- PIANO TERRA composto da ingresso, n. 3 grandi ambienti, disimpegno, ufficio, ambiente bar, sala da ballo/ sala ristorante e n. 2 w.c.;
L'accesso al piano terra è garantito dagli ingressi posti ai quattro lati. Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive. La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione e mattoncini ad eccezione dei w.c. rivestite in piastrelle.
L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari:
 - Ambiente 1, ambiente 2 e sala da ballo/sala ristorante – h. 3,20 m.;
 - Ingresso e w.c. h. 2,80 m.;
 - Disimpegno h. min. 2,50 m. e h. max 3,35 m.;
 - Ambiente 3 h. min. 2,85 m. e h. max 3,56 m.
- PIANO PRIMO composto da ingresso, n. 5 ambienti adibiti a sale ricettive, n. 3 ambienti adibiti a cucina e n. 1 ambiente adibito a lavorazione pizzeria;
L'accesso al piano primo è garantito da n. 2 scale interne di collegamento con il piano terra. La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione e mattoncini ad eccezione delle zone lavorazione/cucine rivestite in gres.
L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari:
 - Ambiente 5, ambiente 6 – altezze variabili h. min. 2,05 m. e h. max 3,57 m.;
 - Ambiente 7 e ambiente 8 - h. 2,75 m.
 - Pizzeria – h. 2,75 m.;
 - Cucine – altezze variabili h. min 2,45 h. max. 4,15.

- PIANO SECONDO piano adibito a zona servizi composto da ingresso, n. 5 ambienti adibiti a sale ricettive, n. 4 ambienti, disimpegno, n.3 w.c. e terrazzo;

L'accesso al piano secondo è garantito dalla scala interna di collegamento con il primo piano.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione e mattoncini ad eccezione dei w.c. rivestite in gres.

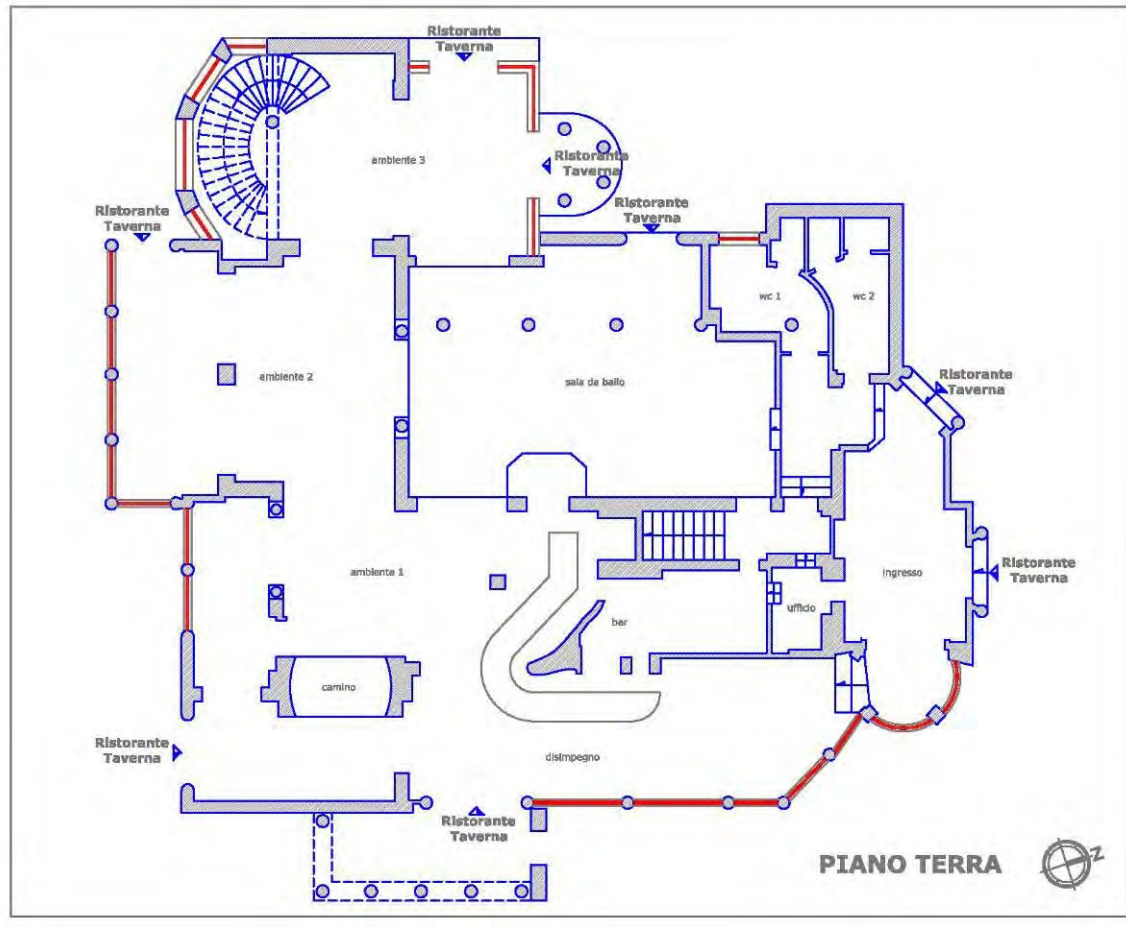
L'altezza interna è pari h. 2,80 ad eccezione dell'ambiente 12 e del w.c., adiacente al predetto ambiente 12, con altezza pari a 2,32 m (l'altezza dell'ambiente 12 e del successivo w.c. sono difformi con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

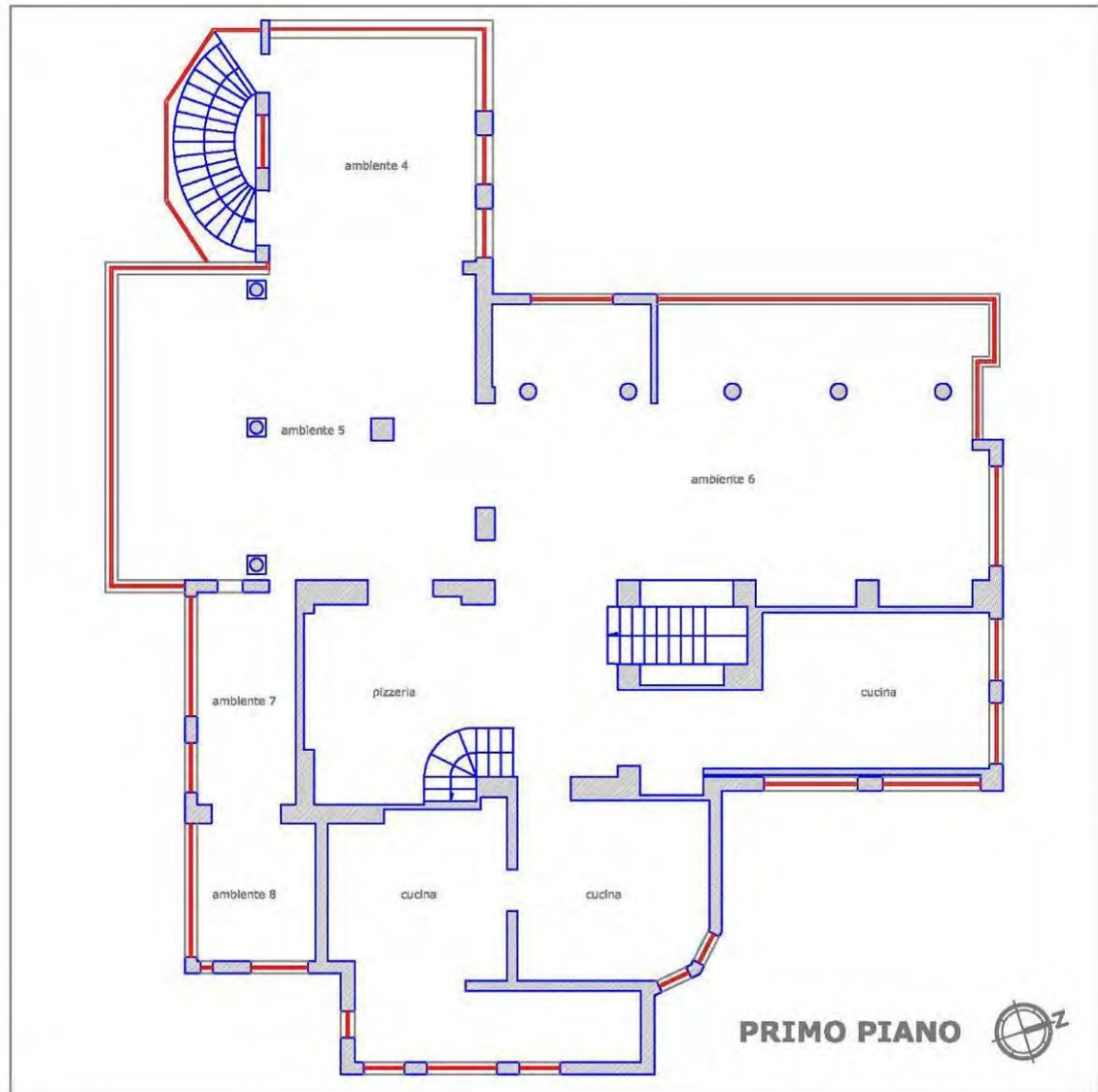
La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 850 mq. mentre, il terrazzino misura circa 12 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti









• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. totale difformità per diversa distribuzione interna;
2. . aumento di volumetria a nordovest del piano terra e a est del piano primo;
3. Piano secondo non rappresentato catastalmente ed aumento di volumetria a nord (ambiente 12 e relativo w.c.).

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 4 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 181 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio, nello stato di fatto adibito a villa, è costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite de quo confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito anche sulle p.lle 4, 140, 156 e 157 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli.

Il cespite B 8, nello stato di fatto, è così composto:

- PIANO TERRA - composto da ingresso, n. 5 ambienti, disimpegno, n. 3 w.c., ripostiglio e terrazzo/lastrico;

L'accesso al piano terra è garantito dalla porta posta a ovest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione dei w.c. rivestite in piastrelle.

L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari:

- Ambiente 1, h. min. 2,75 m. e h. max 4,85 m.;
- Ambiente 2 con altezza pari a h. 2,00 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975);
- W.c. 3 con altezza pari a h. 2,50 m.
- Ambiente 3, ambiente 5 con altezza pari a h. 3,05 m.;
- Ambiente 4 con altezza pari a h. 2,58 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975);
- W.c. 2 e ripostiglio con altezza pari a h. 2,30 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975);
- W.c. 1 con altezza pari a h. 2,66 m.

- PIANO PRIMO composto da n. 1 ambiente, disimpegno, cucina, w.c. e terrazzo;

L'accesso al piano primo è garantito dalla scala interna, posizionata al piano terra nell'ambiente 1, e dalla porta, posizionata a nordest, con accesso dal terrazzo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in gres.

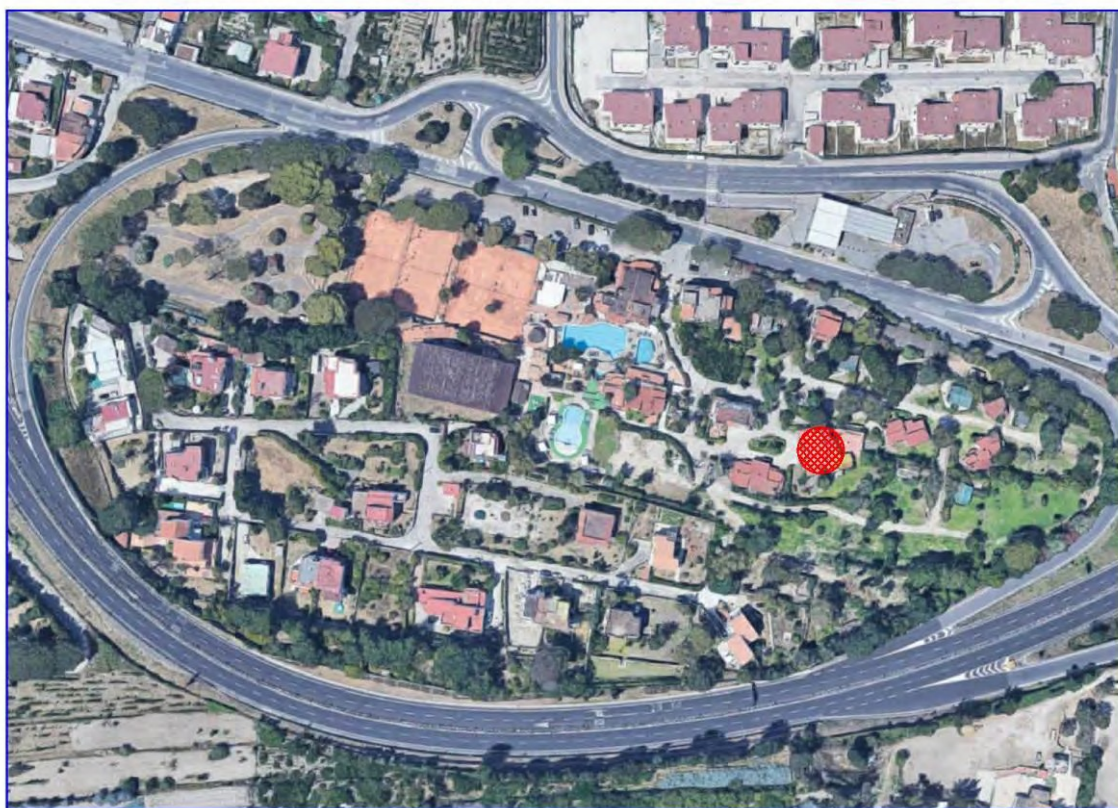
L'altezza interna, dei detti ambienti, è pari:

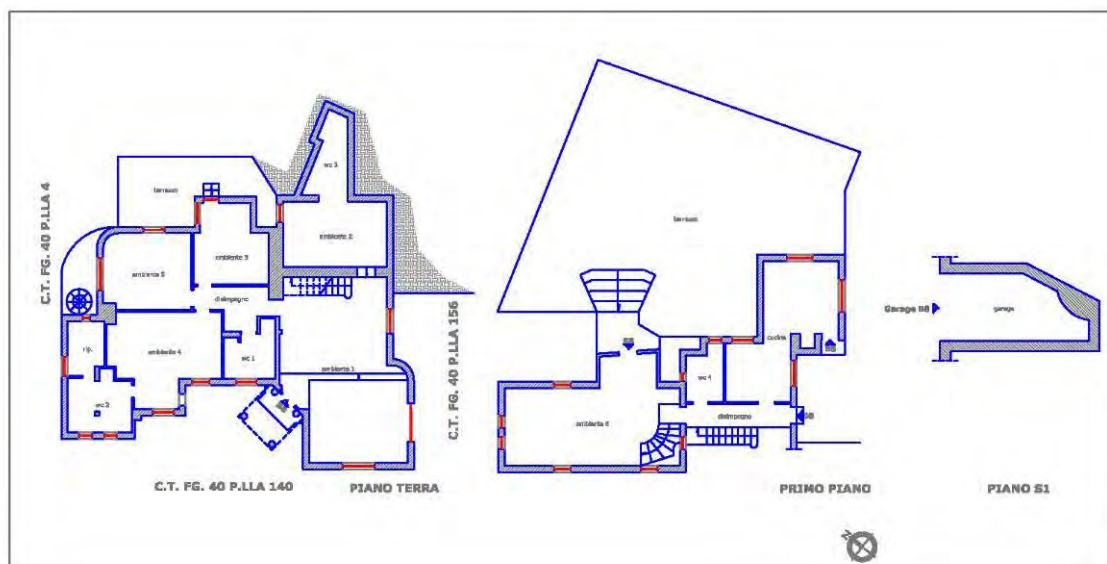
- Ambiente 6 – altezze variabili h. min. 1,35 m. e h. max 2,80 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975);
- Cucina e w.c. con altezza pari a 2,75 m.
- PIANO S1- GARAGE composto un unico ambiente;
L'accesso al garage è garantito dalla porta, con ingresso dalla p.lla 4, ubicata a nord del cespite de quo.
Il bene risulta in normali pessime manutentive.
La pavimentazione dell'ambiente è in scaglie di marmo.
L'altezza interna è pari h. 1,90 (l'altezza non è conforme con il D.M. Interno del 01 febbraio 1986 – G.U. n. 38 del 15.02.1986).

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 245 mq. (la superficie netta è pari a circa 210 mq), il terrazzo misura circa 150 mq mentre, la superficie lorda del garage è pari circa 28 mq quella netta è pari a circa 23 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. difformità per diversa distribuzione interna;
2. . aumento di volumetria;

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 5 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 182 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite de quo nel suo insieme confina a nord a est e ad ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 140 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli.

Il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 3 bungalow (B9 - B10 - B11)

- Bungalow 9 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, disimpegno, n. 1 camera, n. 1 w.c. e patio;
L'accesso al predetto Bungalow è garantito dalla porta posta a sud del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

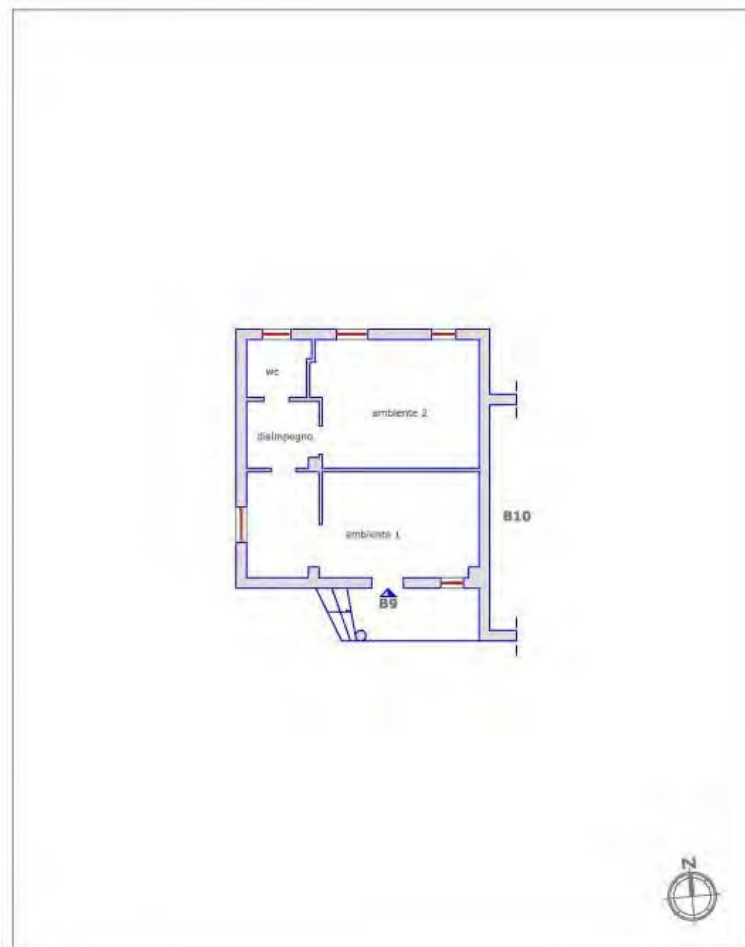
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,55 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975)

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 53 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 45 mq e il patio misura circa 6 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B 9





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria a ovest;
2. diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- Bungalow 10 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 w.c. e patio;

L'accesso al predetto Bungalow è garantito dalla porta posta a sud del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

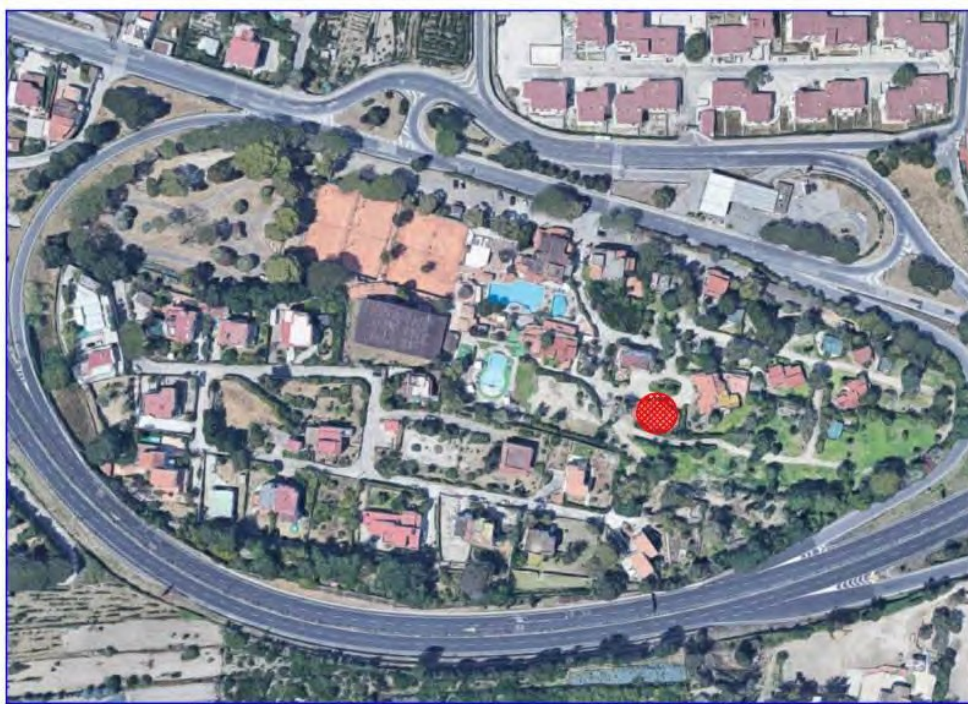
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione dei w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle.

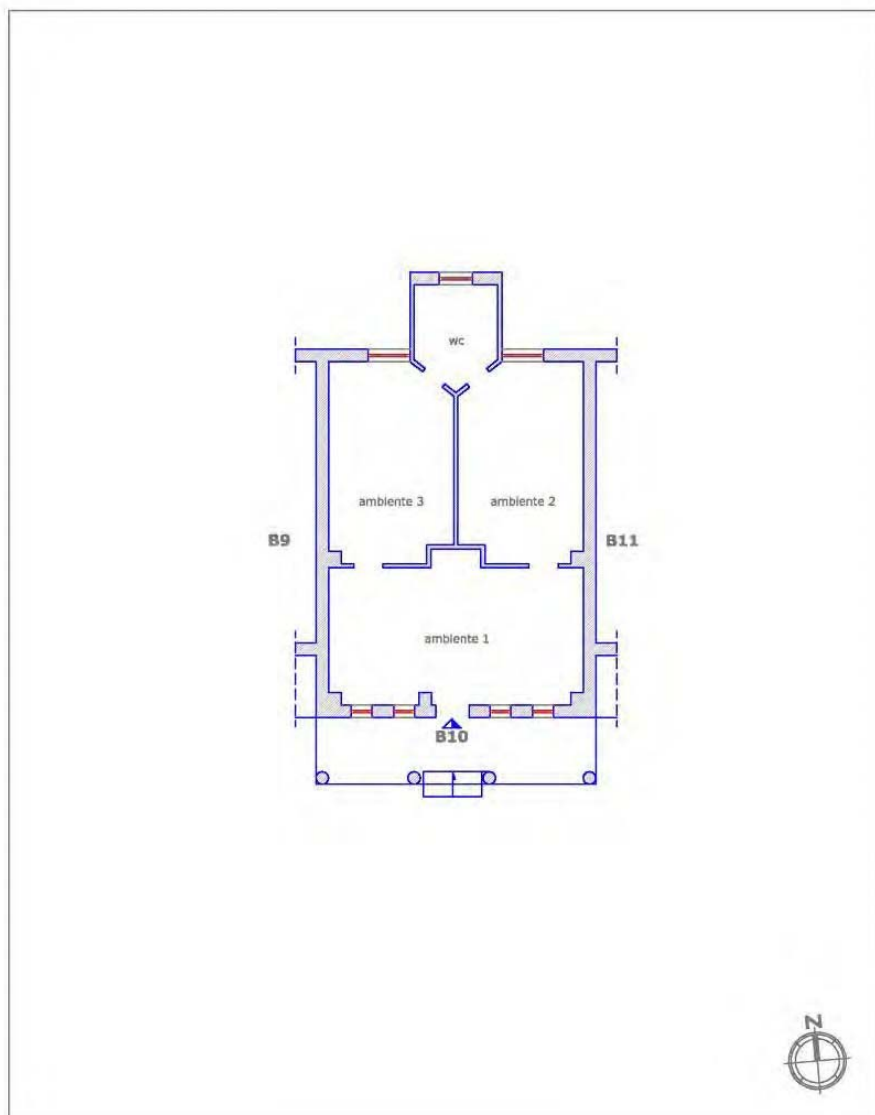
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,55 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975)

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 63 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 55 mq e il patio misura circa 10 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B 10





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria a nord;
2. diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- Bungalow 11 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, disimpegno, n. 1 camera, n. 1 w.c. e patio;

L'accesso al predetto Bungalow è garantito dalla porta posta a sud del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

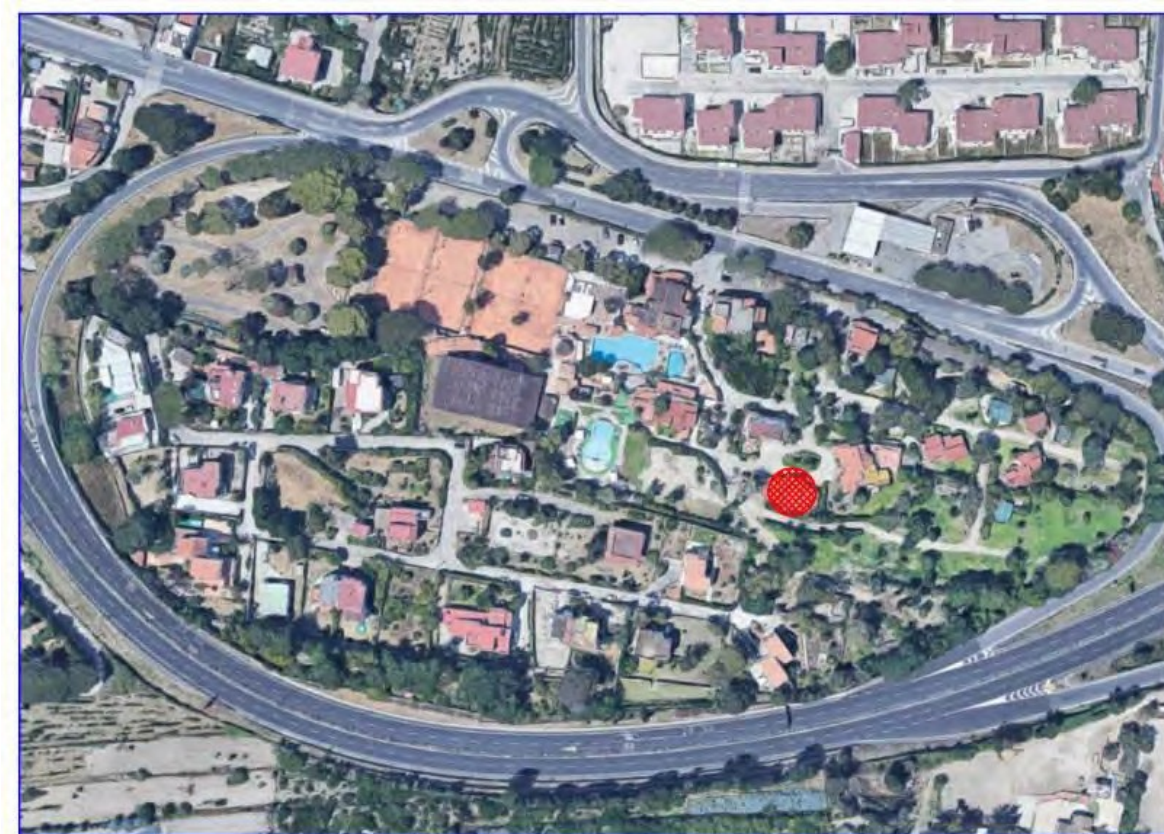
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

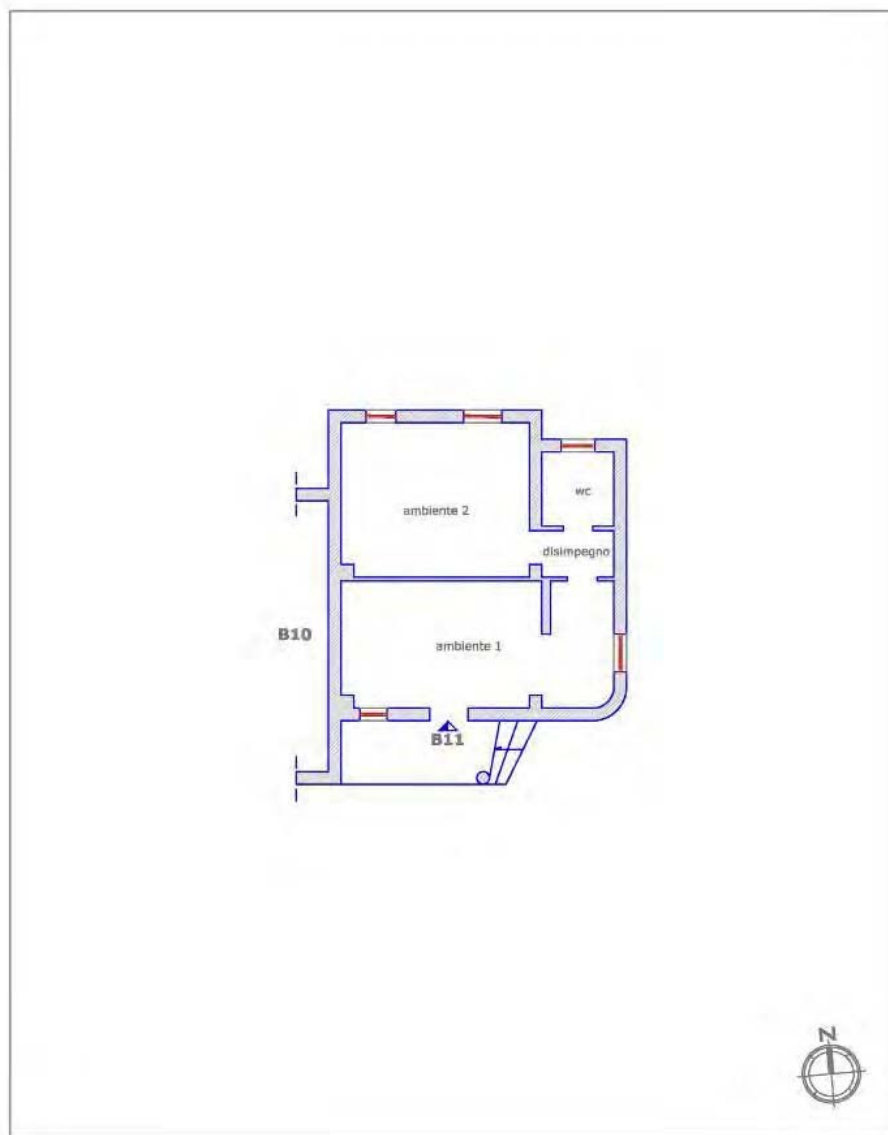
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,60 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975)

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 50 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 41 mq e il patio misura circa 6 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B 11





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria a est;
2. diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 6 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 184 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite de quo nel suo insieme confina a est, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 140, sulla p.lla 4 e sulla p.lla 521 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli.

Il cespite, nello stato di fatto, è composto da:

- PIANO TERRA composto da un locale servizi/spogliatoio piscine che si sviluppa in n. 4 ambienti, disimpegno, n. 4 w.c., n. 2 ripostigli e vasca termale esterna oltre ambiente tecnico al piano S1.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

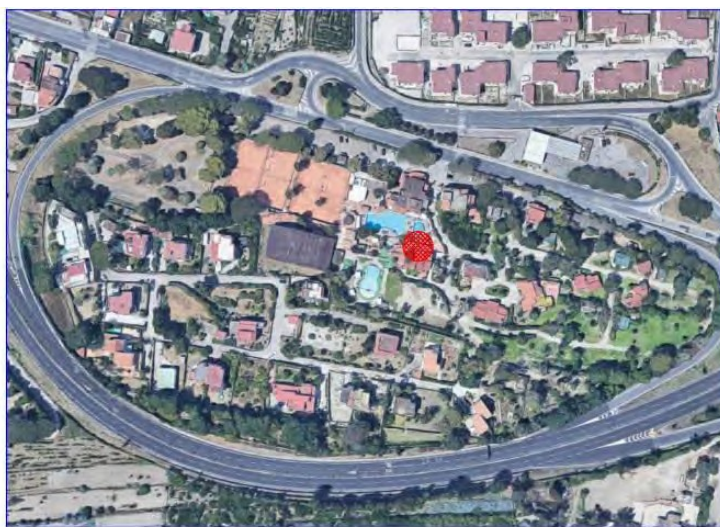
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione dei w.c. rivestite in piastrelle.

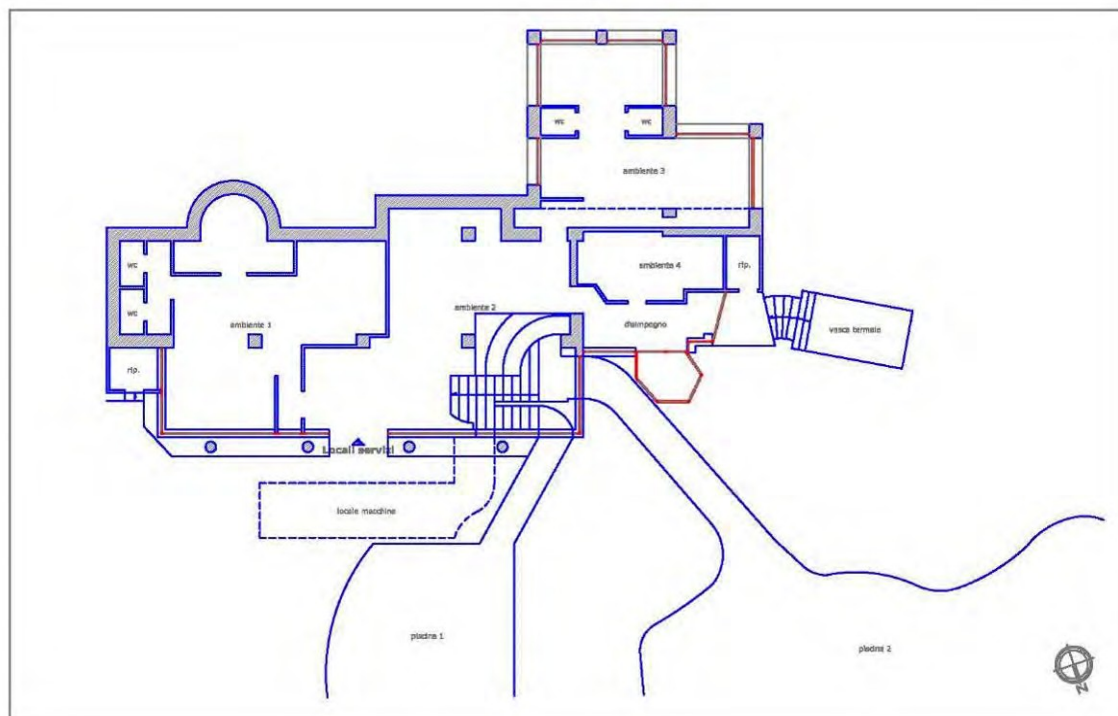
L'altezza interna degli ambienti è pari, nella zona a ovest, a h. 2,70 m. m., nella zona est, ad h. 3,05 m. e, a sud, h. 3,15 m..

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 250 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 210 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti locali servizio





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria;
2. diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- PIANO PRIMO composto da n. 3 camere con annessi servizi (C 11- C12 e C13

CAMERA C11

Il bene de quo è composto da ingresso, n.1 camera e w.c.

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta posta a sudest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,50 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975)

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 20 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 18 mq.

CAMERA C12

Il bene de quo è composto da ingresso, n.1 camera, w.c. e terrazzino.

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta posta a est del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

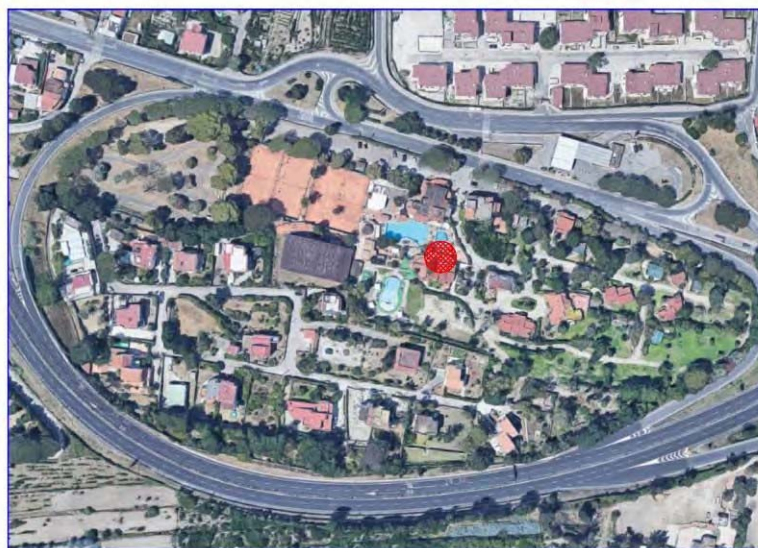
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,50 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975)

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 28 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 24 mq e il terrazzino misura circa 10 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti C11- C12



• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria a sud;
2. Frazionamento e diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità e fatto salvo la verifica del titolo edilizio allo stato non rinvenuto presso i competenti uffici, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

CAMERA C13

Il bene de quo è composto da ingresso/soggiorno, n.2 camera, w.c. e terrazzino.

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta posta a ovest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

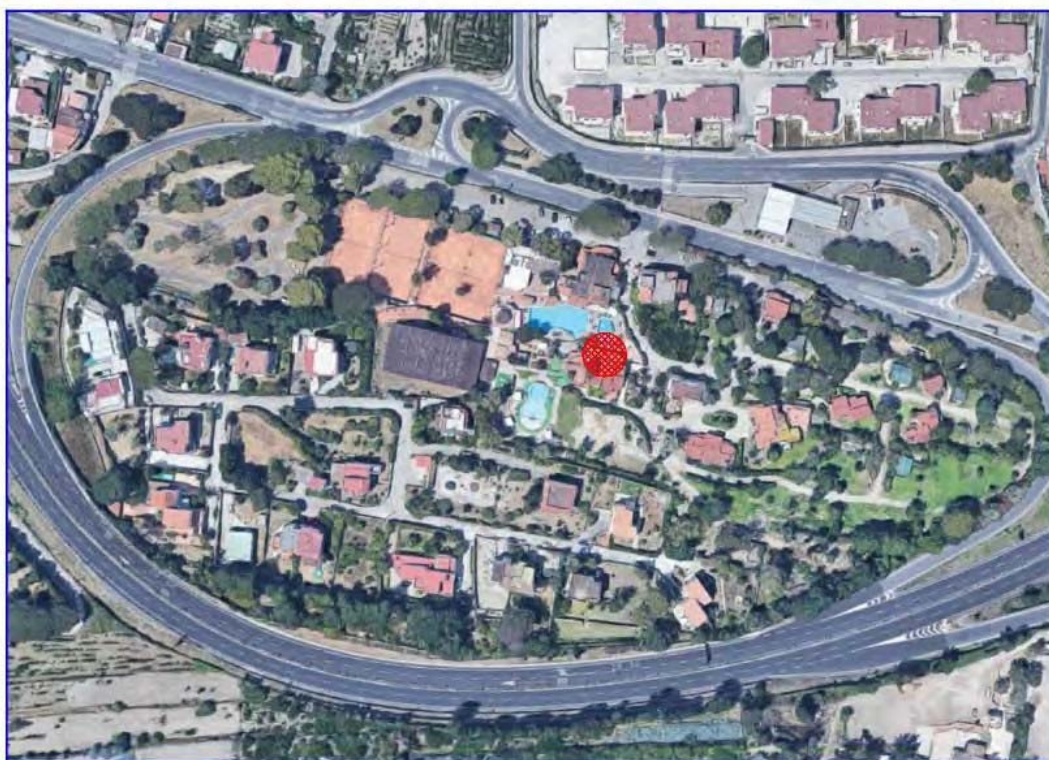
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

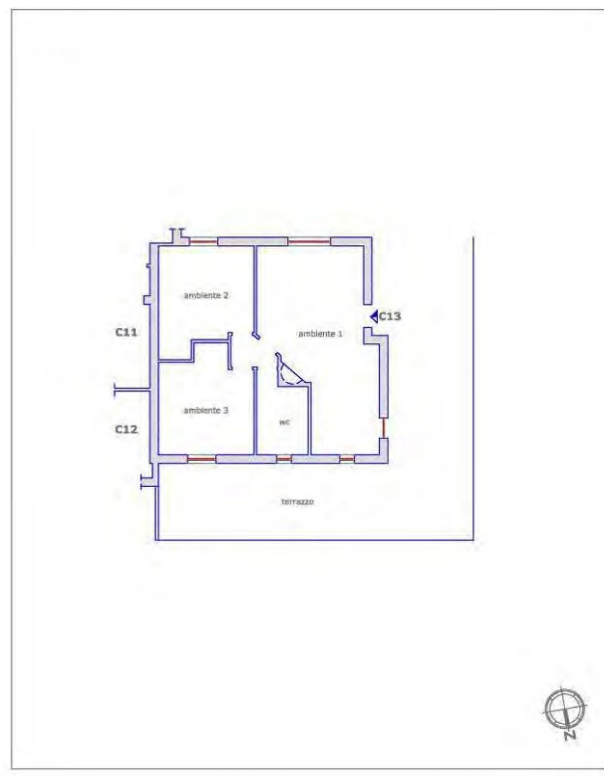
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,50 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975)

La superficie totale lorda del bene de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 64 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 53 mq e il terrazzino misura circa 55 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti C13





- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità e fatto salvo la verifica del titolo edilizio allo stato non rinvenuto presso i competenti uffici, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 7 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 185 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio (B2 – C7 – C8- C9- C10), di cui è parte il cespite, è costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione e parzialmente rivestite in legno.

L'edificio de quo, nel suo insieme, confina a est, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 140.

Il cespite, nello stato di fatto, è composto da:

- PIANO TERRA composto da n.4 camere con relativi servizi (C7, C8, C9 e C10)

CAMERA C7

Il bene de quo è composto da ingresso, n.1 camera e w.c..

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta posta a sudest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,70 m.

CAMERA C8

Il bene de quo è composto da ingresso, n.1 camera e w.c..

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta, la prima a sinistra nel corridoio comune, posta a sudest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,70 m.

CAMERA C9

Il bene de quo è composto da ingresso, n.1 camera, w.c. e terrazzo.

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta, la prima a destra nel corridoio comune, posta a sudovest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite, fino all'altezza di 1,20 m., in piastrelle.

L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,70 m.

CAMERA C10

Il bene de quo è composto da ingresso, n.1 camera, w.c., deposito e terrazzo.

L'accesso alla predetta camera è garantito dalla porta posta a sudovest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

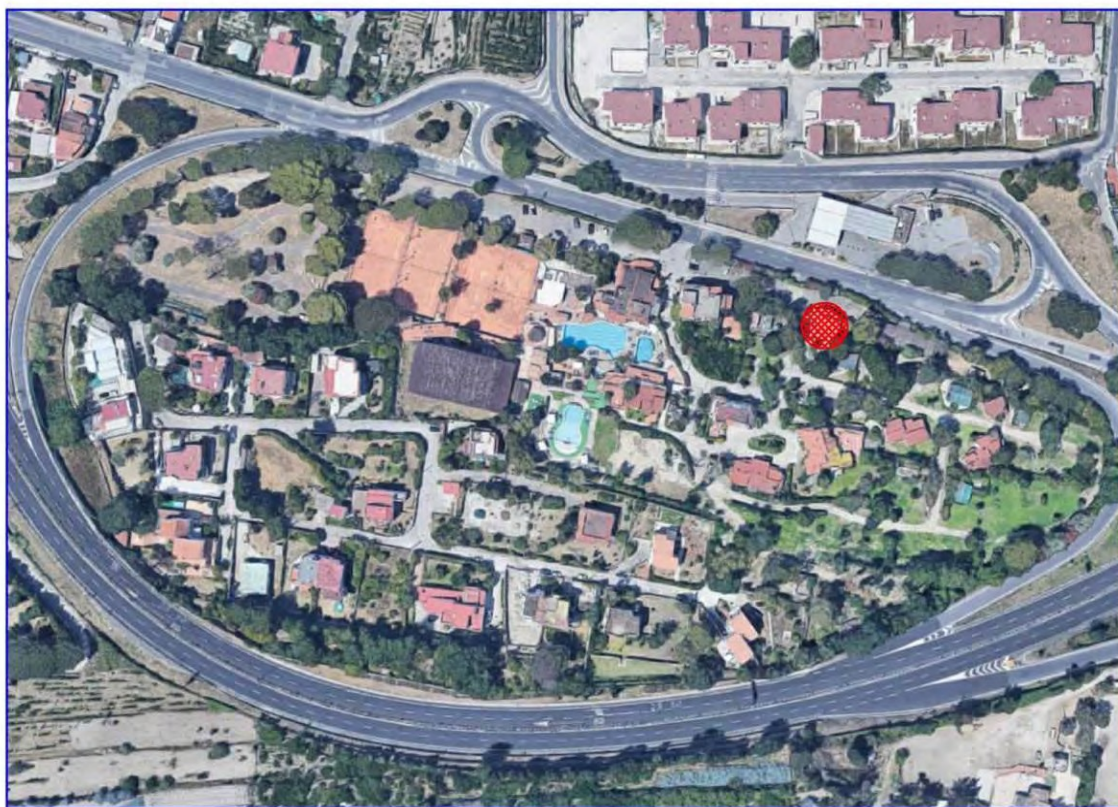
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite, fino all'altezza di 1,20 m., in piastrelle.

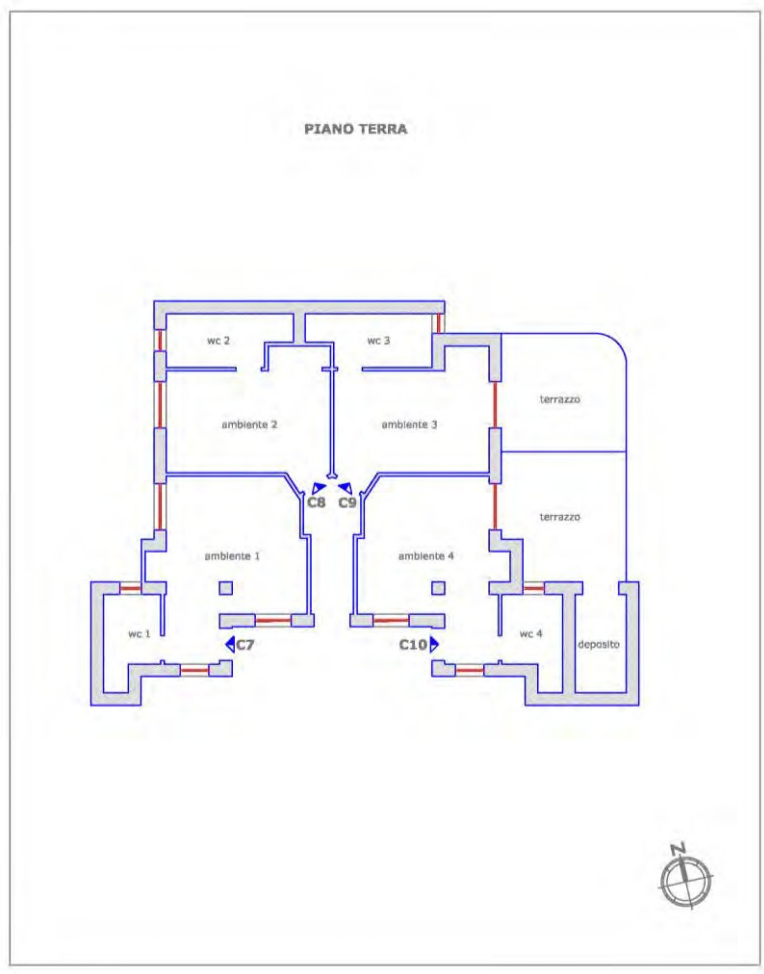
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,70 m.

La superficie totale lorda del piano Terra, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 106 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 90 mq; il deposito misura (sup. lorda.) circa 6,50 m. e 5,50 m. (sup. netta) e l'area adibita a terrazzo misura circa 24 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti Piano Terra





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria, frazionamento e diversa distribuzione interna.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **PIANO RIALZATO – BUNGALOW 2**

Il bene de quo è composto da ingresso/corridoio, n. 3 ambienti, n.1 w.c. e n. 2 terrazzi.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a sudest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

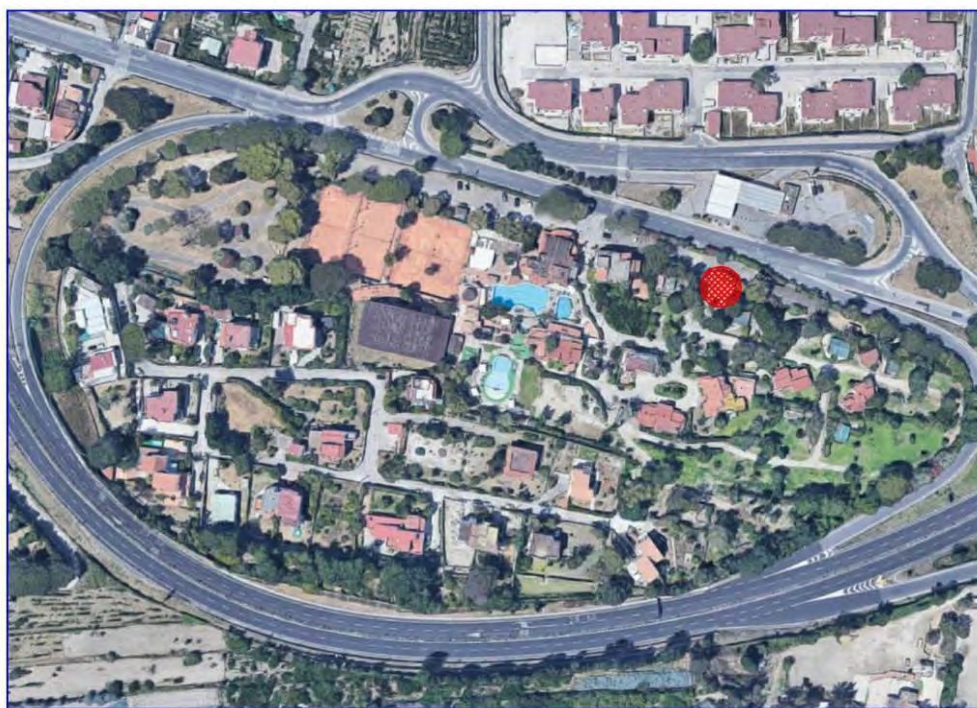
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite in piastrelle.

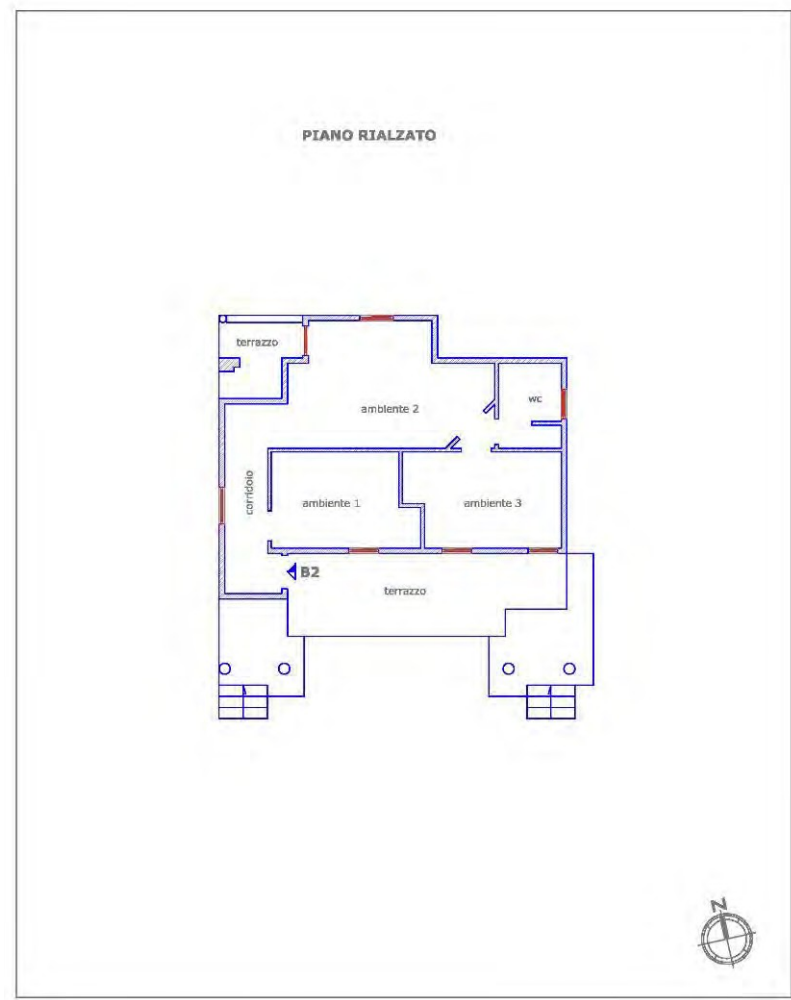
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,45 m (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del piano rialzato, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 54 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 45 mq; i terrazzi misurano circa 20 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti Piano Rialzato B2





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria, frazionamento, diverso posizionamento scala di accesso e diversa distribuzione interna.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo dell'aggiornamento catastale sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 8 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 186 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio (B3), di cui è parte il cespite, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione e parzialmente rivestite in legno.

L'edificio de quo confina per i suoi quattro lati con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2.

Il cespite de quo è composto da ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a ovest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle.

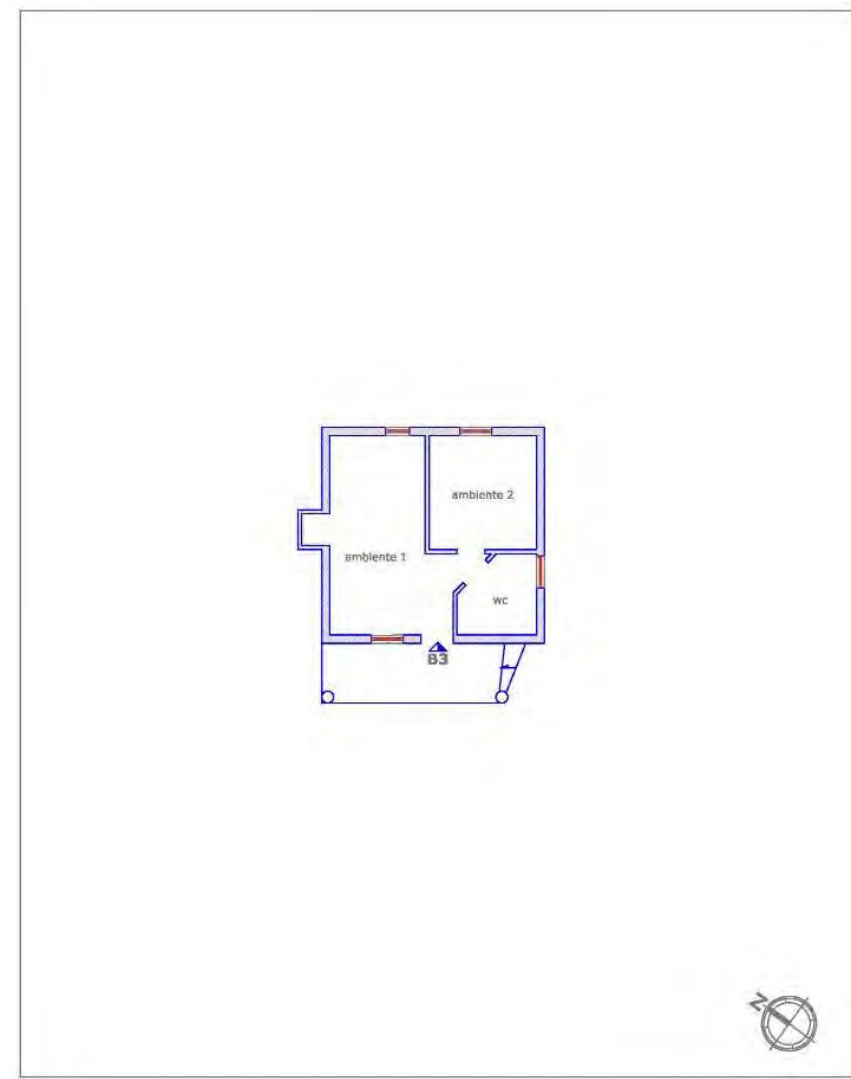
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,77 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 31 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 27 mq; il patio misura circa 7 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B3





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna e di prospetto;
2. Errata indicazione del nord.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità e fatto salvo la verifica del titolo edilizio allo stato non rinvenuto presso i competenti uffici, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 9 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 187 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio (B4), di cui è parte il cespite, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

L'edificio de quo confina a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 188 (bungalow 5) salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2.

Il cespite de quo è composto da ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle.

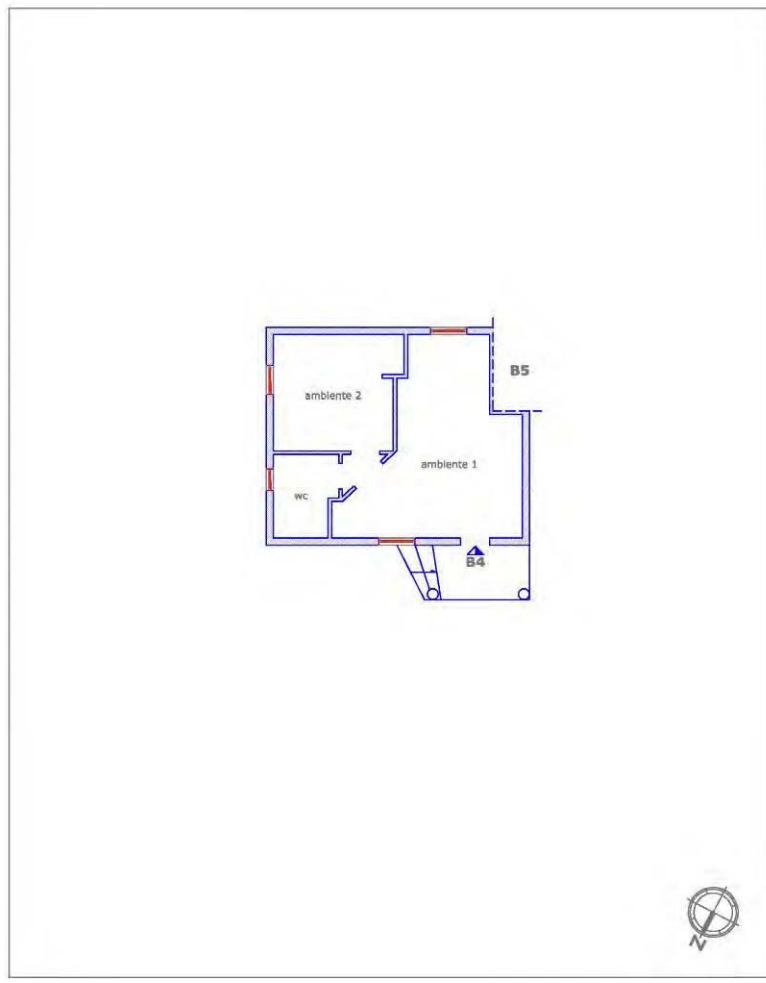
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,70 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 41 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 35 mq; il patio misura circa 5 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B4





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria;
2. Diversa distribuzione prospettica.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale come riportato nella istanza di condono.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 10 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 188 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio (B5), di cui è parte il cespite, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

L'edificio de quo confina a nord e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, a est con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 187 (bungalow 4) salvo altri.

Il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2.

Il cespite de quo è composto da ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle.

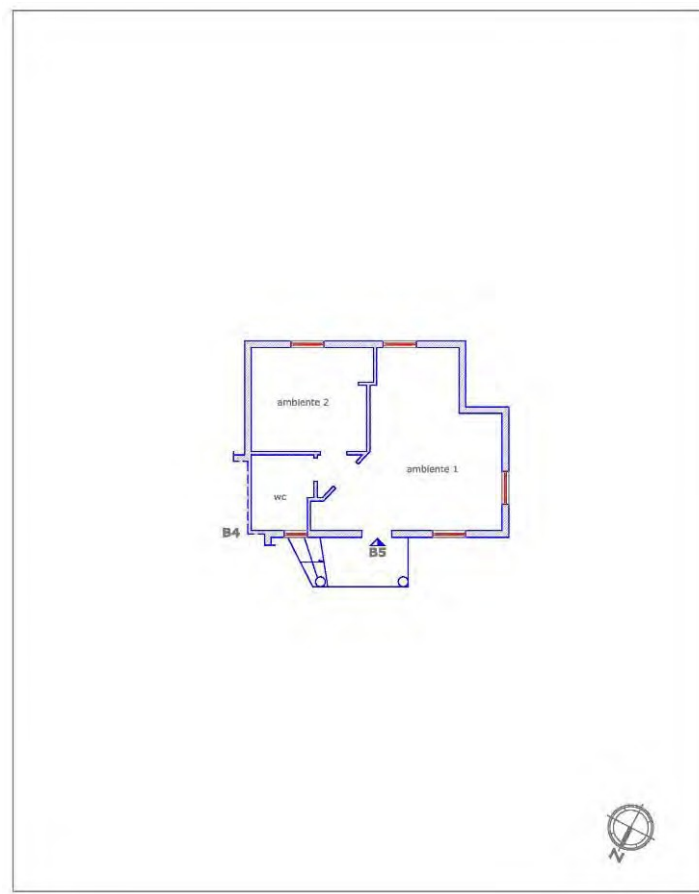
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,65 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del piano rialzato, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 44 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 38 mq; il patio misura circa 5 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B5





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria;
2. Diversa distribuzione prospettica.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale come riportato nell'istanza di condono.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 11 - NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 189 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

L'edificio (B6 – B7), di cui è parte il cespite, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

BUNGALOW 6

L'immobile de quo confina, a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 189 (bungalow 7) salvo altri.

Il bene staggito, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2.

Il cespite de quo è composto da ingresso/soggiorno, n. 2 ambienti, disimpegno, n.1 w.c. e patio.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

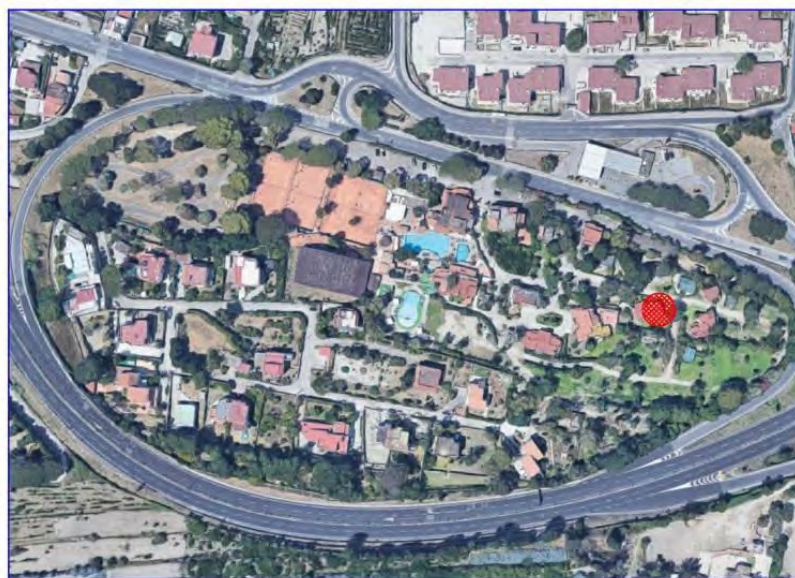
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle.

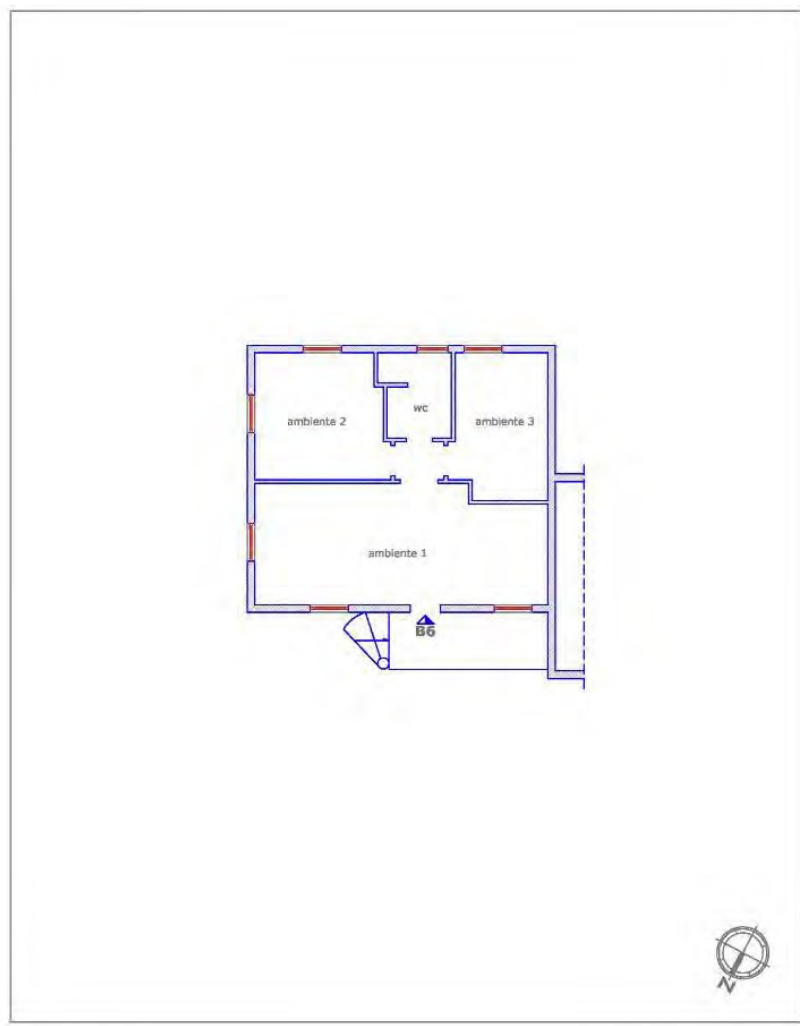
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,50 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del piano rialzato, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 57 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 48 mq; il patio misura circa 6 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B6





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna e prospettica.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità e fatto salvo la verifica del titolo edilizio allo stato non rinvenuto presso i competenti uffici, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

BUNGALOW 7

L'immobile de quo confina, a nord e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521, a est con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 189 (bungalow 6) salvo altri.

Il bene staggito, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2 e sulla p.lla 521.

Il cespite de quo è composto da ingresso/soggiorno, n. 1 ambienti, n.1 w.c. e patio.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle.

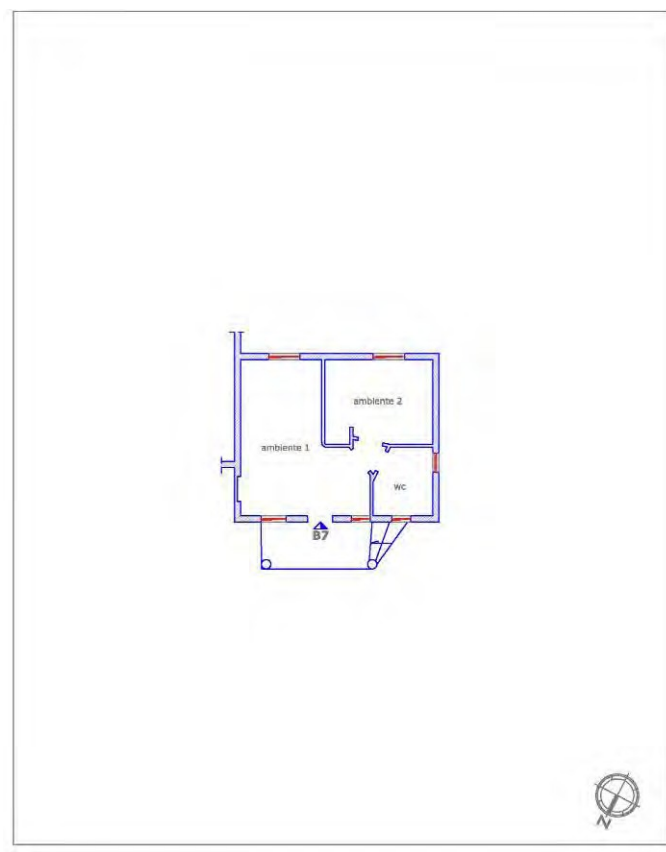
L'altezza interna degli ambienti è pari a h. 2,50 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del piano rialzato, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 35 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 30 mq; il patio misura circa 6 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione ambienti B6





- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. Aumento di volumetria, diversa distribuzione interna e prospettica.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità e fatto salvo la verifica del titolo edilizio allo stato non rinvenuto presso i competenti uffici, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 79 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

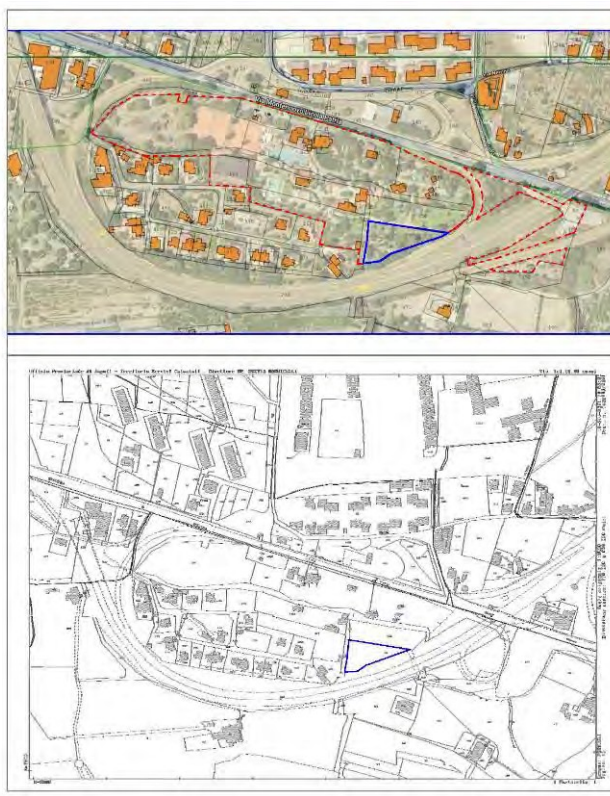
Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 e a sud con rampa di accesso all'autostrada A56 salvo altri.

Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, per mezzo di vialetti pedonali sterrati.

La superficie totale è pari a circa 1.964 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 80 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

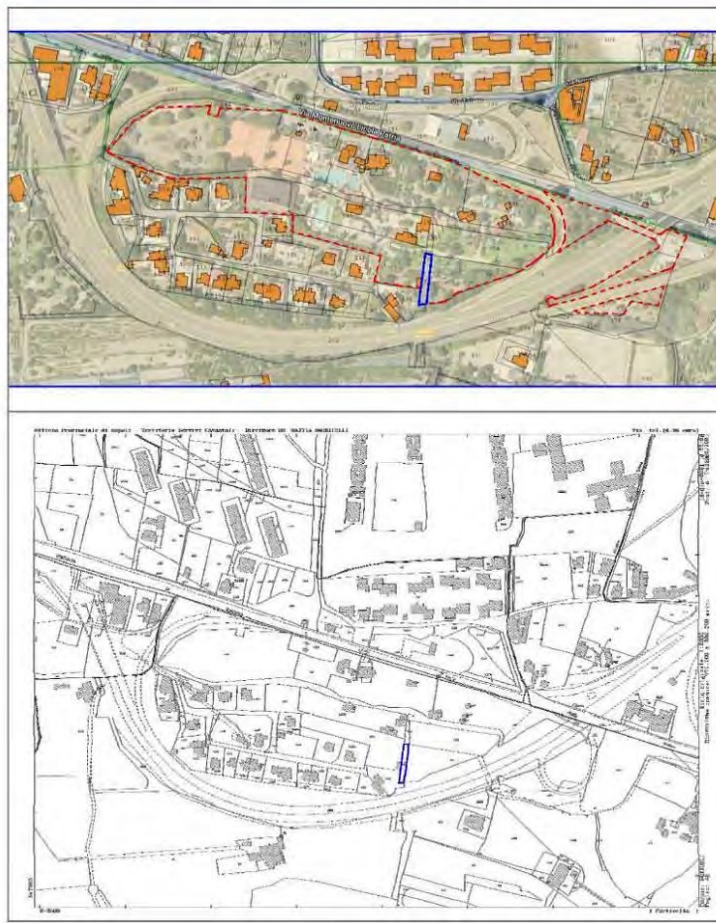
Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171 e a est CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36 salvo altri.

Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, per mezzo di vialetti pedonali sterrati.

La superficie totale è pari a circa 270 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 81 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca;**

Il cespite de quo costituisce la particella sulla quale è stato realizzato l'immobile censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 48.

Infatti, la particella de qua, risulta catastalmente correlata alla p.lla 48.

La superficie catastale della detta p.lla è pari a circa 160 mq.

- **Bene 15 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca;**

Il cespite de quo costituisce la particella sulla quale è stato realizzato l'immobile censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 48.

Infatti, la particella de qua, risulta catastalmente correlata alla p.lla 48.

La superficie catastale della detta p.lla è pari a circa 16 mq.

- **Bene 16 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

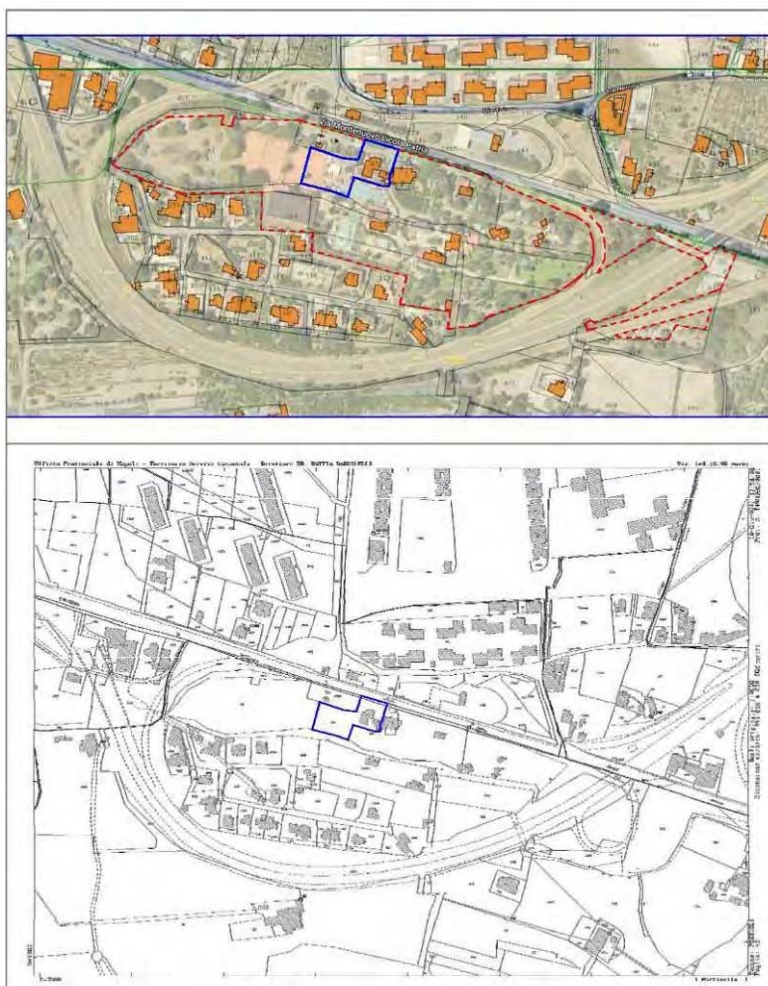
Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 46, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri.

Al bene si accede direttamente da via Montenuovo Licola Patria.

La superficie catastale del cespite è pari a circa 1.960 mq e, sullo stesso, ricade anche il cespite censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (Bene 3) e parzialmente la piscina grande.

Inoltre, sul detto bene, sono stati realizzati una struttura adibita, al piano terra, a ristorante e, al piano interrato, a spogliatoi oltre ad una struttura adibita a sala da ballo.

I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 50, non risultano censiti al catasto.



DESCRIZIONE DEI CESPITI NON CENSITI:

- **Struttura Ristorante e Spogliatoi**

L'edificio in oggetto, posizionato a sudovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

PIANO TERRA

Il piano de quo è composto da una sala ristorante con piccolo ambiente deposito.

L'accesso al predetto piano è garantito dalle porte poste a nord e a est del cespite de quo.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

L'altezza interna della sala ristorante è pari a h. 2,80 m mentre, quello del deposito, è pari a h. 2,60 m..

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 88 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 74 mq.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano de quo si sviluppa come di seguito riportato: corridoio, n.3 ambienti spogliatoio, n. 2 w.c. e n.1 ambiente tecnico (zona caldaia).

L'accesso al predetto piano è garantito dalla scala posta a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti spogliatoio è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione della zona docce rivestite in gres.

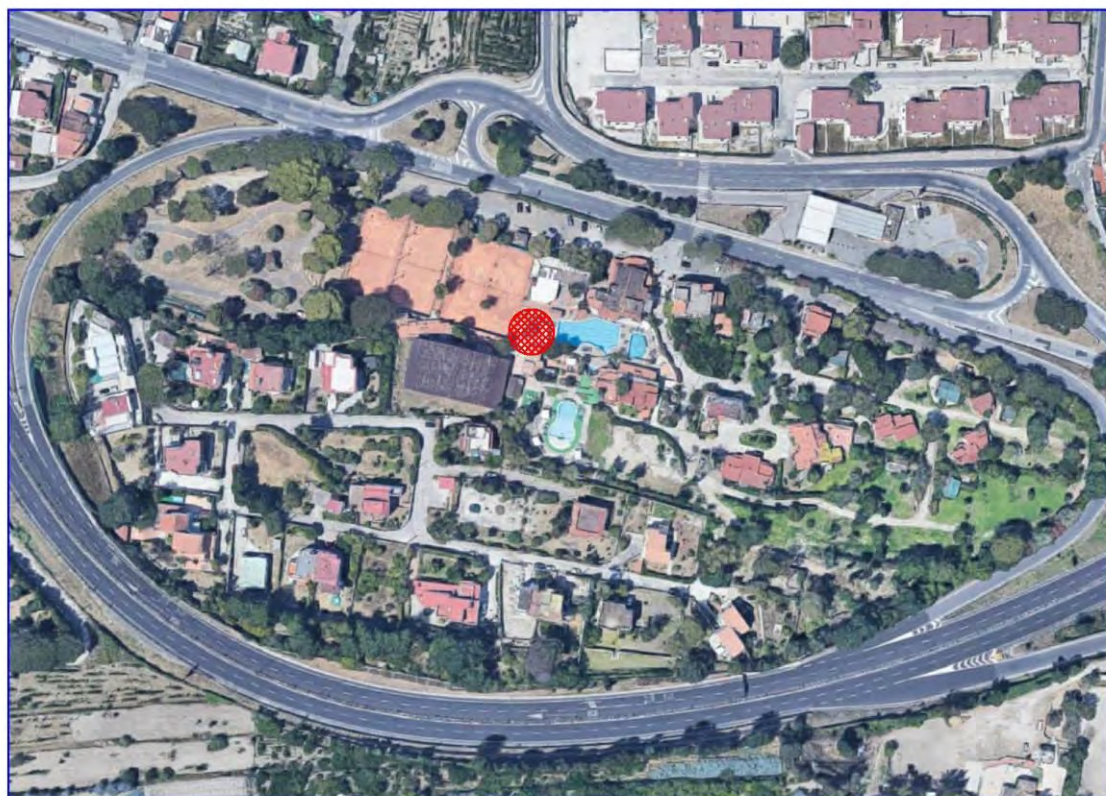
L'ambiente caldaia è allo stato grezzo.

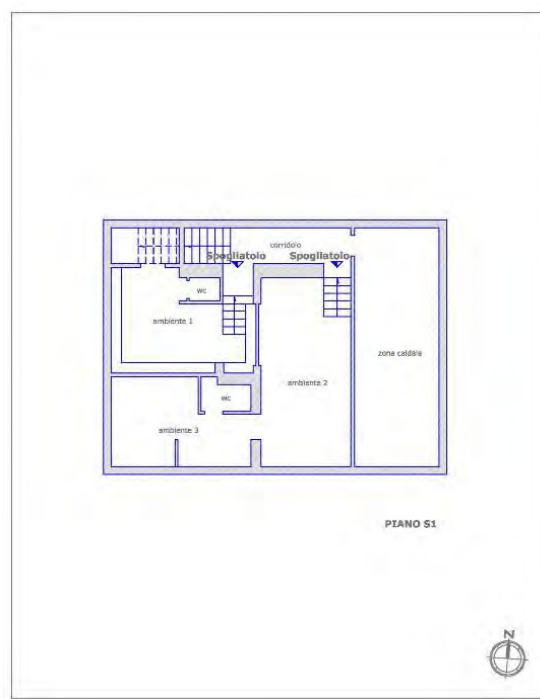
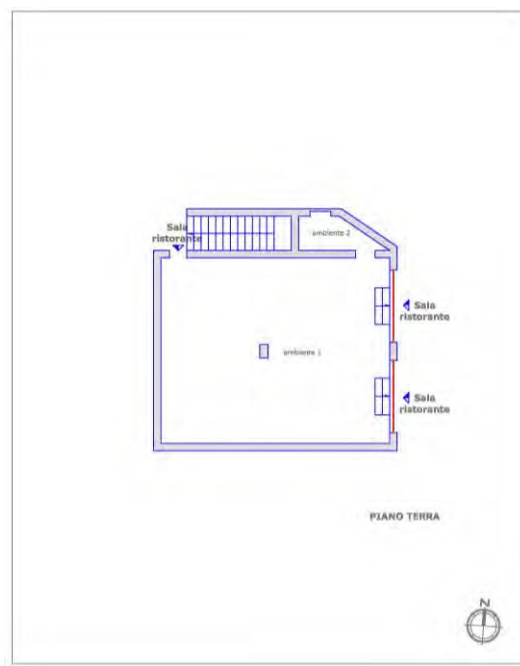
L'altezza interna della zona spogliatoio è pari a h. 3,05 m mentre, quello dell'ambiente caldaia e del corridoio, è pari a h. 2,35 m..

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 132 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 112 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà aggiornare la vax e censire catastalmente la struttura de qua.

Il costo, per i predetti aggiornamenti, sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Struttura sala da ballo**

L'edificio in oggetto, posizionato a nordovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra e si sviluppa in un unico ambiente.

Il bene è composto da una struttura in acciaio e vetro.

L'accesso al predetto bene è garantito dalle porte poste a nord e a est del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

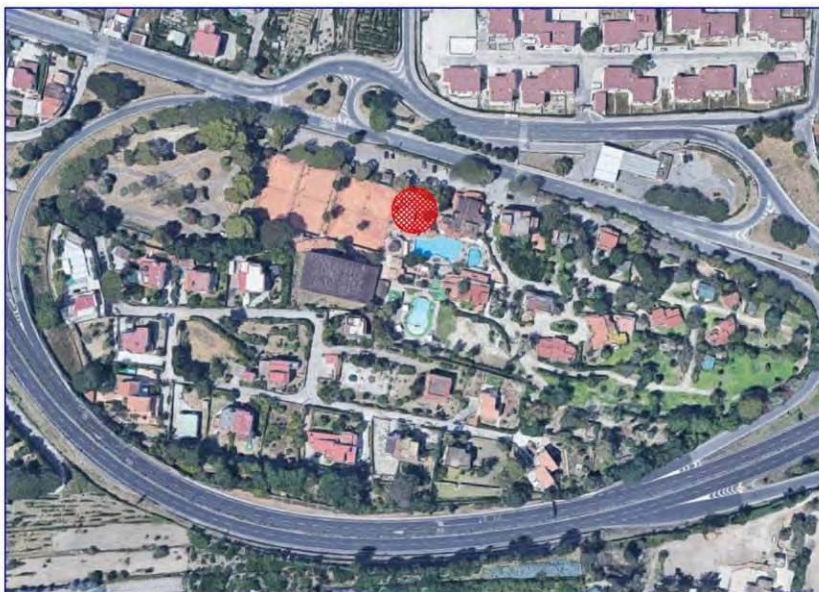
La pavimentazione degli ambienti è in gres.

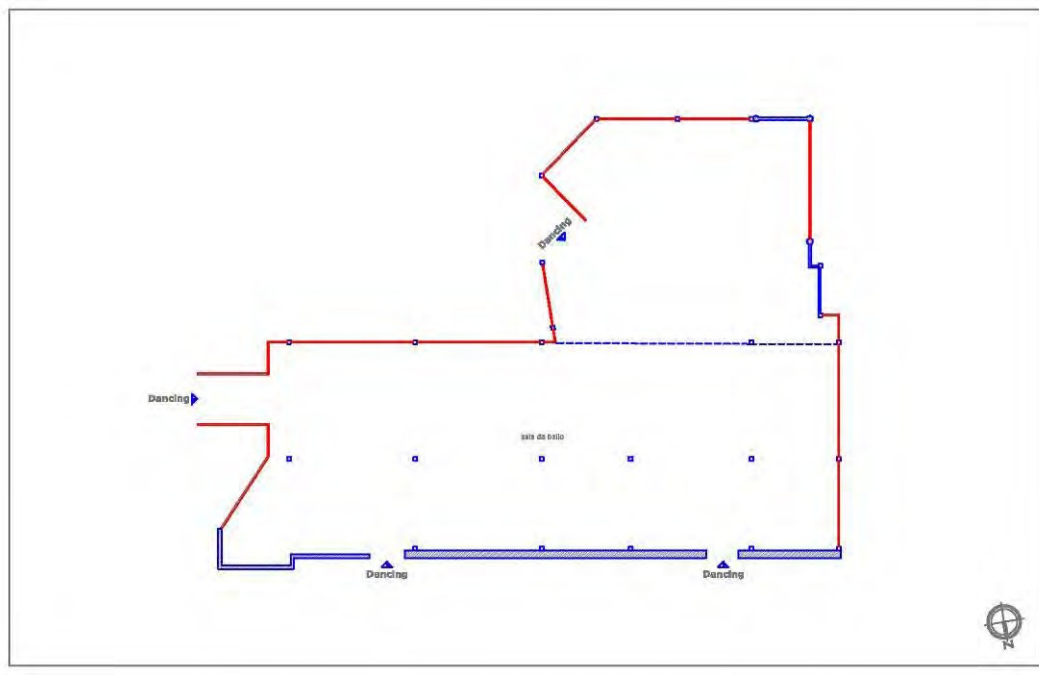
L'altezza interna della sala discoteca ha altezze variabili, per la zona a sud, h. max 4,02 m. e h.min 3,35 m. e, per la zona a nord, h. max 3,37 m. e h. min 2,30m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 310 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 280 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

- Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato e fatto salvo la richiesta di rinnovo della concessione temporanea, dovrà aggiornare la vax e censire catastalmente la struttura de qua.

Il costo, per i predetti aggiornamenti, sarà detratto dal valore di stima del bene.

- **Bene 17 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno della superficie catastale di 390 mq.

Il predetto cespite confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 salvo altri.

Il bene, unitamente a parte della staggita p.lla 2, nello stato di fatto risulta separato dal XXXXXXX.

Invero il detto cespite, insieme a parte della staggita p.lla 2 e alla p.lla 183 (non oggetto di pignoramento), risulta recintato ed utilizzato come deposito temporaneo di rifiuti dalla società XXXXXXX

Al bene si accede, per mezzo dell'ingresso carrabile, dal cespite staggito censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2.

La superficie totale, nello stato di fatto, è pari a circa 380 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 18 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno della superficie catastale di 8.941 mq.

Il predetto cespite, nello stato di fatto, risulta suddiviso in quattro parti.

Il bene è attraversato a raso e/o da viadotto dalla strada A56 e dalle relative rampe di accesso.

La prima parte del bene è interna del XXXXXXXX e, nello stato di fatto, è adibita ad area a verde.

Alla predetta area si accede, per mezzo di viali interni, dalla staggita p.lla 521 ed è collegata alla seconda parte per mezzo di un sottopassaggio alla rampa della A56.

L'area in questione confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4 salvo altri.

La seconda parte del cespite, esterna al complesso de quo, è allo stato incolto e, alla stessa, si accede direttamente da via Montenuovo Licola Patria o dall'interno del complesso per mezzo di un sottopassaggio alla rampa della A56.

L'area in questione confina a est e ad ovest con strada A56 e a nord con Montenuovo Licola Patria salvo altri.

La terza parte è adibita, unitamente alla staggita p.lla 52 e alla p.lla 183 (non oggetto di pignoramento), a deposito temporaneo di rifiuti e l'accesso avviene, per mezzo di un ingresso carrabile, da via Montenuovo Licola Patria.

L'area de qua confina a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52 e ovest con strada A56 salvo altri.

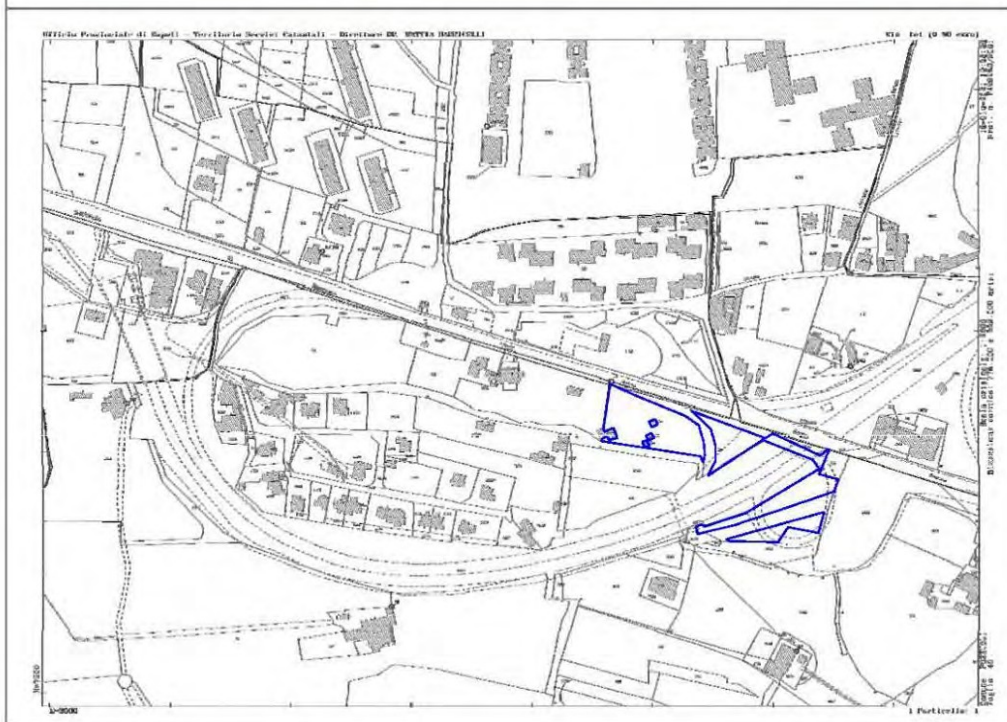
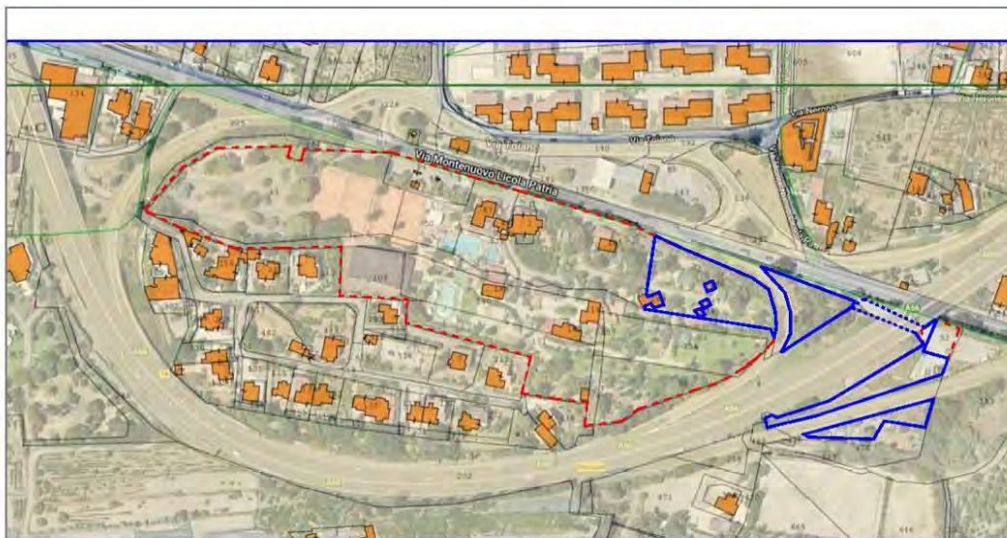
La quarta porzione, con accesso da un viale privato (di proprietà aliena non oggetto del pignoramento) che parte da via Montenuovo Licola Patria 83, è allo stato incolto.

La porzione de qua confina a nord con rampa di accesso alla A56, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 153 e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 476 salvo altri.

La superficie totale del cespite, nello stato di fatto, è pari a circa 6.785 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 19 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXX de quo.

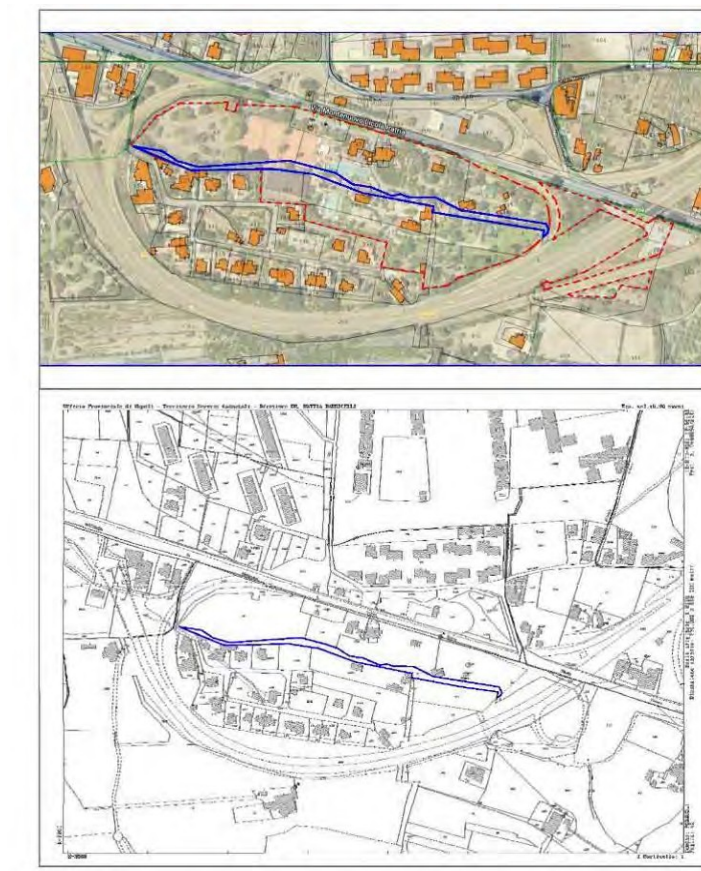
Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109 e a est con rampa di accesso alla strada A56 salvo altri.

Al bene staggito si accede, per chi percorre il viale interno, attraversando il bene staggito censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521.

La particella de qua, per conformazione morfologica, degrada verso nord.

La superficie catastale del cespite è pari a circa 2.520 mq e, sullo stesso, sono stati realizzati una struttura adibita a cucina esterna, una palestra, un edificio di n.3 piani fuori terra adibito a n. 3 bungalow e n. 6 camere ed infine una struttura composta da n. 2 depositi e bagni al servizio del camping.

I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 4, non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa.



DESCRIZIONE DEI CESPITI NON CENSITI:

- **Cucina esterna**

L'edificio in oggetto, posizionato a sud della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite de quo è composto da locali adibiti a cucina che si sviluppano in n.2 ambienti.

L'accesso al predetto piano è garantito dalla porta posta a est del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

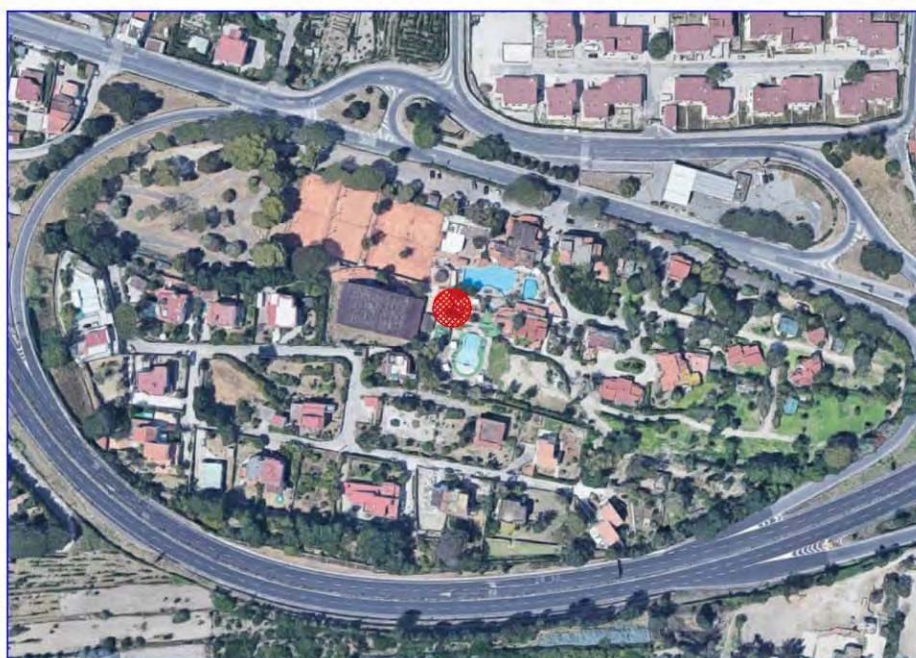
La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono rivestite con piastrelle in gres.

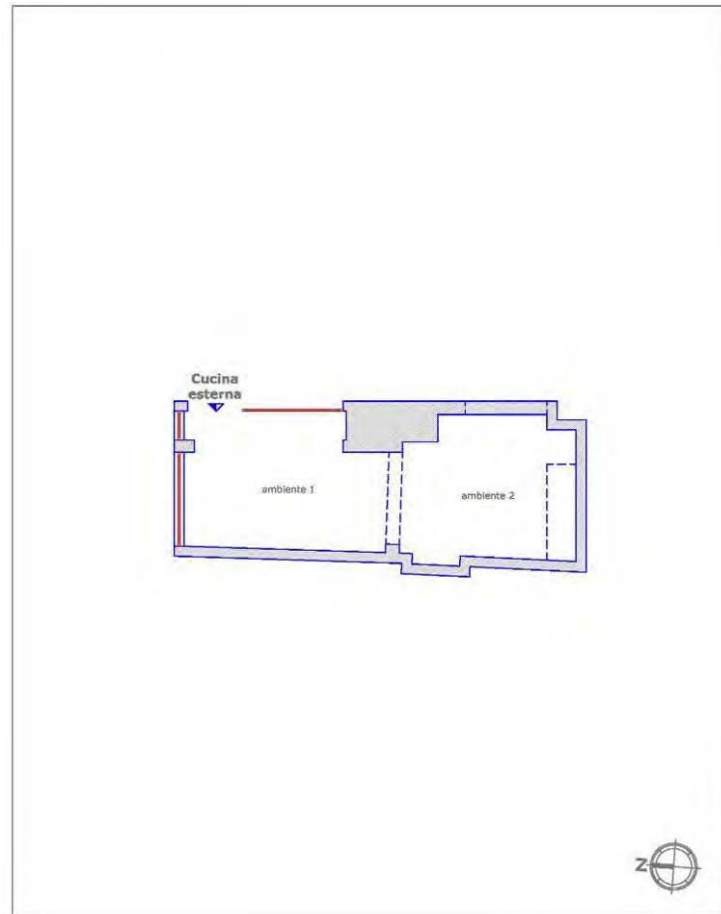
L'altezza interna dell'ambiente 1 è pari a h. 2,70 m mentre, quello del dell'ambiente 2, è pari a h. 2,85 m..

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 56 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 47 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





- **Palestra**

L'edificio in oggetto, posizionato a sudovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in mediocri condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite de quo è composto da locali adibiti a palestra che si sviluppano in n.4 ambienti, n.2 spogliatoi, n.3 w.c., deposito e tettoia esterna.

L'accesso al predetto piano è garantito dalle porte poste a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in linoleum e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

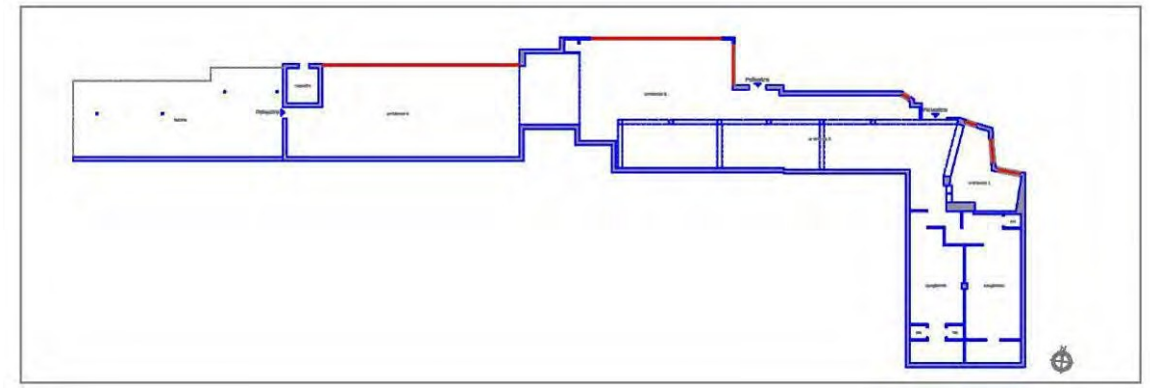
L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,70 m. ad eccezione dell'ambiente 1 con altezza variabile h. min. 2,50 h. max 3,50 m. mentre, gli spogliatoi, hanno altezza interna pari a h. 2,96 m..

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 450 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 380 mq mentre, la tettoia, misura circa 89 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





- **Struttura ricettiva (bungalow e camere)**

L'edificio in oggetto, posizionato a sud nella parte centrale della particella de qua, è costituito da n. 3 piani fuori terra in struttura mista.

Il piano terra è composto da n. 2 bungalow (B16 e B 18) ed una camera (C4) mentre, il piano primo, da n.2 camere (C5 e C6) ed un bungalow (B15) ed infine, il piano secondo, n.3 camere (C1, C2 e C3).

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Bungalow B16

Il cespite de quo, posizionato a est del piano terra, è composto da ingresso/soggiorno, camera e w.c.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nordest del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in gres.

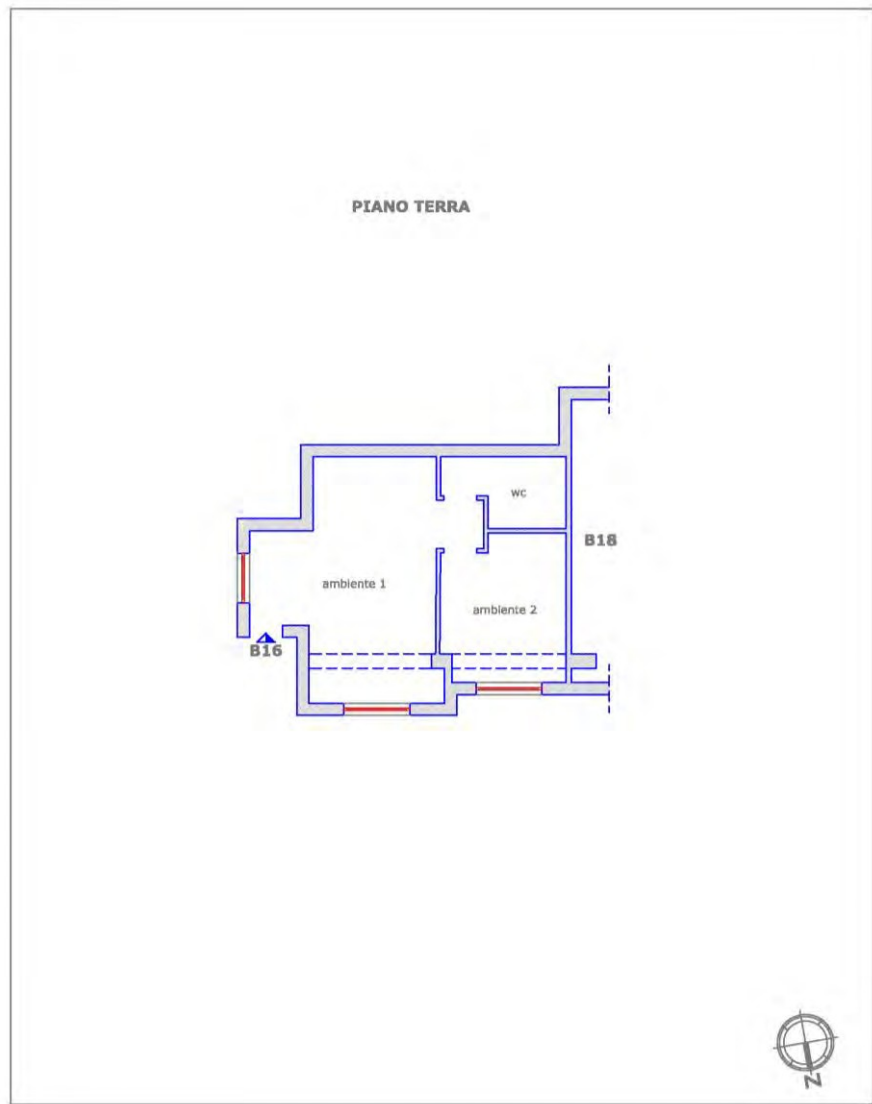
L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,70 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 46 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 40 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





Bungalow B18

Il cespite de quo, posizionato a nordovest del piano terra, è composto da ingresso/soggiorno, camera, disimpegno e w.c.

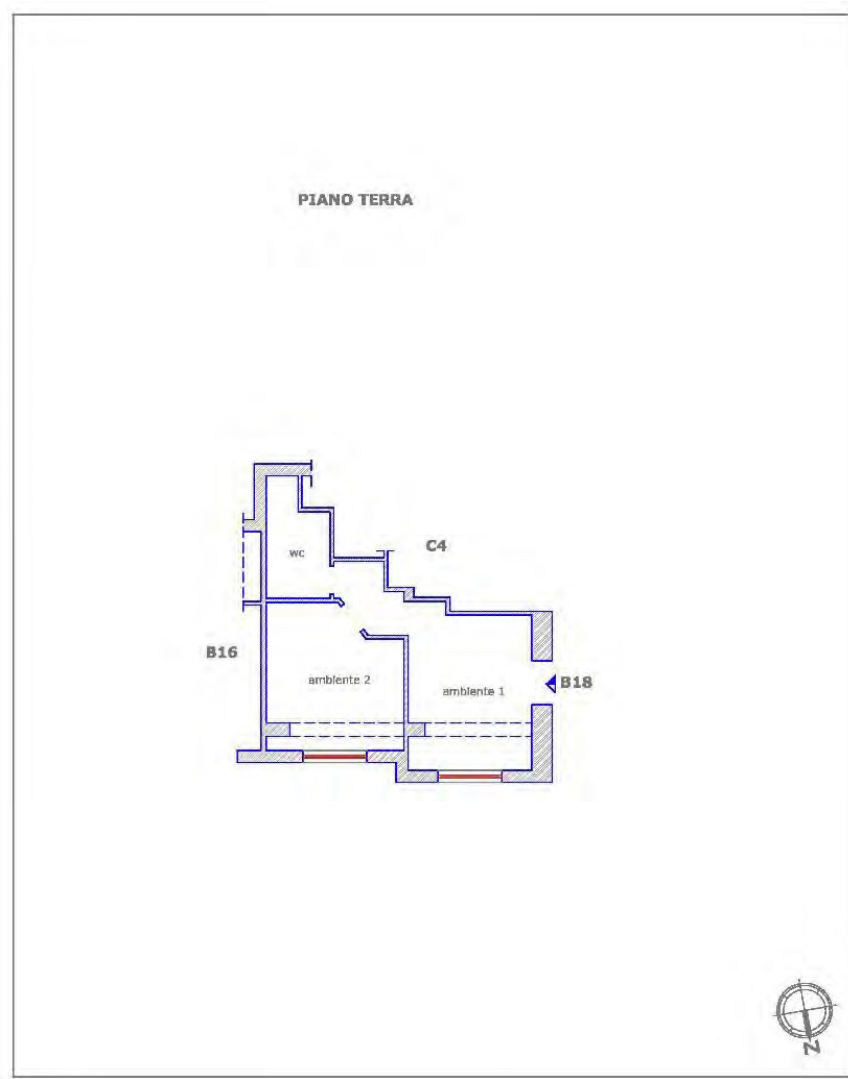
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a ovest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,70 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 38 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 32 mq.



Camera C4

Il cespite de quo, posizionato a sudovest del piano terra, è composto da n. 1 camera e w.c.

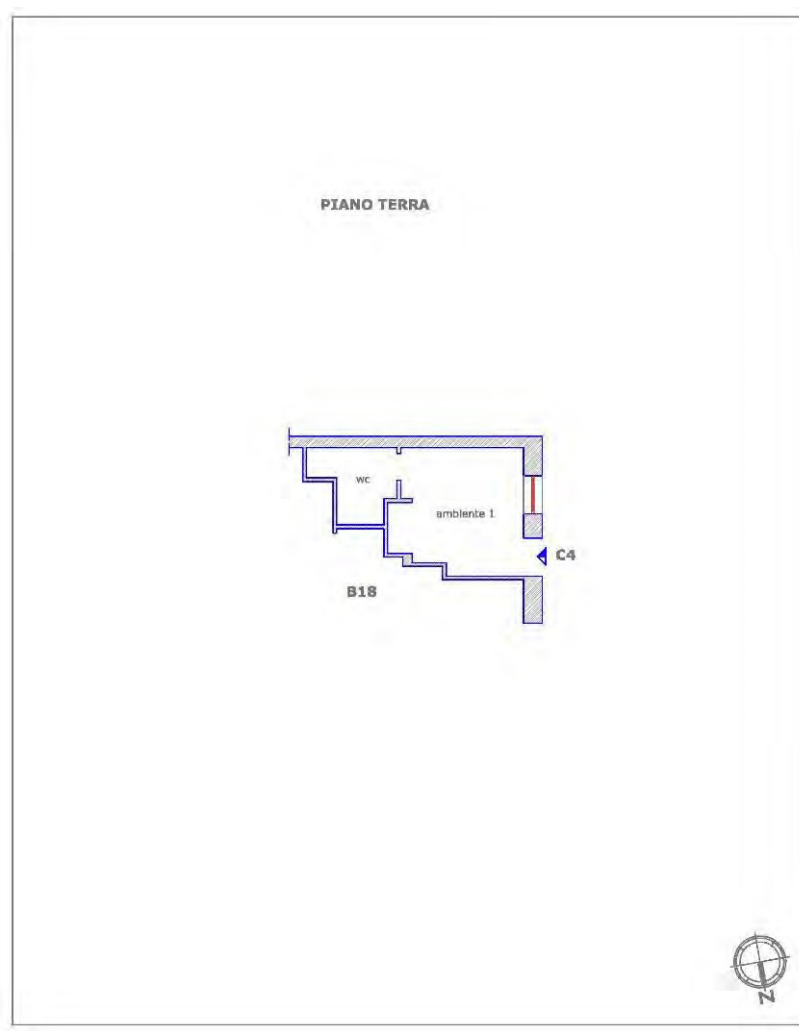
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a ovest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,70 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 19 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 16 mq.



Bungalow B15

Il cespite de quo, posizionato a est del piano primo, è composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, w.c. e balconata.

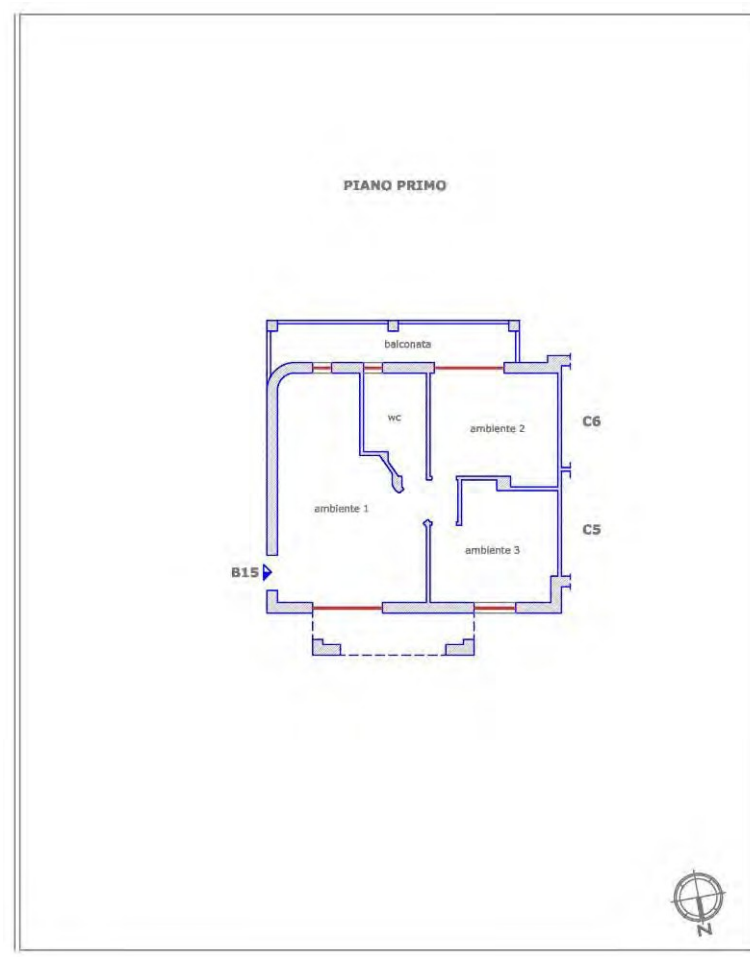
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a est del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,70 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 60 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 51 mq e il balcone misura circa 9 mq.



Camera C5

Il cespite de quo, posizionato a nordovest del piano primo, è composto da ingresso/disimpegno, camera, w.c. e balconata.

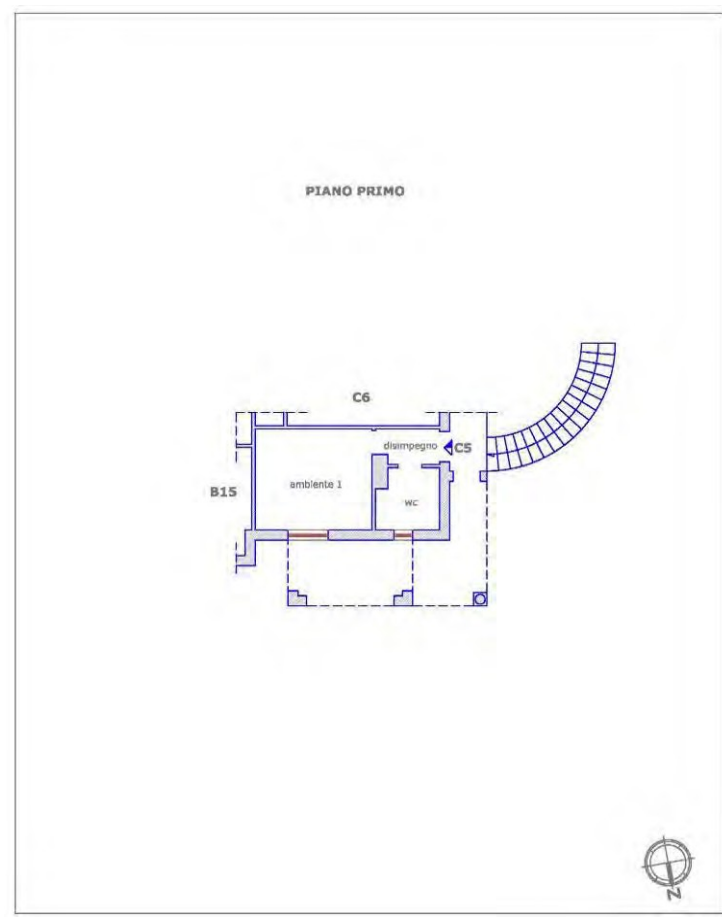
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a ovest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,65 m (l'altezza interna è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 19 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 16 mq mentre, la balconata, misura circa 15 mq.



Camera C6

Il cespite de quo, posizionato a sudovest del piano primo, è composto da ingresso, n. 1 camera, w.c. e balconata.

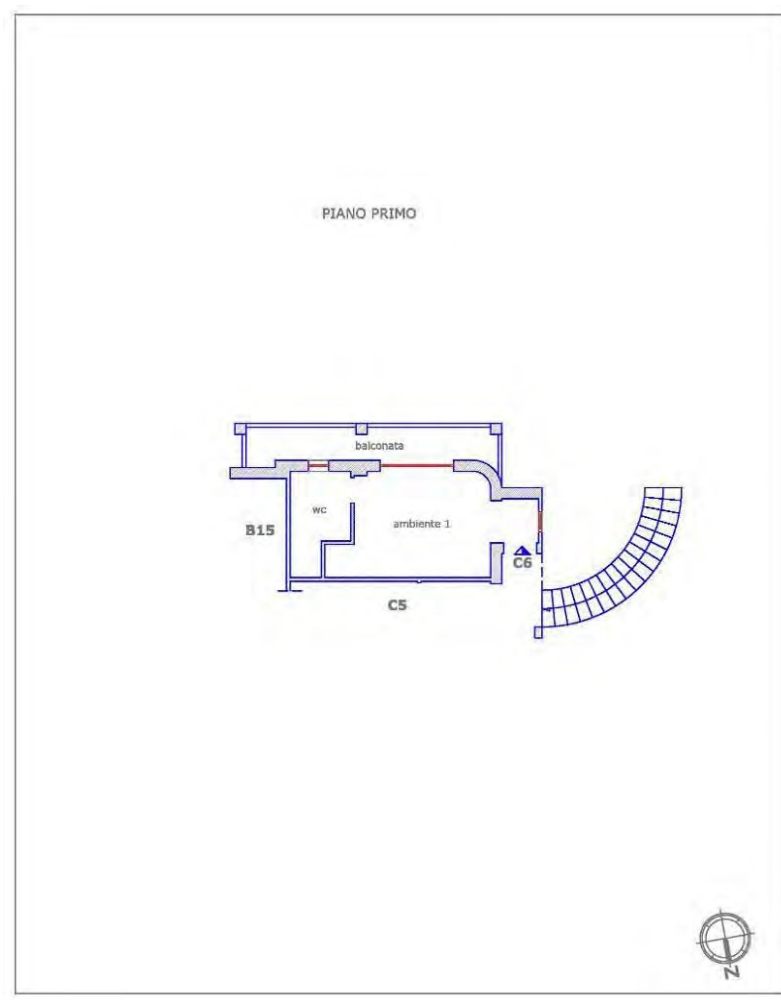
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a nordovest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,70 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 21 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 18 mq mentre, la balconata misura circa 7 mq.



Camera C1

Il cespite de quo, posizionato a est del piano secondo, è composto da n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C2 e C3, e balconata.

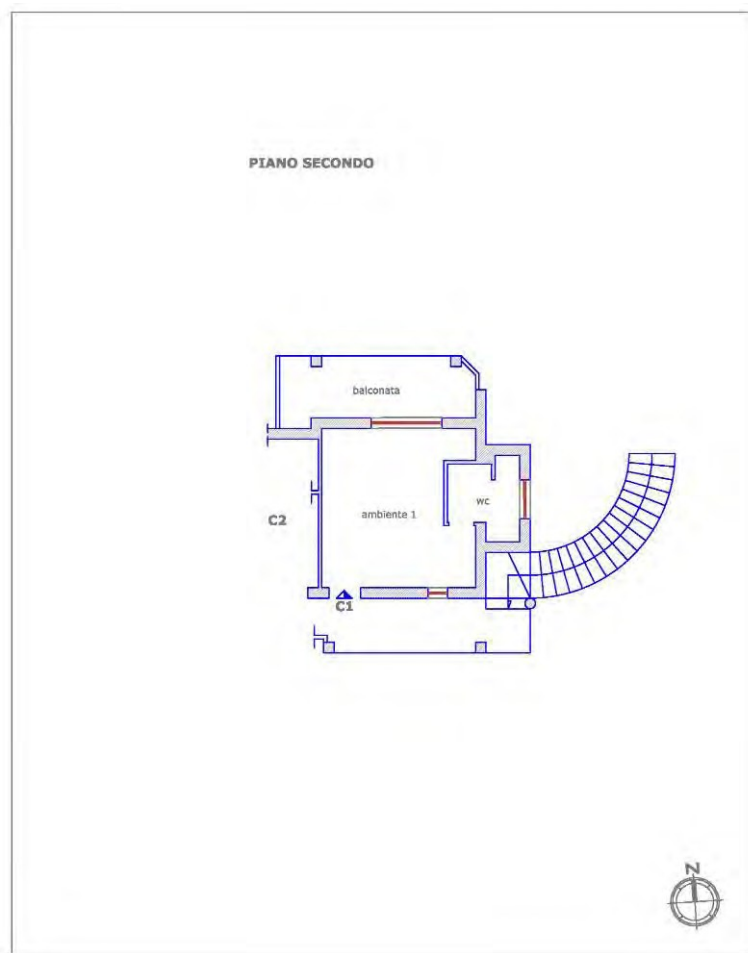
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta, la prima a destra per chi sale la scala esterna, posta a sud del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,66 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 28 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 24 mq mentre, la balconata misura circa 10 mq e il ballatoio comune misura circa 9 mq.



Camera C

Il cespite de quo, posizionato tra la camera 1 e la camera 3 del piano secondo, è composto da n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C1 e C3, e balconata.

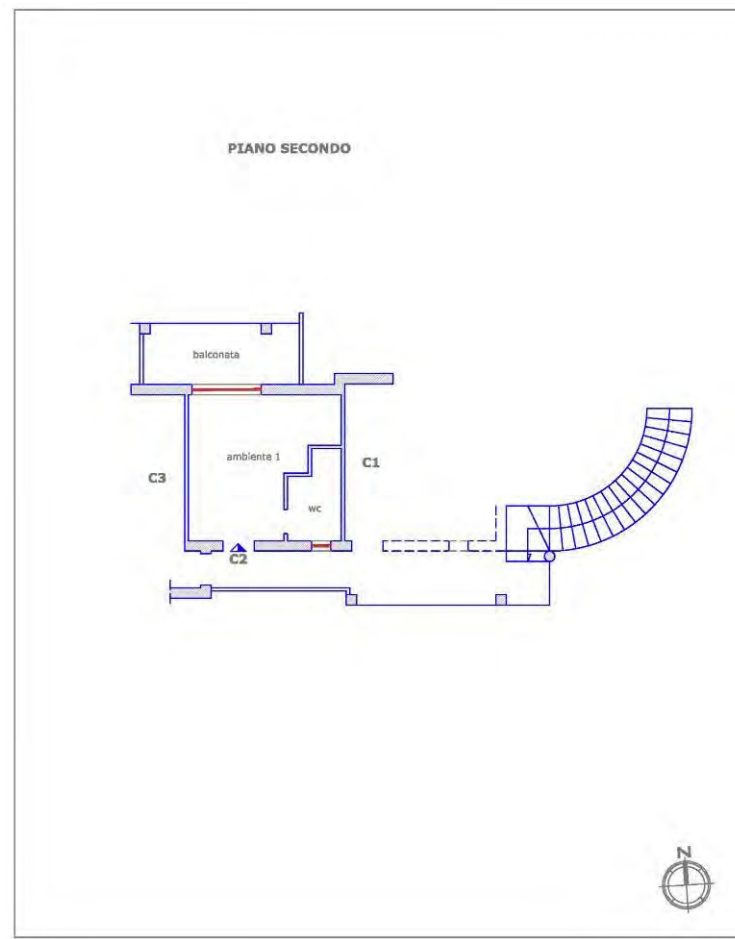
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta, la seconda a destra per chi sale la scala esterna, posta a sud del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,68 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 21 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 18 mq mentre, la balconata misura circa 8 mq e il ballatoio comune misura circa 4 mq.



Camera C3

Il cespite de quo, posizionato a ovest del piano secondo, è composto da ingresso, n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C1 e C2, e balconata.

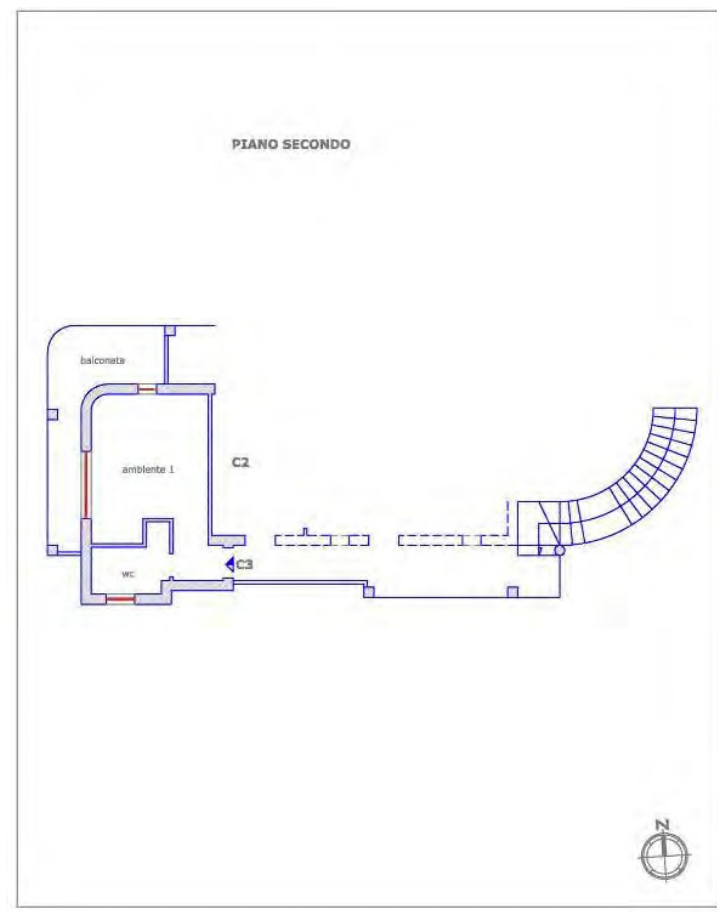
L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta, la terza in fondo al ballatoio comune per chi sale la scala esterna, posta a sudest del cespite de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle in gres.

L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,68 m. (l'altezza è difforme con quanto disposto dal D.M. Sanità del 05.07.1975).

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 25 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 21 mq mentre, la balconata misura circa 11 mq e il ballatoio comune misura circa 5 mq.



Depositi e w.c. camping

La struttura, posizionata a est della detta particella 4, è composta da n. 2 depositi e n. 2 locali adibiti a w.c. aperti in uso alla zona camping.

L'accesso al predetto bene è garantito dagli ingressi posti a nord del cespite de quo.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive e la copertura è in lamiere grecate.

La pavimentazione degli ambienti destinati a servizi igienici è in marmette e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione e/o rivestite con piastrelle in gres e pietra.

I depositi, in precarie condizioni di manutenzione, sono privi di impianti e di pavimentazione.

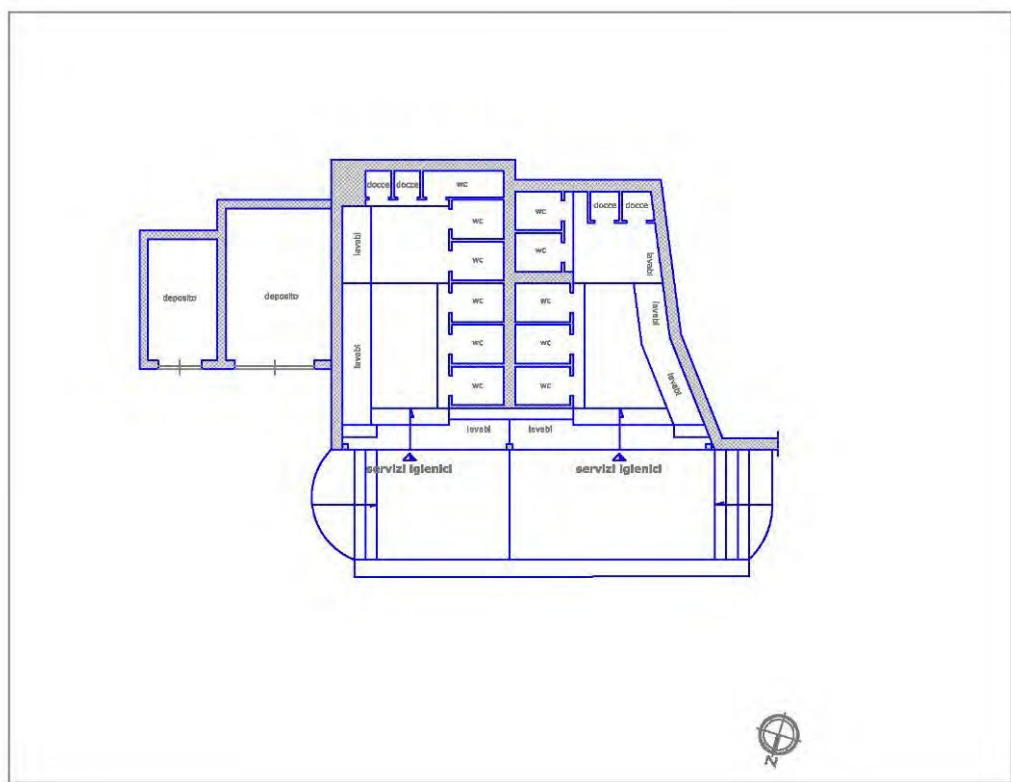
L'altezza interna degli ambienti del bene è pari a 3,45 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 215 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 190 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario dovrà riportare in mappa e censire i cespiti realizzati sulla particella de qua.

Il costo per le predette operazioni catastali sarà detratto dal valore di stima del cespite.

- **Bene 20 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83 Agr. € 89,94;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 46, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 salvo altri.

Al bene staggito si accede, per chi percorre il viale interno, attraversando il bene staggito censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 e, dall'ingresso carrabile, attraversando i cespiti staggiti p.lla 50 e p.lla 46.

La superficie catastale del cespite è pari a circa 7.740 mq e, sullo stesso, sono stati realizzati dei campi da tennis.

I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 43, non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa.

La superficie totale del cespite, nello stato di fatto, è pari a circa 7.680 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario dovrà riportare in mappa i campi da tennis realizzati sulla particella de qua.

Il costo per le predette operazioni catastali sarà detratto dal valore di stima del cespite.

- **Bene 21 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94 Agr. € 56,32;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

Il predetto cespite confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 salvo altri.

Al bene si accede direttamente da via Montenuovo Licola Patria.

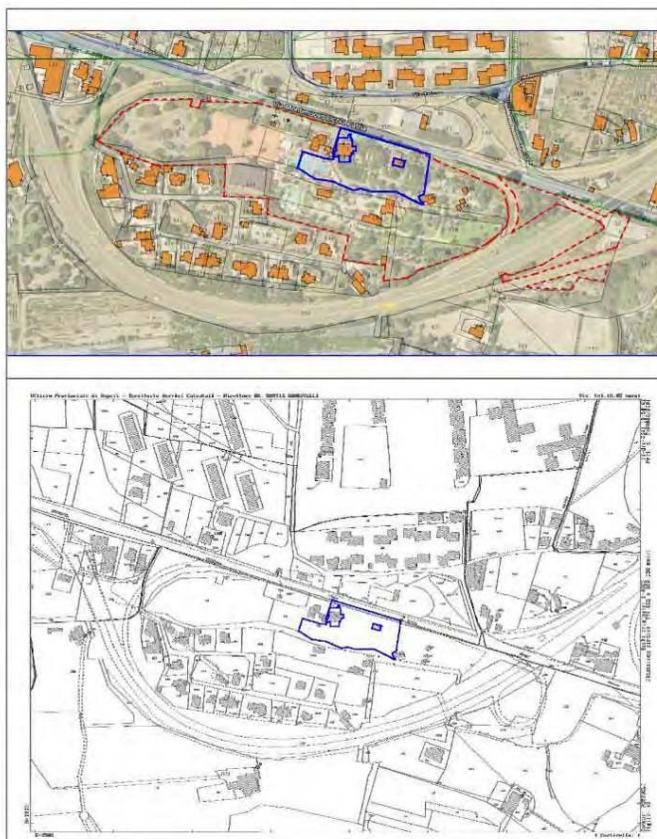
Il predetto cespite, nello stato di fatto, è adibito in parte a parcheggio ed in parte ad area a verde interna al detto complesso e, su quest'ultima, ricade anche il cespite censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 185 (B2, C7, C8, C9 e C10).

Inoltre, sul detto bene, sono stati realizzati una sala convegni, un deposito e n. 2 piscine.

La sala convegni, il deposito e le piscine non risultano censiti al catasto.

La superficie totale del cespite, nello stato di fatto, è pari a circa 4.800 mq.

Pianta individuazione bene



DESCRIZIONE DEI CESPITI NON CENSITI:

- **Sala congressi**

L'edificio in oggetto, posizionato a nordest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con pietre di tufo.

Il bene de quo è composto da una sala congressi e n. 3 w.c..

L'accesso al predetto bene è garantito dalle porte poste a nord e a est del cespite de quo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

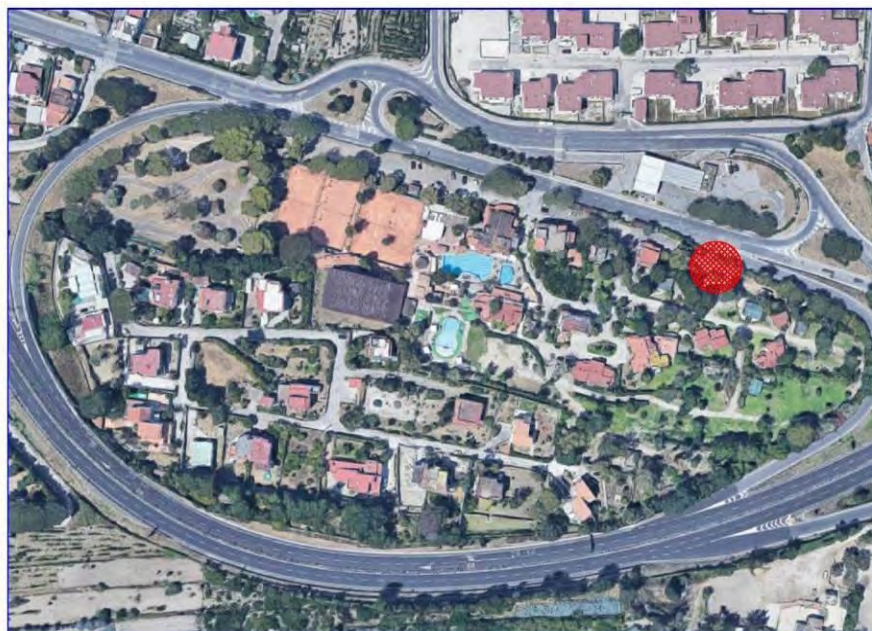
La pavimentazione degli ambienti è in graniglia di marmo e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

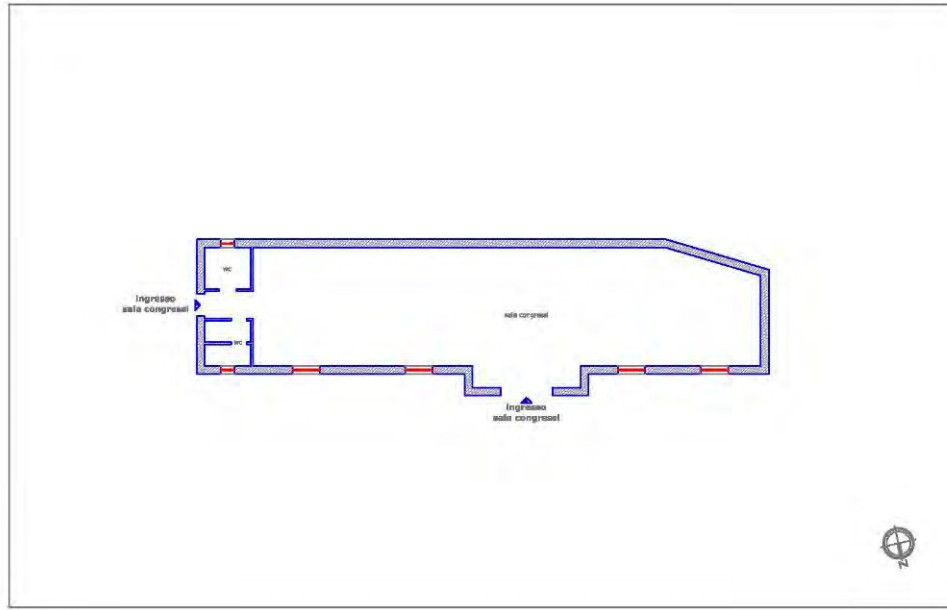
L'altezza interna della sala congressi è pari a h. 3,15 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 153 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 130 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





- **deposito**

L'edificio in oggetto, posizionato a nordovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piano seminterrato in struttura mista.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è parzialmente rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo è composto da n. 4 ambienti.

L'accesso al predetto bene è garantito dalla porta posta a est del cespite de quo.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in scaglie di marmo e le pareti, in pessime condizioni, sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

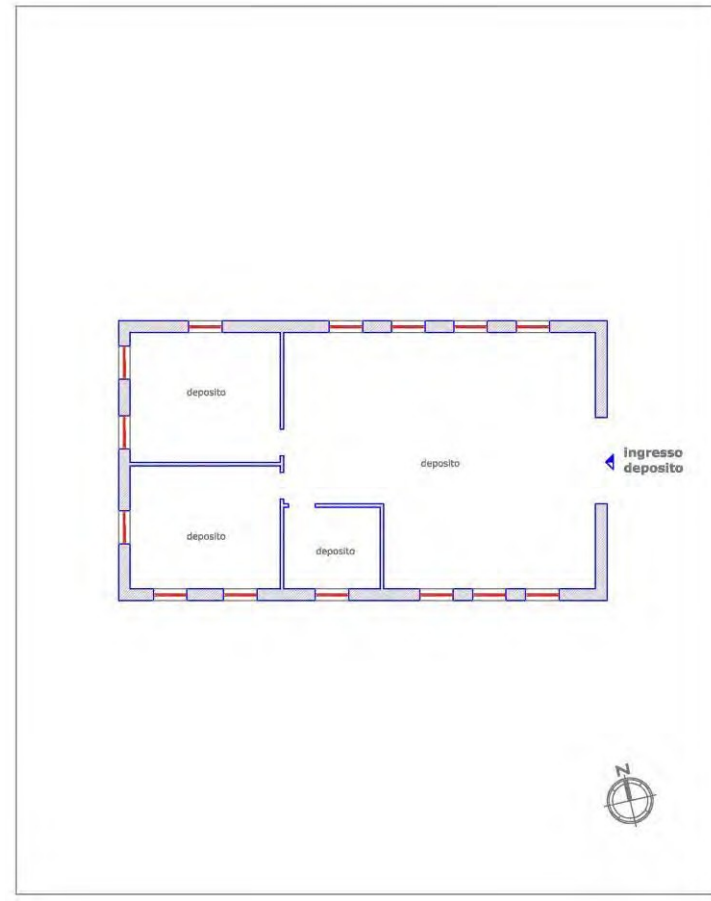
L'altezza interna del deposito è pari a h. 3,10 m.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è pari a circa 123 mq mentre, la superficie netta, è pari circa 104 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





- **piscine**

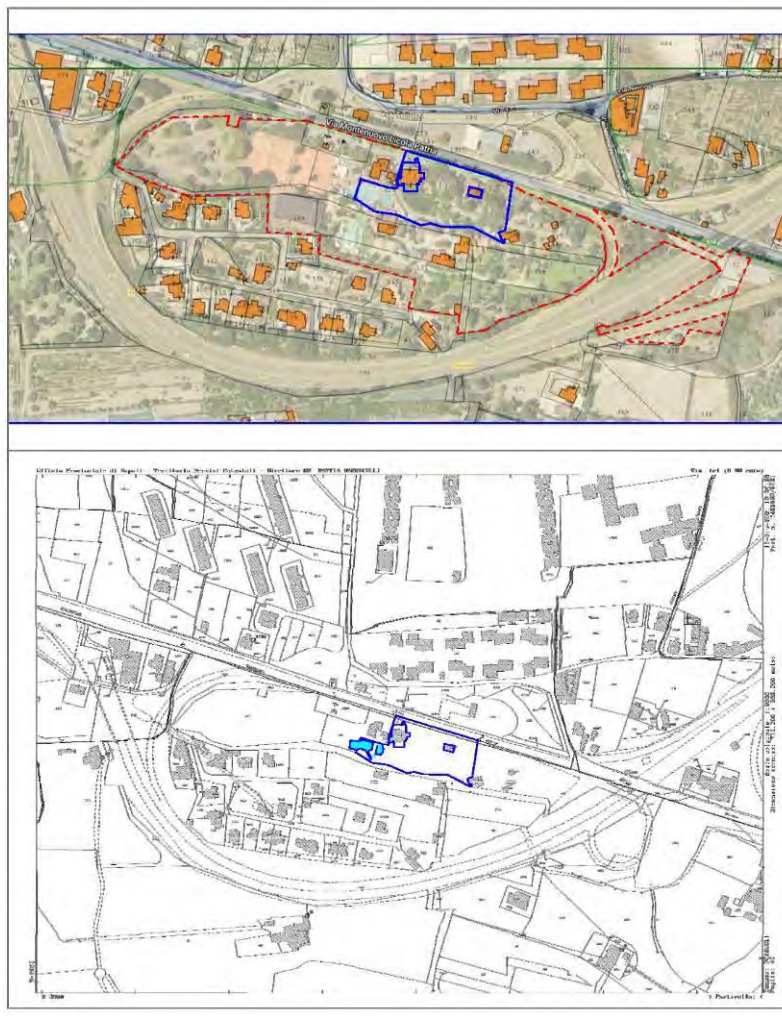
Le due piscine in oggetto sono posizionate ad ovest della particella de qua.

Le predette piscine sono interrato e risultano rivestite con piastrelle di gres.

La superficie totale dei beni è pari a circa 302 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario dovrà riportare in mappa e censire i cespiti realizzati sulla particella de qua.

Il costo per le predette operazioni catastali sarà detratto dal valore di stima del cespite.

- **Bene 22 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30 Agr. € 33,48;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109 salvo altri.

Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 e p.lla 4, per mezzo di vialetti pedonali interni.

Il predetto cespite, nello stato di fatto, è adibito ad area a verde interna al detto complesso e, su quest'ultima, ricadono i cespiti censiti al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 181, p.lla 182 e p.lla 184.

Inoltre, sul detto bene, è stata realizzata una piscina che, in parte, ricade anche sulla p.lla 171.

La piscina de qua è posizionata a sudovest del bene de quo.

La predetta piscina non risulta rappresentata in mappa e non risulta censita.

La superficie totale del cespite, nello stato di fatto, è pari a circa 2.800 mq mentre, quella della piscina è pari circa a 157 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario dovrà riportare in mappa e censire i cespiti realizzati sulla particella de qua.

Il costo per le predette operazioni catastali sarà detratto dal valore di stima del cespite.

- **Bene 118 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

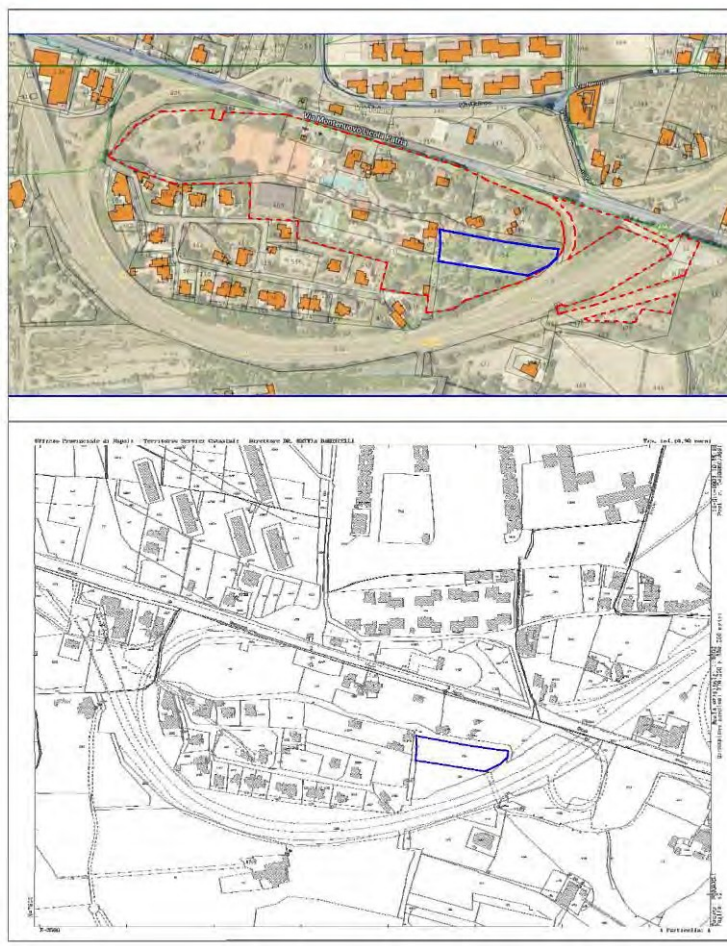
Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36 salvo altri.

Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, per mezzo di vialetti pedonali sterrati.

La superficie totale è pari a circa 2.620 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 119 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

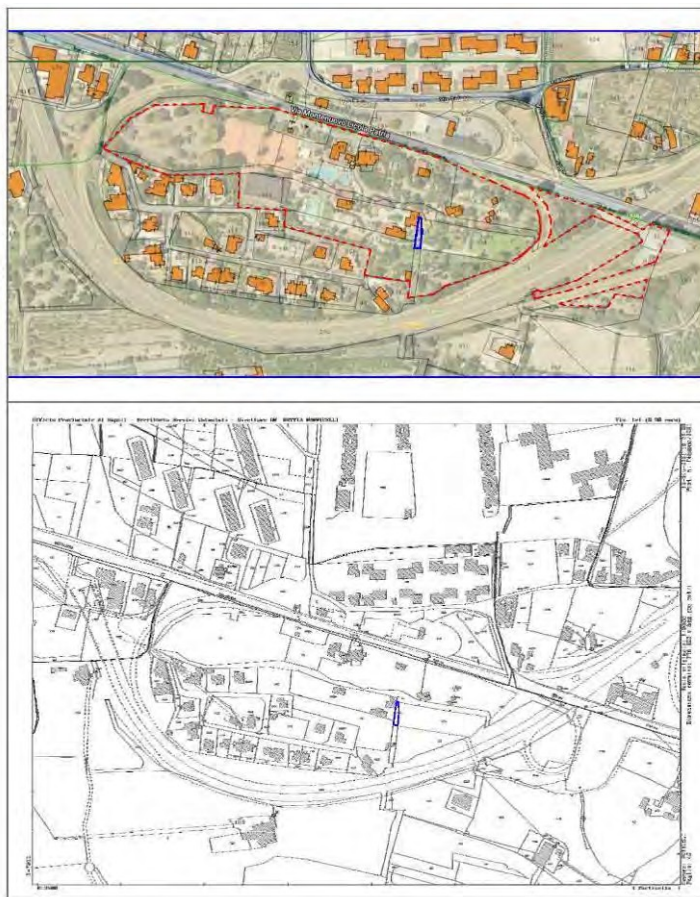
Il predetto cespite confina a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 salvo altri.

Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171, per mezzo di vialetti pedonali sterrati.

La superficie totale è pari a circa 128 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 120 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48 Agr. € 33,85;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo sul quale, parzialmente, ricade la piscina realizzata sulla p.lla 140.

Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 438 salvo altri.

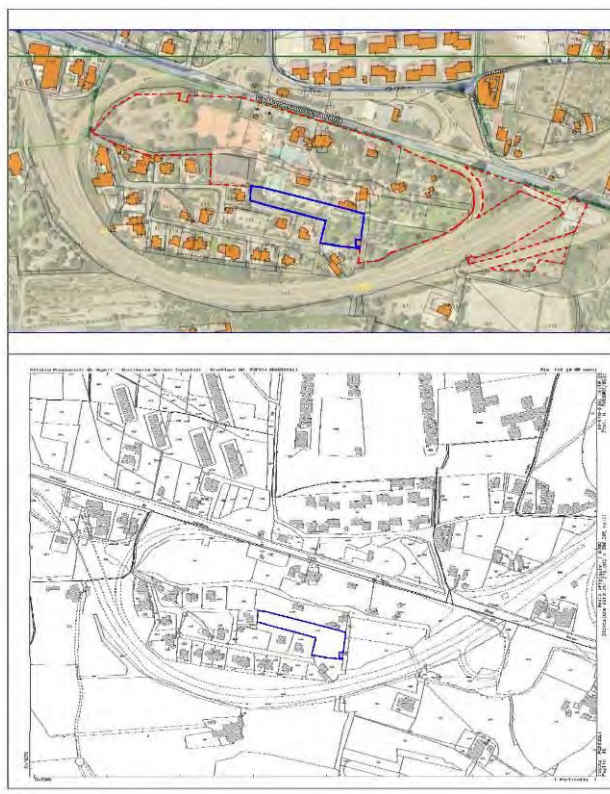
Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, per mezzo di vialetti pedonali sterrati.

L'esperto evidenzia che, sul predetto cespite, è stato realizzato un manufatto adibito a cabina elettrica (non oggetto del pignoramento de quo) censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 183.

La superficie totale è pari a circa 2.900 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene



- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla vax.

- **Bene 26 - C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44 Agr. € 14,53;**

Il cespite de quo è costituito da un terreno, facente parte del XXXXXXX de quo, sul quale è stato realizzato un campo di calcetto pavimentato coperto da una struttura in legno.

Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 123 salvo altri.

Al bene si accede dall'adiacente fondo staggito, censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, per mezzo di vialetti pedonali.

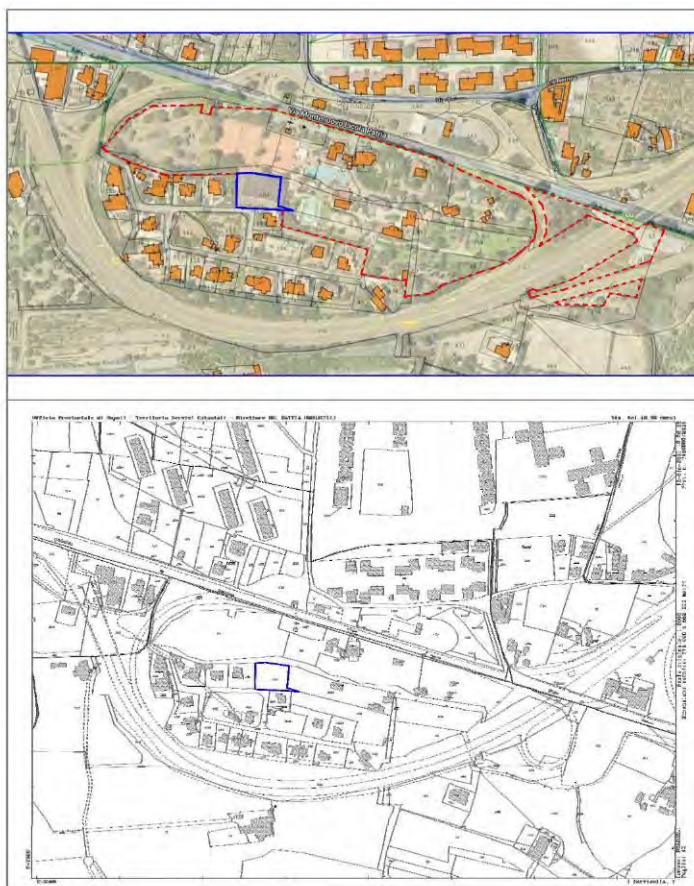
La struttura de qua ricade, parzialmente, sulla p.lla 140 oggetto del pignoramento.

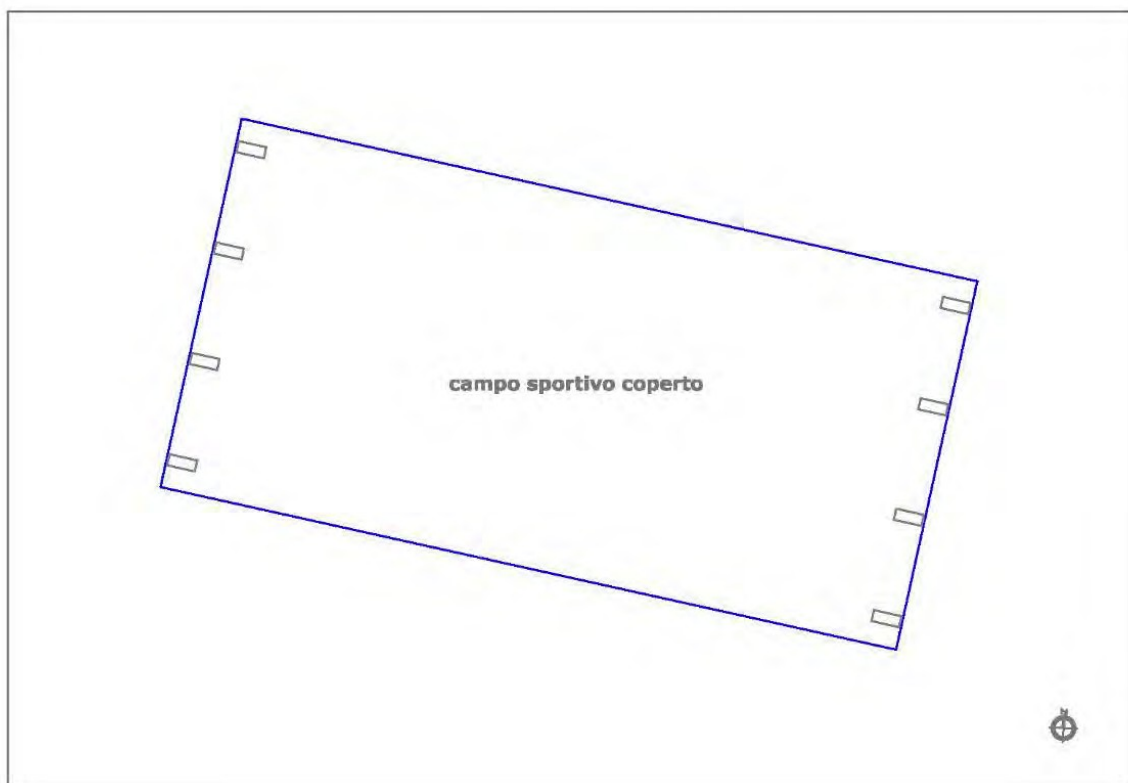
La superficie totale della p.lla 109 è pari a circa 1.200 mq.

La superficie della struttura realizzata è pari a circa 800 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite. (ALL. 1):

Pianta individuazione bene





• Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

• Lo stato dei luoghi non è conforme alla vax.

L'aggiudicatario dovrà riportare in mappa e censire i cespiti realizzati sulla particella de qua.

Il costo per le predette operazioni catastali sarà detratto dal valore di stima del cespite.

LOTTO UNICO: -

DESCRIZIONE COMPENDIO STAGGITO

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento de quo, sono ubicate nel Comune di Pozzuoli in via Montenuovo Licola Patria n. 85 – Pozzuoli (NA).

Il compendio staggito è composto da un XXXXXXX, denominato “i XXXXXXX”, che si sviluppa su un’area di circa 38.000 mq.

Il Complesso è dotato di ristorante, di piscine alimentate da una sorgente naturale di acqua termale*, pista di pattinaggio, campo per pallavolo, pallacanestro e calcetto, quattro campi da tennis, palestra, discoteca, pianobar, parco giochi, n. 13 bungalow, area esterna di parcheggio e n. 13 camere oltre ad alcuni cespiti, nello stato di fatto, destinati ad ufficio, residenza e depositi.

L’intero complesso confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con cespite censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 284 e a sud con cespiti censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lle 159, 111, 110, 123, 7, 266, 438 e con strada A56 salvo altri.

L’esperto evidenzia che, all’interno del XXXXXXX, è stata annesso il cespite non oggetto di pignoramento censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, ex p.lla 284 (parte dell’attuale p.lla 225 – in ditta Tangenziale di Napoli s.p.a.).

Il predetto cespite è ubicato, nella zona destinata a parcheggio, a nordovest del compendio staggito.

*** La concessione per lo sfruttamento delle acque termali e la concessione mineraria sono escluse dalla valutazione del compendio de quo e, le stesse, sono subordinate alla vigente normativa regionale.**

BENE 1- 1000/1000 del diritto di piena proprietà di edificio di n. 3 piani fuori terra in muratura con area esclusiva a nord e a sud, costituito da un: PIANO TERRA composto da n. 7 ambienti ad uso deposito, n. 1 locale ingresso ufficio; PIANO SOPPALCO 1 composto da n. 2 ambienti ad uso deposito, n. 1 ambiente ad uso ufficio e n. 1 w.c.; PIANO PRIMO composto da n.1 ambiente ad uso deposito, appartamento composto da n.2 ambienti, cucina, n. 1w.c. e n. 2 terrazzi; PIANO SECONDO composto da n.1 ambiente ad uso camera, appartamento composto da n.6 ambienti, cucina, n. 2 w.c., n. 4 balconi, terrazzino di accesso al piano secondo, area terrazzata al livello primo e deposito sul lastrico di copertura; il cespite de quo, compreso le aree di pertinenza, confina per quattro lati con bene censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri; **riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

Invero, il detto immobile (edificio rurale) è già presente sulla mappa catastale storica redatta nell'anno 1859 e nelle foto IGM dell'anno 1943 e 1956. (all.10-11)

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia (prot. n. 52767 del 30.12.1977). (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977).

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

Lo scrivente precisa che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alla originaria struttura già realizzata alla fine degli anni '50.

BENE 2- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un gabbiotto in acciaio, ex distributore di carburante, con relativo piazzale adibito a parcheggio; il cespite de quo, compreso il piazzale, confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43 salvo altri; **riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 46, cat. E/3, rendita € 2.427,35**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

L'esperto ha acquisito, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea dell'IGM della zona in questione riferita all'anno 1956. (all.11)

Lo stesso ha riscontrato che, la struttura de qua, risulta realizzata già nell'anno 1956.

Il bene de quo (gabbiotto ex distributore), tra l'altro, è riportato anche nella mappa catastale della revisione redatta nell'anno 1955. (all.10)

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

Lo scrivente precisa che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alla originaria struttura già realizzata alla fine degli anni '50.

BENE 3- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un edificio di n. 3 piani fuori terra in struttura mista; PIANO TERRA composto da ingresso, n. 3 grandi ambienti, disimpegno, ufficio, ambiente bar, sala da ballo/ sala ristorante e n. 2 w.c., PIANO PRIMO composto da ingresso, n. 5 ambienti adibiti a sale ricettive, n. 3 ambienti adibiti a cucina e n. 1 ambiente adibito a lavorazione pizzeria; PIANO SECONDO piano adibito a zona servizi composto da ingresso, n. 5 ambienti adibiti a sale ricettive, n. 4 ambienti, disimpegno, n.3 w.c. e terrazzo; confina a nord a est e a ovest con bene censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 salvo altri; **riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

L'esperto ha acquisito, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea dell'IGM della zona in questione riferita all'anno 1956. (all.11)

Lo stesso ha riscontrato che, parte della struttura de qua, risulta realizzata già nell'anno 1956.

Il bene de quo, come rappresentato nell'attuale mappa, è riportato anche nella mappa catastale della revisione redatta nell'anno 1955. (all.10)

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977).

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* “*Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.*”

Il Comune di Pozzuoli ha autorizzato, per il cespite de quo in data 30.03.1987 aut. N.46, lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. (all.5)

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 3526 prot. n. 39440 in data 23.06.1987. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto un aumento di volumetria al piano primo e al piano secondo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 625.000 e, la detta somma, risulta interamente versata.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna ai piani;
- Aumento di volumetria al piano terra, piano primo e secondo piano.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

Lo scrivente ha verificato che risulta presentata, per opere interne D.I.A. prot. n. 47872 del 06.12.2004 e per opere di straordinaria manutenzione – rifacimento w.c.- che non alterano la sagoma dell'edificio de quo, D.I.A. in data 24.06.2005 prot. n. 28068. (all.5)

Le predette opere, dal confronto con i grafici allegati all'istanza di condono, hanno alterato la volumetria dell'edificio de quo.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 4- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, nello stato di fatto adibito a villa, costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista; PIANO TERRA - composto da ingresso, n. 5 ambienti, disimpegno, n. 3 w.c., ripostiglio e terrazzo/lastrico; PIANO PRIMO composto da n. 1 ambiente, disimpegno, cucina, w.c. e terrazzo; PIANO S1 composto un garage unico ambiente; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 salvo altri; il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito anche sulle p.lle 4, 140, 156 e 157 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli; **riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 181 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

(Si evidenzia che alcuni ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975 e del D.M. Interno del 01 febbraio 1986 – G.U. n. 38 del 15.02.1986).

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un ampliamento del piano terra, della zona cucina e della mansarda al piano primo del bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna ai piani;
- Aumento di volumetria al piano terra e al piano primo.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 5- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 3 bungalow (B9 – B10 – B11). BUNGALOW 9 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, disimpegno, n. 1 camera, n. 1 w.c. e patio; BUNGALOW 10 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 w.c. e patio; BUNGALOW 11 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, disimpegno, n. 1 camera, n. 1 w.c. e patio; il cespite de quo nel suo insieme confina a nord a est e ad ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 salvo altri; il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 140 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli; **è riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 182 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

(Si evidenzia che gli ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria dell'edificio de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto;

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 6- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 2 piani fuori terra ed uno seminterrato in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da PIANO TERRA – S1: LOCALE SERVIZI E SPOGLIATOIO PISCINA composto da n. 4 ambienti, disimpegno, n. 4 w.c., n. 2 ripostigli e vasca termale esterna oltre ambiente tecnico al piano S1; PIANO PRIMO: CAMERE (C11, C12 e C13) - C11: ingresso, n.1 camera e w.c.; C12: n.1 camera, w.c. e terrazzino; C13: ingresso/soggiorno, n.2 camera, w.c. e terrazzino; l'edificio, nel suo insieme, confina a est, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140 salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 184 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

(Si evidenzia che le altezze interne delle camere non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano terra.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto;
- Aumento di volumetria.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 7- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW B2 E N. 4 CAMERE (C7, C8, C9 e C10). PIANO TERRA - composto da n.4 camere con relativi servizi (C7, C8, C9 e C10); PIANO RIALZATO bungalow B2 composto da ingresso/corridoio, n. 3 ambienti, n.1 w.c. e n. 2 terrazzi; l'edificio de quo, nel suo insieme, confina a est, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri; il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 140; **riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 185 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

(Si evidenzia che alcuni ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano rialzato.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto;
- Aumento di volumetria piano terra.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 8- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW (B3) che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio; confina per i suoi quattro lati con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 2 salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la p.la 186 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11) "in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974."....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

BENE 9- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW (B4) che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio; confina a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 188 (bungalow 5) salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 187 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio

comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 10- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW (B5) che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio; confina a nord e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, a est con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 187 (bungalow 4) salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 188 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il bene de quo, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

(Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 11- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un edificio, costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 2 bungalow (B6- B7) che si sviluppa come di seguito riportato: Bungalow 6 - ingresso/soggiorno, n. 2 ambienti, disimpegno, n.1 w.c. e patio; il bene staggito, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2; confina, a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 189 (bungalow 7) salvo altri; Bungalow 7 - ingresso/soggiorno, n. 1 ambienti, n.1 w.c. e patio; il bene staggito, graffato alla p.lla 48, risulta costruito sulla p.lla 2 e sulla p.lla 521; confina a nord e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521, a est con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 189 (bungalow 6) salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 189 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78)**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

(Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta

n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio.”

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11)*"in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:*

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974."....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

BENE 12- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, di un cespite costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 e a sud con rampa di accesso all'autostrada A56 salvo altri; **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 13- 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un cespite costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171 e a est CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36 salvo altri; **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 14- 1000/1000 del diritto di piena proprietà; il cespite de quo costituisce la particella sulla quale è stato realizzato l'immobile censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 48 (Bene 3); **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca.**

La particella de qua, infatti, risulta catastalmente correlata alla p.lla 48. La superficie catastale della detta p.lla è pari a circa 160 mq.

BENE 15- 1000/1000 del diritto di piena proprietà; il cespite de quo costituisce la particella sulla quale è stato realizzato l'immobile censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 48 (Bene 3); **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca.**

La particella de qua, infatti, risulta catastalmente correlata alla p.lla 48. La superficie catastale della detta p.lla è pari a circa 16 mq.

BENE 16- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo.

Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 46, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri.

La superficie catastale del cespite è pari a circa 1.960 mq e, sullo stesso, ricade anche il cespite censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (Bene 3) e parzialmente la piscina grande.

Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Inoltre, sul detto bene, sono stati realizzati una struttura adibita, al piano terra, a ristorante e, al piano interrato, a spogliatoi oltre ad una struttura adibita a sala da ballo.

I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 50, non risultano censiti al catasto.

DESCRIZIONE DEI CESPITI NON CENSITI:

STRUTTURA RISTORANTE E SPOGLIATOI - L'edificio in oggetto, posizionato a sudovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Piano Terra- Il piano de quo è composto da una sala ristorante con piccolo ambiente deposito

Piano Seminterrato - Il piano de quo si sviluppa come di seguito riportato: corridoio, n.3 ambienti spogliatoio, n. 2 w.c. e n.1 ambiente tecnico (zona caldaia)

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) *Omissis*.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici,

CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro “Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio.”

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *“Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

STRUTTURA SALA DA BALLO - L'edificio in oggetto, posizionato a nordovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra e si sviluppa in un unico ambiente. Il bene è composto da una struttura in acciaio e vetro.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) *Omissis*.... *“Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto.”*

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) “Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro “Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio.”

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione*

turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* “*Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.*”

Lo scrivente ha riscontrato che risulta rilasciata, in data 22.12.2009 prot. n. 37826/09, autorizzazione temporanea (Dicembre – Maggio 2010) per la realizzazione di una struttura in legno e pannelli di policarbonato del tipo smontabile. La predetta struttura risulta essere l'ampliamento della sala da ballo e, risulta, ulteriormente ampliata. (all.5)

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato con riferimento agli eventuali oneri per il rinnovo dell'autorizzazione e/o al costo per il ripristino dello stato dei luoghi, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 17- 800/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno, nello stato di fatto, adibito dalla Società XXXXXXXXs.p.a.” a deposito temporaneo si stoccaggio rifiuti; confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 salvo altri; **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 18- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno della superficie catastale di 8.941 mq; il predetto cespite, nello stato di fatto, risulta suddiviso in quattro parti.

Il bene, infatti, è attraversato a raso e/o da viadotto dalla strada A56 e dalle relative rampe di accesso.

La prima parte del bene è interna del XXXXXXXX, nello stato di fatto, è adibita ad area a verde e, sullo stesso, ricadono i cespiti (graffati alla p.lla 48) censiti al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 186, 187, 188 e 189.

Alla predetta area si accede, per mezzo di viali interni, dalla staggita p.lla 521 ed è collegata alla seconda parte per mezzo di un sottopassaggio alla rampa della A56.

L'area in questione confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4 salvo altri.

La seconda parte del cespite, esterna al complesso de quo, è allo stato incolto e, alla stessa, si accede direttamente da via Montenuovo Licola Patria o dall'interno del complesso per mezzo di un sottopassaggio alla rampa della A56.

L'area in questione confina a est e ad ovest con strada A56 e a nord con Montenuovo Licola Patria salvo altri.

La terza parte è adibita, unitamente alla staggita p.lla 52 e alla p.lla 183 (non oggetto di pignoramento), a deposito temporaneo di rifiuti e l'accesso avviene, per mezzo di un ingresso carrabile, da via Montenuovo Licola Patria.

L'area de qua confina a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52 e ovest con strada A56 salvo altri.

La quarta porzione, con accesso da un viale privato (di proprietà aliena non oggetto del pignoramento) che parte da via Montenuovo Licola Patria 83, è allo stato incolto.

La porzione de qua confina a nord con rampa di accesso alla A56, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 153 e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 476 salvo altri.

Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 19- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, il cespite de quo è costituito da un terreno facente parte del XXXXXXX de quo.

Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109 e a est con rampa di accesso alla strada A56 salvo altri. La superficie catastale del cespite è pari a circa 2.520 mq e, sullo stesso, sono stati realizzati una struttura adibita a cucina esterna, una palestra, un edificio di n.3 piani fuori terra adibito ad uso ricettivo (n. 3 bungalow e n. 6 camere) ed infine una struttura composta da n. 2 depositi e bagni al servizio del camping. I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 4, non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa.

Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

DESCRIZIONE DEI CESPITI NON CENSITI:

CUCINA ESTERNA - l'edificio in oggetto, posizionato a sud della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista. Il bene è composto da locali adibiti a cucina che si sviluppano in n.2 ambienti

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *“Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica di condono (ai sensi della ex L. 724/94) prot. n. 17557 in data 28.03.1995. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di cucine estive.

L'istanza de qua risulta incompleta priva di grafici e della relativa documentazione.

L'esperto evidenzia che, constatata l'assenza di grafici e della relazione descrittiva, non è possibile affermare senza margini di incertezza che sia riferita al bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, la detta istanza, non è procedibile in quanto, supera il limite massimo di volumetria consentita fissato dalla ex L.724/94, pari a 750 mc.

Invero, nella richiesta di sanatoria è precisato quanto segue:

cfr. *“trattasi di opere per scopo turistico per scopo turistico per una volumetria pari a mc 999,475.”*

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

L'esperto effettuerà, in via prudenziale per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

PALESTRA - l'edificio in oggetto, posizionato a sudovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista. Il cespite de quo è composto da locali adibiti a palestra che si sviluppano in n.4 ambienti, n.2 spogliatoi, n.3 w.c., deposito e tettoia esterna.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977).

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un ampliamento e il cambio di destinazione d'uso della zona esistente.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna;
- Aumento di volumetria.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

Lo scrivente ha verificato che risulta presentata, per opere di straordinaria manutenzione - D.I.A. in data 19.10.2005 prot. n. 44418. (all.5)

Il Comune di Pozzuoli, con nota prot. 20165 in data 05.12.2005, ha sospeso la predetta D.I.A.

All'interno del fascicolo, della suddetta pratica, non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

STRUTTURA RICETTIVA (bungalow e camere) - l'edificio in oggetto, posizionato a sud nella parte centrale della particella de qua, è costituito da n. 3 piani fuori terra in struttura mista.

Il piano terra è composto da n. 2 BUNGALOW (B16 e B 18) ed una CAMERA (C4) mentre, il piano primo, da n.2 CAMERE (C5 e C6) ed un BUNGALOW (B15) ed infine, il piano secondo, n.3 CAMERE (C1, C2 e C3).

BUNGALOW B16 - Il cespite de quo, posizionato a est del piano terra, è composto da ingresso/soggiorno, camera e w.c.

BUNGALOW B18 - Il cespite de quo, posizionato a nordovest del piano terra, è composto da ingresso/soggiorno, camera, disimpegno e w.c.

CAMERA C4 - Il cespite de quo, posizionato a sudovest del piano terra, è composto da n. 1 camera e w.c.

BUNGALOW B15 - Il cespite de quo, posizionato a est del piano primo, è composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, w.c. e balconata.

CAMERA C5 - Il cespite de quo, posizionato a nordovest del piano primo, è composto da ingresso/disimpegno, camera, w.c. e balconata. L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,65 m. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

CAMERA C6 - Il cespite de quo, posizionato a sudovest del piano primo, è composto da ingresso, n. 1 camera, w.c. e balconata.

CAMERA C1 - Il cespite de quo, posizionato a est del piano secondo, è composto da n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C2 e C3, e balconata. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

CAMERA C2 - Il cespite de quo, posizionato tra la camera 1 e la camera 3 del piano secondo, è composto da n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C1 e C3, e balconata. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

CAMERA C3 - Il cespite de quo, posizionato a ovest del piano secondo, è composto da ingresso, n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C1

e C2, e balconata. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione delle camere C1, C2 e C3.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

DEPOSITI E W.C. CAMPING - La struttura, posizionata a est della detta particella 4, è composta da n. 2 depositi e n. 2 locali adibiti a w.c. aperti in uso alla zona camping.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione

turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* “*Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.*”

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione della struttura per i w.c. a servizio del camping e n.2 depositi.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica di condono.

BENE 20- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo sul quale sono stati realizzati dei campi da tennis; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 46, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 salvo altri;

I predetti campi da tennis non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa.

Il bene è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83 Agr. € 89,94; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta

n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio.”

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) “Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica D.I.A. per manutenzione ordinaria e straordinaria prot. n.17640 in data 29.04.2003. (all.5)

Le opere, prevista nella predetta D.I.A., sono state realizzate parzialmente.

Lo scrivente ha altresì verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica D.I.A. per manutenzione ordinaria prot. n.10939 in data 16.03.2004. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla detta pratica.

BENE 21- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 salvo altri.

Il predetto cespite, nello stato di fatto, è adibito in parte a parcheggio ed in parte ad area a verde interna al detto complesso e, su quest'ultima, ricade anche il cespite censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 185 (B2, C7, C8, C9 e C10).

Il bene è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94 Agr. € 56,32; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Invero, sul detto bene, sono stati realizzati una sala congressi, un deposito e n. 2 piscine.

La sala convegni, il deposito e le piscine non risultano censiti al catasto.

DESCRIZIONE DEI CESPITI NON CENSITI:

SALA CONGRESSI - l'edificio in oggetto, posizionato a nordest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista. Il bene de quo è composto da una sala congressi e n. 3 w.c.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *“Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue: cfr. (all.11) *“in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:*

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974.”....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

DEPOSITO - l'edificio in oggetto, posizionato a nordovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piano seminterrato in struttura mista. Il bene de quo è composto da n. 4 ambienti ad uso deposito.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) *Omissis*.... *“Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto.”*

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) “Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state

rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *"Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *“Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica di condono (ai sensi della ex L. 724/94) prot. n. 17557 in data 28.03.1995. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un deposito.

L'istanza de qua risulta incompleta priva di grafici e della relativa documentazione.

L'esperto evidenzia che, constatata l'assenza di grafici e della relazione descrittiva, non è possibile affermare senza margini di incertezza che sia riferita al bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, la detta istanza, non è procedibile in quanto, supera il limite massimo di volumetria consentita, fissato dalla ex L.724/94, pari a 750 mc.

Invero, nella richiesta di sanatoria è precisato quanto segue:

cfr. *“trattasi di opere per scopo turistico per scopo turistico per una volumetria pari a mc 999,475.”*

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

L'esperto effettuerà, in via prudenziale per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

PISCINE - Le due piscine in oggetto sono posizionate ad ovest della particella de qua.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) *Omissis*.... *“Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto.”*

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *“Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11) *“in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:*

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974.”....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

BENE 22- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109 salvo altri.

Il predetto cespite, nello stato di fatto, è adibito ad area a verde interna al detto complesso e, su quest'ultima, ricadono i cespiti censiti al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 181, p.lla 182 e p.lla 184.

Inoltre, sul detto bene, è stata realizzata una piscina che, in parte, ricade anche sulla p.lla 171.

La predetta piscina, posizionata a sudovest del bene de quo, non risulta rappresentata in mappa e non risulta censita.

Il bene è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30 Agr. € 33,48; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *“Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”*

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

Lo scrivente ha verificato che risulta presentata, per opere di straordinaria manutenzione - realizzazione piscina, D.I.A. in data 04.02.2005 prot. n. 5266 e successiva variante prot. n. 27844 del 24.06.2005. (all.5)

Il Comune di Pozzuoli, con nota prot. 27844 in data 27.06.2005, ha sospeso la predetta D.I.A. in variante.

All'interno del fascicolo della suddetta pratica non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni.

Lo stato dei luoghi è conforme con i grafici allegati alla D.I.A. in variante sospesa con nota prot. n. 27844 del 27.06.2005.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, allo stato dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nei grafici di progetto della D.I.A. prot. n. 5266 del 04.02.2005.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 23- 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un cespite costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla4, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36 salvo altri; **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 24- 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un cespite costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 salvo altri; **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 25- 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un cespite costituito da un terreno facente parte del XXXXXXXX de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla140, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 438 salvo altri; l'esperto evidenzia che, sul predetto cespite, è stato realizzato un manufatto adibito a cabina elettrica (non oggetto del pignoramento de quo) censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 183; **è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48 Agr. € 33,85;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 26- 1000/1000 del diritto di piena proprietà, costituito da un terreno, facente parte del XXXXXXXX de quo, sul quale è stato realizzato un campo di calcetto pavimentato coperto da una struttura in legno; la struttura de qua ricade, parzialmente, sulla p.lla 140 oggetto del pignoramento; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg.40, p.lla 140 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 123 salvoaltri.

Il campo di calcetto e la relativa copertura non risultano censiti al catasto e rappresentati in mappa.

Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44 Agr. € 14,53; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato che risultano rilasciate, per la realizzazione della copertura a carattere smontabile del campo di gioco, autorizzazione in data 19.10.1982 n. 37653/81 e successiva autorizzazione in proroga n. 48 del 24.03.1987.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nel grafico allegato alla predetta autorizzazione.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.”*

L'esperto ha altresì acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli prot. 15101-P in data 20.07.2022, il certificato vincoli del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *Omissis.... “SI CERTIFICA – che i terreni individuati nel C.T. al fg. 40 p.lle 4, 36, 53, 156, 157, non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse storico - artistico o archeologico, ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

- che il terreno individuato nel C.T. al fg. 40 p.lla 2 risulta sottoposto a provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, storico, artistico come da D.M. 23.05.1957 ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;”.....

- che gli immobili individuati nel NCEU al fg. 40 p.lle 1, sub 101, p.lle 46, 48, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189 e i terreni individuati nel CT al fg. 40 p.lle 43, 47, 49, 50, 52, 109, 140, 171, 521 risultano sottoposti a provvedimento di tutela indiretto di cui al D.M. del 18.02.1991, emanato ai sensi dell'art. 21 della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, per i quali sono valide tutte le prescrizioni indicate nel decreto di vincolo.”

... “Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già più volte citato D.lgs 42/2004 qualora

l'immobile appartenga ad ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."

***L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

- la concessione per lo sfruttamento delle acque termali e la concessione mineraria sono escluse dalla valutazione del compendio de quo e, le stesse, sono subordinate alla vigente normativa regionale.

- con riferimento alle limitazioni, delle zone facenti parte del compendio staggito e adiacenti alla tangenziale, si rimanda alla normativa vigente ed in particolare al D.Lgs. n. 285/1992 aggiornato al D.L. 17 maggio 2022, n. 50 e al D.P.R. 495 del 16.12.1992 e ss.mm.ii..

Il valore di stima del lotto, detratti gli adeguamenti, è pari a € 4.285.000,00 (euro quattromilioniduecentoottantacinque/00).

c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E..

L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

BENE 1- NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lla 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

Invero, il detto immobile (edificio rurale) è già presente sulla mappa catastale storica redatta nell'anno 1859 e nelle foto IGM dell'anno 1943 e 1956. (all.10-11)

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia (prot. n. 52767 del 30.12.1977). (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

Lo scrivente precisa che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alla originaria struttura già realizzata alla fine degli anni '50.

**BENE 2- NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.la 46, cat. E/3,
rendita € 2.427,35;**

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

L'esperto ha acquisito, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea dell'IGM della zona in questione riferita all'anno 1956. (all.11)

Lo stesso ha riscontrato che, la struttura de qua, risulta realizzata già nell'anno 1956.

Il bene de quo (gabbiotto ex distributore), tra l'altro, è riportato anche nella mappa catastale della revisione redatta nell'anno 1955. (all.10)

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *"Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."*

Lo scrivente precisa che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alla originaria struttura già realizzata alla fine degli anni '50.

BENE 3- NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78;

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

L'esperto ha acquisito, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea dell'IGM della zona in questione riferita all'anno 1956. (all.11)

Lo stesso ha riscontrato che, parte della struttura de qua, risulta realizzata già nell'anno 1956.

Il bene de quo, come rappresentato nell'attuale mappa, è riportato anche nella mappa catastale della revisione redatta nell'anno 1955. (all.10)

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

Il Comune di Pozzuoli ha autorizzato, per il cespite de quo in data 30.03.1987 aut. N.46, lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. (all.5)

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 3526 prot. n. 39440 in data 23.06.1987. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto un aumento di volumetria al piano primo e al piano secondo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 625.000 e, la detta somma, risulta interamente versata.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna ai piani;
- Aumento di volumetria al piano terra, piano primo e secondo piano.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

Lo scrivente ha verificato che risulta presentata, per opere interne D.I.A. prot. n. 47872 del 06.12.2004 e per opere di straordinaria manutenzione – rifacimento w.c.- che non alterano la sagoma dell'edificio de quo, D.I.A. in data 24.06.2005 prot. n. 28068. (all.5)

Le predette opere, dal confronto con i grafici allegati all'istanza di condono, hanno alterato la volumetria dell'edificio de quo.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

**BENE 4- riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 181
(graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un ampliamento del piano terra, della zona cucina e della mansarda al piano primo del bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna ai piani;
- Aumento di volumetria al piano terra e al piano primo.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili

con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

(Si evidenzia che alcuni ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975 e del D.M. Interno del 01 febbraio 1986 – G.U. n. 38 del 15.02.1986).

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 5- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 182 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *"Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria dell'edificio de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto;

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

(Si evidenzia che gli ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 6- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 184 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano terra.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto;
- Aumento di volumetria.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

(Si evidenzia che le altezze interne delle camere non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 7- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 185 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano rialzato.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto;
- Aumento di volumetria piano terra.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

(Si evidenzia che alcuni ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

**BENE 8- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla p.lla 186
(graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);**

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11) "in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974."....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

BENE 9- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 187 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 10- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 188 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *"Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

(Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 11- NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.lla 189 (graffato p.lla 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78);

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *"Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."*

(Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11) *"in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:*

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974."....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

BENE 12- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23;

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *"in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in "zona G1 – ricettività e complessi turistici" (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in "zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in "zona Et" agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in "zona SA" zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a "Vincolo Archeologico", ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii."*

BENE 13- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41;

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *"in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in "zona G1 – ricettività e complessi turistici" (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in "zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in "zona Et" agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in "zona SA" zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a "Vincolo Archeologico", ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii."*

BENE 14- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.”*

BENE 15- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.”*

BENE 16- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca;

Sul detto bene sono stati realizzati una struttura adibita, al piano terra, a ristorante e, al piano interrato, a spogliatoi oltre ad una struttura adibita a sala da ballo.

I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 50, non risultano censiti al catasto.

STRUTTURA RISTORANTE E SPOGLIATOI -

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

STRUTTURA SALA DA BALLO -

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *“Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”*

Lo scrivente ha riscontrato che risulta rilasciata, in data 22.12.2009 prot. n. 37826/09, autorizzazione temporanea (Dicembre – Maggio 2010) per la realizzazione di una struttura in legno e pannelli di policarbonato del tipo smontabile. La predetta struttura risulta essere l'ampliamento della sala da ballo e, risulta, ulteriormente ampliata. (all.5)

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato con riferimento agli eventuali oneri per il rinnovo dell'autorizzazione e/o al costo per il ripristino dello stato dei luoghi, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 17- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 03 are 90 ca, reddito Dom. € 13,39 Agr. € 4,53;

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *"in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in "zona G1 – ricettività e complessi turistici" (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in "zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in "zona Et" agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in "zona SA" zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a "Vincolo Archeologico", ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii."*

BENE 18- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *"in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in "zona G1 – ricettività e complessi turistici" (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in "zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in "zona Et" agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in "zona SA" zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a "Vincolo Archeologico", ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii."*

BENE 19- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39

Sul bene de quo sono stati realizzati una struttura adibita a cucina esterna, una palestra, un edificio di n.3 piani fuori terra adibito a n. 3 bungalow e n. 6 camere ed infine una struttura composta da n. 2 depositi e bagni al servizio del camping. I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 4, non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa.

CUCINA ESTERNA -

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica di condono (ai sensi della ex L. 724/94) prot. n. 17557 in data 28.03.1995. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di cucine estive.

L'istanza de qua risulta incompleta priva di grafici e della relativa documentazione.

L'esperto evidenzia che, constatata l'assenza di grafici e della relazione descrittiva, non è possibile affermare senza margini di incertezza che sia riferita al bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, la detta istanza, non è procedibile in quanto supera il limite massimo di volumetria consentita, fissato dalla ex L.724/94, pari a 750 mc.

Invero, nella richiesta di sanatoria è precisato quanto segue:

cfr. *"trattasi di opere per scopo turistico per scopo turistico per una volumetria pari a mc 999,475."*

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

L'esperto effettuerà, in via prudenziale per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

PALESTRA -

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) *Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."*

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) *"Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."*

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *"Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957"*

(data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico.”

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli “Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti”, risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo “XXXXXXX” - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* “Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti.”

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un ampliamento e il cambio di destinazione d'uso della zona esistente.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna;
- Aumento di volumetria.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

Lo scrivente ha verificato che risulta presentata, per opere di straordinaria manutenzione - D.I.A. in data 19.10.2005 prot. n. 44418. (all.5)

Il Comune di Pozzuoli, con nota prot. 20165 in data 05.12.2005, ha sospeso la predetta D.I.A.

All'interno del fascicolo, della suddetta pratica, non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

STRUTTURA RICETTIVA (bungalow e camere)

BUNGALOW B16 - BUNGALOW B18 - CAMERA C4 - BUNGALOW B15 - CAMERA C5 (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975) - CAMERA C6 - CAMERA C1 (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975) - CAMERA C2 (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975) - CAMERA C3 (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione delle camere C1, C2 e C3.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna e di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

DEPOSITI E W.C. CAMPING

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione della struttura per i w.c. a servizio del camping e n.2 depositi.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, per quanto calcolato nella predetta pratica, l'ammontare delle oblazioni risulta pari a L. 8.743.780. Risultano versati L. 9.855.000.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica di condono.

BENE 20- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83 Agr. € 89,94

Sul bene de quo sono stati realizzati dei campi da tennis.

I predetti campi da tennis non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica D.I.A. per manutenzione ordinaria e straordinaria prot. n.17640 in data 29.04.2003. (all.5)

Le opere, prevista nella predetta D.I.A., sono state realizzate parzialmente.

Lo scrivente ha altresì verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica D.I.A. per manutenzione ordinaria prot. n.10939 in data 16.03.2004. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla detta pratica.

BENE 21- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94 Agr. € 56,32.

Sul detto bene sono stati realizzati una sala congressi, un deposito e n. 2 piscine.

La sala convegni, il deposito e le piscine non risultano censiti al catasto.

SALA CONGRESSI –

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11) "in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974."....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

DEPOSITO -

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* *"Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."*

L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica di condono (ai sensi della ex L. 724/94) prot. n. 17557 in data 28.03.1995. (all.5)

La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un deposito.

L'istanza de qua risulta incompleta priva di grafici e della relativa documentazione.

L'esperto evidenzia che, constatata l'assenza di grafici e della relazione descrittiva, non è possibile affermare senza margini di incertezza che sia riferita al bene de quo.

L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. (all.5)

L'esperto ha verificato che, la detta istanza, non è procedibile in quanto supera il limite massimo di volumetria consentita, fissato dalla ex L.724/94, pari a 750 mc.

Invero, nella richiesta di sanatoria è precisato quanto segue:

cfr. *"trattasi di opere per scopo turistico per scopo turistico per una volumetria pari a mc 999,475."*

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

L'esperto effettuerà, in via prudenziale per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

PISCINE -

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

L'esperto ha richiesto all'IGM, al fine di verificare l'epoca di realizzazione del detto bene, la foto aerea del periodo ricompreso tra l'anno 1958 e l'anno 1967.

L'IGM ha comunicato, a mezzo mail in data 12.07.2022, quanto segue:
cfr. (all.11) "in relazione alla Sua richiesta Le comunico che nei nostri archivi, sulla zona di Pozzuoli, abbiamo il volo sotto elencato:

- anno 1956 corrispondente ai seguenti dati: 1956 2900 183-4 XVIII 2042. - Volo successivo, anno 1974."....

Lo scrivente ritiene superflua, per quanto sopra comunicato dall'IGM, l'acquisizione delle dette foto in quanto, le stesse, non risulterebbero utili a stabilire se il bene de quo è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1957 e l'anno 1958.

L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

BENE 22- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30 Agr. € 33,48.

Sul detto bene è stata realizzata una piscina che, in parte, ricade anche sulla p.lla 171.

La predetta piscina, posizionata a sudovest del bene de quo, non risulta rappresentata in mappa e non risulta censita.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie.

Invero, il funzionario dell'Ufficio SUE del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 16.06.2022, quanto segue:

cfr. (all. 5) Omissis.... "Per quanto riguarda Licenze edilizie o Concessioni, allo stato negli appositi registri non risultano rilasciati titoli per il complesso in oggetto."

L'esperto ha richiesto i dovuti chiarimenti, a mezzo pec in data 04.07.2022, al dirigente del settore Urbanistica e Governo del Territorio del Comune di Pozzuoli, come di seguito rappresentato:

cfr. (all.5) "Preg.mo Dirigente, con la presente, facendo seguito alla richiesta di accesso atti e alla documentazione acquisita presso i Vs Uffici, CONSIDERATO – che dai registri del Comune non sono state rinvenute Licenze edilizie e/o Concessioni rilasciate per il compendio staggito;- che sono state rinvenute pratiche di condono ai sensi della ex Legge 47/85 e 724/94 riferite agli immobili de quibus;- che le predette pratiche di condono afferiscono ad abusi parziali;- che dal registro "Comune di Pozzuoli – Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", presso i Vs Uffici, si è constatato il rilascio del Nulla Osta n. 11212 in data 31.10.1958; SI CHIEDE se il predetto nulla osta n. 11212 del 31.10.1958, per quanto realizzato antecedentemente agli abusi e di cui alle predette istanze di condono, può essere inteso quale titolo edilizio."

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha chiarito, a mezzo pec in data 13.07.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) "Si riscontra la nota in calce per rappresentare che il complesso immobiliare, di cui alla presente comunicazione, a destinazione turistica, ricettiva e sportiva è stato realizzato in data antecedente al 1957 (data di apposizione del vincolo paesaggistico ambientale sull'intero territorio comunale) e fuori dal perimetro del centro abitato è pertanto legittimo pur in assenza di titoli abilitativi di tipo urbanistico, edilizio e paesaggistico."

L'esperto evidenzia che, dal registro del Comune di Pozzuoli "Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti", risulta rilasciato Nulla Osta autorizzativo "XXXXXXX" - prot. n. 11212 in data 31.10.1958. (all.5)

Il detto Comune ha comunicato, per le vie brevi, di non essere in possesso della copia della pratica de qua (prot. n. 11212 del 31.10.1958).

Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. (all.5)

L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'acquisizione della pratica n. 10654 del 25.10.1958 (prot. Comune di Pozzuoli n. 11212 in data 31.10.1958 e pratica 52767 del 30.12.1977.

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha comunicato che, presso gli archivi storici, non sono state rinvenute le suddette pratiche. (all.5)

L'esperto ha altresì richiesto, al Comune di Pozzuoli a mezzo pec, l'eventuale esistenza di provvedimenti repressivi e/o sanzionatori riferiti al XXXXXXX de quo.

Il dirigente del Comune di Pozzuoli ha comunicato, in data 23.06.2022, quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis* "Si attesta che, allo stato, non vi sono provvedimenti repressivi e/o sanzionatori pronunciati a carico della predetta Società e per gli immobili suddetti."

Lo scrivente ha verificato che risulta presentata, per opere di straordinaria manutenzione - realizzazione piscina, D.I.A. in data 04.02.2005 prot. n. 5266 e successiva variante prot. n. 278447 del 24.06.2005. (all.5)

Il Comune di Pozzuoli, con nota prot. 27844 in data 27.06.2005, ha sospeso la predetta D.I.A. in variante.

All'interno del fascicolo della suddetta pratica non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni.

Lo stato dei luoghi è conforme con i grafici allegati alla D.I.A. in variante sospesa con nota prot. n. 27844 del 27.06.2005.

L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, allo stato dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nei grafici di progetto della D.I.A. prot. n. 5266 del 04.02.2005.

L'esperto effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite.

BENE 23- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.”*

BENE 24- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.”*

BENE 25- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48 Agr. € 33,85.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) ... *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.” ...*

BENE 26- C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44 Agr. € 14,53.

Sul bene de quo è stato realizzato un campo di calcetto pavimentato coperto da una struttura in legno.

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli. (all.5)

Lo scrivente ha constatato che risultano rilasciate, per la realizzazione della copertura a carattere smontabile del campo di gioco, autorizzazione in data 19.10.1982 n. 37653/81 e successiva autorizzazione in proroga n. 48 del 24.03.1987.

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nel grafico allegato alla predetta autorizzazione.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Pozzuoli, la certificazione urbanistica del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *“in riferimento al Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11.02.2002 ricade: per la maggior parte in “zona G1 – ricettività e complessi turistici” (art. 52 della Norme di Attuazione); in piccola parte (adiacente via Montenuovo Licola – Patria) in “zona P – parcheggio – capo IX delle Norme di Attuazione e in “zona Et” agricola a tutela (art. 37 delle Norme di Attuazione); in “zona SA” zone Sature Pubbliche (art. 17 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.1999 e pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999; in zona sottoposta a “Vincolo Archeologico”, ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole del P.R.G.; in piccola parte in area soggetta a “Vincolo Idrogeologico”, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267; al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con delibera di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul BURC n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e ss.mm.ii.”*

L'esperto ha altresì acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli prot. 15101-P in data 20.07.2022, il certificato vincoli del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *Omissis.... “SI CERTIFICA – che i terreni individuati nel C.T. al fg. 40 p.lle 4, 36, 53, 156, 157, non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse storico - artistico o archeologico, ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

- che il terreno individuato nel C.T. al fg. 40 p.lla 2 risulta sottoposto a provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, storico, artistico come da D.M. 23.05.1957 ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;”.....

- che gli immobili individuati nel NCEU al fg. 40 p.lle 1, sub 101, p.lle 46, 48, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189 e i terreni individuati nel CT al fg. 40 p.lle 43, 47, 49, 50, 52, 109, 140, 171, 521 risultano sottoposti a provvedimento di tutela indiretto di cui al D.M. del 18.02.1991, emanato ai sensi dell'art. 21 della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, per i quali sono valide tutte le prescrizioni indicate nel decreto di vincolo.”

... *“Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell’art. 12 del già più volte citato D.lgs 42/2004 qualora l’immobile appartenga ad ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.”*

***L’Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- I beni de quibus non ricadono su suolo demaniale. (all. 3 – 4 – 6)
- I beni de quibus non sono gravati da censo, livello o uso civico.
(all. 3-4-5)

e. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il compendio de quo, ad eccezione del cespite censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52, parte della p.lla 2, del bene 4 (B8) e del bene 8 (B3), sono detenuti dalla società esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate Napoli 1 e Napoli 2 in data 23.02.2022 a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. (all. 12)

Il Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pozzuoli, in data 24.02.2022 a mezzo pec, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.12) Con riferimento all'istanza di cui all'oggetto (prot. 45124/2022), occorre preliminarmente evidenziare che non è possibile effettuare una ricerca dei contratti di locazione registrati prendendo quale parametro di riferimento i dati catastali dell'immobile locato. Tale ricerca è possibile soltanto partendo dal codice fiscale di una delle parti contraenti.

Inoltre, prima dell'entrata in vigore del D.L. 31 maggio 2010 n.78, convertito nella legge 30 luglio 2010, n.122, non v'era alcun obbligo, posto in capo a colui che richiede la registrazione del contratto di locazione, di indicare sul modello 69 i dati catastali dell'immobile locato.

Tanto premesso, si rappresenta che, alla luce delle informazioni presenti nelle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, la società XXXXXXXX S.r.l. (cf. xxxxxx) risulta aver stipulato un solo contratto di locazione: il n° 4739/3/2012 - stipulato il 01/06/2012 e registrato presso lo scrivente Ufficio Territoriale il 18/10/2012.

Tale contratto, che vede la XXXXXXXX S.r.l. (già denominata XXXXXX.) - quale locatrice e la XXXXXXXX XXXXXXXXS.r.l. (cf. xxxxxx) - quale conduttrice, risulta cessato il 31/05/2018.

Per maggiori dettagli, si rinvia all'allegata copia scansionata del predetto contratto."

I beni, censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52 e parte della p.lla 2, sono occupati sine titulo dalla Società xxxxxxxxx. (all.9)

Il sottoscritto Esperto ha verificato che, allo stato con riferimento ai predetti cespiti, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, non risultano trascrizioni di atti di esproprio per pubblica utilità. (all.7)

Invero, l'esperto ha verificato che risultano le seguenti trascrizioni per espropriazione per pubblica utilità:

- Decreto di Espropriazione del Prefetto della Provincia di Napoli, prot. n. 43955 Div. IV del 29.12.1979, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 28.01.1980 ai nn. 2673/2305.

Oggetto del presente decreto risultano, tra l'altro, i bene censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 275 (consistenza espropriata 3.770 mq) e p.lla 276 (consistenza espropriata 200 mq) (entrambe distaccate dalla p.lla 2), p.lla 277 (consistenza espropriata 180 mq) (distaccata dalla p.lla 4) e p.lla 284 (consistenza espropriata 395 mq) (distaccata dalla p.lla 43).

- Decreto di Espropriazione del Prefetto della Provincia di Napoli, prot. n. 42276/2° sett. A/2^a Sez. del 16.01.1987, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 18.05.1992 ai nn. 19459/14911.

Oggetto del presente decreto risultano, tra l'altro, i bene censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 (sup. totale 13.050 mq - sup. espropriata 1.810 mq), p.lla 4 (sup. totale 4.480 mq - sup. espropriata 254 mq) e p.lla 51 (sup. totale 5.020 mq - sup. espropriata 72 mq).

La Società xxxxxx ha trasmesso, a seguito dell'accesso peritale effettuato unitamente al custode giudiziario presso i cespiti de quibus, a mezzo pec in data 08.07.2022, quanto segue:

cfr. all.13

- Decreto di Espropriazione del Prefetto della Provincia di Napoli, prot. n. 43955 Div. IV del 29.12.1979;

- Decreto di occupazione temporanea del Prefetto di Napoli, prot. 51101 Div. IV del 05.06.1968, avente ad oggetto il bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52;

- verbale di restituzione di terreni del 07.12.1977.

L'esperto evidenzia che, il presente verbale, ha ad oggetto la restituzione dei cespiti occupati temporaneamente.

I danti causa "XXXXXXX" hanno accettato, con il presente verbale, la restituzione parziale dei beni occupati temporaneamente dalla Società "xxxxxxx." ad esclusione, tra l'altro, della p.lla 52 e parte della p.lla 2.

L'esperto ha verificato che, risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.12.2003 ai nn. 52578/37136, contratto di locazione ultranovennale in favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxx XXXXXXXXS.R.L..

L'esperto ha acquisito il predetto contratto di locazione e la relativa nota di trascrizione verificando che, lo stesso, è riferito a cespiti non oggetto della procedura de qua. (all.6-7)

Il bene 4 (B8) è occupato dall'amministratore della Società eseguita sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. (all.9)

Il bene 8 (B3) è occupato sine titolo dal sig. XXXXXXXX xxxxxxx. (all.9)

f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- Il condominio non risulta costituito. (all.9-12)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria ad eccezione di: (all. 6-7)
- atto unilaterale d'obbligo trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 06.06.1997 ai nn. 18352/14357, in favore della "Regione Campania" e contro "XXXXXXXX XXXXXXXXs.r.l.". (beni: NCEU fg. 40, p.lla 1 sub 1, 2,3,4,5,6 (attuale sub 101) e CT fg.40, p.lla 183).

Al quadro "D" della predetta nota è precisato quanto segue:

cfr. (all.7) *Omissis.... "per ottenere la liquidazione di detta somma pari a L. 124.434.000. La società deve vincolare alla sua specifica destinazione l'immobile di sua proprietà destinato ad albergo ristorante.*

...omissis... La società "XXXXXXXX XXXXXXXXs.r.l.", presentata ed autorizzata ai sensi del bando di gara inerente la misura 3.1. azione 3.1.1. del P.O.P. Campania 1995/96, pubblicato sul BURC n.3 bis del 15.01.1996, vincola alla sua specifica destinazione di albergo a favore della Regione Campania per un periodo di dieci anni."omissis...

- atto unilaterale d'obbligo trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.04.1990 ai nn. 14790/11368, in favore della "Regione Campania" e contro "XXXXXXX XXXXXXS.r.l.". (beni: NCEU fg. 40, p.lla 48, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189 - CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.lle 2, 3,4, 43,46,50,51,52,109,140,156,157,171,244,278).

Al quadro "D" della predetta nota è precisato quanto segue:

cfr. (all.7) *Omissis.... "in forza di atto pubblico di credito alberghiero, ai sensi della legge della Regione Campania 28.08.1984 n. 40 in data 23.04.1990, rogato notaio Francesco Dente in Napoli... omissis... la parte mutuataria prende atto del divieto, sancito dalla Legge Regionale citata, di mutare la destinazione delle opere e dei beni realizzati con il contributo. Inoltre la parte mutuataria si impegna ad osservare le disposizioni tutte di legge, a non modificare la destinazione suddetta per la durata del mutuo"*

- risultano vincoli di carattere storico - artistico e archeologico per i beni de quibus. (all. 4)

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli prot. 15101-P in data 20.07.2022, il certificato vincoli del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *Omissis.... "SI CERTIFICA - che i terreni individuati nel C.T. al fg. 40 p.lle 4, 36, 53, 156, 157, non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse storico - artistico o archeologico, ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

- che il terreno individuato nel C.T. al fg. 40 p.lla 2 risulta sottoposto a provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, storico, artistico come da D.M. 23.05.1957 ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;".....

- che gli immobili individuati nel NCEU al fg. 40 p.lle 1, sub 101, p.lle 46, 48, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189 e i terreni individuati nel CT al fg. 40 p.lle 43, 47, 49, 50, 52, 109, 140, 171, 521 risultano sottoposti a provvedimento di tutela indiretto di cui al D.M. del 18.02.1991, emanato ai sensi dell'art. 21 della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, per i quali sono valide tutte le prescrizioni indicate nel decreto di vincolo."

... "Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già più volte citato D.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga ad ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."

g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- Il condominio non risulta costituito. (all.9-12)
- Non risultano trascritte, per i beni de quibus, domande giudiziali. (all.7)

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.

L'esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie per identificativi catastali (attuali e precedenti) e per nominativo (esecutato e dante causa). (all.7)

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- Risultano le seguenti trascrizioni di domande giudiziali; (all.7)
 - TRASCRIZIONE del 26/09/2003 - Registro Particolare 28063 Registro Generale 39000 Pubblico ufficiale PRESIDENTE REGIONE CAMPANIA Repertorio 14647 del 06/10/1999 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE MINERARIA

La predetta formalità risulta trascritta sui seguenti cespiti:

- CT Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 1, 2, 4, 36, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 109, 140, 156, 157, 171, 258.

*** L'esperto precisa che, per quanto sopra riportato, la concessione mineraria è esclusa dalla valutazione del compendio de quo e, la stessa, è subordinata alla normativa regionale vigente.**

- TRASCRIZIONE del 20/10/2011 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 42894 Pubblico ufficiale PRESIDENTE REGIONE CAMPANIA Repertorio 52 del 09/10/2007 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE PER LO SFRUTTAMENTO ACQUE TERMO MINERALE AI FINI DELLA BALNEAZIONE IN PISCINA.

La predetta formalità risulta trascritta sui seguenti cespiti:

- CT Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 1, 2, 4, 36, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 109, 140, 156, 157, 171, 258.

*** L'esperto precisa che, per quanto sopra riportato, la concessione per lo sfruttamento delle acque termali è esclusa dalla valutazione del compendio de quo e, la stessa, è subordinata alla normativa regionale vigente.**

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; (ALL. 3- 4- 5)
- Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale; (all. 7-8)
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale; (all.6-7-12)

L'esperto evidenzia che, nel verbale di restituzione dei beni del 07.12.1977 tra i danti causa e la Società XXXXXXXX, è precisato quanto segue:

cfr. (all.12) ... *omissis*... *“metri 120 tratteggiati in nero risultano assoggettati a servitù di viadotto.”*....

Lo scrivente evidenzia che, la detta consistenza, è parte della p.lla 2 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli e, precisamente, la zona che passa sotto il cavalcavia della Tangenziale per mezzo della quale si accede al piazzale adibito dalla detta Società a deposito temporaneo di rifiuti. (all.1-13)

- risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo per il bene de quo. (ALL. 4-5)

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli prot. 15101-P in data 20.07.2022, il certificato vincoli del compendio de quo riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *Omissis*.... *“SI CERTIFICA – che i terreni individuati nel C.T. al fg. 40 p.lle 4, 36, 53, 156, 157, non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse storico - artistico o archeologico, ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

- che il terreno individuato nel C.T. al fg. 40 p.lla 2 risulta sottoposto a provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, storico, artistico come da D.M. 23.05.1957 ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;”.....

- che gli immobili individuati nel NCEU al fg. 40 p.lle 1, sub 101, p.lle 46, 48, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189 e i terreni individuati nel CT al fg. 40 p.lle 43, 47, 49, 50, 52, 109, 140, 171, 521 risultano sottoposti a provvedimento di tutela indiretto di cui al D.M. del 18.02.1991, emanato ai sensi dell'art. 21 della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, per i quali sono valide tutte le prescrizioni indicate nel decreto di vincolo.”

... “Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già più volte citato D.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga ad ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.”

***Il sottoscritto Esperto precisa che:**

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

- con riferimento alle limitazioni, delle zone facenti parte del compendio staggito e adiacenti alla tangenziale, si rimanda alla normativa vigente ed in particolare al D.Lgs. n. 285/1992 aggiornato al D.L. 17 maggio 2022, n. 50 e al D.P.R. 495 del 16.12.1992 e ss.mm.ii..

In particolare saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- ISCRIZIONE del 05/10/2009 - Registro Particolare 9460 Registro Generale 59654 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Repertorio 184958/24006 del 02/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

La predetta formalità risulta iscritta sui cespiti di seguito riportati:

- CT del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 36, 53, 47, 49, 50, 2, 4, 43, ex 51 (attuale p.lla 521), 140, 156, 157, 171 e 109;
- NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 1, sub 101; fg. 40, p.lla 46, 48, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189.

- TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 34290 Registro Generale 46804 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 14284 del 23/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La predetta formalità risulta trascritta sui cespiti di seguito riportati:

- CT del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 36, 53, 47, 49, 50, 2, 4, 43, ex 51 e attuale p.lla 521, 140, 156, 157, 171 e 109;
- NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 1, sub 101; fg. 40, p.lla 46, 48, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189.

- Diffornità Certificazione Energetica/ catastali.

Il costo per la regolarizzazione, delle suddette diffornità, è calcolato forfettariamente nella misura di € 10.000,00 e, tale importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

i. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto preciserà tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il valore di stima del compendio è determinato, con il metodo della capitalizzazione, dividendo il reddito netto prodotto dai cespiti per il saggio di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / r$$

Il saggio di capitalizzazione è determinato, con il procedimento analitico, partendo dal saggio medio di capitalizzazione al quale saranno aggiunti incrementi e decrementi:

La predetta metodologia ha il proposito di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive (Cfr. *Orefice - Estimo. Utet Padova 1995*)

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Le percentuali adottate, per il calcolo del saggio medio di capitalizzazione, sono quelle indicate dalla dottrina in materia con i seguenti valori:

- Forte	7-3%
(cfr.: Forte F., De Rossi B. - <i>Principi di economia ed estimo, Etas, Milano 1974</i>)	
- Grillenzoni e Grittani	5-1%
(cfr.: Grillenzoni e Grittani - <i>Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi 1994</i>)	
- Realfonzo	6-2%
(cfr.: Realfonzo A. - <i>Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis, Roma 1994</i>)	

L'esperto, per quanto sopra riportato, ha determinato il saggio medio di capitalizzazione nella misura del 4%.

Al predetto saggio saranno applicati gli incrementi e i decrementi come indicato nella tabella "Orefice" che di seguito si riporta:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive diminuiscono r**; quelle **negative lo aumentano**.

(Cfr. Orefice - Estimo. Utet Padova 1995)

Saggio medio di capitalizzazione 4%

Incrementi e decrementi al saggio di capitalizzazione

- Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	- 0,10%
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+ 0,28%
- Qualificazione dell'ambiente esterno	+ 0,10%
- Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	- 0,80%
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parch.	- 0,60%
- Caratteristiche di panoramicità	+ 0,36%
- Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	- 0,20%
- Quota rispetto al piano stradale	+ 0,04%
- Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	- 0,06%
- Grado di rifinitura interna ed esterna	+ 0,16%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+ 0,12%
- Età dell'edificio	+ 0,10%
- Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+ 0,06%
- Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	<u>+ 0,04%</u>

TOTALE incrementi e decrementi - 0,50%

Cap Rate (Saggio di capitalizzazione)

3,50%

SCEMA RIASSUNTIVO DI VALUTAZIONE

(cfr.: tabella di calcolo)

- Giorni di apertura	330
- N° Camere/bungalow	26
- Ristorante numero coperti	250
- Camere Disponibili	8.580
- camere occupate	4.804
- occupazione	56%
- Rev Par*	140,00

*(fatturato previsionale generato per camera sul totale delle camere)

Conto economico Profitti e Spese

Ricavi operativi

- camere	€ 672.628,00	55%
- ristorazione e bar	€ 305.740,00	25%
- sala conferenza	€ 61.148,00	5%
- ricavi diversi	€ 183.444,00	15%
Totale ricavi operativi	€ 1.222.961	100%

Costi di Reparto

- camere	€ 168.157,00	25%
- ristorazione e bar	€ 214.018,00	70%
- sala conferenze	€ 3.057,00	5%
- ricavi diversi	€ 27.517,00	15%
Totale costi di reparto	€ 412.749,00	33,75%

Costi generali operativi

- amministrazione e generali	€ 122.296,00	10%
- sales & marketing	€ 24.459,00	2%
- manutenzione e gest. operativa	€ 122.296,00	10%
- utenze	€ 183.444,00	15%
Totale costi generali	€ 452.495,00	37%

Margine operativo lordo	€ 357.717,00	29,25%
Rent (prodotto dai cespiti)	€ 200.000,00	16,36%
Utile netto	€ 157.717,00	12,89 %
Cap Rate (Saggio di capitalizzazione)		3,50%

Valore di mercato

Reddito netto prodotto dai cespiti / Saggio di capitalizzazione

€ 200.000,00 / 0,035% = € 5.714.285,00

Il valore di stima del lotto, con l'applicazione del metodo della capitalizzazione, è pari a € 5.714.286,00 (cinquemilionesettecentoquattordiciduecentoottantasei/zerozero)

Tabelle di calcolo

I/A						10%
Giorni Alta Stagione						150
Giorni Media Stagione						80
Giorni Bassa Stagione						120
Totale giorni						350
media occupazione						56%
Tipologia Camere	N° camere	Alta €/GG	Media €/GG	Bassa €/GG	Ricavi potenziali Euro	
camere	13	120	90	60		390.000
bungalow	13	240	220	200		865.091
Totale Camere	26					1.255.091

Prezzo medio a camera	
Ricavi potenziali	1.255.091
Sconto	4%
Ric. dopo sconto	1.201.122
camere disponibili	8.580
REVPAR (fatturato per camera)	140,0

Tasso di occupazione medio	
Gennaio	25,00%
Febbraio	25,00%
Marzo	25,00%
Aprile	45,00%
Maggio	80,00%
Giugno	90,00%
Luglio	90,00%
Agosto	90,00%
Settembre	80,00%
Ottobre	65,00%
Novembre	35,00%
Dicembre	25,00%
Media occupazione	58,00%

Analisi - Ricavi, Costi e Canone Sostenibile		
RICAVI		
Camere	55,0%	672.628
Food & Beverage	25,0%	305.740
Sale Conferenze	5,0%	61.148
Ricavi Diversi	15,0%	183.444
Totale	100,0%	1.222.961
COSTI		
Camere	25,0%	168.157
Food & Beverage	70,0%	214.018
Sale Conferenze	5,0%	3.057
Spese da Ricavi Diversi	15,0%	27.517
Amministrazione	10,0%	122.296
Marketing	2,0%	24.459
Manutenzione e Gestione Operativa	10,0%	122.296
utenze	15,0%	183.444
Totale		865.245
Canone da Locazione	16,4%	200.076
	Arrotondato	200.000
Utile Lordo	Euro	357.716
Rent	Euro	200.000
Utile Netto	Euro	157.716
Margine		12,90%
Saggio di Capitalizzazione		3,50%
Valore di Mercato (arrotondato)	Euro	5.714.286
N° camere		26,00
Valore di Mercato a Camera	Euro	219.780,22
Superficie Commerciale circa *	Mq.	4.755,53
Valore di Mercato a MQ.	Euro	1.202
* La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura (consistenza o valore) 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% depositi/autorimesse/campo calcio .		

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -25%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-25%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-10%);**
- **Stato d'uso, manutenzione (-5%);**
- **Stato di possesso (-0,00%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (0,00%)**

Il valore di stima del lotto, detratti gli adeguamenti, è pari a € 4.285.000,00 (euro quattromilioniduecentoottantacinque/00).

j. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

- I beni de quibus sono pignorati per l'intero e non sono divisibili in natura.

k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

- L'esperto ha acquisito la visura camerale storica della società esecutata. (all.8)

l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

- Il sottoscritto esperto ha effettuato le ispezioni ipotecarie, per i beni de quibus, non riscontrando la trascrizione di ulteriori pignoramenti. (all.7)

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli; lì 25.07.2022

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

arch. Vittorio MERITO