

COMMITTENTE

Cooperativa Collina Verde a.r.l.
in Liquidazione Coatta Amministrativa
NAPOLI

FORNITORI

OGGETTO

DEPOSITO SITO NEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA), ALLA VIA SAN ROCCO N. 144, Riportato al N.C.E.U. al fg 6, part. 521, sub. 30.

N. REV.	DATA	DIS.	CAUSALE

STRUTTURA TECNICA

Studio Tecnico
Geom. Giuliano Talamo
Piazza Medaglie D'Oro, 27
80128 - NAPOLI



PERIZIA DI STIMA

SCALA	ALLEGATO	
DATA Napoli, 20 febbraio 2024		
DIS.	CONTROLLO	APPROVATO
FILE	DATA CONTROLLO	DATA APPR.



I N D I C E



1.0 - Premessa	pag. 2
2.0 - Licenze e concessioni edilizie	pag. 3
3.0 - Ubicazione e descrizione della zona	pag. 3
4.0 - Difformità edilizia	pag. 4
5.0 - Descrizione, dati catastali e confini dell'unità immobiliare	pag. 4
6.0 - Metodo sintetico	pag. 5
7.0 - Conclusioni	pag. 6
8.0 - Elenco degli allegati	pag. 7





PERIZIA DI STIMA

Locale deposito ubicato nel Comune di Marano di Napoli, (NA), alla via San Rocco n. 144, Parco Annabella, fabbricato 1 scala B, piano terra, di proprietà della Cooperativa Collina Verde a.r.l. in Liquidazione Coatta Amministrativa.

1.0 - P R E M E S S A

Il sottoscritto geometra Giuliano Talamo iscritto con il n. 4951 al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Napoli con il nr. 9077 alla sezione civile e al nr. 431 della sezione penale, con studio in Napoli, Piazza Medaglie D'Oro nr. 27, dal Dott. Raffaele Tuccillo, nella qualità di Commissario Liquidatore della Società Cooperativa Parco Collina Verde in L.C.A., ha ricevuto incarico di aggiornare la valutazione dell'immobile di cui la perizia del 16 gennaio 2019 relativo all'immobile ubicato nel Comune di Marano di Napoli, alla via San Rocco nr. 144, piano terra.

2.0 – LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE

In data 23 aprile 1979 fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Marano di Napoli alla Cooperativa Collina Verde a.r.l. la concessione edilizia n. 1987 per la realizzazione di due fabbricati con annessa area a verde, parcheggio scoperto e relativa viabilità, in allegato al n. 9.

L'elaborato di progetto, di cui la summenzionata concessione, rappresentava due fabbricati composti da piano interrato ad uso cantinole, piano terra libero da muratura perimetrali in modo da formare un portico con sovrastanti cinque piani adibiti ad appartamenti ad uso civile e l'ultimo piano adibito a stenditoio, rispettivamente con la seguente consistenza immobiliare: il primo composto da n. 34 appartamenti, n. 2 locali commerciali e n. 30 cantinole; il secondo composto da



n. 61 abitazioni e n. 55 cantinole, per un totale di 95 appartamenti, n. 2 locali commerciali e 85 cantinole.

Successivamente la Cooperativa Collina Verde a.r.l. presentò al Comune di Marano di Napoli, (NA), un progetto di variante inteso ad ottenere l'autorizzazione per la realizzazione lungo la via San Rocco di un ulteriore corpo di fabbrica ad uso commerciale, la chiusura perimetrale dei portici al piano terra per realizzare dei locali commerciali e la chiusura all'ultimo piano degli stenditoi al fine di realizzare delle abitazioni.

Di quanto richiesto il Comune con concessione edilizia nr. 2255 del 23 febbraio 1984 autorizzò la realizzazione lungo il perimetro di via San Rocco di un fabbricato composti da n. 17 negozi e la chiusura del portico del fabbricato "1" in modo da ottenere una unità immobiliare composta da quattro vani e un w.c., in allegato al n. 10.

3.0 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Parco Annabella è ubicato nella zona periferia del Comune di Marano di Napoli, (NA), confina a Nord con la strada denominata via San Rocco, a est con la strada denominata Gioberti, a sud confina con la strada denominata Correa di Sotto.

La via San Rocco, strada lungo cui è posto l'ingresso principale del parco, rappresenta l'arteria stradale di collegamento da Pozzuoli e la provincia di Napoli, infatti dalla stessa ci si immette sulla Circumvallazione Esterna di Napoli dalla quale si raggiungono i principali raccordi autostradali.

Percorrendo la via San Rocco in direzione del rione città Giardino si raggiunge in breve tempo la Zona Ospedaliera composta dal Policlinico, Monaldi e Cotugno, posti a poca distanza dalla zona commerciale del Vomero.



Pertanto, dal parco Annabella ci si immette in una viabilità scorrevole da cui si raggiungono tutte le arterie autostradali più importanti ed i centri commerciali ed ospedalieri più significativi, eliminando dispersioni di tempo.



4.0 – DIFFORMITA' EDILIZIA

In difformità delle concessioni edilizie n. 1987 del 23 aprile 1979 e successiva variante n. 2255 del 23 febbraio 1984, sono state realizzate opere di cui vengono di seguito brevemente elencate:

1. trasformazione delle cantinole in box auto e realizzazione di rampa di accesso, sottostante ad entrambi i fabbricati;
2. trasformazione di tutti i piani stenditoi in appartamenti per civile abitazione;
3. realizzazione di locali commerciali in luogo di tutti i piani porticati;
4. ampliamento di alcune balconate in prossimità dello spigolo del prospetto e alla estremità del fabbricato uno.



5.0 – DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente si è recato presso i luoghi dove ha eseguito il rilievo del deposito ed ha confrontato gli ambienti con gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia e successiva variante da cui risulta che tale immobile è difforme a quest'ultima variante in quanto frazionato dalla sua maggiore consistenza.

Il deposito si presenta in un mediocre stato di conservazione ed è composto da un ampio vano di misura ml. 7,00 in larghezza e ml. 7,65 in lunghezza con annesso w.c. completo di impianto elettrico ed idraulico il quale misura ml. 1,65 in lunghezza e ml. 1,55 in larghezza.





Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, successivamente all'atto di trasferimento, occorre nei termini di legge presentare presso il Comune di Marano di Napoli domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. finalizzata a chiedere la sanatoria per regolarizzare il frazionamento.



L'unità immobiliare confina lungo il lato nord e sud con il sub. 1 cortile condominiale, lungo il lato est con il sub 29 androne scala "B" e lungo il lato ovest con il sub. 261 deposito ed è accatastato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Napoli in partita 4112, intestato alla Cooperativa Collina Verde a.r.l. in Comune di Marano di Napoli, al foglio 6, part. 521, sub 30, cat. C/2, red. € 214,74 come da pianta e visura catastale, in allegato al n. 7 e 8.



6.0 - METODO SINTETICO



Si procede alla determinazione del valore venale del deposito con il metodo sintetico che rappresenta una stima prettamente comparativa la quale viene eseguita mediante la comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona.



Rilevati i prezzi di mercato a metro quadrato si procede ad applicarli alla consistenza immobiliare in modo da ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare della zona ha continuato ad avere una flessione negativa determinata dallo scarso interesse nell'investimento nel settore in ragione della mancata rivalutazione del capitale utilizzato.



Nella fattispecie il tessuto urbano di cui fa parte il parco Collina Verde si presenta composto da analoghi complessi immobiliari con cospicua presenza di immobili con stesse caratteristiche di quello oggetto della presente perizia tecnica che determina una esigua richiesta di commerciabilità.



Pertanto, il periodo sfavorevole in cui riversa il mercato immobiliare che si accentua nelle zone di periferie fa sì che il valore di mercato dei depositi siti in questa zona varia da un minimo di €/mq.





300,00 ad un massimo di €/mq. 650,00, valori che trovano riscontro con la tabella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in allegato al n. 12.

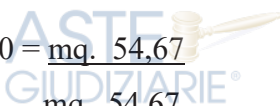
Tenuto conto di quanto innanzi riportato, considerato:

- che sarà libero da persone o cose al momento della vendita;
 - il mediocre stato di conservazione;
 - i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile attraverso la domanda di condono edilizio;
- per i motivi innanzi riportati si attribuisce il seguente valore di €/mq. 450,00.



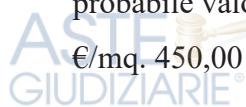
Determinato il prezzo di mercato al metro quadrato per i depositi si procede di seguito a quantificare la consistenza dell'immobile, quindi si ha:

$$\begin{array}{r} - \text{ ml. } 7,10 \times \text{ ml. } 7,70 = \text{mq. } 54,67 \\ \text{Totale} \qquad \qquad \text{mq. } 54,67 \end{array}$$



Pertanto, applicando il valore al metro quadrato alla consistenza immobiliare si ottiene il più probabile valore commerciale dell'immobile, quindi si ha:

$$\text{€/mq. } 450,00 \times \text{mq. } 54,67 = \text{€} . 24.601,50$$



In definitiva il più probabile valore commerciale del deposito ammonta a € 25.000,00.

7.0 – CONCLUSIONI



Dagli accertamenti eseguiti appare che negli ultimi anni il mercato immobiliare nelle zone di periferie come quelle di cui fa parte il Parco Annabella hanno subito un ulteriore crollo dei prezzi di mercato determinando uno scarso interesse da parte degli investitori.

Pertanto, dagli accertamenti svolti risulta che il più probabile valore di mercato del deposito ammonta a € 25.000,00.





Si ritiene con la presente “Perizia di Stima”, scaturita dalle indagini ed accertamenti effettuati presso i vari Enti e sui luoghi dove sono ubicati gli immobili di che trattasi, con la scorta degli atti tecnici allegati alla presente perizia di stima, di aver adempiuto in modo completo ed esauriente al mandato conferito.



Napoli, 20 febbraio 2024

Geom. Giuliano Talamo





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

Ufficio di Presidenza

Ufficio Consulenti Tecnici e Periti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI

Cronologico Reg. Asseverazioni n. 3991/2024

11 MAR. 2024

In data _____, innanzi a Noi sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ordinario di Napoli si è presentato il Sig. Geom. Giuliano Talamo

identificato con carta di identità n° AY 3102873 rilasciato dal Comune di Napoli

il 12 dicembre 2016 il quale, ai sensi della art. 5 R.D. 1922/1366 – DPR. 396/2000 DPR.

445/2000 – ha chiesto di giurare la perizia/traduzione:

Traduzione dalla lingua FRANCESE alla lingua ITALIANO

DICHIARA:

1) di essere esperto nella lingua tradotta in quanto: _____

2) di aver ricevuto incarico da: dott. Raffaele Tuccillo nella

Liquidatore della Cooperativa Collina Verde in L.C.A. _____

DICHIARA, ALTRESÌ, CHE IL DOCUMENTO È:

ORIGINALE COPIA COPIA CONFORME

Premesse le ammonizioni responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, il costituito giura ripetendo la formula:

“GIURO DI AVER FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE”

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Detta perizia/traduzione consta di pagine n. 7 ed allegati n. 12 e viene firmata dal Perito/Traduttore in presenza dell'Ufficio.

Del che è verbale.

Firma



Il Funzionario Giudiziario

ASTE GIUDIZIARIE



8.0 - ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 foto a foto n. 4
- 5 planimetria dell'unità immobiliare dello stato attuale;
- 6 pianta con indicazione dei coni ottici;
- 7 visura catastale;
- 8 pianta catastale;
- 9 copia concessione edilizia del 23 aprile 1979 n. 1987;
- 10 copia concessione edilizia in variante del 23 febbraio 1984 n. 2255;
- 11 stralcio della planimetria in concessione edilizia in variante del 23 febbraio 1984 n. 2255;
- 12 tabella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



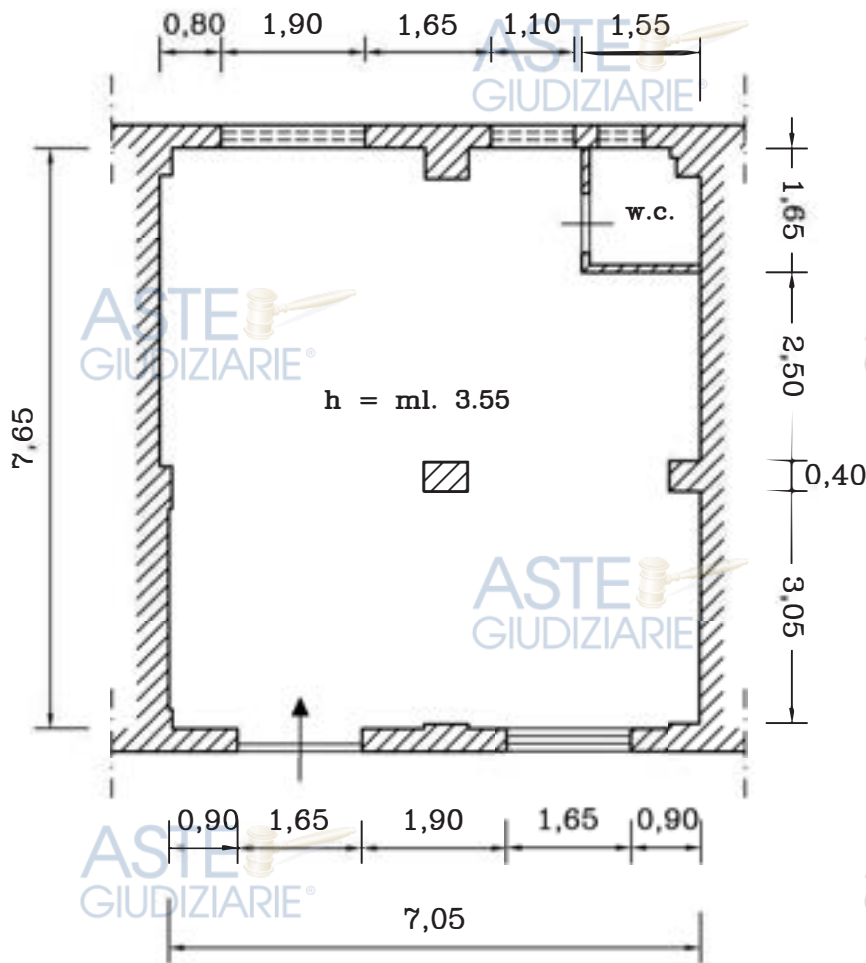
PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
COMUNE DI MARANO DI NAPOLI, (NA).
Via San Rocco, 144

Fabbricato 1, scala "B", piano terra - Deposito

Fg. 6, part. 521, sub. 30



Sub. 1
Cortile condominiale



Sub. 261
Stessa Ditta - Deposito

Sub. 29
Androne scala "B"

Sub. 1
Cortile condominiale

Napoli, 20 febbraio 2024
Scala 1:100



Scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA CON INDICAZIONE DEI CONI OTTICI
COMUNE DI MARANO DI NAPOLI, (NA).

Via San Rocco, 144

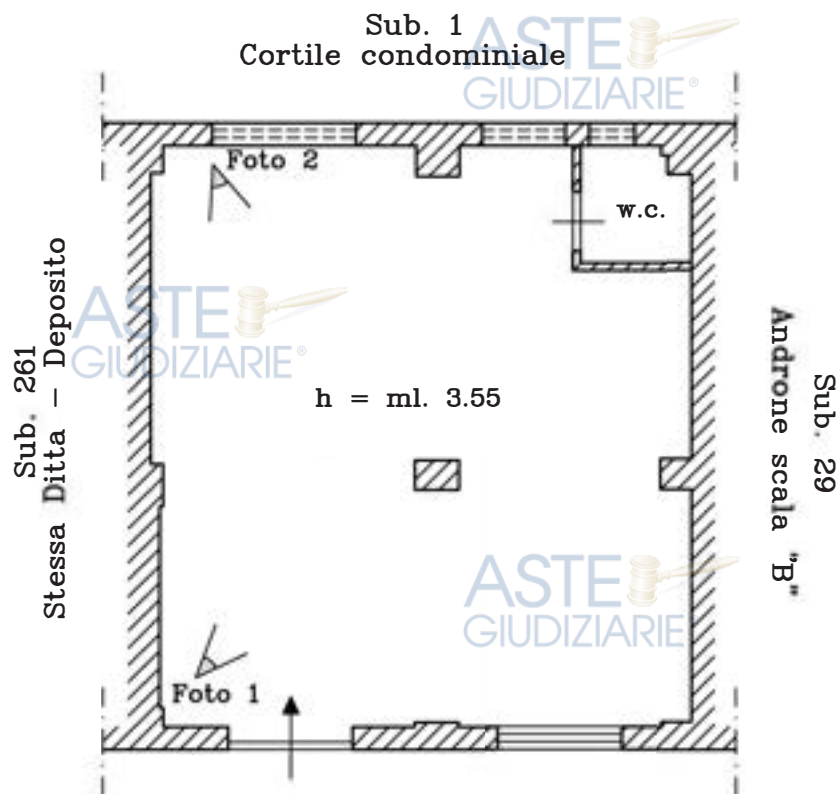
Fabbricato 1, scala "B", piano terra - Deposito

Fg. 6, part. 521, sub. 30

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 3

Foto 4

Napoli, 20 febbraio 2024
Scala 1:100



Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

IL TECNICO
Geom. Giuliano Talamo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 16/01/2020 - Ora: 10.48.59
Visura n.: T86029 Pag: 1

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2020

ASTE GIUDIZIARIE®

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di MARANO DI NAPOLI (Codice: E906)												
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI												
Unità immobiliare		Foglio: 6 Particella: 521 Sub.: 30												
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	6	521	30	30	C/2	3	54 m²			Totale: 62 m²	Euro 214,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 piano: T;												
Notifica		in corso con prot. N/A0026777/2015 del 26/01/2015												
Annotazioni		di studio; classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti												
INTESTATO		Mod.58 -												
N.	DATI ANAGRAFICI					DIRITTI E ONERI REALI								
1	COOPERATIVA T.R.L. COLLINA VERDE con sede in MARANO DI NAPOLI					CODICE FISCALE			(1) Proprieta'					
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1978-Volturna in atti dal 19/10/1999 Repertorio n.: 197 Rogante: NASCIII Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n.: 3726 del 22/03/1979 C/V IST. U10380-99 (n. 28883, U19999)												
Mappali Terreni Correlati		Tributi erariali: Euro 0,90												
Codice Comune E906 - Sezione - Foglio 6 - Particella 521														
Unità immobiliari n. 1														
Visura telematica														

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0152802 del 14/04/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli

Via San Rocco

civ. 144

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 521
Subalterno: 30

Compilata da:
Talamo Giuliano
Iscritto all'albo:
Geometri

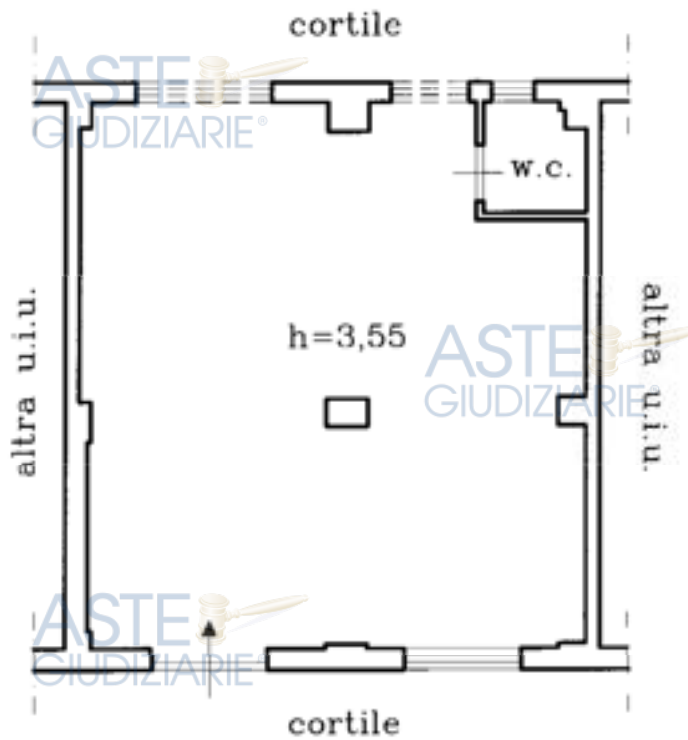
Prov. Napoli

N. 4951

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2020 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) - < Foglio: 6 - Particella: 521 - Subalterno: 30 >
VIA SAN ROCCO n. 144 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2020 - n. T168941 - Richiedente: TLMGLN70R26F839A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di MARANO DI NAPOLI
PROVINCIA DI NAPOLI

Marcia
da bollo

Concessione 1987

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI
IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Moschella Carmine Presidente Coop. "Coll. Verde"
nato a Napoli il 27/7/1941
intesa ad ottenere la Concessione per (1) costruire
in questo Comune al mapp. N. _____ in Via località Correo
riportato al catasto al foglio N. 6
Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa: 30.12.78
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data _____
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 30.12.78
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 30.12.78

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, N. 765;
Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;
Visto la legge 28 gennaio 1977, N. 10 contenente norme per la edificabilità dei suoli;

Rilascia, al Sig. Moschella Carmine Presidente Coop. "Colling Verde"

CONCESSIONE

per (1) costruire insediamenti sociale di nr.95 alloggi economici e popolari

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dello inizio dei lavori e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune;
- 3) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire ecc. (descrizione dell'opera).

... se trascorsa dall'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

7) Gli assiti di cui al paragrafo 4 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

9) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore delle relative disposizioni vigenti;

10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

11) E' assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente licenza, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 41 e 41 ter della legge 17-8-1942, N. 1150. Per ogni eventuale modifica da apportare, dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente la relativa autorizzazione;

12) Esporre all'esterno del cantiere -- ben visibile -- una tabella indicando: Cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione.

La presente Concessione è valida per l'inizio dei lavori entro un anno, essa dovrà essere conservata sul luogo dei lavori, unitamente agli elaborati di progetto, e presentata a qualsiasi richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico o degli Agenti Municipali.

Si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, in triplice e vistati.

Dalla Residenza Municipale, N. 3 APR. 1970 197



IL SINDACO
(ANTONIO CESARÒ)

Art. 41 della Legge 17-8-1942 n. 1150 « Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme del regolamento locali di igiene, si applica.

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e del regolamento, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 38 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione del terreno a scopo edilizio. Nel Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato, il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della legge 17-8-1942 n. 1150 « Fatte salve le sanzioni di cui agli artt. 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa ditta e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinaria, la demolizione a spese del contravventore senza preavviso di annullamento, non beneficiando delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Comune di MARANO
 PROVINCIA DI NAPOLI

Sezione N. 2255

CONCESSIONE PER E

IL SINDACO

EDILIZIA

Vista la domanda del Sig. MOSCHELLA CARMINE - PRESIDENTE COOP.VA "COLLINA VERDE"
 nato a Napoli il 27/7/41

intesa ad ottenere la Concessione per (1) Progetto variante concessione edilizia nr. 1987
 Comune al mapp. N. _____ in Via Località Corree di sotto
 riportato al catasto al foglio N. _____;

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 28 / 10 / 83

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 28 / 10 / 83 Verb. 5

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
 Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967,
 N. 765;
 Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
 Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;
 Visto la legge 28 gennaio 1977, N. 10 contenente norme per la edificabilità dei suoli;

Rilascia, al Sig. MOSCHELLA CARMINE - PRESIDENTE DELLA COOP.VA "COLLINA VERDE"

CONCESSIONE

per (1) PROGETTO VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA NR. 1987 DEL 23 / 4 / 79.

LIMITATAMENTE ALLE PARTI SEGNATE IN ROSSO.

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvati, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune;
- 3) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire ecc. autorizzazione dall'Ufficio

su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre certi tempi;

6) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imp. proprietarie per i provvedimenti del caso;

7) Gli usetti di cui al paragrafo 4 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal monto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto o riparo su cui è collocata;

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

9) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. risultassero applicabili od essere ultimate a tenore delle relative disposizioni vigenti;

10) L'adempimento, erogato e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario, l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

11) È assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente licenza, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 41 e 41 dalla legge 17-8-1942, N. 1150. Per ogni eventuale modifica da apportare, dovrà essere richiesta ottenuta preventivamente la relativa autorizzazione;

12) Esporre all'esterno del cantiere — ben visibile — una tabella indicando: Cognome e nome proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione.

La presente Concessione è valida per l'inizio dei lavori entro un anno, essa dovrà essere conservata a luogo dei lavori, unitamente agli elaborati di progetto, e presentata a qualsiasi richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico o degli Agenti Municipali.

Si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, in triplice e vistati

Dalle Residenze Municipali, il 2-3 FEB. 1984



IL SINDACO
(Rag. Raffaele Credentino)

Art. 41 ter della legge 17-8-1942 n. 1150. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme del regolamento comunale di igiene, si applica:

a) l'ammonda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 21° comma (rispondenza alle norme della legge o dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammonda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nel Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla os del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenti di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale dell'opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico orariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della legge 17-8-1942 n. 1150. « Falte snive le sanzioni di cui agli artt. 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previo giudizio della sezione penali le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi e altre prestazioni dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza distacchi, tubatura o superficie coperta che eccedano per singola unit immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle distinzioni e delle allineamenti definiti



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	315	630	L	1,3	2,6	L
Negozi	NORMALE	890	1800	L	4,5	9	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)