





I N D I C E



1.0 - Premessa	pag. 2
2.0 - Licenze e concessioni edilizie	pag. 2
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. 5
6.0 - Metodo sintetico	pag. 5
7.0 - Conclusioni	pag. 7
8.0 - Elenco degli allegati	pag. 9





## **P E R I Z I A   D I   S T I M A**

Locale commerciale ubicato nel Comune di Marano di Napoli, (NA), alla via Gioberti n. 7 e 9, 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 rideterminare il valore di mercato del locale commerciale stimato con perizia del 23 gennaio 2019 ubicato nel Comune di Marano di Napoli, alla via Gioberti nr. 7 e 9, piano terra.

### **2.0 – LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE**

Il sindaco del Comune di Marano di Napoli in data 23 aprile 1979 rilasciò 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. 4.

L'elaborato di progetto, di cui la summenzionata concessione, rappresenta 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 composto 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. 5.

### **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 locale commerciale 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 alle autorizzazioni edilizie in quanto ottenuto chiudendo i portici al piano terra e pertanto realizzato in totale assenza di autorizzazione edilizia.

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 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47





s.m.i. o successive leggi di condono edilizio finalizzata a chiedere la sanatoria per regolarizzare l'intero immobile.

Dai civici 7 e 9 di via Gioberti si accede al locale commerciale avente due vani luci fronte strada da cui si accede ad un vano a forma di "L" di misura ml. 3.15 in larghezza minore, ml. 7.40 in lunghezza maggiore, ml. 3.60 in larghezza maggiore e ml. 4.70 in lunghezza minore, un bagno di forma rettangolare di misura ml. 1.60 in larghezza e ml. 3.15 in lunghezza, un ufficio di forma rettangolare di misura ml. 4.65 in larghezza e ml. 4.85 in lunghezza.

L'immobile si presenta completo di impianto elettrico ed idraulico ma in un mediocre stato di conservazione e bisognevole di lavori di manutenzione straordinaria come da documentazione fotografica allegata alla perizia del giorno 8 gennaio 2003.

L'unità immobiliare confina a nord con il locale commerciale censito catastalmente al sub. 187, a est con la via Gioberti, a sud con l'androne scala H, a ovest con il cortile del Parco Annabella 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 321, cat. C/1, red. € 1.121,33 come da pianta e visura catastale, in allegato al n. 2 e 3.

## **6.0 - METODO SINTETICO**

Si procede alla determinazione del valore venale del locale commerciale con il metodo sintetico che rappresenta una stima prettamente comparativa la quale viene eseguita mediante il raffronto 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 ha continuato ad avere una flessione negativa determinata dallo scarso interesse nell'investimento nel settore in ragione della mancata rivalutazione del capitale utilizzato.

Ciò posto si riportano di seguito gli annunci di vendita dei locali commerciali posti in zona:

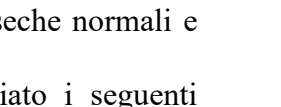
- 1) *dal sito internet immobiliare.it:* Marano di Napoli - Via Castel Belvedere. Proponiamo in vendita, locale commerciale di mq 115 circa, fronte strada, con tre punti luce, annesso lastrico di copertura di mq 145 circa.  
*Richiesta € 89.000,00, mq. 115,00, allegato 7.*  
 $€ 89.000,00 / mq. 115,00 = € 773,92;$
- 2) *dal sito internet immobiliare.it:* Gruppo Casadream Immobiliare, con sede a Marano Di Napoli, al Corso Italia n°19 Tel. 0815866730 Propone in vendita Via Gioberti, traversa Via San Rocco, locale commerciale di 52 mq con n°2 vetrine fronte strada e posto auto esterno.  
*Buono stato.*  
*Richiesta € 50.000,00, mq. 50, allegato 8.*  
 $€ 50.000,00 / mq. 52,00 = € /mq. 961,53$
- 1) *dal sito immobiliare.it:* Locale commerciale in via san Rocco ad uso attività parrucchiere,  
*Richiesta € 65.000,00, mq. 30, allegato 9.*  
 $€ 65.000,00 / mq. 65,00 = € /mq. 1.000,00,$

L'innanzi valore trova riscontro con quanto riportato nella tabella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attesta il prezzo dei locali commerciali nella zona *semicentrale/via San Rocco* che va da un minimo di €/mq. 800,00 ad un massimo di €/mq. 1.800,00, in allegato al n. 6.

Ottenuti i valori di mercato al metro quadrato degli immobili posti nelle vicinanze del locale commerciale oggetto della presente perizia di stima si procede ad eseguire la media dei prezzi di vendita, quindi si ha:

$$€/mq. (773,92 + € 961,53 + 1.000,00) / 3 = €/mq. 911,82 arrotondato a €/mq. 911,00.$$

Le quotazioni innanzi riportate sono riferite ad immobili con caratteristiche intrinseche normali e muniti di regolare licenza edilizia, pertanto l'importo di cui sopra va ragguagliato i seguenti coefficiente







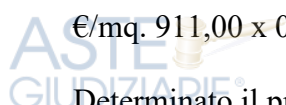
$K1 = 0,90$ , che tiene dei costi da sostenere per la regolarizzazione dello stesso sotto il profilo urbanistico attraverso la presentazione della domanda di condono edilizio;

$K2 = 0,85$  che tiene conto della riduzione di prezzo determinata dalla trattativa di vendita;

$K2 = 0,85$  che tiene dello stato d'uso dell'immobile;



Quindi si ha:



$\text{€/mq. } 911,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 = \text{€/mq } 592,37$ .



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

$\text{ml. } 9,15 \times \text{ml. } 7,85 = \text{mq. } 71,83$



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



$\text{€/mq. } 592,37 \times \text{mq. } 71,83 = \text{€ } 42.550,49$  arrotondato a  $\text{€ } 43.000,00$



In definitiva il più probabile valore commerciale del deposito ammonta a  $\text{€ } 43.000,00$



## **7.0 – CONCLUSIONI**

In adempimento al mandato ricevuto si è verificato che negli ultimi anni il mercato immobiliare nelle zone di periferie come quelle di cui fa parte il Parco Annabella ha 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 locale commerciale ammonta a  $\text{€ } 43.000,00$ .



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







tecniche allegati alla presente perizia di stima, di aver adempiuto in modo completo ed esauriente al mandato conferito.

Napoli, 25 febbraio 2024





**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**Ufficio di Presidenza**  
**Ufficio Consulenti Tecnici e Periti**

**UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI**

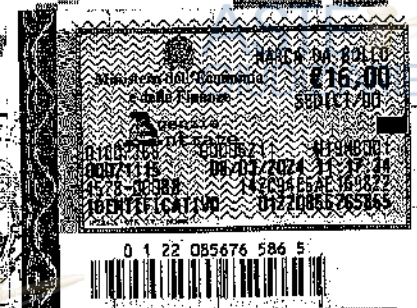
▪ Cronologico Reg. Asseverazioni n. 3003 / 2024

In data 11/07/2024, innanzi a Noi sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale 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 italiana alla lingua inglese

**DICHIARA:**

- 1) di essere esperto nella lingua tradotta in quanto:
- 2) di aver ricevuto incarico da: dott. Raffaele Tuceillo nella qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa Collina Verde in L.C.A.



**DICHIARA, ALTRESÌ, CHE IL DOCUMENTO È:**

ORIGINALE	<input checked="" type="checkbox"/>	COPIA	<input type="checkbox"/>	COPIA CONFORME	<input type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------	-------	--------------------------	----------------	--------------------------

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"**

Detta perizia/traduzione consta di pagine n. 3 ed allegati n. 9 e viene firmata dal Perito/Traduttore in presenza dell'Ufficio.

Del che è verbale.  
 Firma [Signature]

**Il Funzionario Giudiziario**



**8.0 - ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1 planimetria dell'unità immobiliare dello stato attuale;
- 2 visura catastale;
- 3 pianta catastale;
- 4 copia concessione edilizia del 23 aprile 1979 n. 1987;
- 5 copia concessione edilizia in variante del 23 febbraio 1984 n. 2255;
- 6 tabella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 7 annuncio di vendita pubblicato sul sito Gabetti € 45.000,00;
- 8 annuncio di vendita pubblicato sul sito immobiliare.it € 70.000,00;
- 9 annuncio di vendita pubblicato sul sito immobiliare.it € 39.000,00;



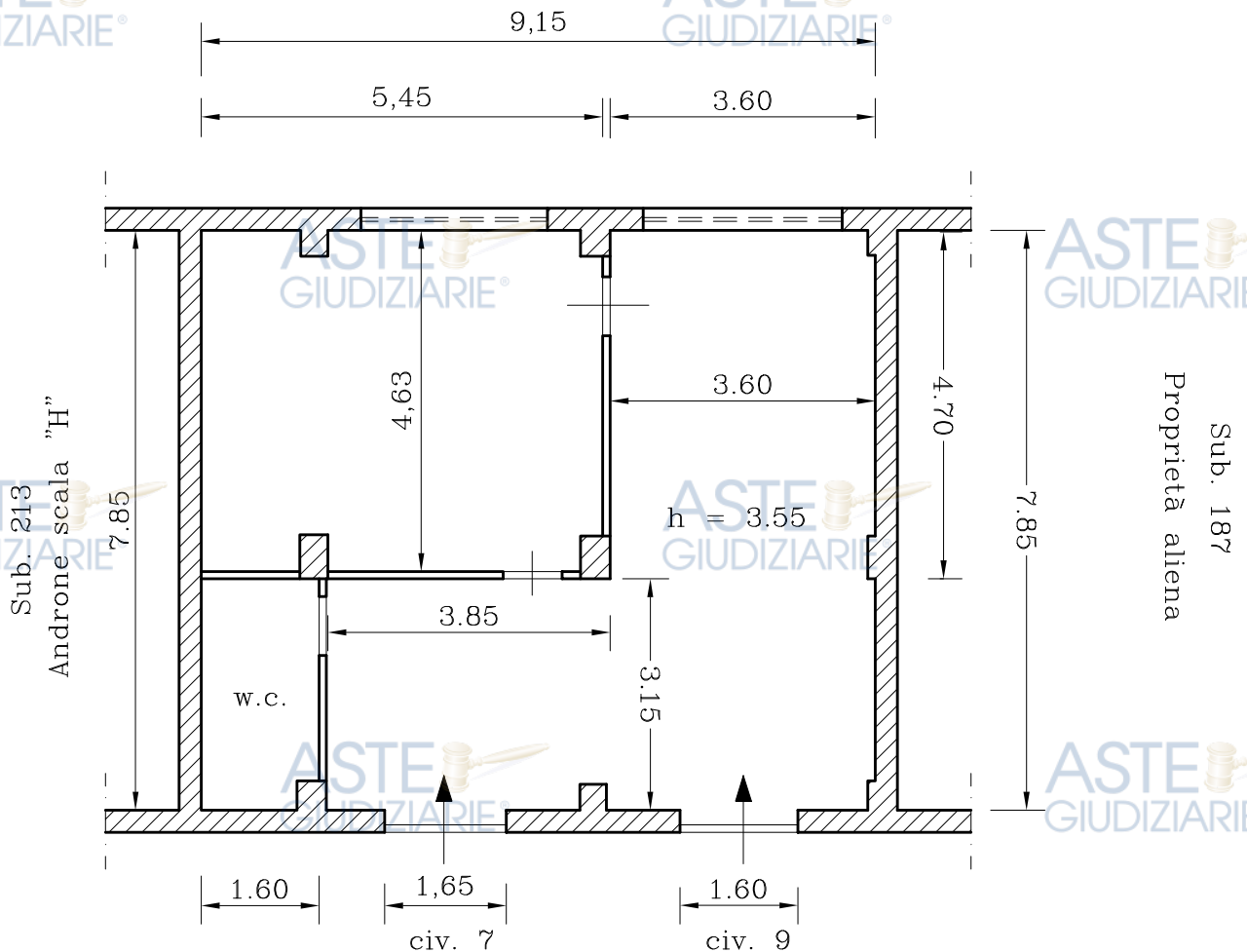
**PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE**  
**COMUNE DI MARANO DI NAPOLI, (NA).**  
**Via Gioberti 7, 9**

Piano Terra

Fig. 6, part. 521, sub. 321

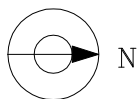
Sub. 1

Cortile condominiale



Napoli, 16 gennaio 2020  
Scala 1:100

Via Gioberti



IL TECNICO  
Geom. Giuliano Talamo





ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 24/01/2020 - Ora: 19.40.50

Visura n.: T313825 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2020

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**genzia entrate**  
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MARANO DI NAPOLI ( Codice: E906)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 6 Particella: 521 Sub.: 321</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	521	321			C/1	5	59 m²	Totale: 65 m²	Euro 1.121,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA VINCENZO GIOBERTI n. 7 n. 9 piano: T;												
<b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA A.R.L. COLLINA VERDE con sede in MARANO DI NAPOLI	01435960636*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune E906 - Sezione - Foglio 6 - Particella 521

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tributi erariali: Euro 0,90

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Dichiarazione protocollo n. NA0004312 del 08/01/2014

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

Via Vincenzo Gioberti

civ. 7-9

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 521  
Subalterno: 321

Compilata da:  
Talamo Giuliano

Iscritto all'albo:  
Geometri

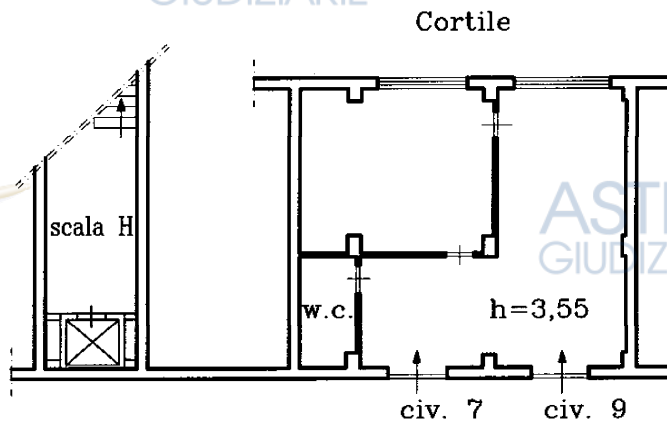
Prov. Napoli

N. 4951

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**



Via Vincenzo Gioberti



Ultima planimetria in atti

Data: 07/09/2019 - n. T19953 - Richiedente: TLMGLN70R26F839A

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2019 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) - Foglio: 6 - Particella: 521 - Subalterno: 321 -  
VIA VINCENZO GIOBERTI n. 7 n. 9 piano: I;



Comune di MARANO DI NAPOLI  
PROVINCIA DI NAPOLI

Marca  
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 30.12.78  
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;

Rilascio, 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 salvati, 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 l'incarico non è stato assunto 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 russi 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 tábella 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, li 23 APR. 1979 197.....



IL SINDACO  
(ANTONIO DESABO)

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 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'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. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nel Comune 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 « Fatto 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 fiducia e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinare la demolizione a spese del contravventore senza preavviso, se la licenza è revocata, o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, 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 M A R A N O

PROVINCIA DI N A P O L I

Commissione N. 2255

CONCESSIONE PER E

IL SINDACO

EDILIZIA

Vista la domanda del Sig. MOSCHELLA GARMINE - 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  
 del Comune al mapp. N. 1070 in Via Località Corree di sotto  
 riportato al catasto al foglio N. 1070;

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 GARMINE - 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 salvi, 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. (definizione dell'art. 1070)



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 assiti di cui al paragrafo 4 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli ripari salten 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 ad opere ultimate a tenore delle relative disposizioni vigenti;

10) L'attingimento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno fatti 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 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 vista

Dalla Residenza Municipale, li 2-3 FEB. 1984



**IL SINDACO**  
(Rag. Raffaele Gredentino)

Art. 41 ter della legge 17-8-1942 n. 1150. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti 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. 41 comma 1° (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, 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 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 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 delle sanzioni 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 o altre prerogative 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 abbinamenti.



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](#)



ALLEGATO N. 7



**LETI IMMOBILIARE**  
Via San Rocco 78  
Marano di Napoli (NA)

Tel. +390817429060  
Fax. 0815863549

**Negoziò in Vendita**

Via Castel Belvedere 80016, Marano di Napoli (NA)

**€ 89.000****Codice Annuncio: EK-85673052**

Locali: 1  
Libero da: 1  
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1  
Riscaldamento: Assente

Superficie: 115 m<sup>2</sup>  
Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica F** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Marano di Napoli - Via Castel Belvedere. Proponiamo in vendita, locale commerciale di mq 115 circa, fronte strada, con tre punti luce, annesso lastrico di copertura di mq 145 circa. L'immobile è visionabile tutti i giorni previo appuntamento telefonico.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



21/02/2024



ALLEGATO N. 8



CASADREAM MARANO DI NAPOLI

Corso Italia 19  
Marano di Napoli (NA)

Tel. 0815866730

Tel. 0818767044

**Negozi in Vendita**

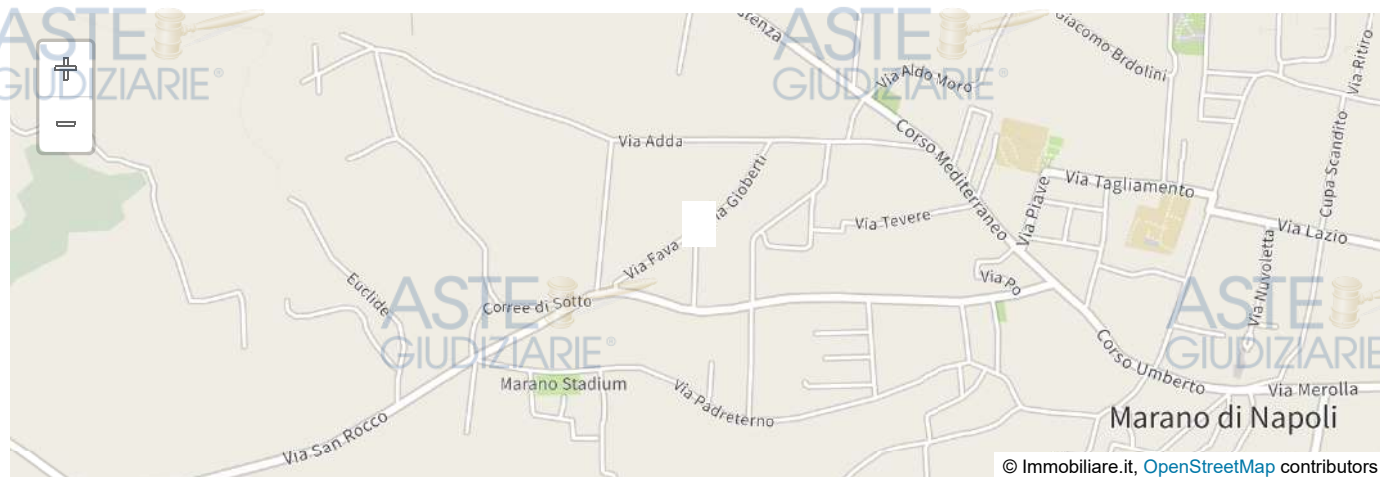
Via Vincenzo Gioberti 80016, Marano di Napoli (NA)

**Zone: Centro****€ 50.000****Codice Annuncio: EK-103726896**Locali: 2  
Libero da: 1  
Posti Auto: 1

Spese condominiali: 20 € Mensili

Bagni: 1  
Riscaldamento: Assente  
Stato: Buono / AbitabileSuperficie: 52 m<sup>2</sup>  
Totale piani: 1  
Arredamento: Non Arredato**Classe energetica** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Gruppo Casadream Immobiliare, con sede a Marano Di Napoli, al Corso Italia n°19 Tel. 0815866730 Propone in vendita Via Gioberti, traversa Via San Rocco, locale commerciale di 52 mq con n°2 vetrine fronte strada e posto auto esterno. Buono stato. Visionabile tutti i giorni previo appuntamento telefonico. Email: Sito:www.gruppocasadream.it



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



21/02/2024



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Utente privato

Tel. 3477604785



## Parrucchiere uomo/donna in Vendita

Via San Rocco Marano di Napoli (NA)

**Zone: Centro**



**€ 65.000**

**Codice Annuncio: EK-100869885**



Locali: 2

Anno di costruzione: 1991

Totale piani: 6

Spese condominiali: 33 € Mensili

Bagni: 1

Riscaldamento: Assente

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 65 m<sup>2</sup>

Piano: Piano terra

Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica** Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Con porticato di 15 mq Parcheggio pubblico antistante tra due strade via San Rocco e Via Bruno



© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

[Immobiliare.it](#)

21/02/2024

