





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 - Opere realizzate e condono edilizio	pag. 4
5.0 - Descrizione, dati catastali e confini dell'unità immobiliare	pag. 5
6.0 - Metodo sintetico	pag. 6
7.0 - Conclusioni	pag. 8
8.0 - Elenco degli allegati	pag. 10





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

Abitazione civile ubicata nel Comune di Marano di Napoli, (NA), alla via San Rocco n. 144, Parco Annabella, scala E, piano sesto, int. 20, 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 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 20 gennaio 2019 dell'abitazione ubicata nel Comune di Marano di Napoli, alla San Rocco nr. 144, Parco Annabella, scala A, piano sesto, int. 20.

### **2.0 - L I C E N Z E   E   C O N C E S S I O N I   E D I L I Z I E**

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. 3.

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. 4.

### **3.0 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il Parco Annabella è ubicato nella 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 – OPERE REALIZZATE E CONDONO EDILIZIO**

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**

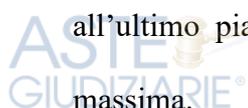
In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente si è recato presso l'immobile dove ha riscontrato che la stesso è occupato senza regolare contratto di affitto, sulla scorta della documentazione tecnica ha confrontato gli ambienti dell'abitazione con gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia e successiva variante da cui risulta difforme alle stesse, in quanto ottenuta chiudendo il perimetro degli stenditoi posti all'ultimo piano, quindi realizzata in totale assenza di permesso di costruire.

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 legittimare l'intero immobile.

L'abitazione si presenta composta dai seguenti ambienti: un ingresso di misura ml. 2,20 in lunghezza e ml. 1,95 in larghezza; un ripostiglio di misura ml. 2,00 in lunghezza e ml. 1,95 in



larghezza; una cucina di misura ml. 4,30 in lunghezza e ml. 3,60 in larghezza; una camera di misura ml. 3,80 in lunghezza e ml. 3,20 in larghezza; un disimpegno di misura ml. 1,55 in larghezza e ml. 1,95 in lunghezza; un bagno di misura ml. 2,65 in lunghezza e ml. 1,95 in larghezza; un saloncino di misura ml. 3,70 in larghezza e ml. 7,60 in lunghezza; due balconi simmetrici di misura ml. 12,00 in lunghezza e ml. 1,50 in larghezza.



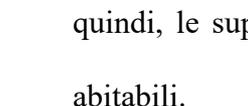
Come premesso l'abitazione è stata realizzata chiudendo il perimetro dello stenditoio posto all'ultimo piano, la cui altezza utile misura ml. 2,03 in altezza minima e ml. 2,51 in altezza massima.



La legge n. 487/78 art. 43 comma 2 *“recita che altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori. Le norme previste dal presente articolo prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.”*



Quanto rappresentato nell'innanzi legge è stato di recente modificato dal decreto salva casa in cui fissa l'altezza utile ml. 2,40 per gli ambienti abitativi.



L'immobile oggetto della presente relazione tecnica si presenta con la copertura con tetto a falde avente un'altezza massima di ml. 2,50 fino a diminuire a ml. 2,00 in prossimità dei vani balconi, quindi, le superfici dell'immobile che hanno un'altezza inferiore ai ml. 2,40 non possono ritenersi abitabili.



L'immobile confina a Nord, est e sud con cortile condominiale, a ovest con cassa scala E ed è riportato 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 139, cat. A/2, cons. 5,5 vani, red. € 397,67, come da pianta e visura catastale, in allegato al n. 1 e 2.



## 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 – Due-A In Via Vincenzo Gioberti, all'interno di un parco con cancello elettronico, ingresso sia pedonale che carraio, in zona ben servita, grazie alla presenza di numerose attività commerciali, adiacente anche a scuole e servizi di vario genere, La Due-A Consulenza Immobiliare propone in vendita un appartamento con metratura interna di 120 mq, posto ad un terzo piano con ascensore.  
Richiesta € 159.000,00, mq. 120,00, allegato 6.  
 $€ 159.000,00 / mq. 120,00 = € / mq. 1.325,00;$
- 2) dal sito internet immobiliare.it agenzia casa Dream: Marano di Napoli - Propone in vendita all'interno del rinomato Parco Annabella, ottimo contesto abitativo, attico totalmente ristrutturato composto da: ingresso, salone con cucina a vista, tre camere e due bagni. La soluzione è posta ad un sesto piano in fabbricato con ascensore e gode di doppia esposizione con balconi. Posto auto condominiale all'interno d...  
Richiesta € 189.000,00, mq. 105,00, allegato n. 7.  
 $€ 189.000,00 / mq. 105,00 = € / mq. 1.800,00$
- 3) dal sito immobiliare.it – Marano di Napoli, precisamente in una traversa di via San Rocco, a pochi minuti dalle principali attività commerciali, la Due-A Consulenza Immobiliare propone in vendita un appartamento di 80mq interni e circa 110mq compreso di balconi, sito ad un secondo piano ed ultimo, senza ascensore. La soluzione, completamente ristrutturata e molto luminosa grazie ai balconi e alle finestre, risulta così composta:  
ingresso in.....  
Richiesta € 165.000,00, mq. 80,00 allegato n. 8  
 $€ 165.000,00 / mq. 80,00 = € / mq. 2.062,50,$



Ottenuti i valori di mercato al metro quadrato degli immobili posti nelle vicinanze dell'abitazione oggetto della presente perizia di stima si procede ad eseguire la media dei prezzi di vendita al fine di determinare un congruo prezzo di vendita, quindi si ha:

$$\text{€/mq. } (1.325,00 + \text{€ } 1.800,00 + 2.062,50) / 3 = \text{€/mq. } 1.729,17.$$



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. 1.250,00 ad un massimo di €/mq. 1.900,00, in allegato al n. 5.



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 raggugliato con i seguenti coefficienti:



K1 = 0,60, che tiene dei costi da sostenere per la regolarizzazione dello stesso sotto il profilo urbanistico attraverso la presentazione della domanda di condono edilizio;

K2 = 0,90 che tiene conto della riduzione di prezzo determinata dalla trattativa di vendita, pertanto il più probabile valore al metro quadrato è il seguente;



K3 = 0,70 che tiene conto delle superfici la cui altezza è inferiore al minimo consentito;

K4 = 0,70 che tiene conto che l'immobile è occupato dall'assegnatario senza titolo.

Quindi si ha:



$$\text{€/mq. } 1.729,17 \times 0,60 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,70 = \text{€/mq. } 453,54.$$

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

superficie coperta	ml. 12,20 x ml. 8,20 =	mq. 100,04
balconi	ml. 1,60 x ml. 12,20 = mq. 19,52 x 0,25 =	mq. 4,88
	ml. 1,60 x ml. 12,20 = mq. 19,52 x 0,25 =	<u>mq. 4,88</u>
	Sommano	mq. 109,80

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

€/mq. 453,54 x mq. 109,80 = € 50.283,37 arrotondato a € 50.000,00

In definitiva il più probabile valore commerciale dell'immobile ammonta a € 50.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **7.0 – CONCLUSIONI**

In adempimento al mandato ricevuto lo scrivente ha accertato, come da documentazione in allegato alla presente, che negli ultimi anni il mercato immobiliare nelle zone di periferie come quelle di cui fa parte il Parco Annabella ha subito alcun miglioramento 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 € 50.000,00.

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, 30 luglio 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
Geom. Giuliano Talamo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

## Ufficio di Presidenza

### Ufficio Consulenti Tecnici e Periti

#### UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI

Cronologico Reg. Asseverazioni n. 13509/2024

In data 31/04/2024, 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 ////// alla lingua //////

#### DICHIARA:

- 1) di essere esperto nella lingua tradotta in quanto: \_\_\_\_\_
- 2) di aver ricevuto incarico da: dott. Raffaele Tuccillo nella qualità di Commissario 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”**

Detta perizia/traduzione consta di pagine n. 8 ed allegati n. 8 e viene firmata dal Perito/Traduttore in presenza dell'Ufficio.

Del che è verbale.

Firma \_\_\_\_\_



Funzionario Giudiziario

Il Funzionario Giudiziario



**8.0 - ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1 visura catastale;
- 2 pianta catastale;
- 3 copia concessione edilizia del 23 aprile 1979 n. 1987;
- 4 copia concessione edilizia in variante del 23 febbraio 1984 n. 2255;
- 5 OMI tabella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 6 annuncio di vendita pubblicato sul sito Gabetti € 159.000,00;
- 7 annuncio di vendita pubblicato sul sito immobiliare.it € 189.000,00;
- 8 annuncio di vendita pubblicato sul sito immobiliare.it € 165.000,00.



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MARANO DI NAPOLI (Codice:E906)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 521 Sub.: 139</b>

**INTESTATO**

1 COOPERATIVA A.R.L. COLLINA VERDE sede in MARANO DI NAPOLI (NA)	01435960636*	(1) Proprieta'
--	--------------	----------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

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	139			A/2	5	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 100 m <sup>2</sup>	Euro 397,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6										
<b>Notifica</b>		Notifica in corso con protocollo n. NA0505578 del 22/12/2014					<b>Partita</b>		Mod.58		-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
<b>Riserve</b>		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi										

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

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2014**

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	139			A/2	5	5,5 vani		Euro 397,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. NA0503212 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122984.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. NA050578 del 22/12/2014	Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E906 - Foglio 6 - Particella 521

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2014**

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	139			A/2	5	4 vani		Euro 289,22	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/02/2014 Pratica n. NA0067433 in atti dal 20/02/2014 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11250.1/2014)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6										
Notifica					Partita						Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2003**

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	139			A/2	5	4 vani		Euro 289,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2003 Pratica n. 324544 in atti dal 19/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46118.1/2003)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6										
Notifica					Partita						Mod.58	-
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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	139			A/2	5	4 vani		L. 560.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b> S ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6												
<b>Notifica</b>												
<b>Riserve</b> 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi												

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

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	139			A/2	5	4 vani		Euro 0,77 L. 1.496	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1978 in atti dal 19/10/1999 C/V ISTI/10380/99 (n. 28883.1/1999)
<b>Indirizzo</b> S ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6												
<b>Notifica</b>												
<b>Riserve</b> 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/1995

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	139			A/2	5	4 vani		L. 560.000	CLASSAMENTO del 07/12/1995 in atti dal 21/05/1999 P. F.98/99 (n. A/2396.3/1985)
<b>Indirizzo</b> S ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6												
<b>Notifica</b> Notifica in corso con protocollo n. 57615 del 25/05/1999												
<b>Riserve</b>												

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	139								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		S ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6										
Notifica				Partita		4112		Mod.58		-		
Riserve		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi										

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA A.R.L. COLLINA VERDE sede in MARANO DI NAPOLI (NA)	01435960636*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/10/1978 Pubblico ufficiale NASCHI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 197 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 2726 registrato in data 22/03/1979 - C/V IST.I/10380/99 Voltura n. 28883.1/1999 in atti dal 19/10/1999	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA A.R.L. "COLLINA VERDE" sede in MARANO DI NAPOLI (NA)	01435960636*	(99) Da verificare per il fabbricato proprieta cooperativa colli fino al 25/10/1978
2	ROMANO Edda nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 14/08/1931	RMNDDE31M54E906E*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/10/1978
3	ROMANO Luigi nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 12/07/1928	RMNLGU28L12E906T1*	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 25/10/1978
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. NA0067433 del 20/02/2014

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

Via San Rocco

civ. 144

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 521

Subalterno: 139

Compilata da:

Talamo Giuliano

Iscritto all'albo:  
Geometri

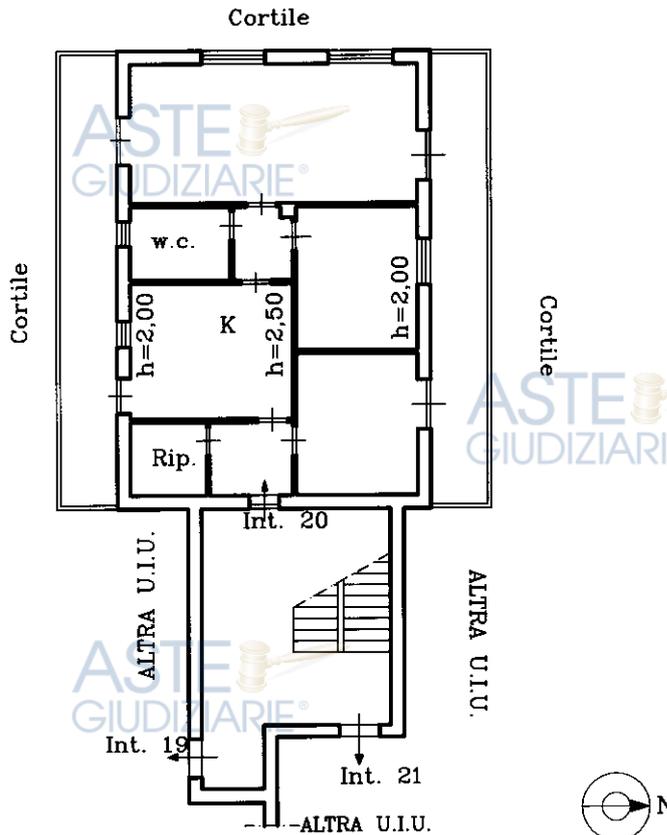
Prov. Napoli

N. 4951

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO SESTO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2024 - Comune di MARANO DI NAPOLI(E906) - < Foglio 6 - Particella 521 - Subalterno 139 >  
VIA SAN ROCCO n. 144 Scala E Interno 20 Piano 6

Ultima planimetria in atti



su richiesta dell'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, li 2 APR. 1979 197.....



IL SINDACO  
(ANTONIO DESARO)

Art. 41 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. 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 del terreno a scopo edilizio. Nei 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 (Quando 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 diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinare la demolizione a spese del contravventore senza preclusivamente annullata, non beneficiano 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.



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 assetti di cui al paragrafo 4 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti tutta altezza o 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 della Legge 17-8-1942 n. 1150 « Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti comunali 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. 1° comma (rispondenza alle norme della legge o 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 del 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 beneficiano 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 equipaggiamenti.



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: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,9	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L
Box	NORMALE	730	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4	6,2	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)

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

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. 6



Due-A Consulenza - Marano

Via San Rocco 140 80016  
Marano di Napoli (NA)

Tel. 081 1929 8821

**Appartamento in Vendita**

Via Vincenzo Gioberti 80016, Marano di Napoli (NA)

Zone: Centro

ASTE  
GIUDIZIARIE®**€ 159.000****Riferimento: Marano**

Locali: 4

Anno di costruzione: 1980

Piano: 3

Posti Auto: 1

Balcone: Sì

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Totale piani: 5

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Arredato

Superficie: 120 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Spese condominio: € 65/mese

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

Descrizione: MARANO: In Via Vincenzo Gioberti, all'interno di un parco con cancello elettronico, ingresso sia pedonale che carraio, in zona ben servita, grazie alla presenza di numerose attività commerciali, adiacente anche a scuole e servizi di vario genere, La Due-A Consulenza Immobiliare propone in vendita un appartamento con metratura interna di 120 mq, posto ad un terzo piano con ascensore. L'immobile si presenta suddiviso i...



© OpenStreetMap contributors

30/07/2024

Questo annuncio è visibile su



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

ALLEGATO N. 7



CASADREAM MARANO DI NAPOLI

Tel. 081 1855 5237

Corso Italia 19 80016  
Marano di Napoli (NA)

**Attico in Vendita****€ 189.000**

Via San Rocco 144 80016, Marano di Napoli (NA)

Codice Annuncio: EK-112854401

Zone: Centro



Locali: 4

Bagni: 2

Superficie: 105 m<sup>2</sup>

Cucina: A vista

Disponibilità: libero

Piano: 6

Totale piani: 6

Ascensore: Sì

Posti Auto: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Spese condominio: € 70/mese

Balcone: Sì

**Classe energetica G** ▶ Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Gruppo Casadream Immobiliare, con sede a Marano Di Napoli, al Corso Italia n°19 Propone in vendita all'interno del rinomato Parco Annabella, ottimo contesto abitativo, attico totalmente ristrutturato composto da: ingresso, salone con cucina a vista, tre camere e due bagni. La soluzione è posta ad un sesto piano in fabbricato con ascensore e gode di doppia esposizione con balconi. Posto auto condominiale all'interno d...



© OpenStreetMap contributors

30/07/2024

Questo annuncio è visibile su





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

ALLEGATO N. 8

Tel. 081 1929 8821



Due-A Consulenza - Marano

Via San Rocco 140 80016  
Marano di Napoli (NA)**Appartamento in Vendita**

Via San Rocco 80016, Marano di Napoli (NA)

Zone: Centro

**€ 165.000****Riferimento: Marano**

Locali: 3

Anno di costruzione: 1980

Piano: 2

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 2

Balcone: Sì

Superficie: 80 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Posti Auto: 1

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

Descrizione: A Marano di Napoli, precisamente in una traversa di via San Rocco, a pochi minuti dalle principali attività commerciali, la Due-A Consulenza Immobiliare propone in vendita un appartamento di 80mq interni e circa 110mq compreso di balconi, sito ad un secondo piano ed ultimo, senza ascensore. La soluzione, completamente ristrutturata e molto luminosa grazie ai balconi e alle finestre, risulta così composta: ingresso in...



30/07/2024

Questo annuncio è visibile su



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