

COMUNE DI MADDALONI (CE)

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL SUO PATRIMONIO IMMOBILIARE (PAVI)

Art. 58 del D.L. nr. 112/2008 convertito in legge nr. 133/2008

ALLEGATO “A” – RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA.

ALLEGATO “B” – ELENCO FABBRICATI E BENI PUBBLICI PER NATURA.

ALLEGATO “C” – ELENCO IMMOBILI AGRICOLI E RURALI.

ALLEGATO “D” – ELENCO BENI DEMANIALI IN CONCESSIONE ENFITEUTA O LIVELLARIA.

ALLEGATO “E” – ELENCO TERRENI IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (ART. 35, L. 865/71).

ALLEGATO “F” – ELENCO BENNI IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE ALIENATI.

Li 20-10-2025

COMMITTENTE: Comune di MADDALONI

OPERATORE INCARICATO: DEL. CO. Costruzioni S.r.L.

IL CONSULENTE TECNICO INCARICATO: Della Corte geom. Pietro

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA.

1) PREMESSA DESCRITTIVA

Con atto di convenzione del 03 luglio 2025 il Comune di Maddaloni affidava alla DEL. CO. Costruzioni S.r.L. il servizio operativo di riconoscimento generale del patrimonio immobiliare comunale, la redazione dell'inventario dei beni immobili e dei relativi atti quali:

- Elenco beni immobili urbani, compreso la loro valorizzazione commerciale;
- Elenco dei terreni agricoli e rurali compreso la loro valorizzazione commerciale;
- Relazione Tecnica circa la stima del valore commerciale dei beni;
- Elenco dei terreni in proprietà superficiaria di cui all'art. 35 della Legge nr. 865/19171;
- Elenco dei beni demaniali in concessione enfiteuta o livellaria;
- Elenco degli immobili alienabili.

Lo scrivente geometra Della Corte Pietro, quale amm.re unico della incaricata DEL. CO. Costruzioni S.r.L. e, quale tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione di geometra con successive ispezione della banca dati Catastale e del Geoportale Cartografico Catastale, rinveniva la entità degli immobili, nel Catasto intestati al Comune di Maddaloni, ma anche di quelli che se pur non intestati allo stesso Ente sono nella sua piena disponibilità.

Contestualmente estraeva le rispettive mappe, sia dal Geoportale Catastale che dalla banca dati Catastale nonché appropriate visure Catastali, compreso quelle storiche quando necessarie per risalirne alla provenienza.

Con sopralluoghi mirati se ne contestualizzava la corrispondenza, rilevando che immobili in piena disponibilità dell'Ente non risultavano allo stesso intestati in quanto, presumibilmente, i medesimi, pur se realizzati su terreni regolarmente occupati

per pubblica utilità, non erano state perfezionate, successivamente, le procedure di esproprio definitivo, di volturazione e/o accatastamento.

Con successivo lavoro da tavolo, lo scrivente geometra Pietro Della Corte elaborava gli atti descrittivi del piano che sono.

1) **L'Allegato "B"** - Elenco Beni Immobili Urbani del Comune di Maddaloni, così suddiviso.

MOD "A" - Beni pubblici per natura quali Strade, Piazze, Acquedotto/Rete Idrica, Fognature/Depuratore, Pubblica Illuminazione, Luoghi Sacri Pubblici, Cimitero, Aree Urbane/Strade, Parcheggio, Villa Comunale.

Consultato la banca dati dell'Ufficio Territorio Agenzia delle Entrate di Caserta, per foglio Catastale, si è venuto a conoscenza in quanti metri quadrati consisteva la superficie Catastale delle strade pubbliche, dato utilizzabile per aggiornare il valore delle infrastrutture di cui allo Stato Patrimoniale Attivo dell'Ente.

Con ulteriore lavoro di ricerca, consultazione banca dati Catasto e banca dati Geoportale Catastale, si è riscontrato che un insieme di immobili pur se Catastralmente intestati al Comune di Maddaloni e censiti come terreni agricoli e/o rurali, per lo più ricompresi nell'ambito del perimetro urbano, sono aree urbane/strade/piazze, dato utilizzabile per aggiornare il valore delle infrastrutture di cui allo Stato Patrimoniale Attivo dell'Ente.

MOD "B" - Beni pubblici per destinazione, quali Scuole, Biblioteca, Centro Museale, Uffici Comunali

MOD "C" - Beni immobili patrimoniali, quali Locali Deposito, Fabbricati e loro pertinenze).

MOD "D" - Beni confiscati alla criminalità organizzata.

MOD "E" – Beni confiscati per abusivismo edilizio.

2) **L'Allegato "C"** – Elenco beni immobili agricoli e rurali del Comune di Maddaloni.

- 3) **L'Allegato "D"** – Elenco dei beni demaniali in concessione enfiteuta e/o livellaria.
- 4) **L'Allegato "E"** – Elenco Terreni Edificabili in Piani di Zona 167/1962 – Art. 35 L. 865/1971 per costituzione diritto di superficie.
- 5) **L'Allegato "F"** – Elenco dei beni che possono essere alienati.

2) DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI All.to "B" Mod. "B"

- a) Uffici Comunali posizionati in 3 fabbricati.
 - Quello in piazza Giacomo Matteotti sede degli uffici Tecnico/Urbanistico nonché, Pro Loco, Nucleo Comunale Volontario di Protezione, Servizio Polizia Ambientale, catastalmente interamente intestato al Comune di Maddaloni. –
 - Quello lungo il Corso Giacomo Matteotti sede uffici Polizia Municipale, catastalmente interamente intestato al Comune di Maddaloni.
 - Quello della sede principale in via San Francesco d'Assisi, risulta edificato al lato Sud/Est della Piazza della Pace, nel Catasto denominata Piazza Mercato, pertanto senza alcun riferimento particellare, per conseguenza non censito. Può essere regolarizzato attivando preliminarmente la procedura appropriata, da concordare con l'Ufficio Agenzia delle Entrate Territorio di Caserta, per ottenere il distacco planimetrico dell'area e la numerazione particellare, dopo di che con elaborato tecnico per l'Aggiornamento Mappale (PREGEO) e, con successivo elaborato tecnico quale la dichiarazione di Fabbricato Urbano (DOCFA).

- Sede storica degli uffici comunali prospiciente la piazza Umberto 1° in corso di ricostruzione, riportata in Catasto al foglio 9, particella 719, categoria B04, redditiva euro 7.181,66, sarebbe da riportare in categoria F03, redditiva euro 0,00, ma valorizzato al 50%.
- b) Scuola Didattica Secondo Circolo in viale Roma, riportata nel Catasto al foglio 9, particella 5644, Sub 1, 2 e 3, intestata al Comune di Maddaloni.
- c) Istituto Imposimato in via Roma, riportato nel Catasto al foglio 9, particella 2913, intestato al Comune di Maddaloni.
- d) Scuola Enrico De Nicola in via San Francesco d'Assisi, riportata in Catasto al foglio 9 nuova particella 5701, intestata al Comune di Maddaloni.
- e) Ex Scuola in via San Francesco d'Assisi, in catasto foglio 9 particella 1059, Sub 5, intestata al Comune di Maddaloni, nello stato di abbandono, e in precarie condizioni statiche, compreso l'annesso locale deposito Sub 4, categoria C02. Dello stesso stabile fanno parte i Sub 1, 2 e 3 intestati alla sig.ra Grauso Carmelina nata a Maddaloni il 21-07-1967.
- f) Immobile in via Mercurio, nel Catasto identificata al foglio 9, particella 431, Sub 1 in categoria A05, Sub 2 in categoria B01, Sub 3 in categoria B05, Sub 4 in categoria B03 e Sub 5 in categoria C02, tutti intestati al Comune di Maddaloni. Allo stato sono in corso lavori di ristrutturazione e riqualificazione, quindi compatibili con la categoria catastale F03, senza redditiva, ma valorizzato al 50%.

- g) Immobile in via San Francesco d'Assisi adibito a Biblioteca Comunale, in Catasto identificato al foglio 9, particella 998, Categoria B/05 non adeguato alla sua destinazione d'uso. Considerato che lo stesso nella planimetria catastale è ubicato in modo non appropriato, per regolarizzarne la corrispondenza catastale sarebbe necessario un elaborato tecnico per l'Aggiornamento Mappale (PREGEO), nonché l'atto di formalità catastale per il cambio della Categoria, ovvero dalla B/05 alla B/06.
- h) Tutti gli altri beni immobiliari, in particolare le scuole, non censiti Catastralmente e/o nello stato di fabbricato urbano d'accertare, di cui il Comune di Maddaloni ne dispone la piena disponibilità, uso e possesso.

2) DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI ALL'All.to "B" Mod. "C"

Tali beni immobili sono costituiti.

- a) Da un locale deposito in via Cucciarella, in Catasto distinto al foglio 13, particella 182, correlata nel Catasto Terreni alla particella 274 in Classe FU d'Accertare, superficie mq. 340. Edificato nell'anno 1939 come locale rimessa per il deposito del materiale relativo al servizio di spazzatura (Atto Commissario Prefettizio Avv. Cav. Salvatore Renga), nello stato di abbandono e, in precarie condizioni statiche.

Catastralmente intestato al Comune di Maddaloni già dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Per Alienarlo necessita preventivamente l'accatastamento in categoria F02 (Fabbricati Collabenti).

- b) Fabbricato in via Carlo De Chollet nr. 8 (ex via E. Campolongo) costituito: da nr. 20 appartamenti; da nr. 16 posti auto; dal locale cabina Enel; dall'area cortilizia di pertinenza. In Catasto riportato al foglio 5 particella 118, Sub 1 a 36.

Edificato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia nr. 36/77.

Permesso di Abitabilità/Agibilità chiesto in data 05-01-1982 e rilascia a firma del Sindaco prottempore del Comune di Maddaloni e dal direttore dell’Ufficio Tecnico ing. Vincenzo Salzano.

Pervenuto in proprietà del Comune di Maddaloni con atto Notaio Delli Paoli, sede di Maddaloni (CE) del 21-01-1982, repertorio nr. 214513. (vedasi foto allegata).

Sono, tali unità immobiliari, a nostro parere, interamente alienabili.

c) Porzione di Fabbricato (**Scala C**) tra via Caudina e via Vallone composta da nr. 20 appartamenti ed area cortilizia pertinente. In Catasto foglio 13 particella 5312 (proveniente dalla particella 934 soppressa) Sub 32 a 51.

Edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia nr. 04/79 del 03-03-1979, in data 26-02-1981 volturata alla Soc. Garden Edil, per il fabbricato “A” servito da nr. 3 scale.

Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Comune di Maddaloni in data 12-10-1982.

Pervenuto in proprietà del Comune di Maddaloni con Atto Segretario Comunale di Maddaloni del 11-10-1982, repertorio nr. 323. (vedasi foto Allegata).

Sono, tali unità immobiliari, a nostro parere, interamente alienabili.

d) Fabbricato in via Starza Lunga composta da nr. 10 appartamenti e nr. 1 locale deposito/magazzino, lastrico solare ed area cortilizia di pertinenza, in Catasto foglio 20, particella 1241 Sub 1 a 13.

Edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia nr. 12 del 13-5-1983: 1° Variante con Concessione Edilizia nr. 13 del 19-03-1985; 2° Variante con Concessione Edilizia nr. 20 del 05-07-1986; 3° Variante con Concessione Edilizia nr. 22 del 13-08-1987.

Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Comune di Maddaloni

in data 16-11-1987, prot. 22883/6643 U.T.

Pervenuto in proprietà del Comune di Maddaloni con Atto notaio Delli Paoli, sede in Maddaloni (CE) del 28-01-1988, repertorio nr. 321048.

Sono, tali unità immobiliari, a nostro parere, interamente alienabili.

e) Fabbricato in via Starza Longa, scala "C"; nr. 19 appartamenti, nr. 16 autorimesse, lastrico solare ed area pertinenziale, in Catasto foglio 20, particella 1537, Sub; 2 a 3; 31 a 39; 72 a 99.

Fabbricato in via Starza Longa, scala "A" e "B"; nr. (20 + 19) appartamenti, nr. (12 + 11) locali deposito, nr. (19 + 19) autorimesse, lastrico solare ed area pertinenziale, in Catasto foglio 20, particella 1537, Sub 101 1 237.

Edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia nr. 21 del 08-07-1978: 1° Variante con Concessione Edilizia nr. 4 del 14-10-1981; 2° Variante con Concessione Edilizia nr. 10 del 03-02-1988; 3° Variante con Concessione Edilizia nr. 19 del 21-12-1989; 4° Variante con Concessione Edilizia nr. 31 del 11.07.1991.

Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Comune di Maddaloni

Pervenuto in proprietà del Comune di Maddaloni con Atto notaio Maurizio Savio, sede Maddaloni, del 23-12-1999, repertorio nr. 4309, e con successivo atto di Avveramento e Compravendita del notaio Savio Maurizio, sede Maddaloni (CE) del 23-12-1999, repertorio nr. 4309, al Comune di Maddaloni. Sono, tali unità immobiliari, a nostro parere, interamente alienabili.

Il contiguo **lotto di terreno di mq. 1.523,00**, in Catasto foglio 20, particella 5351 in Categoria F01; ed il contiguo **lotto di terreno di mq. 1.080, 00**, in Catasto foglio 20, particella 5352 in Categoria F01, risultano catastalmente intestati al Comune di Maddaloni che ne è pervenuto proprietario con i suddetti atti notarili.

f) Complesso immobiliare in via Lazzaretto, allo stato rustico e di abbandono, in Catasto riportato al foglio 14, particella 5157, Sub 2 a 17.

Sono, tali unità immobiliari, a nostro parere, non alienabili.

g) Locale ex deposito ANAS in via Libertà, in Catasto foglio 9, particella 512, Categoria C02, Consistenza mq. 16, allo stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche.

E' possibile alienare tale unità immobiliare qualora l'attuale categoria catastale, con apposita procedura, viene preliminarmente modificata in categoria F02.

3) METODI DI STIMA PRESCELTI.

Premesso che sono esclusi dalla stima del valore venale:

- gli immobili urbani catalogati nell'Elenco Beni Immobili di cui al Mod. "A" (Beni Pubblici per Natura) dell'All.to 2, data la loro specifica e la loro inequivocabile destinazione uso.
- gli immobili urbani catalogati nell'All.to 2, Mod. "B", senza intestazioni trascrizionali e catastali in favore del Comune di Maddaloni, anche se lo stesso ne gode la piena disponibilità, l'uso ed il possesso. Il valore venale, cadauno, sarà determinato ad avvenuto completamento delle procedure previste, sia per l'approvazione del Piano "de quo" e sia per il perfezionamento di quelle consequenziali, ovvero gli adempimenti trascrizionali e catastali, e riportato nel previsto aggiornamento del Piano "de quo".
- gli immobili nello stato di abbandono, con rendita catastale e/o presunta, riconducibili alle unità immobiliari catalogabili nel gruppo **F (unità prive di rendita)**, comunque nella fattispecie è stato determinato il valore dell'area di sedime, pari al 20% dell'importo valorizzato con l'applicazione dei coefficienti previsti per determinare la base imponibile ai fini dell'applicazione imposta IMU.

Per la stima un valore venale dei beni Immobili ad uso pubblico, di quelli patrimoniali, confiscati alla criminalità organizzata, per abusivismo edilizio e dei terreni agricoli, considerato che non è stato possibile ricostruire il costo storico, si è prescelto un metodo di stima di carattere istituzionale, quale quello che consente la quantificazione del valore della base imponibile degli immobili ai fini dell'applicazione della imposta IMU in tutte le fattispecie possibili, ovvero in applicazione dei coefficienti prestabiliti, giusto art. 1, comma da 738 a 783 della legge nr. 160/2019.

Diversamente con il metodo di stima comparativa con il valore di sostituzione, pertanto.

- a) Il valore venale del Campo Sportivo viene stimato applicando il metodo del valore di sostituzione, ovvero costo dell'area più costo di costruzione per mq. Nella fattispecie si valuta il costo dell'area euro 40,00/mq ed il costo di costruzione medio di euro 53,00/mq, in uno euro 113,00 a cui si detrae per la vetustà il 40%, il valore venale viene complessivamente quantificato in euro 67,80.
- b) Per tutti gli altri immobili sia urbani, teste catalogati, e che risultano catastalmente intestati al Comune di Maddaloni, anche se trattasi di intestazioni derivanti da accertamenti presunti dall'Ufficio Catastale competente, viene stimato un valore venale in applicazione, diretta o comparata, del metodo di quantificazione vigente per la determinazione della base imponibile ai fini dell'applicazione della imposta IMU, come predetto.
- c) Il valore venale dei terreni agricoli, così come catalogati nell'allegato "D", è stato quantificato facendo riferimento ai Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati all'anno 2023, giusto Decreto Dirigenziale nr. 743 del 16-11-2023 – Dirigente Unità Operativa 7, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, compreso allegati.
- d) Considerando che alla nostra PEC del 19-09-2025, prot. nr. 0044539, non ha fatto seguito alcun riscontro, si accedeva alla banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Caserta, riuscendo ad individuare

parzialmente l'avvenuta appartenenza a Cooperative Edilizie, quali presunte assegnatarie di lotti edificabili in Piani di Zona L. 167/ 1962. Non essendo stato poi nella condizione di visionare la pratiche relative alle lottizzazioni dei P.Z. 167, non si è a conoscenza dei numeri di lotti edificabili complessivi assegnati alle richiedenti Cooperative Edilizie, le quali potevano ottenere i titoli edilizio solo dopo l'avvenuta cessione a favore dell'Ente a titolo gratuito. Nel contesto si precisa altresì che non avendo ricevuto copie e/o nella condizione di visionare gli atti di convenzionali di cui all'art. 35 della L. 865/1971, allo stato non è possibile quantificarne l'attuale valore venale, che comunque potrebbe essere in seguito determinato con l'adozione di apposito Piano di Valorizzazione per la Alienazione Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e di Rimozione dei Vincoli Concessionari (Art. 22bis, punto 45,47,48,49 e 49bis L. 108/2021 e L. 51/2022).

4) CONCLUSIONI

a) Allegato “B” Mod A:

- Totale Superficie Catastale Strade pubbliche/Piazze Mq. 621.893,00
- Totale Superficie Aree Urbane/Strade Mq. 77.516,00
- Totale Superficie Aree Parcheggi Mq. 6.807,00
- Totale Superficie Villa Imposimato Mq. 14.850

b) Allegato “B” Mod B:

- Totale Valorizzazione Beni Pubblici per Destinazione Euro 28.341.151,00

c) Allegato “B” Mod C – D - E :

- Totale Valorizzazione Beni Immobili Patrimoniali Euro 9.941.060,00
- Totale Valorizzazione **Beni Confiscati Criminalità Organizzata** Euro 635.150,00
- Totale Valorizzazione **Beni Confiscati per Abusi Edilizi** Euro 154.900,00

d) Allegato “C”:

- Totale Valorizzazione Immobili Agricoli e Rurali Euro 294.160,00

e) Allegato “E”:

- Totale Valorizzazione dei beni immobili che possono essere Alienati Euro 9.823.760,00.

Tanto si è esposto in adempimento dell’incarico ricevuto.

Lì 20-10-2025

L’ Operatore Incaricato

DEL. CO. Costruzioni S.r.L.

04100 – LATINA via V. Flacco, 46

P. iva (02174110615)