

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE)

cell. 3293545657

mail: info@studioapa.net

Pec: barbara.apa@pec.it

RELAZIONE INTEGRATIVA

**OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°165/2024
PROMOSSO DA OMISSIS CONTRO OMISSIS.**

DATA: Aprile 2026

L'Esperto
arch. Barbara Apa

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Alessia IAVAZZO

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Barbara Apa, in qualità di Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 165/2024, promossa da *Omissis* c/o *Omissis*, in ossequio a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 17.02.2026, con la presente relazione fornisce riscontro alle osservazioni sollevate dal creditore procedente e redatte dall'Avv. *Omissis*.

In riscontro a quanto richiesto dal creditore procedente in sede di udienza del 17.02.2026, anche in considerazione del valore di stima negativo del lotto n. 2 (box auto), la scrivente provvede alla formazione di un unico lotto di vendita.

Fermo restando le considerazioni e le conclusioni a cui si è giunti nella relazione depositata il 12.05.2025, e che qui si ribadiscono integralmente, la scrivente riporta il valore di stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, considerando i due cespiti facenti parte di un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

1- LASTRICO SOLARE 7° PIANO

- lastrico = $(0,125 \times 25 \text{mq}) + (0,05 \times 1.075 \text{mq}) = \text{mq } 56,87$

SC = $SU + 0,125 + 0,05 \text{SNR} =$ **MQ 56,87**

RIEPILOGO DATI METRICI

SC = MQ 56,87

2- BOX AUTO PIANO T

- box auto

mq 19,38

SC

MQ 19,38

RIEPILOGO DATI METRICI

SC = MQ 19,38

Di seguito si riporta la stima gli immobili staggiti, i cui criteri per la determinazione del valore di mercato sono stati ampiamente descritti nelle relazioni precedentemente depositate.

LOTTO UNICO

IMMOBILE UNO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Lastrico solare posto al settimo piano, sito in Marano di Napoli (NA) alla via Cupa del Cane	€ 1.100,00	56,87	€ 62.557,00

IMMOBILE DUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Box auto posto al piano T, sito in Marano di Napoli (NA) alla via Cupa del Cane	€ 970,00	19,38	€ 18.798,60

Da cui si ha:

STIMA IMM. 1 + STIMA IMM. 2 = € 62.557,00 + € 18.798,60 = € 81.355,60

Dal valore di stima degli immobili così ottenuto vanno detratte le seguenti spese:

C1	Spese per regolarizzazione del box auto sotto il profilo edilizio urbanistico	€ 36.823,99
----	---	-------------

Da tutto quanto sopra si ha:

€ 81.355,60 (valore di mercato) - € 36.823,99 (Spese) = € 44.531,61

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un lastrico solare posto al settimo piano e box auto al piano terra

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 44.000,00

(quarantaquattromila,00)

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un **lastrico solare** posto al settimo ed ultimo piano, sito nel comune di Marano di Napoli (NA) alla via Cupa del Cane, ricadente all'interno del complesso immobiliare denominato “poggio Vallesana”, fabbricato Dalia. Esso occupa in pianta una superficie utile di 1.100 mq, ed è raggiungibile dal vano scala condominiale “A” dotato di vano ascensore. Esso confina a nord con restante lastrico solare del fabbricato Dalia, a sud ed ovest con viale interno comune e ad est con via Cupa del Cane. Il tutto è riportato al Catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 8, p.lla 346, sub 93, mq 1100, cat. F/5, senza rendita catastale. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Per il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile risulta rilasciata L. E. n. 1067 del 30.08.1968, pratica n. 290/68, intestata al sig. *Omissis*, successivamente volturata alla Soc. CO.ED.IT. S.p.a. in data 27.07.1971. Lo stato dei luoghi è conforme al sopra citato titolo edilizio. Piena proprietà di un **box auto**, posto

al piano terra con accesso dal viale condominiale, sito nel comune di Marano di Napoli (NA) alla via Cupa del Cane, ricadente all'interno del complesso immobiliare denominato "poggio Vallesana", fabbricato Dalia. Esso occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di 19,38, con un'altezza utile interna di mt 3,24. Confina a nord/est con muraglione di sostegno del fabbricato "Ciclamino" e a sud/ovest con viale condominiale.

E' riportato al Catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 8, p.lla 374, sub 16, int. 16, piano T, cat. C/6, classe 5, mq 19, R.C. € 88,31. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Per l'immobile non risultano rilasciati titoli edilizi, né risultano presentate richieste di titoli in sanatoria, per tanto l'immobile è da ritenersi abusivo. L'area ricade secondo il vigente P.R.G. di Marano di Napoli in zona B/2 – zona omogenea satura, e sulla stessa area insiste il Rischio idraulico R4 (rischio molto elevato). **PREZZO BASE euro 44.000,00.**

CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 01.04.2026

L'Esperto

dr. Arch. Barbara Apa