

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
TRANI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000015/23**

**Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA**  
**Custode Giudiziario Avv. Antonio MANCARELLA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Antonio Iannelli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 256*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 213*  
*C.F.>NNLN75E21A662W-P.Iva 06506670725*

*con studio in Trani (Bari) Via Città di Milano, 42*  
*telefono: 08831983127*  
*cellulare: 3478769196*  
*fax: 08831983127*  
*email: geo.iannelli@libero.it*



## ELENCO DOCUMENTAZIONE

*Elenco della documentazione presente nel fascicolo*

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	X
- certificato catastale attuale	
- certificato ipotecario	
- relazione notarile	X
- certificato di destinazione urbanistica	
- avviso ai creditori	
- avviso ai comproprietari	
- Visura catastale attuale	
- Estratto di matrimonio	
- Certificato di residenza	



**Beni in Ruvo Di Puglia (Bari) Zona Rurale int. p. n. 23E**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa rurale sita in Ruvo Di Puglia (Bari) alla Zona Rurale int. p. n. 23E.**  
**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 3, mappale 253, categoria A/7, classe 1, superficie catastale mq 84,00, consistenza vani 4,5 vani - rendita: €. 278,89.
- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Ruvo Di Puglia (Bari) alla Zona Rurale int. p. n. 23E.**  
**Identificato al catasto terreni:** foglio 3, mappale 20, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 22 ca 27, - reddito agrario: €. 8,05, - reddito domenicale: €. 9,78.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** Rurale agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** agricole; i principali centri limitrofi sono: Risceglie; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen di Bisceglie.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal [REDACTED] (debitore esecutato) e dal suo nucleo familiare in qualità di proprietario del bene.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 20/04/2023:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**  
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**  
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**  
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] a firma di dott. Francesco Campi in data 18/06/2010 ai nn. Rep. 24915/10257, iscritto a Trani in data 28/06/2010 ai nn. 12859/2754.

**importo ipoteca: 224.000,00**

**importo capitale: 112.000,00**

**Note:** Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 27/12/2022 ai nn. Rep. 4380, trascritto a Trani in data 14/03/2023 ai nn. 5749/4672.

**4.2.3. Altre trascrizioni:** **Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** **Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Il portico autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria del 26/10/1998, prot. 23499, è stato chiuso con muri per la realizzazione della sala da pranzo, del cucinino e della lavanderia, creando un ampliamento, senza titolo abilitativo, dell'immobile assentito.

**Regolarizzabili mediante:** Non regolarizzabile.

**Note:** L'immobile ricade in una maglia destinata a Zona Rurale E/1 del PRG adottato e approvato del Comune di Ruvo di Puglia. L'ampliamento non rispetta i dettami urbanistici sanciti dal PRG (Lotto minimo del suolo, distanza dai confini, indice di fabbricabilità ecc.), pertanto andrà ripristinato il portico con la demolizione dei muri di compagno. Il ripristino comporterà lo spostamento della cucina all'interno dell'immobile assentito. Il costo delle opere di ripristino dello stato dei luoghi è dettagliatamente indicato nell'allegato computo. Si precisa che non sono state computate le opere di finitura successive alla demolizione.

**Opere di demolizione:** € 3.350,00

**Oneri totali:** € 3.350,00

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Sul fronte di accesso è stata realizzata una veranda sopra elevata con struttura portante con scatolati in ferro, copertura in pannelli isolanti sandwich e chiusure laterali con infissi in alluminio e vetro, non assentita. All'interno di detta veranda è stata creata una cucina. Il piano di calpestio della veranda si presume sia stato realizzato con un solaio in laterocemento.

**Regolarizzabili mediante:** Non regolarizzabile.

**Note:** L'immobile ricade in una maglia destinata a Zona Rurale E/1 del PRG adottato e approvato del Comune di Ruvo di Puglia. La veranda non rispetta i dettami urbanistici sanciti dal PRG (Lotto minimo del suolo, distanza dai confini, indice di fabbricabilità ecc.), pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi con la demolizione della veranda. Il costo delle opere di ripristino dello stato dei luoghi è dettagliatamente indicato nell'allegato computo. Si precisa che non sono state computate le opere di finitura successive alla demolizione.

**Opere di demolizione:** € 6.000,00

**Oneri totali:** € 6.000,00

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Alle spalle della casa rurale sono stati realizzati dei pollai e dei recinti con strutture facilmente amovibili. Pertanto, se pur dette strutture non risultano assentite, data la loro facile rimozione, non si considerano abusi.

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** La distribuzione degli ambienti interni, rispetto all'assentito, è stata modificata.

**Regolarizzabili mediante:** C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

**Sanzione amministrativa:** € 1.000,00

**Oneri professionali redazione pratica (Contributi e Iva compresi):** € 1.000,00

**Oneri totali:** € 2.000,00

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** La distribuzione degli ambienti interni, rispetto alla planimetria agli atti, è stata modificata.

**Regolarizzabili mediante:** Pratica Doc.Fa.

**Diritti catastali:** € 50,00

**Oneri professionali redazione pratica (Contributi e Iva compresi):** € 520,00

**Oneri totali:** € 570,00

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 18/06/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dottor Francesco Campi in data 18/06/2010 ai nn. Rep. 24914, registrato a Bari in data 24/06/2014 ai nn. 15191 vol. 1T, trascritto a Trani in data 28/06/2010 ai nn. 12858/8639.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietaria dal 16/09/1993 al 18/06/2010 in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Carla Pepe in data 16/09/1993, registrato a Bari in data 28/09/1993 ai nn. 9926, trascritto a Trani in data 29/09/1993 ai nn. 15675/12519.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****P.E. n. 8360/79**

Concessione Edilizia rilasciata in data 15/06/1979- n. prot. 8360 per lavori di Costruzione casa rurale, intestata a [REDACTED]

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

**P.E. n. 2459/97**

Autorizzazione presentata in data 17/11/1997- n. prot. 24549, rilasciata in data 22/12/1997- n. prot. 24549 per lavori di utilizzo di due impinati Imhoff e prelievo liquami dalle vasche di stoccaggio a servizio della casa rurale, [REDACTED]

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

**P.E. n. 23499/98**

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94, presentato in data 27/02/1995- n. prot. 4482, rilasciato in data 26/10/1998- n. prot. 23499 per lavori di costruzione casa rurale in c.da Albertone composta da due vani, cucina, bagno, ripostiglio ed antistante porticato realizzata in assenza di concessione edilizia, [REDACTED]

**L'Agibilità** è stata rilasciata in data 31/12/1998- n. prot. 26564

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.

**Descrizione casa rurale di cui al punto A**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di casa rurale sita in Ruvo Di Puglia (Bari) alla Zona Rurale int. p. n. 23E.



**Descrizione dei Luoghi**

Trattasi di una casa rurale ad uso residenziale con amnessa area di pertinenza.

L'area di pertinenza è interamente recintata (tranne sul fronte a confine con il terreno agricolo di cui al punto B.), è in parte pavimentata con mattoni di cemento e la restante parte è giardino. Essa ha accesso dalla strada vicinale per il tramite di un varco carrabile protetto da un cancello in ferro a doppia anta. Al suo interno insistono un forno a legna in muratura e delle strutture precarie destinate a pollai.

La casa rurale ha struttura in c.a. e solai in latero cemento e si sviluppa su unico piano rialzato. Essa ha accesso dall'area di pertinenza ed è composta da una veranda chiusa ad uso cucina, una sala da pranzo, un cucinino, una lavanderia, un salone, un corridoio, un bagno padronale e due camere da letto. La veranda, la sala da pranzo, il cucinino e la lavanderia sono stati realizzati senza titolo abilitativo.

Dall'esterno, per il tramite di una scala a chiocciola in ferro, si accede al lastrico solare di copertura.

Al di sotto della sala da pranzo insiste una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana.

La casa rurale presenta dei fenomeni di condensa superficiale all'interno.

Posto al piano rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **614,20, compresa l'area di pertinenza.**

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a F. [REDACTED] foglio 3, mappale 253, categoria A/7, classe 1, superficie catastale mq 84,00, consistenza 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: €. 278,89.

**Confini:** Strada vicinale di accesso, stessa proprietà su due lati e altra proprietà.

**L'edificio** è stato costruito nel 1979, condonato nel 1998

**L'unità immobiliare** ha un'altezza interna di circa m 2,80.

**Destinazione urbanistica:**

**Nel piano regolatore vigente:** in forza di delibera DGR n. 282 del 15/04/1999 l'immobile è identificato nella zona E/1 RURALE.

**Norme tecniche ed indici:** Valgono le norme e gli indici dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie calpestabile casa rurale	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
Tramezzi interni casa rurale	Sup. reale lorda	1,90	1,00	1,90
Muri perimetrali casa rurale	Sup. reale lorda	10,50	1,00	10,50
Portico della casa rurale	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. reale lorda	7,80	0,10	0,78
Area di pertinenza (superficie catastale)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	492,00	0,02	9,84
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>614,20</b>		<b>86,27</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale ad eccezione della veranda.

*Travi:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

**Riferito limitatamente a:** la casa rurale ad eccezione della veranda.

- Solai:* **tipologia:** solaio in latero cemento, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale ad eccezione della veranda.
- Scale:* **tipologia:** a chiocciola, **materiale:** ferro, **ubicazione:** esterna, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale..
- Componenti edilizie e costruttive:
- Cancello:* **tipologia:** doppia anta a battente, **materiale:** ferro, **apertura:** manuale, **condizioni:** mediocri.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** l'area di pertinenza.
- Infissi esterni:* **tipologia:** anta singola e doppia anta a battente, **materiale:** alluminio, **protezione:** persiane, **materiale protezione:** ferro, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.
- Infissi interni:* **tipologia:** a battente e scorrevole, **materiale:** legno tamburato, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.
- Pavim. Esterna:* **materiale:** mattonelle di cemento, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** l'area di pertinenza.
- Pavim. Interna:* **materiale:** piastrelle di ceramica, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.
- Rivestimento:* **ubicazione:** cucina e bagno, **materiale:** piastrelle in gres, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.
- Porta di ingresso:* **tipologia:** anta singola a battente, **materiale:** blindata, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.  
**Riferito limitatamente a:** la casa rurale.
- Impianti:*



<i>Antifurto:</i>	<b>tipologia:</b> volumetrico, <b>condizioni:</b> non funzionante. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da prove strumentali. <b>Riferito limitatamente a:</b> la casa rurale.
<i>Citofonico:</i>	<b>tipologia:</b> video, <b>condizioni:</b> sufficienti, <b>conformità:</b> conforme al momento del realizzo.. <b>Note:</b> La conformità è stimata per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviene da prove strumentali o certificati.
<i>Gas:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>alimentazione:</b> bombola, <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> La conformità è stimata per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviene da prove strumentali o certificati. <b>Riferito limitatamente a:</b> la casa rurale.
<i>Elettrico:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>tensione:</b> 250V, <b>condizioni:</b> sufficienti, <b>conformità:</b> conforme al momento del realizzo. <b>Note:</b> La conformità è stimata per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviene da prove strumentali o certificati. <b>Riferito limitatamente a:</b> la casa rurale.
<i>Fognatura:</i> <i>Termico:</i>	<b>tipologia:</b> mista, <b>recapito:</b> fossa biologica. <b>tipologia:</b> autonomo termocamino, <b>alimentazione:</b> biomassa, <b>diffusori:</b> termosifoni in acciaio, <b>condizioni:</b> buone. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali. <b>Riferito limitatamente a:</b> la casa rurale.

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di terreno agricolo sito in Ruvo Di Puglia (Bari) alla Zona Rurale int. p. n. 23E.

**Superficie catastale** complessiva di circa mq **2.227,00**.

**Identificato al catasto terreni:** intestata a [REDACTED] foglio 3, mappale 20, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 22 ca 27, - reddito agrario: €. 8,05, - reddito domenicale: €. 9,78.

**Confini:** Strada vicinale di accesso, stessa proprietà su due lati, altra proprietà.

#### **Descrizione dei Luoghi**

Il terreno ha una forma regolare (due rettangoli adiacenti), una orografia pianeggiante e la sua maggior estensione si sviluppa alle spalle dell'area di pertinenza della casa rurale di cui al punto A. Esso è coltivato a ulivo, è recintato con dei muretti a secco, è dotato di impianto di irrigazione e al suo interno sono poste delle vasche interrate per la raccolta dell'acqua.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. catastale lorda	2.227,00	1,00	2.227,00
	Sup. catastale lorda	2.227,00		2.227,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA  
Curatore/Custode: Avv. Antonio MANCARELLA  
Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

La stima è stata operata separatamente per la casa rurale con la sua pertinenza e il terreno agricolo.

### Casa Rurale

Per questa tipologia di immobili non sono stati trovati comparabili nel territorio del Comune di Ruvo di Puglia. Pertanto si è optato per una stima sintetica comparativa utilizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile ricade in una zona OMI definita R1. Per detta zona non vi sono quotazioni disponibili. Pertanto, si sono utilizzati i valori della zona immediatamente a confine con la zona R1, definita zona E3 (fascia suburbana). Nella zona E3 l'OMI indica un valore minimo di €/mq 680,00 e un valore massimo di €/mq 950,00. Stante la tipologia di immobile e il suo stato manutentivo si è optato per un valore di €/mq 950,00.

Individuato il valore, lo stesso è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate:

- 100% superficie calpestabile netta;
- 100% superficie tramezzi interni;
- 100% superficie muri perimetrali;
- 35% superficie portico sino a mq 25; l'eccedenza al 10%;
- 10% superficie dell'area di pertinenza sino a mq 25; l'eccedenza al 2%.

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale è stato considerato l'immobile così come autorizzato, non considerando le superfici illecitamente realizzate.

### Terreno Agricolo

Per il fondo rustico si è provveduto a una ricerca di mercato tra gli operatori agricoli della zona. Il valore individuato è pari a €/ha 25.000,00.

## 8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Operatori agricoli del settore.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. casa rurale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie calpestabile rurale	52,00	€ 950,00	€ 49.400,00
Tramezzi interni casa rurale	1,90	€ 950,00	€ 1.805,00
Muri perimetrali casa rurale	10,50	€ 950,00	€ 9.975,00
Portico della casa rurale	8,75	€ 950,00	€ 8.312,50
Area di pertinenza (superficie catastale)	2,50	€ 950,00	€ 2.375,00
	<b>75,65</b>		<b>€ 71.867,50</b>

- Valore corpo: **€ 71.867,50**
- Valore complessivo intero: **€ 71.867,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 71.867,50**

### B. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	2.227,00	€ 2,50	€ 5.567,50
- Valore corpo:			<b>€ 5.567,50</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 5.567,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 5.567,50</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>casa rurale</b>	614,2	€ 71.867,50	<b>€ 71.867,50</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	2227	€ 5.567,50	<b>€ 5.567,50</b>
			€ 77.435,00	<b>€ 77.435,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 11.615,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 11.920,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 65.819,75**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 53.899,75**

Relazione lotto 001 creata in data 26/09/2023  
Codice documento: E147-23-000015-001

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti rappresentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; - il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

il perito  
Geom. Angelo Antonio Iannelli

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA  
Curatore/Custode: Avv. Antonio MANCARELLA  
Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli



## ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
3. Certificato di Residenza;
4. Titoli Edilizi;
5. Titolo di Proprietà;
6. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Nominativa;
7. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili;
8. Nota Iscrizione Ipoteca Volontaria;
9. Computo Metrico;
10. Visure Catastali Storiche Immobili;
11. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
12. Planimetria Catastale;
13. Planimetria dello Stato dei Luoghi;
14. Rilievo Fotografico;
15. Certificato di Destinazione Urbanistica.

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA  
Curatore/Custode: Avv. Antonio MANCARELLA  
Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

