Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **436/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO RUFFINO**

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima:	Arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese
Codice fiscale:	BBRRNN74T69F376Z
Partita IVA:	07570340724
Studio in:	Via Cosimo Turi 15/G - 70043 Monopoli
Telefono:	3388585111
Cellulare:	3388585111
Email:	abbruzzese1974@gmail.com
Pec:	rosaannamaria.abbruzzese@archiworldpec.it

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Lotto: 1

CORPO: A

Categoria: Abitazione di tipo civile A2

Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 6 - dati dal 02-05-2008 al 05-06-2008

Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 8 - dati dal 05-06-2008 al 05-06-2009

Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 8 - dati attuali

Lotto: 2

CORPO: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 6 - dati dal 02-05-2008 al 05-06-2008

Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 9 - dati dal 05-06-2008 al 05-06-2009

Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 9 - dati attuali

2. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Lotto: 1

CORPO: A

1/3 -

- Stato Civile:

libero

Lotto: 2

CORPO: B

1/3 -

- Stato Civile:

libero

3. STATO DI POSSESSO

Lotto: 1

CORPO: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 2

CORPO: B
Possesso: Occupato da , in qualità di comproprietario dell'immobile

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

4. CREDITORI ISCRITTI

Lotto: 1
CORPO: A
Creditori Iscritti:

Lotto: 2
CORPO: B
Creditori Iscritti:

5. COMPROPRIETARI

Lotto: 1
CORPO: A
Comproprietari:

Lotto: 2
CORPO: B
Comproprietari:

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Lotto: 1
CORPO: A
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 2
CORPO: B
Continuità delle trascrizioni: Si

7. PREZZO

Lotto: 1

Prezzo da occupato: € 56.600,00

Lotto: 2

Prezzo da occupato: € 37.850,00

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

PREMESSA

La sottocritta, Esperto Stimatore, in riferimento ai beni oggetto di procedura esecutiva, ha proceduto alla formazione di due Lotti così definiti :

- LOTTO 1 : Bene A – Abitazione ubicata a Casamassima (BA) - Via Cellamare Case Sparse, 3, piano T-1
- LOTTO 2 : Bene B – Abitazione ubicata a Casamassima (BA) - Via Cellamare Case Sparse, 3, piano 1-2

LOTTO 1

Descrizione generale: L'immobile, oggetto di procedura esecutiva è situato a Casamassima, nelle vicinanze del centro commerciale. Ad esso si accede da una strada poderale e una deviazione della stessa conduce al cancello di ingresso della proprietà. Esso fa parte di un compendio, la Masseria Latilla, costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso abitazione e depositi, da una piccola chiesa adiacente, dedicate a San Pasquale, e da divesri fabbricati ad uso per allevamento di bestiame con un'ampia area di pertinenza esterna.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
E' stata prodotta, dal creditore procedente, la certificazione ipo catastale riferita all'immobile oggetto di procedura
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: periferica
- Area urbanistica: agricola
- Parcheggi: buoni
- Caratteristiche: normale
- Traffico: limitato
- La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Non specificato	-

Zone limitrofe e collegamenti:

- Zone limitrofe: attività secondarie e primarie
- Importanti centri limitrofi: Bari

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
statale 100	1 km

LOTTO 1: BENE A

1. IDENTIFICAZIONE BENE

Bene: A

Abitazione di tipo civile A2, ubicata in Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Abitazione posta al piano primo con deposito a piano terra avente, come elemento distributivo tra i due livelli, una scala interna.

Note generali: L'immobile è ubicato nel comune di Casamassima, lungo la Strada Provinciale 94, nei pressi del centro commerciale Baricentro. E' in zona agricola e fa parte di una Masseria denominata "Masseria Latilla". La proprietà è delimitata da muri a secco con cancello di ingresso. Varcato il cancello, vi è un ampio piazzale che conduce, sulla destra, ad un corpo di fabbrica nel quale sono disposti gli immobili oggetto della procedura, identificati nel LOTTO 1_bena A, e nel LOTTO 2_bene B, della perizia.

2. DATI CATASTALI

Bene: A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 6, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.123,29

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128, subalterno 8, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 619,75

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 8, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 235 mq totale; 221 mq escluso arre scoperte, rendita € 619,75
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Corrispondenza catastale:

A livello catastale l'immobile risulta intestato alla Sig.ra Non è stata effettuata la voltura a seguito della tacita accettazione dell'eredità. Inoltre appare sulla planimetria catastale una finestra nel vano cucinino e precisamente a destra del camino, che allo stato dei luoghi non esiste, probabilmente è stata murata, essa non costituisce variazione essenziale in quanto non comporta modifiche nella computazione dei vani.

Regolarizzazione: Voltura
Difformità da sanare: voltura della proprietà agli eredi

Oneri di regolarizzazione:

Voltura : 300 €

3. TITOLARITÀ

Bene: A
Quota e tipologia del diritto
1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Stato Civile: libero

Comproprietari:
Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà

4. CONFINI

La particella catastale, 128, nella quale è inserito il BENE A, confina, a nord con la particella al FG 11 p.lla 432, a est e a sud con p.lla 99, e ad ovest con p.lla 93.

5. DESCRIZIONE

Abitazione

L'immobile è disposto su due piani: a piano terra vi è un deposito con due ambienti più servizio igienico, ambiente con volta a sesto ribassato, ad esso si accede da un'area di pertinenza esterna protetta da un porticato, ed identificata catastalmente al sub. 4 della stessa proprietà. L'ambiente ingresso è attualmente utilizzato come cucina e zona pranzo. Da una scala interna, ma anche da una scala esterna, disposta su prospetto principale, si accede a piano primo nell'abitazione vera e propria. All'ingresso, così come indicato nelle planimetrie, si accede da scala laterale, posta sul retro della chiesetta, segue a destra la zona pranzo / soggiorno, mentre difronte l'ingresso vi è il cucinino con camino (oggi deposito non più utilizzato come cucinino). Dal vano pranzo/soggiorno, dal quale si può accedere anche da prospetto principale, si entra in una prima camera da letto, identificata in planimetria come "letto 03", da questo vano si accede, oltre che ad altre due camere da letto: "letto 01" e "letto 02", anche ad un disimpegno che conduce a sinistra al bagno e poi alla grande terrazza che affaccia su area esterna della stessa proprietà.
Su prospetto principale, raggiungibile dalle due camere da letto e soggiorno, vi è un altro balcone a copertura del porticato a piano terra. La struttura è in muratura portante con i vani sormontati da volte a botte a sesto ribassato.
La pavimentazione in parte è in piastrelle di graniglia, in cotto, e nella zona ingresso e cucinino vi è la pavimentazione in pietra

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

calcarea, le cosiddette "chianche".
Per poter accedere al deposito a piano terra bisognerà costituire una servitù di passaggio sulla porzione identificata al catasto fabbricati al FG 11 particella 128 sub 4, in quanto il porticato non risulta area di pertinenza del sub 9 ma fa parte della sub 4 della stessa proprietà.
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante '42
L'unità immobiliare ha un'altezza media utile interna di circa m. 3.65
L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta in uno stato mediocre, andrebbero effettuati lavori di manutenzione straordinaria e rifacimento degli impianti, assente l'impianto di riscaldamento se non nel solo deposito a piano terra , costituito da stufa a pellet.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

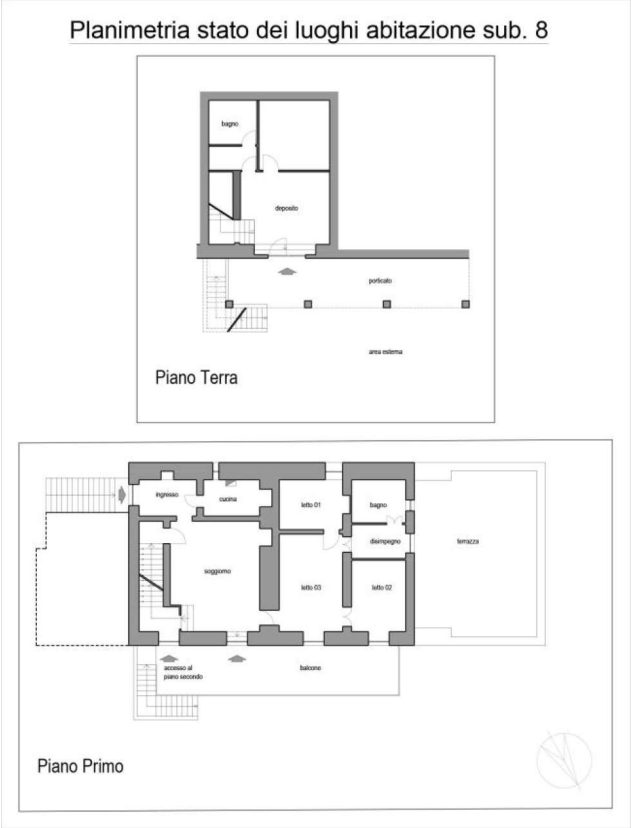
Balconi	materiale: **pietra**; condizioni: **sufficienti**;
Solai	tipologia: **archi e/o volte in muratura**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **sufficienti**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **pvc;** protezione: **inesistente;** condizioni: **da ristrutturare;** Note: gli infissi pur essendo in pvc con vetrocamera, andrebbero sostituiti perché poco prestazionali
Infissi interni	tipologia: **a battente;** materiale: **legno massello;** condizioni: **pessime;** Note: Gli infissi sono in parte in legno massello con cornici laccate color crema, ed in parte in legno tamburato color noce.
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera;** coibentazione: **inesistente;** condizioni: **da ristrutturare;** Note: La struttura è in muratura portante, presumibilmente in tufo a doppio paramento con pietrame centrale, rivestite esternamente ad intonaco e tinteggiate nel color bianco
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di granigliato;** condizioni: **sufficienti;** Riferito limitatamente a: la pavimentazione in mattonelle di granigliato è presente sul balcone su prospetto principale, mentre la terrazza haa pavimentazione in lastre di Corigliano.
Pavim. Interna	materiale: **cotto;** condizioni: **da ristrutturare;** Riferito limitatamente a: presente solo in una camera da letto, mentre nel resto della casa abbiamo pavimentazione in mattonelle di granigliato
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **pvc e vetro**
Rivestimento	ubicazione: **bagno;** materiale: **piastrelle in ceramica decorate;** condizioni: **da ristrutturare;**
Scale	posizione: **a rampa unica;** rivestimento: **pietra;** condizioni: **sufficienti;**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591



Planimetria stato dei luoghi

6. IMPIANTI

BENE A

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è del tipo a vista, non a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	E' presente solo nel locale deposito da stufa a pellet
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto gas:

Esiste impianto gas	Non in rete comunale ma da serbatoio esterno fuori terra

Scarichi:

Reflui domestici	In pozzo nero, da adeguare alla normative vigente, sostituendolo con vasca Imhoff e subirrigazione

7. CONSISTENZA

Abitazione di cui al punto **A**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile, dell'abitazione e del deposito a piano terra, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali. Il balcone, il porticato e la terrazza sono stati computati : nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
abitazione	114,55	161,00	1,00	161,00	
deposito	49,28	66,00	0,50	33,00	
terrazza e balcone	121,45	121,45	0,15	17,61	
	163,83	**348,45**		**211,61**	

8. PARTI COMUNI

Bene: A
Le parti comuni al bene A ed al bene B (riferito al LOTTO 2), sono costituite dalle scale esterne che conducono dal piano terra all'abitazione al piano primo e poi attraverso un portoncino al vano scala dell'abitazione a piano secondo. Inoltre entrambi gli appartamenti hanno diritto al Bene Comune Censibile identificato al catasto al FG 11 p.lla 128 sub 3, come da elaborato planimetrico allegato alla presente.

9. PROVENIENZA VENTENNALE

Proprietario: **proprietario ante ventennio al 27/04/1998** . In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Domenico Memeo, in data 24/11/1980, ai nn. 1011; trascritto a conservatoria di Bari, in data 19/12/1980, ai nn. 37339/32201.

Proprietario: dal 27/04/1998 al 24/10/2009 . In forza di successione testamentaria; trascritto a ufficio provinciale di Bari, in data 21/12/2022, ai nn. 66195/47979.

Proprietario: dal 24/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; trascritto a ufficio provinciale di Bari, in data 21/12/2022, ai nn. 66195/47979.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- A favore della massa dei creditori SIENA NPL 2018 SRL contro Sig.
iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 28/01/2021 ai nn. 3784/2857;

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di NOTAIO ZANNA MAURO ROBERTO in data 10/11/2008 ai nn. 1216/889; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 17/11/2008 ai nn. 54380/9670

9.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Sig. contro Sig.
iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 26/10/2022 ai nn. 54667/40211;

9.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Accettazione espressa di eredità a favore di contro,
; Derivante da: Atto causa morte iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 21/12/2022 ai nn. 66195/47979;

9.3 ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Domanda giudiziale del 28/01/2021: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo)+ 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Ipoteca volontaria del 10/11/2008: 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 26/10/2022: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo) + 40,00 € (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 22 del 14.06.2000
Zona omogenea:	zone produttive: E
Norme tecniche di attuazione:	art. 2.05/ art 2.06_ zone produttive per attività primarie di tipo EN
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.05 mc/mq di cui 0.03 mc/mq destinati alla residenza di servizio
Rapporto di copertura:	< 2% Superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	ml 8 salvo costruzioni speciali
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

11. REGOLARITA' EDILIZIA

11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: 97/1982
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato rurale
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 04/05/1982 al n. di prot. 5102
Rilascio in data 01/06/1982 al n. di prot.

11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: 142/82
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e variante in deroga per allevamento bestiame
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 02/08/1982 al n. di prot. 8849
NOTE: Parere favorevole del Consiglio Comunale in data 10.05.1983

11.2 Agibilità: non presente

Abitazione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato dei luoghi ed in riferimento alle pratiche edilizie presentate ed esaminate dalla sottoscritta, esperto estimatore, si sono potute riscontrare delle difformità che andranno sanate. Il deposito a piano terra, a differenza di quanto riportato nella Concessione edilizia n. 97/1982, non ha subito la demolizione del tramezzo ed inoltre allo stato dei luoghi il vano risulta diviso da un ulteriore tramezzo a costituire due ambienti in uno dei quali, quello di ingresso, al momento utilizzato come cucina. Inoltre è stato realizzato un antibagno ed un bagno. Sempre in riferimento alla concessione edilizia n. 97/1982 al piano primo non sono state effettuate le modifiche distributive ma allo stato dei luoghi, l'abitazione planimetricamente risulta essere allineata alla "situazione esistente" riportata sulla tavola oggetto della Concessione. Il balcone, allo stato dei luoghi, risulta diviso dalla terrazza e non comunicante con la stessa, come riportato nelle concessioni edilizie.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, ACP in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Allineamento della distribuzione planimetrica, riduzione della superficie del balcone al piano primo su prospetto principale con diversa sistemazione planimetrica

Oneri di regolarizzazione:

diritti segreteria: € 100,00
sanzione più marca da bollo: € 548,00
parcella tecnico, per presentazione SCIA, ACP, Agibilità, Pratica vasca Imhoff: € 4.600,00
Diritti di segreteria per ACP in sanatoria più marche da bollo: € 232,00
Oneri Totali: **€ 5.480,00**
Note: Trattandosi di modifiche esterne, per la regolarizzazione si dovrà richiedere l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

12. SERVITÙ

Bene: A
All'interno della proprietà, Masseria Latilla, è presente un'area esterna identificata catastalmente al FG 11 p.lla 128 sub 3 categoria F/1, a cui l'unità abitativa ha diritto, come anche del BCNC identificato al FG 11 p.lla 128 sub 7, scala esterna di accesso al piano primo. Come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale. Per poter accedere al deposito a piano terra si dovrà costituire una servitù di passaggio relativa al sub 4 della stessa proprietà.

13. AVVERTENZE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Non è stato costituito un condominio.
Attestazione Prestazione Energetica: E' stata redatta ed allegata alla presente perizia

14. DISPONIBILITÀ BENE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

15. STIMA

BENE A - Abitazione

Criteri e fonti:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine in riferimento alla situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha proceduto con una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti ai prezzi delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto del procedimento e poter effettuare la comparazione. Da sopralluogo effettuato tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione in zona periferica ma nelle immediate vicinanze di un centro commerciale di notevole entità, dello stato manutentivo; il più probabile valore di mercato risulta dal prodotto della superficie commerciale moltiplicata per il costo unitario. La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile, di ciascun vano costituente l'appartamento e il deposito, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali e applicando coefficienti correttivi per le varie pertinenze. Il costo unitario di vendita è stato ricavato mettendo a confronto il valore ottenuto dalle consultazioni presso le agenzie immobiliari, mentre non è stato possibile reperire le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite alle abitazioni storiche della zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.
Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in riferimento ad immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari all'immobile oggetto di stima, considerando lo stato manutentivo, la consistenza dell'immobile, metratura non facilmente vendibile, e considerando che il mercato immobiliare di Casamassima non è un mercato dinamico è stato ricavato un valore medio unitario pari a 1.100,00 €/mq. Ai fini della presente stima, il prezzo medio è stato corretto, applicando una decurtazione del 10% per stimare il prezzo medio di compravendita, tenendo conto del margine di trattativa finale. Pertanto il prezzo medio di compravendita delle indagini su agenzie immobiliari, è stato stimato in 990,00 € e indicato come valore unitario di mercato 990,00 €/mq della superficie convenzionale, che si ottiene sommando la superficie convenzionale dell'abitazione a piano primo (sub. 8) e la superficie convenzionale del deposito a piano terra, più le superfici accessorie, pari a 211,61 mq.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Catasto	Fabbricati di Casamassima
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Ufficio tecnico di	Casamassima
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Bari e Casamassima.
Parametri medi di zona per destiinazione principale	1.320,00 €/mq 899,00 €/mq

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	non sono presenti dati in riferimento alla zona omogenea nella quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione

Stima

Totale consistenze	211,61
Prezzo unitario	€ 990,00
Valore complessivo intero	**€ 209.494,00**
Valore complessivo diritto e quota (proprietà 1/3)	**€ 69.831,00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Valore complessivo	€ 209.494,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 31.424,10
Spese di allineamento catastale	€ 300,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 5.480,00
attività per creazione servitù di passaggio dal sub 4	€ 2.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	**€ 169.789,90**
Valore delle quote (1/3) al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	**€ 56.596,63**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Superficie convenzionale: 211,61 mq
Valore di stima del bene: € 209.494,00

VALORE DI STIMA: **€ 56.596,63**

VALORE FINALE DI STIMA: **€ 56.600,00**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

LOTTO 2

Descrizione generale: L'immobile, oggetto di procedura esecutiva è situato a Casamassima, nelle vicinanze del centro commerciale. Ad esso si accede da una strada poderale e una deviazione della stessa conduce al cancello di ingresso della proprietà.
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
E' stata prodotta, dal creditore procedente, la certificazione ipo catastale riferita agli immobili oggetto di procedura
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Informazioni sulla zona:
- Tipologia: periferica
- Area urbanistica: agricola
- Parcheggi: buoni
- Caratteristiche: normale
- Traffico: limitato
- La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Non specificato	-

Zone limitrofe e collegamenti:
- Zone limitrofe: attività secondarie e primarie
- Importanti centri limitrofi: Bari

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
statale 100	1 km

LOTTO 2: BENE B

16. IDENTIFICAZIONE BENE

Bene B

Abitazione di tipo civile A2 sito in Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3
Abitazione posta al piano secondo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Al piano terra e piano primo è presente il BENE A del LOTTO 1.

Note generali: L'immobile è ubicato nel comune di Casamassima, lungo la Strada Provinciale 94, nei pressi del centro commerciale Baricentro. E' in zona agricola e fa parte di una Masseria denominata "Masseria Latilla". La proprietà è delimitata da muri a secco con cancello di ingresso. Varcato il cancello, vi è un ampio piazzale che conduce ad un corpo di fabbrica nel quale sono disposti gli immobili oggetto della procedura.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

17. DATI CATASTALI BENI

Bene: B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128, subalterno 6, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.123,29

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128, subalterno 9, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano 1-2, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 619,75

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione foglio 11, particella 128, subalterno 9, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano 1-2, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 235 mq totale; 221 mq escluso arre scoperte, rendita € 619,75

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Corrispondenza catastale:

A livello catastale l'immobile risulta intestato alla Sig.ra . Non è stata effettuata la voltura a seguito della tacita accettazione dell'eredità. La planimetria è allineata allo stato dei luoghi.

Regolarizzazione: Voltura

Difformità da sanare: voltura della proprietà agli

Oneri di regolarizzazione:

Voltura : 300 €

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

18. TITOLARITÀ BENI

Bene: B
Quota e tipologia del diritto
1/3 di tipologia del diritto: proprietà
- Stato Civile: libero

Comproprietari:
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà

19. CONFINI

La particella catastale, 128, nella quale è inserito il BENE B, confina, a nord con la particella al FG 11 p.lla 432, a est e a sud con p.lla 99, e ad ovest con p.lla 93.

20. DESCRIZIONE

Abitazione

L'immobile è disposto al secondo piano del fabbricato costituente il corpo abitativo della masseria. Esso è provvisto di un accesso da una porzione del balcone di pertinenza dell'abitazione disposta a piano primo, identificata nel lotto 1 come bene A. Una volta percorsa la scala a rampa unica si accede in un piccolo ingresso con piccolo balcone, che conduce, tramite una arco, nella zona soggiorno e tramite una porta alla cucina. Subito dopo la cucina vi è un disimpegno che conduce nei tre vani letto e al bagno completo di sanitari e vasca. Le due camere da letto individuate in planimetria come letto 02 e letto 03, insieme al soggiorno, affacciano su un ampio balcone disposto su prospetto principale dell'intero fabbricato.
Questa porzione di fabbricato risulta ristrutturata. La pavimentazione in piastrelle di ceramica nella colorazione sabbia, i muri intonacati nel colore bianco, in alcune camere nel colore giallo pallido. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera.
Disposte sui entrambe le estremità del balcone , vi sono due strutture, una una tettoia, di circa 8 mq, che funge da lavanderia, l'altra a costituire un vano chiuso, di circa 8 mq, con all'interno un barbecue ed una piccola cucina, entrambe sono abusive e da rimuovere.

E' posto al piano: 1-2
L'edificio è stato costruito nel: ante '42
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta in uno stato buono di manutenzione, completamente ristrutturato.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio in latero cemento del tipo piano**; condizioni: **ottime**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **PVC nel colore bianco;** protezione: **tapparelle;** materiale protezione: **materiale plastico nel color legno;** condizioni: **ristrutturato;**
Infissi interni	tipologia: **a battente;** materiale: **legno tamburato;** condizioni: **ottime;** Note: Gli infissi sono in parte del tipo a battente ed in parte del tipo a scrigno nel colo noce

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Pareti esterne	materiale: **muratura presumibilmente in tufo;** rivestimento: **intonaco a civile tinteggiato nel colore bianco;** condizioni: **ristrutturato;** Note: La struttura è in muratura portante, presumibilmente in tufo rivestite esternamente ad intonaco e tinteggiate nel color bianco
Pavim. Esterna	materiale: **ceramica color cotto;** condizioni: **ottime;**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica;** condizioni: **ristrutturato;**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **alluminio e vetro;** accessori: **senza maniglione antipanico;**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente;** materiale: **legno tamburato;** condizioni: **ottime;**
Rivestimento	ubicazione: **bagno;** materiale: **piastrelle in ceramica decorate;** condizioni: **da ristrutturare;**
Rivestimento	ubicazione: **bagno;** materiale: **piastrelle in ceramica con inserti decorati;** condizioni: **ristrutturato;**
Rivestimento	ubicazione: **cucina;** materiale: **piastrelle in ceramica decorate;** condizioni: **ristrutturato;**
Scale	posizione: **a rampa unica;** rivestimento: **pietra;** condizioni: **sufficienti;**
Scale	posizione: **a rampa unica;** rivestimento: **pietra;** condizioni: **ottime;**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo;** alimentazione: **elettrico;** diffusori: **split;** condizioni: **buone;**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia;** tensione: **220V;** condizioni: **da adeguare alle normative vigenti;** conformità: **null;**
Fognatura	recapito: **pozzo perdente;** condizioni: **da ristrutturare;** conformità: **non a norma;**
Idrico	tipologia: **sottotraccia;** alimentazione: **diretta da rete comunale;**
Termico	tipologia: **autonomo;** alimentazione: **stufa a pellet;** diffusori: **termosifoni in alluminio;** condizioni: **ottime;**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Planimetria stato dei luoghi

21. IMPIANTI

BENE B

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia da adeguare alle normative vigenti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore stufa a pellet

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Impianto gas:

Esiste impianto gas	Non in rete comunale ma da serbatoio esterno fuori terra

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Scarichi:

Reflui domestici	In pozzo nero, da adeguare alla normative vigente, sostituendolo con vasca Imhoff e subirrigazione

22. CONSISTENZA

Abitazione bene **B**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile, dell'abitazione più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali. Il balcone è stato computato : nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
abitazione	110,11	134,00	1,00	134,00	
balconi	0,00	36,24	0,25	9,06	
	110,11	**170,24**		**143,06**	

23. PARTI COMUNI

Bene: B
Le parti comuni al bene A del lotto 1 ed al bene B sono costituite dalle scale esterne che conducono dal piano terra all'abitazione al piano primo e poi attraverso un portoncino al vano scala dell'abitazione a piano secondo. Inoltre entrambi gli appar
tamenti hanno diritto al Bene Comune Censibile identificato al catasto al FG 11 p.lla 128 sub 3, come da elaborato planimetrico allegato alla presente.

24. PROVENIENZA VENTENNALE

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Domenico Memeo, in data 24/11/1980, ai nn. 1011; trascritto a conservatoria di Bari, in data 19/12/1980, ai nn. 37339/32201.

Titolare/Proprietaric In forza di successione testamentaria; trascritto a ufficio provinciale di Bari, in data 21/12/2022, ai nn. 66195/47979.

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; trascritto a ufficio provinciale di Bari, in data 21/12/2022, ai nn. 66195/47979.

25. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

24.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

24.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori SIENA NPL 2018 SRL contro Sig
) iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 28/01/2021 ai nn. 3784/2857;

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

24.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

24.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro Sig. ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di NOTAIO ZANNA MAURO ROBERTO in data 10/11/2008 ai nn. 1216/889; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 17/11/2008 ai nn. 54380/9670

24.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Sig iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 26/10/2022 ai nn. 54667/40211;

24.2.3 Altre trascrizioni:

- Accettazione espressa di eredità a favore di contro, Derivante da: Atto causa morte iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 21/12/2022 ai nn. 66195/47979;

24.3 *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Domanda giudiziale del 28/01/2021: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo)+ 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Ipoteca volontaria del 10/11/2008: 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 26/10/2022: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo) + 40,00 € (tassa ipotecaria).

26. NORMATIVA URBANISTICA

Abitazione di tipo civile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 22 del 14.06.2000
Zona omogenea:	zone produttive: E
Norme tecniche di attuazione:	art. 2.05/ art 2.06_ zone produttive per attività primarie di tipo EN
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.05 mc/mq di cui 0.03 mc/mq destinati alla residenza di servizio
Rapporto di copertura:	< 2% Superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	ml 8 salvo costruzioni speciali
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

27. REGOLARITA' EDILIZIA

26.1 Pratiche edilizie
Numero pratica: 97/1982
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato rurale
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 04/05/1982 al n. di prot. 5102
Rilascio in data 01/06/1982 al n. di prot.

26.1 Pratiche edilizie
Numero pratica: 142/82
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e variante in deroga per allevamento bestiame
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 02/08/1982 al n. di prot. 8849
NOTE: Parere favorevole del Consiglio Comunale in data 10.05.1983

26.2 Agibilità: non presente

Abitazione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato dei luoghi ed in riferimento alle pratiche edilizie presentate ed esaminate dalla sottoscritta, esperto stimatore, si sono potute riscontrare delle difformità che andranno sanate. A differenza di quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultima Concessione Edilizia n. 1427/1982, l'ingresso di accesso alla scala che da piano primo conduce al piano secondo, è stato ampliato andando a prendere una porzione dell'abitazione a piano primo, vi è una diversa distribuzione interna dei tramezzi che ha portato l'ampliamento del vano cucina e la realizzazione di un unico locale bagno . Sempre in riferimento a quanto riportato nella concessione edilizia n. 142/1982, la copertura risulta essere difforme, in quanto ad unica falda diversamente da quanto riportato in concessione a doppia falda. Conseguentemente ad una diversa distribuzione interna anche le finestre su prospetto secondario sono state modificate. I reflui domestici confluiscono in pozzo nero, il tutto dovrà essere adeguato alla normative vigente con la previsione della realizzazione di una vasca Imhoff con subirrigazione.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria / ACP in sanatoria così come regolamentato da PPTR

Descrizione delle opere da sanare: Allineamento della distribuzione planimetrica, modifica delle aperture esterne. La copertura andrà sanata come intervento strutturale in riferimento alle Opere minori, pozzo nero per I reflui domestici.

Oneri di regolarizzazione edilizia:

diritti segreteria: € 100,00;
sanzione più marca da bollo: € 548,00;
parcella tecnico, per presentazione SCIA, ACP, Agibilità, Pratica vasca Imhoff, pratica strutturale opere minori: € 5.500,00;

Diritti di segreteria per ACP in sanatoria più marche da bollo: € 232,00;
Oneri Totali: **€ 6.380,00**

Note: Trattandosi di modifiche esterne, per la regolarizzazione si dovrà richiedere l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ACP). per quanto riguarda la diversa tipologia della copertura, si dovrà sanare con la presentazione della pratica strutturale per opere minori.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

28. SERVITÙ

Bene: B
All'interno della proprietà, Masseria Latilla, è presente un'area esterna identificata catastalmente al FG 11 p.lla 128 sub 3 categoria F/1, a cui l'unità abitativa ha diritto, come anche del BCNC identificato al FG 11 p.lla 128 sub 7, scala esterna di accesso al piano primo. Come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale

29. AVVERTENZE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Non è stato costituito un condominio.
Attestazione Prestazione Energetica: E' stata redatta ed allegata alla presente perizia

30. DISPONIBILITÀ

Occupato da in qualità di comproprietario dell'immobile per la quota di 1/3

31. STIMA

BENE B - Abitazione

Criteri e fonti:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine in riferimento alla situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha proceduto con una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti ai prezzi delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto del procedimento e poter effettuare la comparazione. Da sopralluogo effettuato tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione in zona periferica ma nelle immediate vicinanze di un centro commerciale di notevole entità, dello stato manutentivo; il più probabile valore di mercato risulta dal prodotto della superficie commerciale moltiplicata per il costo unitario. La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile, di ciascun vano costituente l'appartamento, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali e applicando coefficienti correttivi per le varie pertinenze. Il costo unitario di vendita è stato ricavato mettendo a confronto il valore ottenuto dalle consultazioni presso le agenzie immobiliari, mentre non è stato possibile reperire le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite alle abitazioni storiche della zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in riferimento ad immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari all'immobile oggetto di stima, considerando lo stato manutentivo, la consistenza dell'immobile, metratura non facilmente vendibile, e considerando che il mercato immobiliare di Casamassima non è un mercato dinamico è stato ricavato un valore medio unitario pari a 1.100,00 €/mq. Ai fini della presente stima, il prezzo medio è stato corretto, applicando una decurtazione del 10% per stimare il prezzo medio di compravendita, tenendo conto del margine di trattativa finale. Pertanto il prezzo medio di compravendita delle indagini su agenzie immobiliari, è stato stimato in 990,00 €.

Per le considerazioni innanzi riportate e considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene dover considerare come valore unitario di mercato 990,00 €/mq della superficie convenzionale, che si ottiene sommando la superficie convenzionale dell'abitazione a piano secondo (sub. 9) più le superfici accessorie, pari a 143,06 mq.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Catasto di	fabbricati di Casamassima	
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari	
Ufficio tecnico di	Casamassima	
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Bari e Casamassima.	
Parametri medi di zona per destiinazione principale	1.320,00 899,00	€/mq €/mq

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	non sono presenti dati in riferimento alla zona omogenea nella quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione

Stima

Totale consistenze	143.06
Prezzo unitario	€ 990,00
Valore complessivo intero	**€ 141.630,00**
Valore complessivo diritto e quota	**€ 47.210,00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2	
Valore complessivo	€ 141.630,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 21.244,50
Spese di allineamento catastale	€ 300,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 6.380,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	**€ 113.555,50**
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	**€ 37.851,80**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Superficie convenzionale: 143,06 mq
Valore di stima del bene: € 141.630,00

VALORE DI STIMA: **€ 37.851,80**

VALORE FINALE DI STIMA: **€ 37.850,00**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 21 luglio 2023

L'Esperto stimatore
Arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Ortofoto_Individuazione degli immobili
- ✓ N° 3A Documentazione fotografica BENE A
- ✓ N° 3B Documentazione fotografica BENE B
- ✓ N° 4 Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure catastali
- ✓ N° 6 Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8A Stralcio PRG
- ✓ N° 8B Stralcio PPTR
- ✓ N° 9A Concessione Edilizia 79/1982
- ✓ N° 9B Concessione Edilizia 142/1982
- ✓ N° 10A Planimetrie stato dei luoghi BENE A
- ✓ N° 10B Planimetrie stato dei luoghi BENE B
- ✓ N°11 Certificato stato civile

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

Bene A - Abitazione di tipo civile A2, ubicata in Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3;

- Abitazione posta al piano primo con deposito a piano terra avente, come elemento distributivo tra i due livelli, una scala interna. L'immobile è disposto su due piani: a piano terra vi è un deposito con due ambienti più servizio igienico, ambiente con volta a sesto ribassato, ad esso si accede da un'area di pertinenza esterna protetta da un porticato, ed identificata catastalmente al sub. 4 della stessa proprietà. Da una scala interna, ma anche da una scala esterna, disposta su prospetto principale, si accede a piano primo nell'abitazione vera e propria. All'ingresso, così come indicato nelle planimetrie, si accede da scala laterale, posta sul retro della chiesetta, segue a destra la zona pranzo / soggiorno, mentre difronte l'ingresso vi è il cucinino con camino (oggi deposito non più utilizzato come cucinino). Dal vano pranzo/soggiorno, dal quale si può accedere anche da prospetto principale, si entra in una prima camera da letto, da questo vano si accede, oltre che ad altre due camere da letto, anche ad un disimpegno che conduce a sinistra al bagno e poi alla grande terrazza che affaccia su area esterna della stessa proprietà.
  Su prospetto principale, raggiungibile dalle due camere da letto e soggiorno, vi è un altro balcone a copertura del porticato a piano terra. La struttura è in muratura portante con i vani sormontati da volte a botte a sesto ribassato.

  Identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 11, Part. 128, Sub. 8, Categoria A/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: In riferimento alla normativa urbanistica, lo strumento vigente nel comune di Casamassima è il **PRG di Casamassima** approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.06.2000.

La zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura rientra in quelle zone produttive, definite: **"ZONE AGRICOLE E"**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 56.600,00

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Lotto 2

Bene B - Abitazione di tipo civile A2, ubicata in Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3;

- L'immobile è disposto al secondo piano del fabbricato costituente il corpo abitativo della masseria. Esso è provvisto di un accesso da una porzione del balcone di pertinenza dell'abitazione disposta a piano primo, identificata nel lotto 1 come bene A. Una volta percorsa la scala a rampa unica si accede in un piccolo ingresso con piccolo balcone, che conduce, tramite una arco, nella zona soggiorno e tramite una porta alla cucina. Subito dopo la cucina vi è un disimpegno che conduce nei tre vani letto e al bagno completo di sanitari e vasca. Le due camere da letto insieme al soggiorno, affacciano su un ampio balcone disposto su prospetto principale dell'intero fabbricato.

  Identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 11, Part. 128, Sub. 9, Categoria A/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: In riferimento alla normativa urbanistica, lo strumento vigente nel comune di Casamassima è il **PRG di Casamassima** approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.06.2000.

La zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura rientra in quelle zone produttive, definite: **"ZONE AGRICOLE E"**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 37.850,00

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ABBRUZZESE ROSA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a5f91d6278c238787266e49f3cf591

Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Siena NPL 2018 SRL

contro:

N° Gen. Rep. **436/2022** riunita alla **176/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO RUFFINO**

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima:	Arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese
Codice fiscale:	BBRRNN74T69F376Z
Partita IVA:	07570340724
Studio in:	Via Cosimo Turi 15/G - 70043 Monopoli
Telefono:	3388585111
Cellulare:	3388585111
Email:	abbruzzese1974@gmail.com
Pec:	rosaannamaria.abbruzzese@archiworldpec.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 1 - lotto unico

CORPO: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 6 - dati dal 02-05-2008 al 05-06-2008
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 8 - dati dal 05-06-2008 al 05-06-2009
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 8 - dati attuali

CORPO: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 6 - dati dal 02-05-2008 al 05-06-2008
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 9 - dati dal 05-06-2008 al 23-03-2025
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 9 - dati attuali

CORPO: C

Categoria: Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Dati Catastali: foglio 11, particella 128/124/125, subalterno 1 - dati dal al
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 1 - dati dal 24-11-1980 al 01-07-1998
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 1 - dati dal 01-07-1998 al 20-10-2000
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 1 - dati dal 20-10-2000 al 02-05-2008
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 4 - dati attuali

CORPO: D

Categoria: Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 5 - dati dal 02-05-2008 al 05-06-2008
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 5 - dati dal 21-10-2014 al 09-11-2015
Dati Catastali: foglio 11, particella 128, subalterno 5 - dati attuali

2. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

LOTTO 1 - lotto unico

CORPO: A

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

CORPO: B

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

CORPO: C

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

CORPO: D

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

1/3 - Piena proprietà

3. STATO DI POSSESSO

LOTTO 1 - lotto unico

CORPO: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

CORPO: B

Possesso: Occupato da Di in qualità di proprietario dell'immobile

CORPO: C

Possesso: Libero

CORPO: D

Possesso: Libero

4. CREDITORI ISCRITTI

LOTTO 1 - lotto unico

CORPO: A

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 SRL, BANCA ANTONVENETA SPA, Sig. .

CORPO: B

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 SRL, BANCA ANTONVENETA SPA, Sig.

CORPO: C

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 SRL, BANCA ANTONVENETA SPA

CORPO: D

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 SRL, BANCA ANTONVENETA SPA

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

5. MISURE PENALI

LOTTO 1 - lotto unico

CORPO: A

Misure Penali: NO

CORPO: B

Misure Penali: NO

CORPO: C

Misure Penali: NO

CORPO: D

Misure Penali: NO

6. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 1 - lotto unico

CORPO: A

Continuità delle trascrizioni: Si

CORPO: B

Continuità delle trascrizioni: Si

CORPO: C

Continuità delle trascrizioni: Si

CORPO: D

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PREZZO

LOTTO 1 - lotto unico

Prezzo da occupato: *€ 336.500,00*

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

PREMESSA

In data 30/01/2023, la sottoscritta Arch. Abbruzzese Rosa Anna Maria, con studio in Cosimo Turi, 15/G - 70043 - Monopoli (BA), email abbruzzese74@libero.it; abbruzzese1974@gmail.com, PEC rosaannamaria.abbruzzese@archiworldpec.it, Tel. 338 8585111, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2023 accettava l'incarico, prestava giuramento di rito e procedeva all'inizio delle operazioni peritali, depositando la relazione di stima in data 21.07.2023.
La sottocritta, in riferimento alla disposizione del GE in data 03.09.2024, nella quale veniva richiesta integrazione della relazione di stima estendendola agli immobili pignorati nella procedura esecutiva RGE n. 176/2024 per riunione della procedura esecutiva citata alla procedure RGE n.436/2022, , ha proceduto alla formazione di un unico Lotto per indivisibilità dell'immobile: LOTTO 1, immobili che vanno a costituire l'intera Masseria Latilla costituita da quattro beni così definiti:

- LOTTO 1 : Bene A - Abitazione ubicata a Casamassima (BA) - Via Cellamare Case Sparse, 3, piano T-1;

  Bene B - Abitazione ubicata a Casamassima (BA) - Via Cellamare Case Sparse, 3, piano 1-2;

  Bene C – Fabbricati per attività Agricole ubicati a Casamassima (BA) - Via Cellamare Case Sparse, 3, piano T;

  Bene D – Cappella privata ubicata a Casamassima (BA) - Via Cellamare Case Sparse, 3, piano T-1;

LOTTO 1

Descrizione generale:

Il complesso immobiliare è ubicato nel comune di Casamassima, lungo la Strada Provinciale 94, nei pressi del centro commerciale Baricentro-Auchan. E' in zona Agricola ed è denominato "Masseria Latilla" , masseria ad oggi non più attiva a livello produttivo. La proprietà è delimitata da muri a secco con cancello di ingresso. Varcato il cancello, vi è un ampio piazzale, sulla destra è disposto il corpo di fabbrica, costituito da un piano terra, essenzialmente depositi, stalle, forno; un piano primo con abitazione ed un secondo piano con abitazione. A piano terra oltre le stalle e i depositi, sono presenti due cortili interni, mentre nella parte sinistra del piazzale vi è una superficie a verde, procedendo verso i depositi, vi è una Cappella ed un'ampia cisterna interrata.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

E' stata prodotta, dal creditore procedente, la certificazione ipo catastale riferita agli immobili oggetto di procedura

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: periferica
- Area urbanistica: agricola
- Parcheggi: buoni
- Caratteristiche: normale
- Traffico: limitato
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Non specificato	-

Zone limitrofe e collegamenti:

- Zone limitrofe: commerciali
- Importanti centri limitrofi: Bari

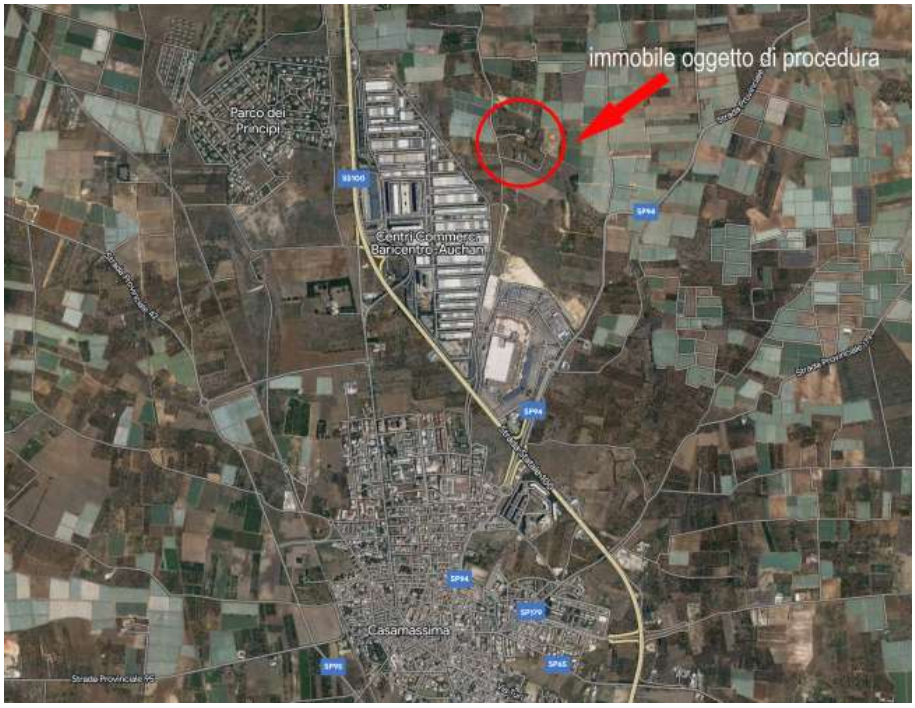
Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
statale 100	1 km

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

1. IDENTIFICAZIONE BENI



Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Bene: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3
Abitazione posta al piano primo con deposito a piano terra avente come elemento distributivo tra i due livelli una scala interna. Ad essa si accede da scala esterna, adiacente il porticato, e da una seconda scala a rampa unica posizionata ed accessibile da cortile interno.
L'abitazione è costituita da un ingresso, piccolo cucina, soggiorno, tre camere da letto e bagno. Sul balcone, oltre ad esserci l'ingresso al vano scala di adduzione all'abitazione posta al piano secondo, affacciano soggiorno e due camera da letto, mentre il disimpegno in corrispondenza del bagno e lo stesso bagno affacciano sull'ampia terrazza.
L'abitazione è collegata al deposito a piano terra attraverso una scala interna, deposito costituito da due vani ed un bagno.

Bene: B
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3
Abitazione posta al piano secondo, avente accesso tramite vano scala con portoncino ubicato su balcone dell'abitazione a piano primo.
L'abitazione è costituita da un piccolo ingresso, cucina, soggiorno, tre camera da letto, un piccolo disimpegno e bagno. Il soggiorno e due camere da letto affacciano su ampio balcone.

Bene: C
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3
Vari fabbricati costituenti il complesso produttivo della Masseria, nella fattispecie stalle, ovile, depositi, ecc, inclusi i cortili-
Nello specifico, i fabbricati che costituiscono il bene C, si dividono in due corpi, il primo adiacente il fabbricato principale dove sono al piano primo e secondo le abitazioni, mentre l'altro corpo destinato a deposito è dislocato rispetto al corpo di fabbrica principale ed è connesso ad esso tramite un portico. Elemento di collegamento tra fabbricato principale e deposito, oltre al portico che dall'area esterna adduce alla superficie scoperta, cortile interno, è la piccola cappella privata. Il primo fabbricato ad uso deposito è costituito principalmente da tre grandi locali, il primo aveva funzione di fienile e preparazione mangimi, il secondo ospitava la stalla ed il terzo era il deposito attrezzi, e adiacente a quest'ultimo un piccolo fabbricato, il forno esterno.
In successione, oltre al fabbricato principale, è presente la cappella, il portico e poi l'altro fabbricato facente funzione di deposito, di ovile e trogolo per suini.

Bene: D
Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3
Cappella posizionata tra il corpo con abitazioni e depositi, e altro deposito. Costituita da univo locale a pianta rettangolare, con cantoria a piano primo accessibile da vano scala di adduzione all'abitazione a piano secondo.

2. DATI CATASTALI BENI (cronistoria)

Bene: A
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 6, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.123,29
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1
Identificato al catasto Fabbricati:
Intesta . . . foglio 11, particella 128, subalterno 8, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 619,75
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1
Identificato al catasto Fabbricati ATTUALE:
Intestazione: . . . foglio 11, particella 128, subalterno 8, indirizzo via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 235 mq totale; 221 mq escluso arre scoperte, rendita € 619,75
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Bene: B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128, subalterno 6, indirizzo Via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1-2, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.123,29 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 9, indirizzo Via Cellamare , piano 1-2, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 140 mq, escluse aree scoperte 131 mq, rendita € Euro 503,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Fabbricati ATTUALE:

Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 9, indirizzo Via Cellamare , piano 1-2, comune Casamassima, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 140 mq, escluse aree scoperte 131 mq, rendita € Euro 503,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Bene: C

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128/124/125, subalterno 1, comune Casamassima

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128, subalterno 1, comune Casamassima

Derivante da: Documento del 24/11/1980 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.: 1011 Rogante MEMEO Sede CASAMASSIMA (BA) Registrazione UR Sede BARI (BA) n. 24446 del 12/12/1980 (n. 10/1981)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FRNBRC15H51H643R;

(BA) il 29/07/1947, MDAGPP47L69A662P:, foglio 11, particella 128, subalterno 1, comune Casamassima

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/07/1998 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 7 n. 94 registrato in data 30/12/1998 - SUCC.IST.L.154/88 N.100/99. Voltura n. 1812.1/1999 - Pratica n. 469153 in atti dal 26/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: Usufrutto 1/1 fino al 20/10/2000; Nuda proprieta' 1/1 fino al 20/10/2000;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 1, indirizzo MASSERIA LATILLA CONTRADA V CELLAMMARE, comune Casamassima

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/10/2000 - RICONGIUNGIMENTO D'USUFRUTTO Voltura n. 5123.1/2008 - Pratica n. BA0097314 in atti dal 19/02/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1/1

Note: unità immobiliare soppressa dal 02/05/2008

Identificato al catasto Fabbricati ATTUALE:

Intestazione: , foglio 11, particella 128, subalterno 4, indirizzo VIA CELLAMARE CASE SPARSE MASSERIA LATILLA , piano T-S1, comune Casamassima, categoria D/10, rendita € Euro 3.157,50

Derivante da: VARIAZIONE del 02/05/2008 Pratica n. BA0240978 in atti dal 02/05/2008 FRF-AMP-RST-VSI-VTO VDE PARZIALE (n. 9197.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' 1/1

Bene: D

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 128, subalterno 5, indirizzo Via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria B/7, classe U, consistenza 184 m3, rendita € Euro 133,04

Derivante da: VARIAZIONE del 02/05/2008 Pratica n. BA0240978 in atti dal 02/05/2008 FRF-AMP-RST-VSI-VTO VDE PARZIALE (n. 9197.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/1

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione ;, foglio 11, particella 128, subalterno 5, indirizzo Via Cellamare case sparse Masseria Latilla, piano T-1, comune Casamassima, categoria B/7, classe U, consistenza 184 m3, rendita € Euro 133,04
Derivante da: VARIAZIONE del 02/05/2008 Pratica n. BA0240978 in atti dal 02/05/2008 FRF-AMP-RST-VSI-VTO VDE PARZIALE (n. 9197.1/2008)
Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/1
Identificato al catasto Fabbricati ATTUALE:
Intestazione: ., foglio 11, particella 128, subalterno 5, indirizzo Via Cellamare , piano T-1, comune Casamassima, categoria B/7, classe U, consistenza 184 m3, superficie 44 mq, rendita € Euro 133,04
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/1

Corrispondenza catastale:

A livello catastale gli immobile costituenti il LOTTO 1, risultano intestati alla Sig.ra madre dei Sigg. Di
Non è stata effettuata la voltura a seguito della tacita accettazione dell'eredità.

Regolarizzazione: Voltura
Difformità da sanare: voltura della proprietà agli

Oneri di regolarizzazione:

Voltura : 300 €

3. CONFINI

La particella catastale, 128, dei BENI A/B/C/D, confina, a nord con la particella al FG 11 p.lla 432, a est e a sud con p.lla 99, e ad ovest con p.lla 93.

4. TITOLARITÀ BENI

Bene: A
Quota e tipologia del diritto
1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

Bene: B
Quota e tipologia del diritto
1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

Bene: C
Quota e tipologia del diritto
1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del diritttto: **Piena proprietà**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Bene: D
Quota e tipologia del diritto
1/3 tipologia del dirittto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del dirittto: **Piena proprietà**

1/3 tipologia del dirittto: **Piena proprietà**

5. DESCRIZIONE BENI

BENE A

All'immobile, identificato BENE A, si accede da scala esterna adiacente il porticato facente parte del prospetto principale. Esso è disposto su due piani: a piano terra vi è un deposito con due ambienti più servizio igienico, ambiente con volta a sesto ribassato, ed avente area di pertinenza esterna protetta da un porticato. Da una scala interna, si accede a piano primo nell'abitazione vera e propria. Costituita da un ingresso, con accesso dalla scala esterna posizionata nel cortile interno sul retro della cappella privata, segue a destra la zona pranzo soggiorno, mentre difronte l'ingresso vi è il cucinino con camino. Dal vano pranzo/soggiorno, dal quale si può accedere anche da prospetto principale, si accede ad una prima camera da letto, identificata in planimetria come "letto 03", da questo vano si accede, oltre che ad altre due camere da letto: "letto 01" e "letto 02", anche ad un disimpegno che conduce a sinistra al bagno e poi alla grande terrazza che affaccia su area esterna della stessa proprietà.
Su prospetto principale, vi è un altro balcone a copertura del porticato a piano terra, sul cui affacciano le due camere da letto e soggiorno . La struttura è in muratura portante con i vani sormontati da volte a botte a sesto ribassato.
La pavimentazione in parte è in piastrelle di graniglia, in cotto, e nella zona ingresso e cucinino vi è la pavimentazione in pietra calcarea, le cosiddette "chianche".

E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante '42
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta in uno stato mediocre, andrebbero effettuati lavori di manutenzione straordinaria e rifacimento degli impianti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **pietra**; condizioni: **sufficienti**;
Solai	tipologia: **archi e/o volte in muratura**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **sufficienti**;

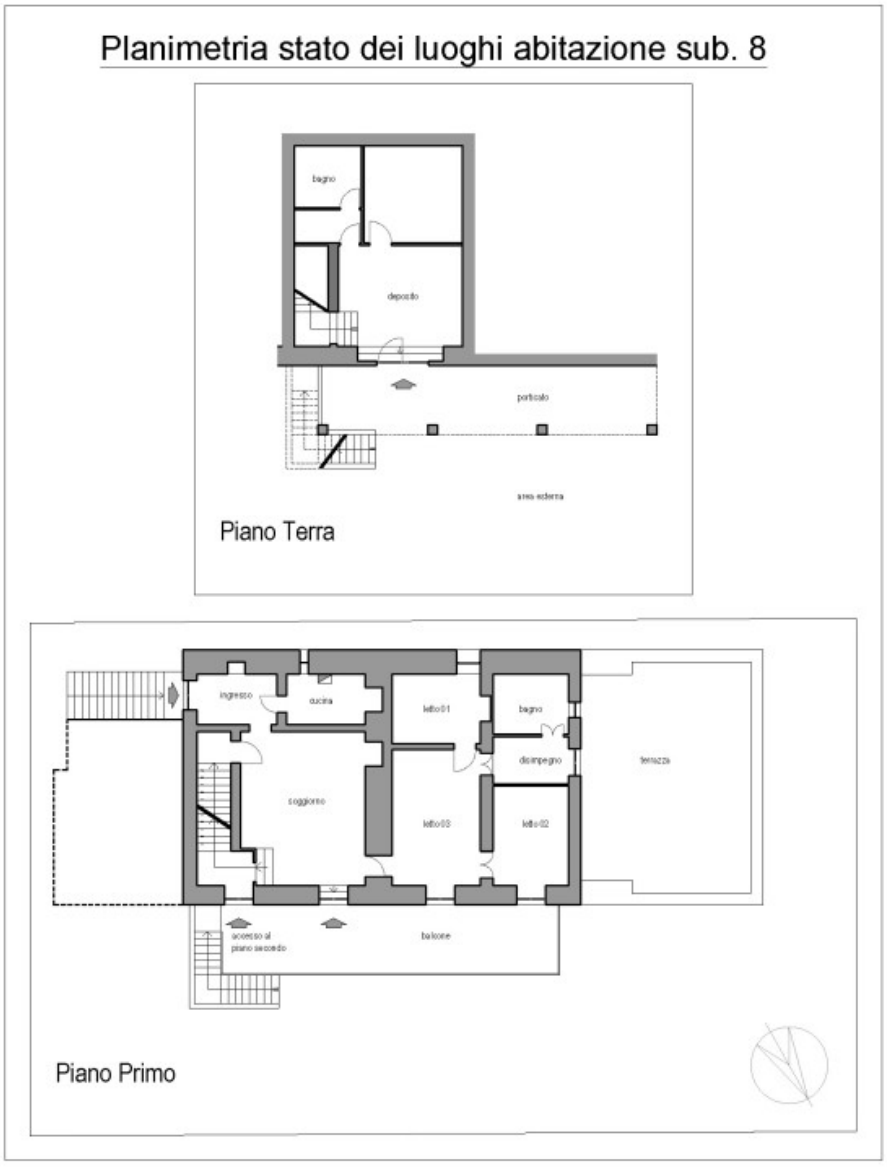
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **plastica;** protezione: **inesistente;** condizioni: **da ristrutturare;** Note: gli infissi pur essendo in pvc con vetrocamera, andrebbero sostituiti perché poco prestazionali
Infissi interni	tipologia: **a battente;** materiale: **legno massello;** condizioni: **pessime;** Note: Gli infissi sono in parte in legno massello con cornici laccate color crema, ed in parte in legno tamburato color noce.
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera;** coibentazione: **inesistente;** condizioni: **da ristrutturare;** Note: La struttura è in muratura portante, presumibilmente in tufo a doppio paramento con pietrame centrale, rivestite esternamente ad intonaco e tinteggiate nel color bianco

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di granigliato;** condizioni: **sufficienti;** Riferito limitatamente a: la pavimentazione in mattonelle di granigliato è presente sul balcone su prospetto principale, mentr
Pavim. Interna	materiale: **cotto;** condizioni: **da ristrutturare;** Riferito limitatamente a: presente solo in una camera da letto, mentre nel resto della casa abbiamo pavimentazione in mattonel
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **alluminio e vetro;** accessori: **senza maniglione antipanico;**
Rivestimento	ubicazione: **bagno;** materiale: **piastrelle in ceramica decorate;** condizioni: **da ristrutturare;**
Scale	posizione: **a rampa unica;** rivestimento: **pietra;** condizioni: **sufficienti;**



BENE B

L'immobile, identificato come BENE B, è disposto al secondo piano del fabbricato costituente il corpo abitativo della masseria. Esso è provvisto di accesso dal portone ubicato sul balcone di pertinenza dell'abitazione disposta a piano primo, identificata come bene A. Entrati nel portone è presente la scala a rampa unica, sulla sinistra vi è una piccola porta che permette l'accesso alla cantoria della cappella privata. Percorrendo la scala si accede all'abitazione, al piccolo ingresso con balcone e poi tramite

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

una arco, nella zona soggiorno e nel vano cucina. Subito dopo la cucina vi è un disimpegno che conduce nei tre vani letto e al bagno completo di sanitari e vasca. Le due camere da letto individuate in planimetria come letto 02 e letto 03, insieme al soggiorno, affacciano su un ampio balcone disposto su prospetto principale dell'intero fabbricato.
Questa porzione di fabbricato risulta ristrutturata. La pavimentazione in piastrelle di ceramica nella colorazione sabbia, i muri intonacati nel colore bianco, in alcune camere nel colore giallo pallido. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera.
Disposte sui entrambe le estremità del balcone , vi sono due strutture, propriamente una tettoia che funge da lavanderia, l'altra a costituire un vano chiuso con all'interno un barbecue ed una piccola cucina, entrambe abusive e pertanto da rimuovere.

E' posto al piano: 1-2
L'edificio è stato costruito nel: ante '42
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione, completamente ristrutturato.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **cemento armato rivestiti in gres**; condizioni: **sufficienti**;
Solai	tipologia: **solaio in latero cemento del tipo piano**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **PVC nel colore bianco;** protezione: **tapparelle;** materiale protezione: **materiale plastico nel color legno;** condizioni: **ristrutturato;**
Infissi interni	tipologia: **a battente;** materiale: **legno tamburato;** condizioni: **ottime;**
Pareti esterne	materiale: **muratura presumibilmente in tufo;** rivestimento: **intonaco a civile tinteggiato nel colore bianco;** condizioni: **ristrutturato;** Note: La struttura è in muratura portante, presumibilmente in tufo rivestite esternamente ad intonaco e tinteggiate nel color bianco
Pavim. Esterna	materiale: **ceramica color cotto;** condizioni: **ottime;**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica;** condizioni: **ristrutturato;**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente;** materiale: **alluminio e vetro;** accessori: **senza maniglione antipanico;** condizioni: **buone;** Note: Il portone descritto, immette nel vano scala dell'appartamento posizionato al piano secondo del fabbricato da area esterna/balcone dell'appartamento al piano primo.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente;** materiale: **Legno con inserto decorativo in vetro;** condizioni: **ottime;** Note: La porta descritta immette nell'appartamento al piano secondo dal vano scala.
Rivestimento	ubicazione: **bagno;** materiale: **piastrelle in ceramica con inserti decorati;** condizioni: **buone;**
Rivestimento	ubicazione: **cucina;** materiale: **piastrelle in ceramica decorate;** condizioni: **ristrutturato;**
Scale	posizione: **scale esterne di adduzione al piano primo a rampa unica;** rivestimento: **pietra;** condizioni: **sufficienti;**
Scale	posizione: **interna;** rivestimento: **pietra;** condizioni: **ottime;**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo;** alimentazione: **elettrico;** diffusori: **split;** condizioni: **buone;**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia;** tensione: **230V;** condizioni: **da adeguare alle normative vigenti;**
Fognatura	recapito: **pozzo nero;** condizioni: **da ristrutturare;** conformità: **non a norma;** Note: L'impianto di recapito fognario non essendo a norma dovrà essere sostituito da vasca Imhoff, come da normativa regionale vigente, opportunamente dimensionata, con anche la realizzazione di rete di sub irrigazione.
Idrico	tipologia: **sottotraccia;** alimentazione: **diretta da rete comunale;**
Termico	tipologia: **autonomo;** alimentazione: **stufa a pellet;** diffusori: **termosifoni in alluminio;** condizioni: **ottime;**

BENE C

Nello specifico, i fabbricati che costituiscono il BENE C, si dividono in due corpi, il primo adiacente al fabbricato principale dove sono al piano primo e secondo le abitazioni. Sulla destra del primo corpo, un piccolo cancelletto immette nel primo cortile

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

esterno dove è posizionato il bombolone del gas e sul fondo il pozzo nero mentre l'altro corpo è dislocato rispetto al corpo di fabbrica principale e connesso ad esso tramite un portico, quest'ultimo immette nel secondo cortile interno. Il primo fabbricato ad uso deposito è costituito principalmente da tre grandi locali indicati in planimetria dello stato dei luoghi come da concessioni edilizie. Il primo aveva funzione di fienile e preparazione mangimi, il secondo ospitava la stalla ed il terzo era il deposito attrezzi con entrata anche dal secondo cortile interno, adiacente a quest'ultimo un piccolo fabbricato: il forno esterno. I locali sono voltati a botte, sia le pareti che le volte sono in pietra così come anche la pavimentazione costituita da "chianche". L'illuminazione e l'aerazione nauturale sono affidate alle sole aperture delle porte e delle finestre su parete di fondo degli stessi locali. Il secondo fabbricato facente funzione di deposito, di ovile e trogolo per suini, è posizionato oltre il portico dal quale si accede al cortile interno su cui affacciano i locali in questione. Una parte del deposito attualmente è utilizzata come cucina, infatti è presente anche un camino, le pareti e la volta a botte risultano intonacate a civile e tinteggiate nella colorazione bianca. Gli altri due locali costituenti il fabbricato ed adibiti ad ovile e trogolo, hanno la volta e le pareti a finitura scialbata a calce.

E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: ante '42
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. media di 3.70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: I locali del primo fabbricato risultano pieni di materiale a deposito, sicuramente dovranno essere ristrutturati in quanto mancanti anche di impianto elettrico a norma.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **archi e/o volte in muratura**; condizioni: **da ristrutturare**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente;** materiale: **legno e ferro;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: riferito al primo fabbricato costituente i depositi/stalle
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **PVC;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: E' riferito ai locali deposito del secondo fabbricato
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente;** materiale: **legno;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: Si riferisce ai locali suini del secondo fabbricato
Infissi interni	tipologia: **a battente;** materiale: **legno;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: riferito al primo fabbricato
Infissi interni	tipologia: **a battente;** materiale: **alluminio;** condizioni: **pessime;**
Pareti esterne	materiale: **blocchi in pietra;** coibentazione: **inesistente;** rivestimento: **intonaco a civile tinteggiato nel colore bianco;** condizioni: **pessime;**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra "chianche";** condizioni: **sufficienti;**
Pavim. Interna	materiale: **pietra "chianche";** condizioni: **sufficienti;** Riferito limitatamente a: riferito al locale fienile e preparazione mangimi del primo fabbricato
Pavim. Interna	materiale: **battuto di terra e cemento;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: riferito alla stalla e altri depositi del primo fabbricato e secondo costituenti il bene C
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica effetto granigliato nei toni del grigio;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: Questo pavimento è riferito al locale deposito del secondo fabbricato utilizzato come cucina
Rivestimento	ubicazione: **cucina;** materiale: **piastrelle in ceramica color bianco;** condizioni: **pessime;** Riferito limitatamente a: E' riferito al locale deposito del secondo fabbricato utilizzato come cucina
Rivestimento	ubicazione: **cucina;** materiale: **rivestimento plastico;** condizioni: **pessime;**

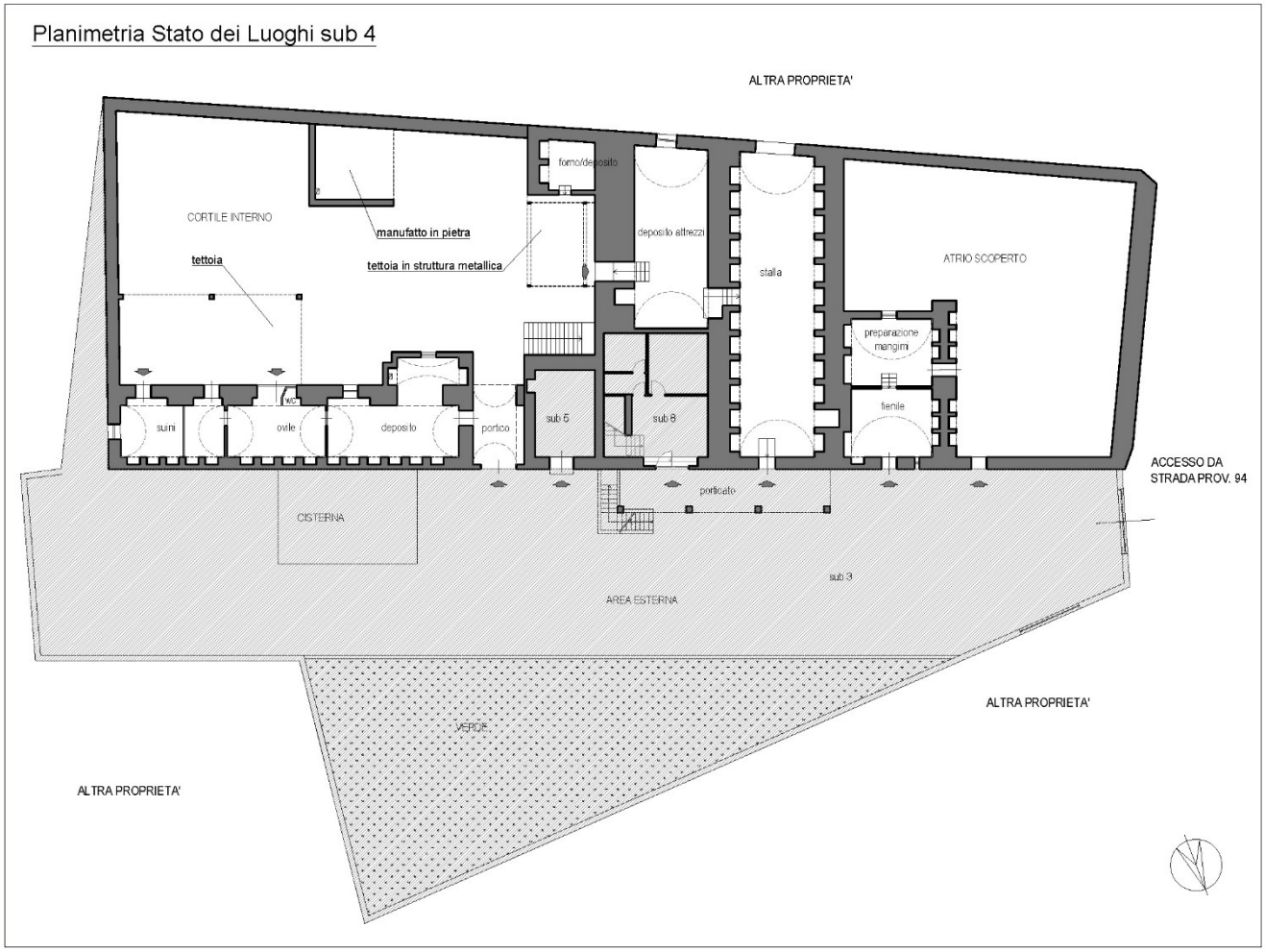
Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

	Riferito limitatamente a: questo rivestimento è posizionato nell'attuale cucina del deposito del secondo fabbricato oltre quel

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista;** condizioni: **pessime;** conformità: **non a norma;**



BENE D

Il bene D è la Cappella privata interna alla masseria. Risalente alla fine dell'800, prevista come nella maggior parte delle masserie in quanto queste ultime si formavano come aggregazione comunitaria autonoma, legata alla coltivazione e all'allevamento di bestiame.
Dedicata a San Francesco da Paola, è costituita da un corpo a pianta rettangolare con altare su parete di fondo. Al di sopra dell'ingresso, ed accessibile da vano scala a piano primo di adduzione all'abitazione posta al secondo piano, vi è la cantoria. La volta è a padiglione lunettata, e le strutture, da ispezione visive, risultano in buono stato. La facciata ha prospetto a capanna sormontata dal campanile.

E' posto al piano: Terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: ante '42
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. media di 4.60 m

Stato di manutenzione generale: buono

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Condizioni generali dell'immobile: la Cappella da una prima ispezione visiva risulta in buono stato manutentivo. La proprietà ha riferito che per tale bene, sono stati effettuati lavori di manutenzione con restauro anche della cantoria in legno. Risultano tracce di infiltrazioni sulla volta, solo in corrispondenza dell'attacco con il fabbricato principale delle abitazioni.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

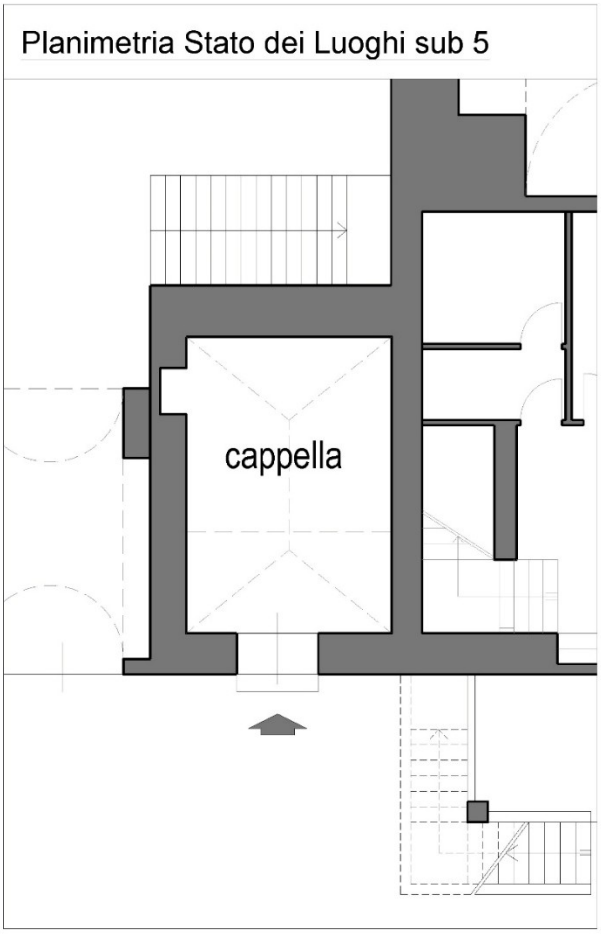
Solai	tipologia: **archi e/o volte in muratura**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente;** materiale: **legno;** condizioni: **mediocri;**
Pareti esterne	materiale: **muratura;** coibentazione: **inesistente;** rivestimento: **intonaco a civile tinteggiato nel colore bianco e cornice color marrone;** condizioni: **mediocri;**
Pareti interne	materiale: **muratura;** coibentazione: **inesistente;** rivestimento: **intonaco a civile tinteggiato nel colore bianco e decori color azzurro;** condizioni: **buone;**
Pavim. Interna	materiale: **pietra naturale "chianche";** condizioni: **buone;**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista;** condizioni: **mediocri;** conformità: **non a norma;**



Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

6. IMPIANTI BENI

BENE A

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è del tipo a vista, non a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

BENE B

Impianto elettrico:

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia da adeguare alle normative vigenti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore stufa a pellet

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Attualmente la Masseria a livello produttivo è inattiva.

BENE C

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	l'impianto elettrico è obsoleto completamente da fare

Riscaldamento:

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

BENE D

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

7. CONSISTENZA BENI

Abitazione di cui al **BENE A**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile, dell'abitazione e del deposito a piano terra, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali. Il balcone, il porticato e la terrazza sono stati computati : nella misura del 25 %.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
abitazione	114,55	161,00	1,00	161,00	
deposito	49,28	66,00	0,50	33,00	
terrazza e balcone	0,00	121,45	0,25	30,36	
porticato	18,00	18,00	0,25	4,50	
	181,83	**366,45**		**228,86**	

Abitazione di cui al **BENE B**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile, dell'abitazione più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali fino ad un massimo di 50 cm di spessore. Il balcone è stato computato : nella misura del 25%.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
abitazione	110,00	134,00	1,00	134,00	
balconi	0,00	36,00	0,25	9,00	
	110,00	**170,00**		**143,00**	

Fabbricati per attività agricole di cui al **BENE C**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata considerato la superficie calpestabile dei locali più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali fino ad un massimo di 50 cm di spessore. Le aree esterne e cortili sono stati computati nella misura del 10% fino alla superficie del corpo prinicpale delle abitazioni e poi per la superficie eccedente al 2 %.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Fienile	42,00	57,00	0,25	14,25	
Stalla	86,15	110,50	0,25	27,63	
Deposito	51,00	65,85	0,25	16,46	
Deposito/ovile/suini	76,58	104,00	0,25	26,00	
Forno	8,70	14,00	0,25	3,50	
Cortili interni	674,50	764,00	10% fino a 295 mq e poi al 2%	29,50	
Area esterna	1.113,00	1.151,00	10% fino a 295 mq e poi al 2%	32,40	
Cisterna	50,00	50,00	0,25	12,50	
	2.101,93	**2.316,35**		**162,24**	

Cappella privata di cui al **BENE D**

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Cappella	20,00	29,00	0,25	7,25	
	20,00	**29,00**		**7,25**	

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

8. PARTI COMUNI BENI

Le parti comuni ai beni costituenti la masseria, sono le scale esterne che conducono dal piano terra all'abitazione al piano primo e poi attraverso un portoncino al vano scala dell'abitazione a piano secondo, oltre alle aree esterne e cortili interni. Inoltre tutti i fabbricati del masseria hanno diritto al Bene Comune Censibile identificato al catasto al FG 11 p.lla 128 sub 3, come da elaborato planimetrico allegato alla presente.

9. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: **proprietario ante ventennio** al **27/04/1998** . In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Domenico Memeo, in data 24/11/1980, ai nn. 1011; trascritto a Conservatoria di Bari, in data 19/12/1980, ai nn. 37339/32201.

Titolare/Proprietario: dal 27/04/1998 al 24/10/2009 . In forza di successione testamentaria; trascritto a ufficio provinciale di Bari, in data 21/12/2022, ai nn. 66195/47979.

Titolare/Proprietario: dal 24/10/2009 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di successione testamentaria; trascritto a ufficio provinciale di Bari, in data 21/12/2022, ai nn. 66195/47979.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* ***RELATIVE AI SUBB. 3-4-5-8-9:***

- A favore della massa dei creditori SIENA NPL 2018 SRL contro
iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 28/01/2021 ai nn. 3784/2857;

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 *Iscrizioni* ***RELATIVE AI SUBB. 3-4-5-8-9:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di NOTAIO ZANNA MAURO ROBERTO in data 10/11/2008 ai nn. 1216/889; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 17/11/2008 ai nn. 54380/9670

9.2.2 *Pignoramenti :*

RELATIVO AI SUBB. 8-9:

- Pignoramento a favore di , trascritto alla Conservatoria di Bari in data 26/10/2022 ai nn. 54667/40211;

RELATIVO AI SUBB. 3-4-5-8-9:

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro trascritto a Conservatoria di Bari in data 24/04/2024 ai nn. 20080/15521;

9.2.3 *Altre trascrizioni* ***RELATIVE AI SUBB. 3-4-5-8-9:***

- Accettazione espressa di eredità a favore di
; Derivante da: Atto causa morte iscritto/trascritto a Conservatoria di Bari in data 21/12/2022 ai nn. 66195/47979;

9.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

E'stato effettuato per tutti i subb relativi ai fabbricati e aree esterne costituenti la Masseria Latilla al 28/03/2025

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

9.3 *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Ipoteca volontaria del 10/11/2008: 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 26/10/2022: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo) + 40,00 € (tassa ipotecaria);
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 24/04/2024: 200,00 € + 59,00 € (imposta di bollo) + 40,00 € (tassa ipotecaria);

11. NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 22 del 14.06.2000
Zona omogenea:	Zone produttive: E
Norme tecniche di attuazione:	art. 2.05/ art 2.06_ zone produttive per attività primarie di tipo EN
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.05 mc/mq di cui 0.03 mc/mq destinati alla residenza di servizio
Rapporto di copertura:	< 2% Superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	ml 8 salvo costruzioni speciali
Residua potenzialità edificatoria:	NO

12. REGOLARITA' EDILIZIA

11.1 Pratiche edilizie
Fabbricato sito in **Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3**
Numero pratica: 97/1982
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato rurale
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 04/05/1982 al n. di prot. 5102
Rilascio in data 01/06/1982 al n. di prot.

11.1 Pratiche edilizie

Fabbricato sito in **Casamassima (BA) CAP: 70010 frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3**
Numero pratica: 142/82
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e variante in deroga per allevamento bestiame
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 02/08/1982 al n. di prot. 8849
NOTE: Parere favorevole del Consiglio Comunale in data 10.05.1983

Agibilità non presentata.

11.2 Conformità edilizia:

Abitazione BENE A

Per quanto riguarda l'appartamento BENE A- sub. 8, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato dei luoghi ed in riferimento alle pratiche edilizie presentate ed esaminate dalla sottoscritta, esperto estimatore, si sono potute

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

riscontrare delle difformità che andranno allineate. Il deposito a piano terra, a differenza di quanto riportato nella Concessione edilizia n. 97/1982, non ha subito la demolizione del tramezzo ed inoltre allo stato dei luoghi il vano risulta diviso da un ulteriore tramezzo a costituire due ambienti uno dei quali, quello di ingresso, al momento utilizzato come cucina. Inoltre è stato realizzato un antibagno ed un bagno. Sempre in riferimento alla concessione edilizia n. 97/1982, al piano primo non sono state effettuate modifiche distributive, l'abitazione planimetricamente risulta essere allineata alla situazione "primo piano esistente" riportata sulla tavola oggetto della Concessione N. 97/1982, in definitiva, le modifiche previste da progetto non sono state effettuate. Il balcone risulta diviso dalla terrazza e non comunicante come riportato nelle concessioni edilizie. Appare sulla planimetria catastale una finestra nel vano cucinino e precisamente a destra del camino, che allo stato dei luoghi non esiste, probabilmente è stata murata, essa, per quanto inerente il catasto, non costituisce variazione essenziale in quanto non comporta modifiche nella computazione dei vani.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Allineamento della distribuzione planimetrica, riduzione della superficie del balcone al piano primo su prospetto principale.

Oneri di regolarizzazione:
diritti segreteria edilizia: € 100,00
sanzione più marca da bollo: € 548,00
parcella tecnico, per presentazione SCIA e ACP: € 3.000,00
Diritti di segreteria per ACP in sanatoria più marche da bollo: € 232,00
Oneri Totali: **€ 3.880,00**
Note: Trattandosi di modifiche esterne, per la regolarizzazione si dovrà richiedere l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Abitazione BENE B

Per quanto riguarda l'appartamento BENE B- sub. 9, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato dei luoghi ed in riferimento alle pratiche edilizie presentate ed esaminate dalla sottoscritta, esperto stimatore, si sono potute riscontrare delle difformità che andranno sanate. A differenza di quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultima Concessione Edilizia n. 142/1982, l'ingresso di accesso alla scala, che da piano primo conduce al piano secondo, è stato ampliato andando a prendere una porzione dell'abitazione a piano primo, vi è una diversa distribuzione interna dei tramezzi che ha portato l'ampliamento del vano cucina e la realizzazione di un unico locale bagno . Sempre in riferimento a quanto riportato nella concessione edilizia n. 142/1982, la copertura risulta essere difforme, in quanto ad unica falda diversamente da quanto riportato in concessione a doppia falda. Conseguentemente ad una diversa distribuzione interna anche le finestre su prospetto secondario sono state modificate. I reflui domestici confluiscono in pozzo nero, il sistema di recapito dei reflui dovrà essere adeguato alla normative vigente prevedendo la realizzazione di una vasca Imhoff con subirrigazione.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria / ACP in sanatoria così come regolamentato da PPTR.

Descrizione delle opere da sanare: Allineamento della distribuzione planimetrica, modifica delle aperture esterne. La copertura andrà sanata come intervento strutturale in riferimento alle Opere minori (aggiornamento nov. 2022), pozzo nero per I reflui domestici.

Oneri di regolarizzazione edilizia:
diritti segreteria: € 100,00;
sanzione più marca da bollo: € 548,00;
parcella tecnico, per presentazione SCIA, ACP, Pratica vasca Imhoff, pratica strutturale opere minori: € 6.000,00;
Realizzazione vasca Imhoff: € 5.000,00;
Diritti di segreteria per ACP in sanatoria più marche da bollo: € 232,00;
Oneri Totali: **€ 18.760,00**

Note: Trattandosi di modifiche esterne, per la regolarizzazione si dovrà richiedere l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ACP). Per quanto riguarda la diversa tipologia della copertura, si dovrà sanare con la presentazione della pratica strutturale per opere minori.

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Fabbricati per attivita` agricole BENE C

Per quanto riguarda i depositi che fanno parte del BENE C sub 4, lo stato dei luoghi complessivamente rispecchia quanto riportato allo "piano terra esistente" della Concessione Edilizia N. 97/82, tranne che per diversa distribuzione interna legata principalmente alla realizzazione di tramezzature per la divisione di alcuni ambienti. E' stato realizzato anche un piccolo wc nel deposito in corrispondenza del locale denominato "ovile", questo non indicato nelle concessioni edilizie presentate.
Nell'area del cortile interno sono presenti due manufatti non autorizzati, uno chiuso su tre lati da pereti in muratura e copertura leggera (tettoia), riportato nella planimetria catastale del sub 4, l'altro è una tettoia in struttura metallica adiacente il locale forno, anch'essa non rientrante nelle concessioni edilizie presentate presso l'ufficio tecnico del comune di Casamassima. Pertanto entrambe saranno oggetto di demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: Allineamento della distribuzione planimetrica e demolizione manufatti in cortile interno.

Oneri di regolarizzazione:
diritti segreteria: € 100,00

parcella tecnico, per presentazione SCIA demolizione tettoie e diversa distribuzione interna: € 2.500,00;
Spese di demolizione: € 5.500,00
Variazione catastale: € 400,00 + € 70,00 (diritti per presentazione planimetria)

Oneri Totali: **€ 3.070,00**

Cappella privata BENE D

Per quanto riguarda la cappella privata BENE D sub 5, non vi sono difformità nè a livello edilizioe e nè catastale. La situazione risulta regolare.

13. SERVITÙ

All'interno della proprietà, Masseria Latilla, è presente un'area esterna identificata catastalmente al FG 11 p.lla 128 sub 3 categoria F/1, a cui gli altri subb hanno diritto, come anche del BCNC identificato al FG 11 p.lla 128 sub 7, scala esterna di accesso al piano primo, come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale.

14. AVVERTENZE BENI

Spese di gestione condominiale: non è costituito il condominio
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Sono relative allo svuotamento del pozzo nero ma l'esecutato non è stato in grado di quantificarle.
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si con installazioni di opportuni sistemi di elevazione verticale quali, a titolo di esempio, servoscala.
Attestazione Prestazione Energetica: In riferimento agli appartamenti ai subb 8 e 9 sono state prodotte le A.P.E.
Indice di prestazione energetica: Per entrambi i subb 8-9 la classe di prestazione energetica è la B
Avvertenze ulteriori: Il sistema di smaltimento reflui non è a norma essendoci solo un pozzo nero. Andrà prevista la realizzazione di vasca Imhoff con subirrigazione come da normativa regionale vigente.

15. DISPONIBILITÀ BENI

Bene A: abitazione piano primo
Occupato da

Bene B: abitazione piano secondo
Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Bene C: Fabbricati per attivita` agricole
Libero. Locali usati come deposito di attrezzi e arredi.

Bene D: Cappella privata
Libero.

16. STIMA BENI

Criteri e fonti:
Considerando di dover valutare il complesso immobiliare, *Masseria Latilla*, nella sua totalità, il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine in riferimento alla situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Allo scopo di ricavare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha proceduto con una indagine sul mercato immobiliare locale tesa al reperimento di dati attinenti ai prezzi delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto del procedimento e poter effettuare la comparazione. Da sopralluogo effettuato tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione in zona periferica ma nelle immediate vicinanze di un centro commerciale di notevole entità, dello stato manutentivo; il più probabile valore di mercato risulta dal prodotto della superficie commerciale moltiplicata per il costo unitario. La superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie calpestabile, di ciascun vano costituente I fabbricati della *Masseria Latillla*, più l'ingombro dei tramezzi e delle murature perimetrali e applicando coefficienti correttivi per le varie pertinenze. Il costo unitario di vendita è stato ricavato mettendo a confronto il valore ottenuto dalle consultazioni presso le agenzie immobiliari, mentre non è stato possibile reperire le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite alle abitazioni storiche della zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.
Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in riferimento ad immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari all'immobile oggetto di stima, considerando lo stato manutentivo, la consistenza dell'immobile, metratura non facilmente vendibile, e considerando che il mercato immobiliare di Casamassima non è un mercato dinamico è stato ricavato un valore medio unitario pari a 1000,00 €/mq. Ai fini della presente stima, il prezzo medio è stato corretto, applicando una decurtazione del 10% per stimare il prezzo medio di compravendita, tenendo conto del margine di trattativa finale. Pertanto il prezzo medio di compravendita delle indagini su agenzie immobiliari, è stato stimato in 900,00 €.
Per le considerazioni innanzi riportate e considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene dover considerare come valore unitario di mercato 800,00 €/mq della superficie convenzionale, che si ottiene sommando la superficie convenzionale delle abitazioni a piano terra e primo (sub. 9), al piano secondo (sub. 8), dei depositi (sub. 4), cappella privata (sub.5) e le rispettive aree accessorie, pari a ***529,50 mq***.

Catasto di	fabbricati di Casamassima
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Ufficio tecnico di	Casamassima
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Bari e Casamassima.
Parametri medi di zona per destiinazione principale	1.320,00 €/mq 500,00 €/mq

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	non sono presenti dati in riferimento alla zona og

Stima

Totale consistenze	529,50
Prezzo unitario	€ 800,00
Valore complessivo intero	**€ 423.600,00**
Valore complessivo diritto e quota	**€ 423.600,00**

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 - lotto unico	
Valore complessivo	€ 423.600,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 360.060,00
Spese di allineamento catastale e voltura	€ 770,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 12.380,00
Spese per demolizione manufatti irregolari (tettoie in cortile interno)	€ 5.500,00
Spese per realizzazione e installazione vasca Imhoff	€ 5.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	**€ 336.410,00**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie convenzionale: 529,50 mq
Valore di stima del bene: € 336.410,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 336.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 06 Aprile 2025

L'Esperto stimatore
Arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Ortofoto_Individuazione degli immobili
- ✓ N° 3A Documentazione fotografica BENE A
- ✓ N° 3B Documentazione fotografica BENE B
- ✓ N° 3CD Documentazione fotografica BENE C_D
- ✓ N° 4 Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure catastali
- ✓ N° 6 Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8A Stralcio PRG
- ✓ N° 8B Stralcio PPTR
- ✓ N° 9A Concessione Edilizia 79/1982
- ✓ N° 9B Concessione Edilizia 142/1982
- ✓ N° 10A Planimetrie stato dei luoghi BENE A
- ✓ N° 10B Planimetrie stato dei luoghi BENE B
- ✓ N° 10CD Planimetrie stato dei luoghi BENE C_D
- ✓ N°11 Certificato stato civile
- ✓ N° 12 APE Abitazione sub 8
- ✓ N° 13 APE Abitazione sub 9

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

Bene A - Abitazione di tipo civile A2, ubicata in Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3;

- Abitazione posta al piano primo con deposito a piano terra avente, come elemento distributivo tra i due livelli, una scala interna. L'immobile è disposto su due piani: a piano terra vi è un deposito con due ambienti più servizio igienico, ambiente con volta a sesto ribassato, ad esso si accede da un'area di pertinenza esterna protetta da un porticato, ed identificata catastalmente al sub. 4 della stessa proprietà. Da una scala interna, ma anche da una scala esterna, disposta su prospetto principale, si accede a piano primo nell'abitazione vera e propria. All'ingresso, così come indicato nelle planimetrie, si accede da scala laterale, posta sul retro della chiesetta, segue a destra la zona pranzo / soggiorno, mentre difronte l'ingresso vi è il cucinino con camino (oggi deposito non più utilizzato come cucinino). Dal vano pranzo/soggiorno, dal quale si può accedere anche da prospetto principale, si entra in una prima camera da letto, da questo vano si accede, oltre che ad altre due camere da letto, anche ad un disimpegno che conduce a sinistra al bagno e poi alla grande terrazza che affaccia su area esterna della stessa proprietà.
  Su prospetto principale, raggiungibile dalle due camere da letto e soggiorno, vi è un altro balcone a copertura del porticato a piano terra. La struttura è in muratura portante con i vani sormontati da volte a botte a sesto ribassato.

  Identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 11, Part. 128, Sub. 8, Categoria A/2 piano T-1

Bene B - Abitazione di tipo civile A2, ubicata in Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3;

- L'immobile, identificato come BENE B, è disposto al secondo piano del fabbricato costituente il corpo abitativo della masseria. Esso è provvisto di accesso dal portone ubicato sul balcone di pertinenza dell'abitazione disposta a piano primo, identificata come bene A. Entrati nel portone è presente la scala a rampa unica, sulla sinistra vi è una piccola porta che permette l'accesso alla cantoria della cappella privata. Percorrendo la scala si accede all'abitazione, al piccolo ingresso con balcone e poi tramite una arco, nella zona soggiorno e nel vano cucina. Subito dopo la cucina vi è un disimpegno che conduce nei tre vani letto e al bagno completo di sanitari e vasca. Le due camere da letto individuate in planimetria come letto 02 e letto 03, insieme al soggiorno, affacciano su un ampio balcone disposto su prospetto principale dell'intero fabbricato.
  Questa porzione di fabbricato risulta ristrutturata. La pavimentazione in piastrelle di ceramica nella colorazione sabbia, i muri intonacati nel colore bianco, in alcune camere nel colore giallo pallido. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera.
  Disposte sui entrambe le estremità del balcone , vi sono due strutture, propriamente una tettoia che funge da lavanderia, l'altra a costituire un vano chiuso con all'interno un barbecue ed una piccola cucina, entrambe abusive e pertanto da rimuovere.

  Identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 11, Part. 128, Sub. 9, Categoria A/2 piano 1-2

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365

Bene C - Fabbricati per attività Agricole D10, ubicati a Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3;

- Nello specifico, i fabbricati che costituiscono il BENE C, si dividono in due corpi, il primo adiacente al fabbricato principale dove sono al piano primo e secondo le abitazioni. Sulla destra del primo corpo, un piccolo cancelletto immette nel primo cortile esterno dove è posizionato il bombolone del gas e sul fondo il pozzo nero mentre l'altro corpo è dislocato rispetto al corpo di fabbrica principale e connesso ad esso tramite un portico, quest'ultimo immette nel secondo cortile interno. Il primo fabbricato ad uso deposito è costituito principalmente da tre grandi locali indicati in planimetria dello stato dei luoghi come da concessioni edilizie. Il primo aveva funzione di fienile e preparazione mangimi, il secondo ospitava la stalla ed il terzo era il deposito attrezzi con entrata anche dal secondo cortile interno, adiacente a quest'ultimo un piccolo fabbricato: il forno esterno. I locali sono voltati a botte, sia le pareti che le volte sono in pietra così come anche la pavimentazione costituita da "chianche". L'illuminazione e l'aerazione nauturale sono affidate alle sole aperture delle porte e delle finestre su parete di fondo degli stessi locali. Il secondo fabbricato facente funzione di deposito, di ovile e trogolo per suini, è posizionato oltre il portico dal quale si accede al cortile interno su cui affacciano i locali in questione. Una parte del deposito attualmente è utilizzata come cucina, infatti è presente anche un camino, le pareti e la volta a botte risultano intonacate a civile e tinteggiate nella colorazione bianca. Gli altri due locali costituenti il fabbricato ed adibiti ad ovile e trogolo, hanno la volta e le pareti a finitura scialbata a calce.

  Identificati al catasto Fabbricati: - Fg. 11, Part. 128, Sub. 4, Categoria D/10 piano T

Bene D - Cappella privata B7 ubicata a Casamassima (BA) CAP: 70010, Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3;

- Il bene D è la Cappella privata interna alla masseria. Risalente alla fine dell'800, prevista come nella maggior parte delle masserie in quanto queste ultime si formavano come aggregazione comunitaria autonoma, legata alla coltivazione e all'allevamento di bestiame.
  Dedicata a San Francesco da Paola, è costituita da un corpo a pianta rettangolare con altare su parete di fondo. Al di sopra dell'ingresso, ed accessibile da vano scala a piano primo di adduzione all'abitazione posta al secondo piano, vi è la cantoria. La volta è a padiglione lunettata, e le strutture, da ispezione visive, risultano in buono stato. La facciata ha prospetto a capanna sormontata dal campanile.

  Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 11, Part. 128, Sub. 5, Categoria B/7 piano T-1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In riferimento alla normativa urbanistica, lo strumento vigente nel comune di Casamassima è il **PRG di Casamassima** approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.06.2000.

La zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura rientra in quelle zone produttive, definite: **"ZONE AGRICOLE E"**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 336.500,00

Rosa Anna Maria **ABBRUZZESE**
Architetto
Via Cosimo Turi, 15/G – 70043 Monopoli (BA) – cell. 338 8585111 – e-mail: abbruzzese74@libero.it

Firmato Da: ROSA ANNA MARIA ABBRUZZESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c719e88d183afb83a84ed19362d8365