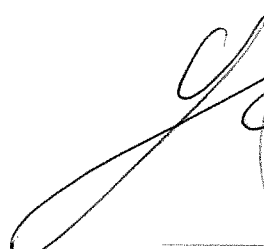


geometra LEONARDO RIZZI
Via Sicilia, 36 - 70010 Casamassima (BA)

PERIZIA DI STIMA ANALITICA
del valore di mercato di un fabbricato rurale con annessi fondi rustici,
ubicati in agro di Casamassima (BA) alla via per Cellamare c.s.

Committente

Casamassima, 5 luglio 2024



Geometra Leonardo Rizzi

Sommario

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO E PERTINENZE	3
3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO	4
4. GIUDIZIO COMPLESSIVO FABBRICATO E PERTINENZE.....	5
5. VALUTAZIONE FABBRICATO E PERTINENZE	5
6. DESCRIZIONE GENERALE TERRENI AGRICOLI	8
7. VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI	9
8. CONCLUSIONI	9
9. RILIEVO FOTOGRAFICO	10

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Leonardo Rizzi, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Bari al nr. 3984, con studio professionale in Casamassima (BA) alla via Sicilia civico 36, per incarico ricevuto dai germani _____ nella loro qualità di eredi legittimi della defunta madre sig.ra _____, redige la presente perizia tecnica di stima allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili:

- 1) fabbricato rurale sito in agro di Casamassima (BA) alla via Cellamare distinto in catasto al fg. 11, p.lla 128, sub 4, categoria D/10;
- 2) chiesetta sita in agro di Casamassima (BA) alla via Cellamare distinto in catasto al fg. 11, p.lla 128, sub 5, categoria B/7;
- 3) abitazione sita in agro di Casamassima (BA) alla via Cellamare distinto in catasto al fg. 11, p.lla 128, sub 8, categoria A/2;
- 4) abitazione sita in agro di Casamassima (BA) alla via Cellamare distinto in catasto al fg. 11, p.lla 128, sub 9, categoria A/2;
- 5) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 11, p.lla 51;
- 6) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 11, p.lla 99;
- 7) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 11, p.lla 123;
- 8) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 11, p.lla 271;
- 9) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 11, p.lla 293;
- 10) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 11, p.lla 294;
- 11) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 22, p.lla 796;
- 12) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 22, p.lla 797;
- 13) fondo rustico sito in agro di Casamassima (BA) distinto in catasto al fg. 22, p.lla 799.

Si precisa:

- che per quanto riguarda la p.lla 799, attualmente la proprietà risulta erroneamente essere del defunto _____, la realtà fu donata la nuda proprietà a _____ con Successione con Testamento Pubblico del 01/07/1998 – Notaio Domenico Memeo – Repertorio n. 24696 – Registrazione n. 45244 del 12/10/1998; provvedere a rettificare la Voltura.
- nella visura per soggetto risulta erroneamente intestata a _____ la particella 798, tale particella in realtà deve essere intestata a _____ come da Atto di Ccompravendita del 23/07/1991 – Pubblico Ufficiale MADDALENA PASQUALE – Repertorio n. 33839 – Registrazione n. 11048 del 31/0/1991; provvedere a rettificare la Voltura.

Al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha effettuato in data 14 giugno 2024, un primo sopralluogo conoscitivo, presso il fabbricato rurale e gli annessi fondi rustici ubicati in agro di Casamassima, di proprietà degli eredi _____ procedendo al rilievo fotografico e planimetrico degli immobili, nonché alla presa visione di tutta la documentazione amministrativa in possesso della committenza.

Le risultanze dei rilievi planimetrici e fotografici nonché delle verifiche e valutazioni sullo stato di conservazione degli immobili sono di seguito descritte.

2. DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO RURALE

Il fabbricato rurale in esame risulta essere costituito da un piano terra e primo di antica edificazione e da un secondo piano di epoca più recente (*vedi foto nr. 1 e 2*). Strutturalmente il piano terra e primo sono caratterizzati da murature portanti in pietra e/o tufo con coperture del tipo “a volta” mentre il secondo piano è costituito da murature portanti con sovrastante solaio piano in latero-cemento.

I tre livelli fuori terra sono collegati verticalmente da una scala in conglomerato cementizio che si sviluppa esternamente nel tratto tra piano terra e piano primo (*vedi foto n. 3*), mentre il tratto tra piano primo e secondo si sviluppa all'interno dell'edificio stesso.

A livello di destinazione d'uso il fabbricato è composto da un piano terra adibito a deposito oltre una piccola chiesetta sconsacrata (*vedi foto n. 4*) ed una porzione adibita ad abitazione nonché da un piano primo e secondo entrambi adibiti ad abitazione.

Pertinenziale al piano terra sono presenti delle aree scoperte (*vedi foto n. 5 e 6*) regolarmente recitante caratterizzate da una pavimentazione in parte costituita da manto stradale abbastanza degradato ed in parte da terreno battuto misto a ghiaietto. All'interno dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio in esame è ubicata una cisterna interrata (*vedi foto n. 7*) per la raccolta dell'acqua piovana che risulta essere di antica costruzione.

Il fabbricato in esame a livello di piano terra è composto dalle seguenti porzioni di fabbricato distinte per tipologia costruttiva e destinazione:

- depositi mq 391,92;
- cucina/mensa con annessi depositi mq 147,56;
- tettoia addossata al fabbricato principale mq 71,03;
- tettoia isolata mq 29,04;
- chiesetta sconsacrata mq 35,50;
- porzione di abitazione di piano terra mq 67,34;
- cortile interno mq 458,95;
- giardino laterale mq 328,68;
- cisterna interrata parzialmente mq 56,57
- area scoperta antistante mq 1.149,86.

A livello di primo e secondo piano il fabbricato è costituito da n. 2 abitazioni con relative aree esterne a livello il tutto come di seguito distinto:

- abitazione piano 1° mq 171,38
- terrazze e balconi piano 1° mq 149,00
- abitazione piano 2° mq 132,25
- terrazze e balconi piano 2° mq 41,02.

L'intero immobile è caratterizzato da una struttura portante costituita da murature in pietra e/o tufo e volte a botte anch'esse in pietra e/o tufo relativamente al piano terra e primo mentre a livello di secondo piano la copertura risulta essere costituita da solaio latero cementizio piano regolarmente impermeabilizzato.

Gli impianti tecnologici sono rappresentati dall'impianto elettrico, idrico-fognante e termico tutti funzionanti ma non conformi alle normative vigenti. In particolare l'impianto termico è caratterizzato dalla presenza di un serbatoio di gas metano collocato in un area esterna mentre l'impianto fognario è caratterizzato dallo sversamento e raccolta in una vasca interrata a svuotamento periodico. L'impianto

idrico risulta alimentato dalla cisterna di antica costruzione presente nell'area scoperta antistante l'intero edificio.

Le finiture degli immobili in esame risultano essere in buone condizioni nell'abitazione di piano secondo, mentre nell'abitazione di piano primo e nei locali di piano terra sono in discrete condizioni.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

L'intero immobile oggetto di stima è riportato in catasto così come di seguito descritto:

- foglio 11, particella 128, sub 4, categoria D/10, piano T;
- foglio 11, particella 128, sub 5, categoria B/7, piano T;
- foglio 11, particella 128, sub 8, categoria A/2, piano T-1°;
- foglio 11, particella 128, sub 9, categoria A/2, piano 2°.

Tutti gli immobili ricadono in un'area tipizzata nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Casamassima come zona E.

4. GIUDIZIO COMPLESSIVO FABBRICATI E PERTINENZE

Nella valutazione dell'immobile, nel caso specifico, oltre a considerare le qualità oggettive che rendono lo stesso adatto allo scopo per il quale è destinato, si procede alla valutazione dello stato di conservazione sia delle finiture che degli impianti tecnologici, alla necessità di adeguare quest'ultimi alla normativa vigente in materia di impianti, all'ubicazione rispetto al centro abitato, nonché alla vicinanza al centro commerciale ed alla necessità di procedere ad un intervento di ammodernamento generale in relazione alla vetustà dell'immobile stesso.

5. VALUTAZIONE FABBRICATI E PERTINENZE

Il criterio di stima adottato è quello del metodo COMPARATIVO che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

Per la valutazione si fa riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie ed ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

In questo caso, per il fabbricato ricadente in agro di Casamassima (BA), non essendoci quotazioni disponibili, si utilizzeranno i dati relativi agli immobili ricadenti nella zona periferica del centro abitato così come di seguito tabellato:

Comune	: Casamassima
Codice	: Zona D1

Microzona : 1
 Tipologia Prevalente : **Abitazione di Tipo Economico**
 Destinazione : **Residenziale**

Tipologia Edilizia	Listino Anno 2023 2° Semestre	Stato conservativo	Valori di mercato €/mq		Valori di locazione €/mq per mese	
			min	max	min	max
Abitazione di tipo economico	O.M.I.	normale	1.150,00	1.250,00	3,50	4,30

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe, dalle tabelle OMI, si è potuto riscontrare una quotazione media tra il valore di €/mq 1.150,00 e 1.250,00 pari ad €/mq 1.200,00 .

Di seguito si riporta una tabella con indicazione delle superfici e loro destinazione, nonché i coefficienti necessari a parametrare le superfici in esame che andranno a determinare la superficie lorda commerciale (Slc) ed il conseguente valore di mercato dell'immobile in esame.

Nr.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. SUP. COMM.LE	SUPERFICIE COMM.LE
1	Deposito	T	Mq 539.48	0.60	Mq 323.69
2	Abitazione	T	Mq 67.34	1.00	Mq 67.34
3	Tettoia in aderenza	T	Mq 71.03	0.25	Mq 17.76
4	Tettoia isolata	T	Mq 29.04	0.20	Mq 5.81
5	Chiesetta	T	Mq 35.50	0.50	Mq 17.75
6	Cisterna	T	Mq 56.57	0.25	Mq 14.15
7	Cortile interno	T	Mq 458.95	0.10	Mq 45.89
8	Piazzale antistante	T	Mq 1149.86	0.10	Mq 114.99
9	Giardino laterale	T	Mq 328.68	0.10	Mq 32.87
10	Abitazione	1°	Mq 171.38	1.00	Mq 171.38
11	Terrazzi e balconi	1°	Mq 149.00	0.33	Mq 49.17
12	Abitazione	2°	Mq 132.25	1.00	Mq 132.25
13	Terrazzi e balconi	2°	Mq 41.02	0.33	Mq 13.54
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE (Slc)					Mq 906.21

Per la determinazione del valore dei beni in esame, il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone ovvero **“il Valore Commerciale dell'Immobile riferito all'unità di superficie (VCun)”**

$$VCun = Vm \times Ice \times Ici$$

Dove:

V_m = quotazione di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare;

I_{ce} = coefficiente delle caratteristiche estrinseche;

I_{ci} = coefficiente delle caratteristiche intrinseche.

In relazione al Valore medio (**V_m**) si farà riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. I coefficienti **I_{ce}** ed **I_{ci}** saranno ottenuti dal prodotto mediato di una serie di coefficienti determinati dallo scrivente secondo una scala predefinita e secondo le proprie personali considerazioni. Il valore (**V_{Cm}**) moltiplicato la Superficie lorda commerciale (**S_{lc}**), ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (**V_C**)

$$VC = VCum \times Slc$$

Stabilito il criterio di stima si procede alla valutazione dell'immobile individuando il Valore medio (**V_m**) facendo riferimento alla banca dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Per immobili analoghi abbiamo un valore unitario che va da un minimo di € 1.150,00/mq ad un massimo di € 1.250,00/mq. Pertanto si assume come Valore medio (**V_m**) € 1.200,00.

Successivamente si determinano i coefficienti **I_{ce}** ed **I_{ci}**.

Per le caratteristiche estrinseche dell'immobile si valutano i seguenti aspetti:

- *Ubicazione rispetto al centro abitato* (UB)
- *Livello di inquinamento acustico* (LA)
- *Livello qualitativo delle aree esterne* (LE)
- *Idoneità insediativa* (II)
- *Previsioni miglioramento ambientale* (PA)

PORZIONE IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE ESTRINSEICHE					I _{ce}
	UB	LA	LE	II	PA	
DEPOSITO	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
ABITAZIONE P.T.	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
TETTOIA IN ADERENZA	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
TETTOIA ISOLATA	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
CHIESETTA	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
CISTERNA	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
CORTILE INTERNO	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
PIAZZALE ANTISTANTE	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
GIARDINO LATERALE	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
ABITAZIONE P. 1°	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
TERRAZZI E BALCONI P. 1°	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
ABITAZIONE P. 2°	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600
TERRAZZI E BALCONI P. 2°	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,600

La valutazione di tutte le caratteristiche estrinseche sopraelencate porta all'utilizzo di un **I_{ce} = 0,600**

Per le caratteristiche intrinseche dell'immobile si valutano i seguenti aspetti:

- *Vetustà dell'immobile* (VI)

- *Grado di rifinitura interno* (GRI)
- *Grado di rifinitura esterno* (GRE)
- *Qualità ed efficienza degli impianti tecnologici* (QI)
- *Stato di conservazione interno* (SCI)
- *Stato di conservazione esterno* (SCE)
- *Superficie in rapporto al tipo di insediamento* (SRI)
- *Livello dei piani* (LP)
- *Luminosità* (LU)
- *Disponibilità di parcheggi pubblici e/o privati* (DP)

PORZIONE IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE INTRINSECHE										Ici
	VI	GRI	GRE	QI	SCI	SCE	SRI	LP	LU	DP	
DEPOSITO	0,60	0,50	0,50	0,35	0,50	0,50	1,00	1,00	0,80	1,00	0,675
ABITAZIONE P.T.	0,60	0,50	0,50	0,35	0,50	0,50	0,75	1,00	0,80	1,00	0,650
TETTOIA IN ADERENZA	0,60	0,50	0,50	0,35	0,50	0,50	0,90	1,00	1,00	1,00	0,665
TETTOIA ISOLATA	0,60	0,50	0,50	0,35	0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	1,00	0,645
CHIESETTA	0,60	0,50	0,50	0,35	0,50	0,50	0,70	1,00	0,70	1,00	0,615
CISTERNA	0,60	0,50	0,50	0,35	0,50	0,50	1,00	1,00	==	1,00	0,575
CORTILE INTERNO	0,60	==	0,50	0,35	==	0,50	1,00	1,00	==	1,00	0,710
PIAZZALE ANTISTANTE	0,60	==	0,50	0,35	==	0,50	1,00	1,00	==	1,00	0,710
GIARDINO LATERALE	0,60	==	0,50	==	==	0,50	1,00	1,00	==	1,00	0,770
ABITAZIONE P. 1°	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00	0,90	0,90	1,00	0,690
TERRAZZI E BALCONI P. 1°	0,60	==	0,50	==	==	0,50	1,00	0,90	0,90	1,00	0,770
ABITAZIONE P. 2°	0,75	0,80	0,70	0,85	0,80	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	0,840
TERRAZZI E BALCONI P. 2°	0,75	==	0,70	==	==	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	0,850

La valutazione di tutte le caratteristiche intrinseche sopraelencate porta all'utilizzo di un **Ici = 0,705**

Determinato il Valore medio (**Vm**) nonché i coefficienti (**Ice**) ed (**Ici**) si procede alla determinazione del Valore commerciale unitario (**VCun**):

$$VCun = Vm \times Ice \times Ici = € 1.200,00 \times 0,600 \times 0,705 = € 507,60$$

Pertanto il valore commerciale del bene risulta:

$$VC = VCun \times Slc = € 507,60 \times mq 906,21 = € 459.992,20$$

6. DESCRIZIONE GENERALE TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli in esame risultano essere costituiti da una serie di fondi rustici in parte ricadenti nel foglio 11 del comune di Casamassima ed in parte nel limitrofo foglio 22.

Da verifiche cartografiche si evince che detti fondi ricadono in un area tipizzata nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Casamassima come zona E, ovvero zona agricola.

I fondi rustici in esame sono identificati catastalmente come di seguito:

- fg. 11, p.lla 51, mq 107,00;
- fg. 11, p.lla 99, mq 4.537,00;

- fg. 11, p.lla 123, mq 9.490,00;
- fg. 11, p.lla 271, mq 204,00;
- fg. 11, p.lla 293, mq 2.886,00;
- fg. 11, p.lla 294, mq 23,00;
- fg. 22, p.lla 796, mq 2.137,00;
- fg. 22, p.lla 797, mq 3.750,00;
- fg. 22, p.lla 799, mq 17.450,00.

Il totale complessivo della superficie dei fondi rustici oggetto di stima è pari a **mq 40.584,00**.

7. VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame, considerata la classe e qualità di coltura catastale, la presenza di un fabbricato diruto (*vedi foto n. 8*), nonché l'effettivo stato di terreni incolti si è deciso di assumere un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a:

- Per la zona tipizzata **E**: Euro 1,00/mq

pertanto si ottiene che il più probabile valore di mercato, risulta essere pari a:

$$\text{mq } 40.584,00 \times \text{€ } 1,00 = \text{€ } 40.584,00$$

8. CONCLUSIONI

Per quanto fin qui esposto, dall'analisi visiva dello stato dei luoghi sopra descritto, dalla visione della documentazione catastale nonché dalle verifiche ed indagini di mercato effettuate, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà dei germani Di Gemma è pari a:

Fabbricato e Pertinenze = € 459.992,20

Terreni Agricoli = € 40.584,00

Valore Complessivo = € 500.576,20 arrotondato ad € 500.000,00

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Casamassima , 05 Luglio 2024



9. RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto nr. 1 (piano terra)



Foto nr. 2 (piano terra, primo e secondo)



Foto nr. 3 (scala esterna)



Foto n. 4 (chiesetta sconsacrata)



Foto n. 5 (piazzale antistante)



Foto nr. 6 (corte interna)



Foto n. 7 (cisterna acqua piovana)



Foto nr. 8 (terreno incolto con fabbricato diruto)

genzia del Territorio
TASTO FABBRIC
Ufficio provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. BA0240978 del 01/05/2002

Identificativi C
Serione:
Foglio: 11
Particella: 128
Subalterno: 4

Compilata da:
Pugliese Pasquale
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Bari

Scale 1: 200

Bari

N. 1244

PIANO TERRA

PIANO SEMINTERRATO
H= 6.00 m

NORD



Caiazzo dei Ebbricati - Stinazione al 15/06/2024 - Comune di CASAMASSIMA (B023) - < Foglio 11 - Particella 128 - Subalterno 4 -
VIA CELLAMARE Piano T-S1

10 metr

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari	Dichiarazione protocollo n. BA0240978 del 02/05/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Casamassima Via Cellamare Case Sparse Masseria Latilla civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 11 Particella: 128 Subalterno: 5	Pugliese Pasquale Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bari N. 1244

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

NORD

Ultima planimetria in atti

civ.

N. 1244

Scala 1:200

Diagrama de planta de un apartamento con las siguientes dimensiones y áreas:

- W.C. (W.C.):** Área = 1.00 m². Dimensiones: H_{min} = 1.00 m, H_{max} = 3.35 m.
- A.B. (A.B.):** Área = 1.00 m². Dimensiones: H_{min} = 1.00 m, H_{max} = 3.35 m.
- Ingr. (Ingr.):** Área = 1.00 m². Dimensiones: H_{min} = 1.00 m, H_{max} = 3.35 m.

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and dimensions:

- Ingr.** (Ingresso): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m
- Cucinino** (Cucina): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m
- Pranzo** (Living/Dining): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m
- Balcone** (Balcony): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m
- W.C.** (Toilet): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m
- Dis.** (Dormitory/Bedroom): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m
- Terrazzo** (Terrace): Hmin=2.85 m, Hmax=4.50 m

Additional features include a staircase labeled "Altra u.i.u." and various structural elements like walls, doors, and windows.

N O R D



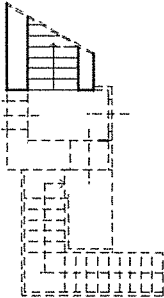
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari	Dichiarazione protocollo n. BA0304002 del 05/06/2008		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Casamassima		
	Via Cellamare Case Sparse Masseria Latilla	civ.	
Scheda n. 1	Identificativi Catastali:		Compilata da:
	Sezione:		Pugliese Pasquale
	Foglio: 11		Iscritto all'albo:
	Particella: 128		Ingegneri
Scala 1:200	Subalterno: 9	Prov. Bari	N. 1244

PIANO SECONDO

H= 2.80 m

PIANO PRIMO



Balcone

Ingr.

Cucina

W.C.

Dis.

Tettoia

Balcone

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 15/06/2024 - n. T23768 - Richiedente: RZZLRD76S02A285O

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2024 - Comune di CASAMASSIMA(B923) - < Foglio 11 - Particella 128 - Subalterno 9 >
VIA CELLAMARE Piano 1-2

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI
Soggetto individuato	AA

1. Immobili siti nel Comune di CASAMASSIMA (Codice B923) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	128	4			D/10				Euro 3.157,50	VIA CELLAMARE Piano T-S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2014 Pratica n. BA0400359 in atti dal 21/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 182304.1/2014)	Annotazione
2		11	128	5			B/7	U	184m³	Totale: 44 m²	Euro 133,04	VIA CELLAMARE Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m³ 184 Rendita: Euro 3.290,54

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I		(1) Proprietà I/1		
DATI DERIVANTI 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)				

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

2. Immobili siti nel Comune di CASAMASSIMA (Codice B923) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	128	8			A/2	2	8,0 vani	Totale: 235 m² Totale escluse aree scoperte** : 221 m²	Euro 619,75	VIA CELLAMARE Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	128	9			A/2	2	6,5 vani	Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte** : 131 m²	Euro 503,55	VIA CELLAMARE Piano 1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 14,50 Rendita: Euro 1.123,30

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 05/06/2008 Pratica n. BA0304002 in atti dal 05/06/2008 DIVISIONE (n. 12271.1/2008)		

3. Immobili siti nel Comune di CASAMASSIMA (Codice B923) Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	11	51		-	FABB DIRUTO	01 07			VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2018 Pratica n. BA0055594 in atti dal 28/02/2018 VERIFICA F.R. (n. 9393.1/2018)	Annotazione
2	11	99		-	ULIVETO	45 37		Euro 17,57	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BA0600613 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 26937.1/2011)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	11	123		AA AB	ULIVETO MANDORLETO	04 03	06 88 78		Euro 1,58 Euro 34,39	Euro 1,90 Euro 13,76	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. BA0174417 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32100.1/2007)	Annotazione
4	11	271		-	PASCOLO ARB	02	02	04	Euro 0,17 Lire 326	Euro 0,08 Lire 163	FRAZIONAMENTO del 12/11/1979 in atti dal 09/09/1995 (n. 56.1/1979)	
5	11	293		AA AB	FRUTTETO PASCOLO ARB	U 02	24 04 86		Euro 29,75 Euro 0,40	Euro 14,87 Euro 0,20	TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0641242 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 19042.1/2008)	Annotazione
6	11	294		-	PASCOLO ARB	02	00	23	Euro 0,02	Euro 0,01	VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/02/2008 Pratica n. BA0075501 in atti dal 07/02/2008 ALLIN. PREGEO 885035/2007 (n. 624.1/2008)	Annotazione
7	22	797		AA AB	VIGNETO SEMINATIVO	02 03	15 21 70		Euro 19,58 Euro 9,53	Euro 9,79 Euro 4,48	TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0641366 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 19166.1/2008)	Annotazione
9	22	796		-	SEMINATIVO	05	21	37	Euro 3,31 Lire 6,411	Euro 3,31 Lire 6,411	FRAZIONAMENTO del 01/12/1990 Pratica n. 385290 in atti dal 21/06/2001 (n. 5493.1/1990)	Annotazione

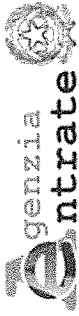
Immobile 1: Annotazione: di stadio: verifica f.r.

Immobile 2: Annotazione: di immobile: varia con il n.123 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune ; di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Immobile 3: Annotazione: di immobile: diviso per costruzione di n.c. - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 5: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 6: Annotazione: di stadio: rettifica identificativo mappa numerica per duplicazione della particella n. 291



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

Data: 08/05/2024 Ora: 7.33.40 pag: 4 Fine

Visura n.: T5021/2024

Immobile 7: **Annotazione:** di immobile: deriva in parte dal num. 6 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 8: **Annotazione:** di immobile: deriva in parte dal num. 6

Immobile 9: **Annotazione:** di immobile: deriva dal n. 1

Totale: Superficie 2.63,94 Redditi: Dominicale Euro 130,61 Agrario Euro 70,36

Intestazione degli immobili indicati al n.3

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	I		
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/10/2000 - RICONGIUNGIMENTO D'USUFRUTTO Voltura n. 5124.1/2008 - Pratica n. BA0097314 in atti dal 19/02/2008	(1) Proprieta' 1/1

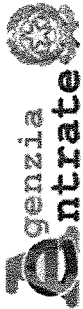
Totale Generale: vani 14,50 m³ 184 Rendita: Euro 4.413,84

Totale Generale: Superficie 2.63,94 Redditi: Dominicale Euro 130,61 Agrario Euro 70,36

Unità immobiliari n. 13

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

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 1,80



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2024

Data: 26/07/2024 Ora: 19.36.22 pag: 1 Fine
Visura n.: T297422/2024

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di CASAMASSIMA (B923) provincia BARI - Limitata al foglio: 22	A1	2
Soggetto individuato			

1. Immobili siti nel Comune di CASAMASSIMA (Codice B923) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	22	799		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO 04 04	20 00 54 50 1		Euro 5,16 Euro 35,91	Euro 6,20 Euro 27,93	TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0641367 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 19167.1/2008)

Immobile 1: Annotazione: di immobile: deriva dal n. 3 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 1.74.50 Redditi: Dominicale Euro 41,07 Agrario Euro 34,13

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 01/12/1990 Pratica n. 385199 in atti dal 21/06/2001 (n. 5493.1/1990)		

Totale Generale: Superficie 1.74.50 Redditi: Dominicale Euro 41,07 Agrario Euro 34,13

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

