

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom Severino Repetto nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 186/2014 promosso da:

“BANCA SELLA S.p.a.”

contro

" + 1 "

Udienza di giuramento: 25.09.14

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Geom. Severino Repetto, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 1) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione

ai fini dell' individuazione del bene;

*c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di
esistenza di opere abusive dica:*

c₁) se le opere sono sanabili;

c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici

Tecnici;

c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

*d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecu-
tato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche
con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;*

*e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino i-
scrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignora-
to, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.*

Premesse

Il sottoscritto C.T.U. ha esteso la presente perizia agli immobili oggetto di pignoramento in relazione ai quali il creditore procedente (nella fattispecie la Banca Sella S.p.a.) ha prodotto la documentazione di rito (Certificazione Notarile).

Descrizione dei beni ricavata dagli atti	
Proc. n°	Descrizione bene
Comune di Martina Franca	
186/14	-Villino in Martina Franca alla C.da Pozzo Carucci s.c. distinto in Catasto al Fg. 129, p.lla 67, sub 3, Contrada Pozzo Carucci s.c. ctg. A/7, vani 8,5; -Terreno in agro di Martina Franca distinto in Catasto terreni al Fg.129, p.lla 318, ente urbano, consistenza 14 are e 89 centiare.

Catasto urbano - Dati originali						
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca						
129	67	3	A/7		Vani 8,5	
In ditta ½ e 1/2						

Catasto urbano - Dati aggiornati						
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca						
129	67	3	A/7	3	Vani 8,5	Euro 768,23
In ditta:						

Catasto terreni - Dati originali						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.
Comune di Martina Franca						
129	318	E. U.		14.89	=	=
Ditta: Partita 1						

Catasto terreni - Dati aggiornati						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.
Comune di Martina Franca						
129	318	E. U.		14.89	=	=
Ditta: Partita 1						

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale risulta aggiornata per quanto attiene gli Atti che riportano correttamente i proprietari e le rispettive quote; la rappresentazione grafica sia in mappa (non vi è allineamento tra Catasto terreni e fabbricati) che nella Planimetria Catastale non sono conformi allo stato di fatto, ma conformi a quanto Assentito dai competenti organi Comunali.

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettere raccomandate A/R agli esecutati (All. n.1 e 1.1) e fax al creditore procedente ed all' Ausiliario (All. n. 2 e 2.1);
 - 2) Esecuzione di n. 2 sopralluoghi;
- Acquisizione di:
- 3) Visure catastali (All. n.3 e 3.1) e planimetria catastale (All. n. 4);
 - 4) Titoli di provenienza (All. n. 9 e 9.1) e Contratto di locazione (All. 12);
 - 5) Certificati di residenza degli esecutati; (All. n. 5 e 5.1)
 - 6) Estratto per riassunto dell' Atto di matrimonio degli esecutati; (All. n. 6)
 - 7) Estratto di mappa (All. 8)

Sopralluoghi

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 18 Novembre 2014 e 26 Novembre 2014, come risulta dagli allegati verbali (All. n. 7). In occasione dei sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi per la verifica della rispondenza con gli atti catastali, l'esecuzione di documentazione fotografica, ecc. dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e verifica dei soggetti possessori del bene.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in relazione ai quali il creditore procedente (Banca Sella S.p.a.) ha prodotto la documentazione di rito (Certificazione Notarile).

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili, nonché le condizioni di mercato , individua il seguente lotto unico:

<i>Reindividuazione dei Lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
186/14	Lotto unico	Villino in Martina Franca alla C.da Pozzo Carucci, piano terra e seminterrato, di 8,5 vani catastali con area scoperta di pertinenza in uno confinante con Strada privata di penetrazione, con propr., con propr. o loro aventi causa, salvo altri; il tutto riportato nel N.C.E.U. Fg. 129 p.lla 67 sub. 3, categoria A/7, Classe 3a, vani 8,5, rendita Euro 768,23; nel N.C.T. Fg. 129, P.lla 318 Ente Urbano di are 14.89.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca							
Lotto unico	129	67	3	A/7	3	Vani 8,5	Euro 768,23
In ditta:							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Catasto terreni – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.
Comune di Martina Franca							
Lotto unico	129	318	E.U.		Are 14.89		
In ditta: Partita 1							

Lotto unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'intera unità immobiliare composta da unico corpo di fabbrica a destinazione abitativa in Martina Franca (TA) località Pozzo Carucci, con annessa area scoperta di pertinenza (C.D.U. All.14); il fabbricato, articolato su piano terra e seminterrato, si compone dei seguenti ambienti divisi per piano: (vedi all. 4)

- Piano terra: tavernetta, due camere da letto, bagno, guardaroba, ripostiglio, deposito e garage;
- Piano primo: soggiorno, cucina, una camera da letto, bagno, disimpegno, scala ed una veranda coperta;

Il tutto confinante, in uno, con strada privata di penetrazione, con propr., con propr. o loro aventi causa, salvo altri; il tutto riportato nel N.C.E.U. Fg. 129 p.lla 67 sub. 3, categoria A/7, Classe 3a, vani 8,5, rendita Euro 768,23; nel N.C.T. Fg. 129, P.lla 318 Ente Urbano di are 14.89.

L'unità immobiliare è stata ceduta in Locazione per anni 30 ai Sigg. e con Contratto di locazione del 20.01.2014 Registrato a Taranto il 17.03.2014 al n. 1754 successivamente modificato con altro Contratto di locazione del 21.02.2014 registrato a Taranto il 18.03.2014 al n. 3482 e trascritto a Taranto il 21.03.2014 ai nn. 6206/5163 (All. 12)

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona dell'agro del Comune di Martina Franca posta a circa 1 Km. dall'abitato di detto Comune al quale è collegata dalla strada provinciale che da Martina porta a Massafra con successiva deviazione su Strada vicinale ed infine su strada privata; la zona, a vocazione agricolo-residenziale è caratterizzata dalla nutrita presenza di fabbricati (ville e villini) adibiti a residenza, è ben urbanizzata e servita dalle reti elettrica Enel, telefonica Telecom, ecc. Tutte le strade di accesso sono facilmente percorribili e bitumate.

Nell'allegato 13 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:5000, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile rispetto al centro urbano.

Fabbricato

L'unità immobiliare articolata su due livelli, piano terra e primo, comprende una porzione di area scoperta di pertinenza, adibita a giardino, piazzali ed ortale, della superficie di mq. 1489 (Vedi foto n. 5); l'area è interamente recintata con muratura sormontata da ringhiera.

L'accesso carrabile al piazzale antistante l'abitazione avviene privata di penetrazione a sua volta collegata alla Provinciale Martina-Massafra.

Il fabbricato è stato costruito in parte in epoca antecedente l'anno 1967, ampliato con Licenza Edilizia prot. 21794 del 19.08.74 cui è seguito Certificato di abitabilità prot. n. 18068 del 07.07.1977; successivamente il fabbricato è stato ampliato abusivamente e Condonato con Concessione in sanatoria prot. 5995/95 del 07.09.1999 e ancora modificato con Concessione Edilizia n. 22/01 del 04.01.2001. (All. 10, 11 e 11.1)

In seguito il fabbricato ha subito ulteriori lavori di ristrutturazione, cambio parziale di destinazione ed ampliamento, lavori eseguiti senza lacuna Autorizzazione e quindi

abusivamente.

Tutte le pareti esterne sia a piano terra che al seminterrato sono rifinite intonaco a tre mani rifinito con pitturazione al quarzo. (Vedi foto 1, 2, 3 e 4).

Nell'allegato 4 è rappresentata la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata e nell'allegato 15 la planimetria dello stato di fatto.

La superficie lorda dell'abitazione è di mq. 212,15 oltre la veranda coperta di mq. 22,00, il deposito e ripostiglio di mq. 47,30 ed il garage di mq. 18,35.; la superficie utile interna è di mq. 150,70 per l'abitazione, di mq. 38,00 per il deposito e ripostiglio e mq. 15,30 per il garage.

Materiali e impianti

Le strutture portanti verticali dell'intero corpo di fabbrica, esclusa la piccola porzione a Trullo, sono del tipo misto c.a e muratura a doppio paramento con intercapedine per uno spessore complessivo di 35 cm. I solai di tipo latero-cementizio. Gli intonaci esterni sono rifiniti con pittura al quarzo, in buono stato di conservazione e manutenzione. (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4)

L'appartamento, al piano primo, ha un livello di finitura interna di tipo medio (vedi foto n. 6, 7, 8, 9, 10, e 11), e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

I pavimenti sono realizzati parte in gres porcellanato e parte in marmo Perlato di Sicilia, intonaco civile bianco liscio, infissi esterni in alluminio elettrocolorato con grate in ferro, porte interne in legno naturale, rivestimento bagno e cucina in ceramica smaltata; al piano terra, rifiniture di tipo medio (vedi foto n. 12, 13, 14, 15 e 16) e buono stato di manutenzione-conservazione, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, intonaco civile bianco liscio, infissi esterni in alluminio elettrocolorato con grate in ferro, porte interne in legno tamburato con pannello centrale in vetro, rivestimento di bagni e cucina in ceramica smaltata.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia con quadro generale completo di interruttore differenziale, impianto idrico fognario a servizio di bagni e cucina. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas con radiatori in ghisa.

Il locale garage di altezza m. 1,80, ha pavimento in mattoni granigliati e porta d'ingresso in ferro. (Vedi foto n. 17)

Stato manutentivo

Lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato è buono, sia all'interno che all'esterno, con livello di finitura medio, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione.

Conclusioni

L'unità immobiliare, articolata su piano terra e primo con circostante terreno di pertinenza della superficie complessiva di mq. 1489, è sita in agro di Martina Franca (TA) località Pozzo Carucci.

L'immobile è nel complesso in buone condizioni di conservazione-manutenzione.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Ambienti	
Ambiente 1	Superficie utile
P T. Tavernetta	33.80 mq
P T. Letto 1	14.20 mq
P T. Letto 2	11.90 mq
P T. Bagno	5,30 mq
P T. Guardaroba	5,60 mq
P 1. Soggiorno- pranzo	32.80 mq
P.1 Cucina	18.60 mq
P.1 Bagno	4.10 mq
P.1 Disimpegno	1.30 mq
P.1 Letto	14.40 mq
P.1 Scala	5.60 mq
P.1 Ripostiglio	3.10 mq
Ambiente 2	Superficie utile
P.1 Veranda coperta	22.00 mq

Ambiente 3	Superficie utile
P.T. Deposito	35.70 mq
P.T. Ripostiglio	2.30 mq
Ambiente 4	Superficie utile
P.T. Garage	15,30 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie utile
Ambiente 1 - Appartamento	150.70 mq.
Ambiente 2 – Veranda coperta	53.30 mq.
Ambiente 3 – Deposito e Ripostiglio	38.00 mq.
Ambiente 4 – Garage	15.30 mq.

Inserimento nei piani urbanistici

L'immobile ricade nel Piano regolatore generale del Comune di Martina Franca in Zona F2/2 Agricola – residenziale, Zona Trulli interessata da reticoli fluviali, ecc. come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica. (allegato n. 14).

Inserimento nel P.U.T.T.

L'immobile rientra negli ambiti territoriali estesi parte in ATE tipo “B”. e parte in ATE tipo “C”.

Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede tra le altre le seguenti norme di attuazione:

Indici edilizi		
Tipologia	Indice	Valore
F2/2	indice di fabbricabilità fondiaria	0,03 mc/mq costruzioni agricole 0.03 mc/mq per abitazioni
	Superficie minima del lotto	Mq. 4.000
	Altezza massima	4,00 mt.
	Distanza dai confini	5,00 mt.

Pratica edilizia

L'unità immobiliare in oggetto è stata in parte costruita in epoca antecedente l'anno 1967, ampliata con Licenza Edilizia prot. 21794 del 19.08.74 cui è seguito Certificato di abitabilità prot. n. 18068 del 07.07.1977; successivamente il fabbricato è stato ampliato abusivamente e Condonato con Concessione in sanatoria prot. 5995/95 del 07.09.1999 e ancora modificato con Concessione Edilizia n. 22/01 del 04.01.2001.

Nei successivi primi anni duemila l'unità immobiliare ha subito ulteriori lavori di ristrutturazione ed ampliamento come cambio di destinazione ed ampliamento del vano deposito con abbassamento del pavimento, ampliamento e chiusura della veranda per la realizzazione di nuove camere da letto ed un vano giorno; detti lavori sono stati eseguiti in assenza di strumenti Autorizzativi e sono dunque da considerare totalmente abusivi. Nell'allegato 15 è rappresentato lo stato di fatto con le parti abusive da demolire

Agibilità

Il fabbricato non è provvisto di Agibilità avendo perso ogni validità il Certificato di abitabilità a suo tempo rilasciato dal Comune di Martina Franca. (All. 10)

Difformità

Le difformità che presenta il fabbricato in parola sono rappresentate dagli ampliamenti della veranda e del vano deposito, dal cambio di destinazione dello stesso e dall'abbassamento del piano di calpestio del richiamato locale deposito; le opere abusive sono riportate nella planimetria all. 15.

Condonabilità

Le opere abusive realizzate nel fabbricato a periziarsi sono tutte abbattibili senza danneggiare le porzioni di fabbricato realizzate regolarmente per cui non è possibile ricorrere a sanatoria si sensi dell'Art. 34 del D.P.R.380/2001 così come non è possibile ricorrere a sanatoria si sensi dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito per cui si procede si sono formate successivamente all'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio Legge 326/03.

Stante quanto sopra esposto le difformità presenti nel fabbricato devono intendersi realizzate abusivamente e non sanabili, per cui dovranno essere abbattute.

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica del fabbricato (demolizione, spese tecniche, ecc.) sono stimate in complessivi Euro 35.000,00.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30.04.2014						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	Regis.	N°
N.C.E.U.: Fg. 129 p.lla 67 sub 3: proprietà per 1/2- N.C.T.: Fg. 129 p.lla 318 Partita 1						
proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Ennio Cisternino	23.04.81	13/05/81	6514
		Divisione	Notaio Ennio Cisternino	29.12.91	17.01.92	1689

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5248	10.07.2008	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Bari s.c.p.a.
Note: Ipoteca volontaria per € 268.000,00 (s.c. 134.000,00) contro e.			
2161	11.10.2013	Ipoteca Giudiziale	Banca Sella S.p.a.
Note: Ipoteca giudiziale sino a € 79.920,50 contro.			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore

7567	30.04.2014	Verbale di pignoramento	Banca Sella S.p.a.
5163	21.03.2014	Contratto di Locazione ultranovennale	

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Contratto di locazione	21.02.2014	n. 3482	18.03.2014	1.800,00
Nota: E' posseduto in parte dai Sigg. che vi hanno la residenza ed in parte dai Sigg. (vedi planimetrie allegato16) in forza di Contratto di locazione trentennale Registrato a Taranto il 18.03.2014 al n. 3482 e Trascritto a Taranto il 21.03.2014 ai nn. 6206/5163; detto Contratto di locazione si riferisce all'intero fabbricato.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. condono	contratto di locazione.	estratto matrim.	condono
Si	Si.	Si	-	Si	Si	-

Verifica allegato 2						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert.. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	--

Conclusioni

Il cespite oggetto della presente relazione costituito da fabbricato a destinazione abitativa con area scoperta di pertinenza destinata a giardino e piazzali, è sito in agro di Martina Franca (TA) località Pozzo Carucci.

Il fabbricato, composto da piano terra e primo, comprende un'abitazione su due livelli con annessa veranda coperta, un locale garage ed un locale deposito al piano terra. La superficie lorda dell'abitazione è di mq. 212,15 oltre la veranda coperta di mq. 22,00, il deposito e ripostiglio di mq. 47,30 ed il garage di mq. 18,35.; la superficie utile interna è di mq. 150,70 per l'abitazione, di mq. 38,00 per il deposito e ripostiglio e mq. 15,30 per il garage..

Il suolo di pertinenza, come detto destinato a giardino, piazzali ed ortale ha una superficie di mq. 1489.

L'unità immobiliare in oggetto non è conforme alle previsioni di progetto degli strumenti Autorizzativi rilasciati dal Comune di Martina Franca e le opere abusive, non sanabili, dovranno essere demolite; nella Stima del valore dell'immobile si terrà conto dei costi di detta demolizione.

La planimetria catastale (all 4) non è conforme allo stato dei luoghi e l'unità immobiliare non è dotata di Certificato di agibilità.

L'intero immobile è stato ceduto in locazione trentennale con Contratto di locazione ultranovennale regolarmente Registrato e Trascritto.



Metodo di stima

Il valore dell'unità immobiliare viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle informazioni assunte sul mercato per i beni ricadenti nell'agro di Martina Franca ed in particolare in località Pozzo Carucci, tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costrut-



tive, delle finiture di tipo medio, dello stato di manutenzione-conservazione, posizione e distanza rispetto al centro urbano, vetustà ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, consultate le banche dati dell'O.M.I. , si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1300,00 €/mq, per la porzione destinata ad abitazione, 750 €/mq. per la porzione destinata a deposito e ripostiglio e 500,00 €/mq. per la porzione destinata a garage; detti prezzi sono stati determinati comprendendo negli stessi l'incidenza del valore del suolo di sedime e di pertinenza. Per la determinazione della superficie commerciale si sono considerate le intere superfici lorde ed il 50% della superficie della veranda.

Superficie commerciale abitazione: mq. $212,15 + 22,00/2 =$ mq. 223,15

Superficie commerciale Dep./Rip.: mq. 47,30

Superficie commerciale Garage.: mq. 18,35

Pertanto il valore dell'immobile è :

$$\mathbf{Va = (223,15 \times 1300,00) + (47,30 \times 750,00) + (18,35 \times 500,00) = 290.095,00 + 35.475,00 = \text{€ } 9.175,00 = \text{Euro } 334.745,00}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 900,00 euro per l'intera unità immobiliare si ottiene un reddito annuo lordo di 10.800,00 euro. Detratto il 20% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 8.640,00 euro, che capitalizzato al tasso medio del 3 %, fornisce il valore attuale pari a:

$$\mathbf{Vb = 8.640,00 / 0,03 = \text{Euro } 288.000,00}$$

Facendo la media dei valori ottenuti con i due metodi si ottiene valore dell'immobile:

$$\mathbf{Vi = (Va + Vb) / 2 = (332.745,00 + 288.000,00) / 2 = \text{Euro } 311.372,50}$$

Il valore del Lotto si ottiene detraendo dal valore dell'immobile come stimato i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile (demolizione, pratiche amministrative, ecc.):

$$\mathbf{VI = 311.372,50 - 35.000,00 = \text{Euro } 276.372,50}$$

(Euro duecentosettantaseimilatrecentosettantadue/50 euro.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'intera unità immobiliare composta da unico corpo di fabbrica a destinazione abitativa in Martina Franca (TA) Contrada Pozzo Carucci con area scoperta di pertinenza per una superficie totale, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, di mq. 1489; l'immobile articolato su due piani, terra e primo, comprende un'abitazione sui due piani, un locale garage ed un locale deposito-ripostiglio al piano

terra. La superficie lorda dell'abitazione è di mq. 212,15 oltre la veranda coperta di mq. 22,00, il deposito e ripostiglio di mq. 47,30 ed il garage di mq. 18,35.; la superficie utile interna è di mq. 150,70 per l'abitazione, di mq. 38,00 per il deposito e ripostiglio e mq. 15,30 per il garage..

Il tutto confinante, in uno, con strada privata di penetrazione, con propr. con propr. o loro aventi causa, salvo altri; il tutto riportato nel N.C.E.U. **Fg. 129 p.lla 67 sub. 3**, categoria A/7, Classe 3a, vani 8,5, rendita Euro 768,23; nel N.C.T. **Fg. 129, P.lla 318** Ente Urbano di are 14.89.

L'unità immobiliare in oggetto non è conforme alle previsioni di progetto degli strumenti Autorizzativi rilasciati dal Comune di Martina Franca e le opere abusive, non sanabili, dovranno essere demolite; nella Stima del valore dell'immobile si tenuto conto dei relativi costi.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e l'unità immobiliare non è dotata di Certificato di agibilità.

L'intero immobile è stato ceduto in locazione trentennale con Contratto di locazione ultranovennale regolarmente Registrato e Trascritto.

Valore di mercato: Euro 276.372,50
(euro duecentosettantaseimilatrecentosettantadue/50)