TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento N.R.G. 368/2017

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

AI SENSI DEL REGOLAMENTO SULLA PRIVACY

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop.P.A.

c/

****

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

Martina Franca, 21 Marzo 2019

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcbb0d2227222e6499efa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

INDICE.

1 - PREMESSA 3
1.1 - VERIFICHE PRELIMINARI 3
2 - OPERAZIONI PERITALI 3
3 - SOPRALLUOGHI 4
4 - DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI – ********* 4
5 - DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI – ********* 5
6 - DATI CATASTALI ORIGINALI – ********* 7
7 - DATI CATASTALI ORIGINALI - ********* 8
8 - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – ********* 10
9 - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – ********* 11

LOTTO N. 1

1 - DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE 13
2 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA 13
2.1 – Calcolo delle superfici delle singole particelle 13
2.2 – Confini 13
3 – VERIFICA URBANISTICA 14
4 – DIRITTO REALE 14
4.1. Trascrizioni 14
4.2. Stato di possesso 14
4.3. Documentazione allegata e verificata 14
5 - METODO DI STIMA 15
6 - DESCRZIONE CONCLUSIVA 15

LOTTO N. 2

1 – PREMESSA
2 - DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE 17
3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA 17
4 - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 18
4.1 – Materiali e impianti 18
4.2 – Stato manutentivo 20
4.3 – Distribuzione delle superfici rilevate 21
4.4 – Confini 22
5 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE 22
5.1 – Pratiche Edilizie 22
5.2 – Regolarità urbanistica 23
5.3 – Agibilità / abitabilità 24
5.4 – Difformità 24
5.5 – Condonabilità-sanabilità e/o Aggiornamenti catastali 25
6 – DIRITTO REALE 27
6.1 – Iscrizioni 28
6.2 – Trascrizioni 28
6.3 – Stato di Possesso 28
6.4 – Documentazione allegata e verificata 28
7 – METODO DI STIMA: COST APPROC 28
8 – DESCRIZIONE CONCLUSIVA 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22b7222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

1. PREMESSA

La sottoscritta *Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI* (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Michele Casavola n° 35, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura ***C.T.U.***) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **368/2017** promossa dalla **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. P.A. c/ ***.** Successivamente al giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano poneva alla sottoscritta Ing. Maria Luisa SETTANNI, i seguenti quesiti:
"Esaminatigli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

1.1 VERIFICHE PRELIMINARI

In particolare la sottoscritta ha verificato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile datato **20 Novembre 2017**. Dalla verifica risulta che:

- Il creditore procedente ha depositato il **certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.**;
- Il creditore procedente ha depositato anche Visura Ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Taranto – periodo dal 26/02/2013 al 14/11/2017;
- La data di trascrizione del pignoramento è **15/11/2017** – gli atti elencati nella certificazione notarile sono stati trascritti di venti anni la data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati;
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico di ogni immobile pignorati, pertanto il CTU ha provveduto ad inserire negli allegati tutti gli estratti di mappa utili alla procedura;
- Non essendo stato depositato lo stato civile dell'esecutato, il CTU ha provveduto a effettuare un Estratto di Matrimonio, dal quale si evince che il *** ha contratto matrimonio in data 06/10/1990 con la sig.ra ********* [redacted] in regime patrimoniale di comunione legale. Il tutto si evince anche dagli atti di donazione che sono allegati alla presente.
- Il CTU, ha provveduto ad eseguire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, sia regolari accertamenti relativi alla conformità dell'immobile, sia richiesta, per tutti i terreni, di certificato di destinazione urbanistico.

2. OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

A. L'invio delle raccomandate per il sopralluogo dell'immobile sopra riportato è avvenuta da parte dell'Avv. Stefano Vozza in qualità di Ausiliario del Giudice alle parti interessate.
B. Verbale di sopralluogo redatto dall' Avv. Stefano Vozza

Acquisizione dei seguenti documenti:

1) Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio – regime patrimoniale di comunione legale **(All. n. A)**;
2) Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti i terreni – ********* e ********* **(All. n. B)**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

3) Copia del Titolo di Provenienza – Donazione ********* – Notaio Luca Torricella (**All. n. C**)
4) Copia del Titolo di Provenienza – Donazione *********– Notaio Enrico Amoruso (**All. n. D**)
5) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e Certificato Ipotecario (**Presenti agli atti**);
6) Stralcio di mappa catastale (**All. n. E**), Visura catastale e Planimetrie catastali relative al **LOTTO N. 1**
   - (fgl. n. 25, p.lla n. 197) (**All. n. F**);
   - (fgl. n. 25, p.lla n. 140) (**All. n. G**);
   - (fgl. n. 25, p.lla n. 423) (**All. n. H**);
   - (fgl. n. 25, p.lla n. 421, sub 1) (**All. n. I, I-1, I-2**);
7) Stralcio di mappa con relativi punti di presa del **LOTTO N. 1** (**All. n. L**);
8) Stralcio di mappa catastale (**All. n. ri M1-M2-M3**), Visura catastale e Planimetrie catastali relative al **LOTTO N. 2**
   - (fgl. n. 28, p.lla n. 13, sub 4) (**All. n. N**);
   - (fgl. n. 28, p.lla n. 13, sub 2) (**All. n. O**);
   - (fgl. n. 28, p.lla n. 23) (**All. n. P**);
   - (fgl. n. 28, p.lla n. 14) (**All. n. Q**);
   - (fgl. n. 29, p.lla n.ri 90 - 93 - 96) (**All. n. R**);
   - (fgl. n. 29, p.lla n. 89 – 92 - 95) (**All. n. S**);
   - (fgl. n. 27, p.lla n. 35) (**All. n. T**)
9) Planimetria di rilievo con i relativi punti di presa del **LOTTO N. 2** comprendente le seguenti Tavole:
   Tav. n. 1 – Inquadramento Generale;
   Tav. n. 2 – Restituzione grafica della Pianta del Piano Terra e del Primo Piano;
   Tav. n. 3 – Punti di presa dell'intera area;
   Tav. n. 4 – Regolarità Urbanistica – schema riassuntivo
10) Documentazione Tecnica relativa al **LOTTO N. 2**:
   - C.E. del 26/07/1984 – Prot. N. 33517/82 (**All. n. Z1**)
   - C.E. del 19/11/1985 – Prot. N. 1385 (**All. n. Z2**)
   - C.E. del 04/05/1990 – Prot. N. 36658/88 (**All. n. Z3**)
   - P. di C. n. 40/03 del 05/02/2003 – P.E. n. 139/02 (**All. n. Z4**)
   - P. di C. n. 186/07 del 21/06/2007 – P.E. n. 139/02 (**All. n. Z5**)
   - P. di C. n. 27/09 del 20/02/2009 – P.E. n. 139/02/1 (**All. n. Z6**)

3. SOPRALLUOGHI

Presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, sono stati effettuati diversi sopralluoghi durante i quali la sottoscritta ha effettuato sia un rilievo metrico che fotografico degli stessi, provvedendo successivamente ad effettuare una restituzione grafica di tutti gli immobili rilevati.

4. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI – ***

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	1	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 25, p.lla n. 197
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**2**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 25, p.lla n. 140
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**3**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 25, p.lla n. 423
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**4**	Area Urbana sita nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 25, p.lla n. 421 sub 1 e al N.C.T. al foglio n. 25, p.lla n. 421(Ente Urbano)

5. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI – ********** [redacted]

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***		
Comune di Martina Franca		
368	**5**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 27, p.lla n. 35
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Proprietà per ½ di *** Proprietà per ½ di ***		
Comune di Martina Franca		
368	**6**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 29, p.lla n. 89
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Proprietà per ½ di *** Proprietà per ½ di ***		
Comune di Martina Franca		
368	**7**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 29, p.lla n. 92
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Proprietà per ½ di *** Proprietà per ½ di ***		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Comune di Martina Franca		
368	**8**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 29, p.lla n. 95
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**9**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 29, p.lla n. 90
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**10**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 29, p.lla n. 93
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**11**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 29, p.lla n. 96
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Proprietà per ½ di ***. **Proprietà per ½ di ***		
Comune di Martina Franca		
368	**12**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 28, p.lla n. 14
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**13**	Terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.T. del Comune di Taranto al foglio n. 28, p.lla n. 23
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		
368	**14**	Fabbricato agricolo sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub 4
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Piena proprietà di ***.		
Comune di Martina Franca		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22f7222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

368	**15**	Abitazione economica sito nel Comune di Martina Franca (TA) censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub 2

6. DATI CATASTALI ORIGINALI – ****

Catasto Terreni - Dati originali								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	**Qualità Classe**	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 1	25	197	//	AA AB	Sem. Arb. 3 Uliveto 2	4349 106	€8,98 €0,22	€8,98 €0,22
In ditta: ****								

Catasto Terreni - Dati originali								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	**Qualità Classe**	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 2	25	140	//	AA AB AC	Sem. Arb. 3 Uliveto 2 Pasc. Arb 1	4349 106 10	€8,98 €0,22 €0,02	€8,98 €0,22 €0,02
In ditta: ****								

Catasto Terreni - Dati originali								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	**Qualità Classe**	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 3	25	423	//	//	Bosco Mis. 3	118	€0,07	€0,04
In ditta: ****								

Catasto Fabbricati - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	**Categoria**	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							
Lotto N. 4	25	421	1	//	Area Urbana	165	//
In ditta: ****							

Catasto Terreni - Dati originali								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	**Qualità Classe**	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 4	25	421	//	//	Ente Urbano	165	//	
In ditta: ****								

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

7. DATI CATASTALI ORIGINALI – ********* [redacted]

Catasto Terreni - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	Qualità Classe	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							
Lotto N. 5	27	35	//	AA	Semin. 3	30.515	€ 78,80 € 55,16
				AB	Pascol arb 1	100.650	€ 155,94 € 77,97
In ditta: ****							

Catasto Terreni - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	Qualità Classe	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							
Lotto N. 6	29	89	//	//	Semin. 3	20	€ 0,05 € 0,04
In ditta: **** e ****							

Catasto Terreni - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	Qualità Classe	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							
Lotto N. 7	29	92	//	//	Semin. 3	526	€ 1,36 € 0,95
In ditta: **** e ****							

Catasto Terreni - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	Qualità Classe	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							
Lotto N. 8	29	95	//	//	Pasc. Cesp. 1	271	€ 0,42 € 0,17
In ditta: **** e ****							

Catasto Terreni - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	Qualità Classe	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							
Lotto N. 9	29	90	//	//	Semin. 3	54	€ 0,14 € 0,10
In ditta: ****							

Catasto Terreni - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Porz.**	Qualità Classe	**Sup. mq**	**Reddito Domin. - Agrario**
Comune di Martina Franca							

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Lotto N. 10	29	93	//	//	Semin. 3	711	€1,84	€1,29
In ditta: ***								

Catasto Terreni - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. mq	Reddito Domin. - Agrario	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 11	29	96	//	//	Pasc. Cesp. 1	345	€0,53	€0,21
In ditta: ***								

Catasto Terreni - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. mq	Reddito Domin. - Agrario	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 12	28	14	//	//	Semin. 3	546	€1,41	€0,99
In ditta: **** e ****								

Catasto Terreni - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. mq	Reddito Domin. - Agrario	
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 13	28	23	//	//	Semin. 3	98.444	€254,21	€ 177,95
In ditta: ****								

Catasto Fabbricati - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 14	28	13	4	D/10	//	//	//	€7.520,00
In ditta: ***								

Catasto Fabbricati - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Martina Franca								
Lotto N. 15	28	13	2	A/3	2	9 vani	253 mq	€790,18
In ditta: ****								

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

8. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – *****

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dei singoli terreni, nonché le condizioni di mercato ha ritenuto opportuno dividere in lotti come di seguito riportato:
N.B.: Dalla documentazione fotografica allegata, relativamente ai beni (terreni) oggetto di procedura della sig.ra *******, si denota una mancanza di materializzazione dei confini.Pertanto il CTU, per la valutazione, ha ritenuto accorpare in un unico lotto, le quattroparticelle, che al catasto terreni individuano quattro aree diverse di terreno, poste tutte unaaccanto all'altra.**

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
368/2017	**1**	Piena proprietà per l'intera quota di un TERRENO AGRICOLO sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Calle Zippo s.n.c. E' confinante con altro terreno della stessa proprietà e con strada provinciale e strada comunale. E' riportato in Catasto Terreni al foglio n. 25, p.lla n. 197. Catastalmente risulta essere in parte seminativo arboreo di terza classe con una superficie di 4349 mq e in parte uliveto di seconda classe con una superficie di 106 mq. R.D. = R. A. = € 8,98 e R.D. = R.A. = € 0,22
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
368/2017	**1**	Piena proprietà per l'intera quota di un TERRENO AGRICOLO sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Calle Zippo s.n.c. E' confinante con altro terreno della stessa proprietà e con strada provinciale e strada comunale. E' riportato in Catasto Terreni al foglio n. 25, p.lla n. 140. Catastalmente risulta essere in parte seminativo arboreo di terza classe con una superficie di 2885 mq, in parte uliveto di seconda classe con una superficie di 2183 mq e in parte pascolo arboreo di prima con una superficie di 10 mq. R.D. = R. A. = € 5,96, R.D. = R.A. = € 4,51, e R.A.=R.D.= € 0,01
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
368/2017	**1**	Piena proprietà per l'intera quota di un TERRENO AGRICOLO sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Calle Zippo s.n.c. E' confinante con altro terreno della stessa proprietà e terreno di altra proprietà. E' riportato in Catasto Terreni al foglio n. 25, p.lla n. 423. Catastalmente risulta essere bosco misto di terza classe con una superficie di 118 mq R.D. = € 0,07 e R.A. = € 0,04
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
368/2017	**1**	Piena proprietà per l'intera quota di un'AREA URBANA (terreno agricolo) sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Calle Zippo s.n.c. E' confinante con altro terreno della stessa proprietà e terreno di altra proprietà. E' riportato in Catasto Terreni come Area Urbana di 165 mq al foglio n. 25, p.lla n. 421; mentre al Catasto Urbano è riportato come Ente Urbano al foglio n. 25, p.lla n. 421, sub 1.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d227222e6499efa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

9. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – ****

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dei singoli terreni, nonché le condizioni di mercato ha ritenuto opportuno dividere in lotti come di seguito riportato:

N.B.: Relativamente agli immobili oggetto di procedura del sig. *******, si deve precisare che trattasi di una intera Azienda Agricola, con relativa abitazione e terreni confinanti, sitanel Comune di Martina Franca alla C.da Mangiato Nuovo e Reinzano. Dato che allo statoattuale l'intera proprietà, non può essere suddivisa in più lotti, in quanto trattasi di terreni interclusi con accesso diretto solo dall'azienda, e di piccolissime aree destinate a tratturo di ingresso, il CTU ha ritenuto opportuno considerare il tutto come un UNICO LOTTO. Pertanto la valutazione complessiva dell'azienda sarà data dalla somma delle valutazioni delle singole unità, ognuno per la propria quota.**

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
368/2017	2	Piena proprietà per l'intera quota di un FABBRICATO RURALE sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Mangiato, n. 89. E' confinante nell'intero con altre proprietà. E' riportato in Catasto Fabbricati al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub. n. 4 e sub 2. Il Fabbricato si estende su due livelli: il piano terra con annesse corti rurali, locali vari da adibire a depositi per attrezzi agricoli, derrate agricole, ricovero per animali, mentre il primo piano è adibito ad abitazione.
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
368/2017	2	Piena proprietà per l'intera quota del TERRENO ti tipo agricolo su cui insiste il Fabbricato Rurale sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Mangiato, n. 89. E' confinante nell'intero con altre proprietà. E' riportato in Catasto Terreni al foglio n. 28, p.lla n. 23, con una superficie catastale pari a 98.444 mq.

N.B.: Si deve precisare che, le particelle di seguito riportate, individuano la parte di tratturo di accesso all'azienda, con la particolarità che tre particelle sono di proprietà del sig. ** e della sorella sig.ra ****. Pertanto si accorperanno in due gruppi, utile solo ed esclusivamente ai fini del valore, ma facenti parte sempre dello stesso lotto.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di Martina Franca
368/2017	2	Piena proprietà della metà indivisa di una parte di TERRENO adibito a **tratturo di accesso** all'intera struttura caratterizzato da più particelle, sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Mangiato, n. 89. Detto tratturo è confinante nell'intero con altre proprietà, e sono riportate in Catasto Terreni al foglio n. 28, p.lla n. **14**, con una superficie catastale pari a 546 mq, foglio n. 29, p.lla n. **89**, con una superficie catastale pari a 20 mq, foglio n. 29, p.lla n. **92** con una superficie di 526 mq e infine foglio n. 29, p.lla n. **95**, con una superficie catastale pari a 271 mq.
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
		Comune di Martina Franca
368/2017	2	Piena proprietà per l'intera quota di altra parte di TERRENO adibito sempre a **tratturo di accesso** all'intera struttura, sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Mangiato, n. 89. Detto tratturo è confinante nell'intero con altre proprietà, e sono riportate in Catasto Terreni al foglio n. 29, p.lla n. **90**, con una superficie catastale pari a 54 mq, foglio n. **29, p.lla n. 93, con una superficie catastale pari a 711 mq, foglio n. 29,** p.lla n. **96**, con una superficie catastale pari a 345 mq.

N.B.: <u>Si deve precisare inoltre che si è considerato nel lotto n. 2, anche una estensione di terreno, sempre oggetto di procedura che risulta essere interclusa, con unico accesso solo ed esclusivamente dall'Azienda agricola e che allo stato attuale non può essere soggetto a vendita come lotto singolo.</u>

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di Martina Franca
368/2017	2	Piena proprietà per l'intera quota di TERRENO AGRICOLO sito nel Comune di Martina Franca, in C.da Reinzano. Detto terreno è confinante nell'intero con altre proprietà, ed è riportato in Catasto Terreni al foglio n. 27 p.lla n. 35, con una superficie catastale totale pari a 131.650 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

LOTTO n. 1

1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà per l'intera quota di TERRENI AGRICOLI siti nel Comune di Martina Franca, in C.da Calle Zippo s.n.c. L'intera parte di terreni è confinante con altro terreno della stessa proprietà e con strada provinciale e strada comunale. Sono riportati in Catasto Terreni al foglio n. 25, p.lla n. ri 197 – 140 – 423. A **questi va aggiunto un'area urbana riportata in Catasto Fabbricati al fgl. n. 25, p.lla n. 421, sub 1 e in Catasto Terreni al fgl. n. 25, p.lla 421, come Ente Urbano. Si deve precisare, così come riportato anche nell'atto di donazione (Allegato n. C), che detta area urbana faceva parte dell'area circostante al fabbricato riportata in catasto al fgl n. 25, p.lla 421, sub n. 2, venduto al sig. ****. Detti terreni, sono considerati catastalmente come terreni agricoli (Allegati n.ri E-F-G-H-I). In Allegato n. B viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistico, richiesto presso gli uffici competenti del Comune di Martina Franca.**

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area su cui insistono detti terreni agricoli, è collocata tra il Comune di Martina Franca e il Comune di Alberobello. Dista circa 11 Km dal centro di Martina e si raggiunge percorrendo la SP58 in direzione di Mulino l'Antica Macina per circa 10 Km, fino a raggiungere proprio Mulino l'Antica Macina. In realtà allo stato attuale, la divisione delle singole particelle non è del tutto materializzata, specialmente tra la p.lla 421 e la p.lla 423, così come si può osservare dalla foto aerea accanto. L'unica divisione è quella tra la p.lla 197 e la p.lla 140, divise a mezzo di un muretto a secco. Ad oggi, l'intera area risulta in parte incolta e in parte presenta alberi da frutta di vario tipo. Nell'**Allegato n. L** si sono riportati i punti di presa con la relativa documentazione fotografica dell'area.

2.1. Calcolo delle superfici delle singole particelle

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

AMBIENTI/SUP.UTILE	
Fgl. n. 25, p.lla n. 197	4.455 mq
Fgl. n. 25, p.lla n. 140	5.078 mq
Fgl. n. 25, p.lla n. 423	118 mq
Fgl. n. 25, p.lla n. 421, sub. 1	165 mq

2.2. Confini

L'intera area considerata confina in parte con proprietà ********* [redacted] e in parte con altreproprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

3. VERIFICA URBANISTICA

Dato che trattasi di terreni, è stata presentata richiesta per Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. B**) dal quale si evince che trattasi di "Zona agricola – residenziale F2-2".

4. DIRITTO REALE

L'atto di Donazione sotto riportato, è quello stipulato tra i sigg. *** e ****, parte donataria nei confronti della sig.ra ****

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 15 novembre 2017						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Martina Franca - Fgl. n. 25, p.lle n.ri 197, 140, 423 e Fgl. n. 25, p.lla n. 421, sub. 1 ****						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Luca Torricella	26 febbraio 2013	08 marzo 2013	95394

Nota: Nell' **Allegato B** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

4.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
21903/16590	19/09/2017	Trascrizione	BANCA POP.DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. P.A.
Nota: Pignoramento immobiliare contro **** e *****, notificato dall'Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto del 11/08/2017.			

4.2. Stato di possesso

STATO DI POSSESSO				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Trattasi di terreni coltivati.				

4.3. Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	//	Si	//	//	si	--
Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb.	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	si	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	si	ALLEGATA AGLI ATTI

Negli **Allegati n. A, B e C** sono riportati rispettivamente estratto di matrimonio, certificato di **destinazione urbanistica e titolo di provenienza**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

5. METODO DI STIMA

Considerando che da indagini di mercato effettuate sul territorio del Comune di Martina Franca, si può attribuire a terreni tipizzati come "zona agricola – residenziale F2-2", un valore compreso tra € 3,00 ed 4,00. Si precisa che verrà attribuito un valore di € 4,00, (così come previsto nelle N.T.A. del PRG) alle particelle nelle quali è presente un lotto minimo di 4.000 mq, mentre € 3,00 per le altre particelle.

Dato che il Lotto n. 1 è composto da n. 4 p.lle attigue, il valore totale da attribuire all'intero appezzamento di terreno, sarà calcolato sulla somma dei mq di terreno delle singole particelle, così come riportato nella TABELLA A:

TABELLA A

FGL	P.LLA	MQ	MQ COMPL.	€/MQ	TOTALE
25	197	4.455	9.816	4,00	39.264,00
25	140	5.078			
25	423	118			
25	421	165			

Pertanto il valore di mercato del Lotto n. 1 è pari ad € 39.264,00, arrotondato a d € 39.260,00 (eurotrentanovemiladuecentosessanta/00).

6. DESCRIZIONE CONCLUSIVA

Piena proprietà per l'intera quota di TERRENI AGRICOLI siti nel Comune di Martina Franca, in C.da Calle Zippo s.n.c. L'intera parte di terreni è confinante con altro terreno della stessa proprietà e con strada provinciale e strada comunale. Sono riportati in Catasto Terreni al foglio n. 25, p.lla n. ri 197 – 140 – 423. A questi va aggiunto un'area urbana riportata in Catasto Fabbricati al fgl. n. 25, p.lla n. 421, sub 1 e in Catasto Terreni al fgl. n. 25, p.lla 421, come Ente Urbano. Si deve precisare, così come riportato anche nell'atto di donazione (**Allegato n. C**), che detta area urbana faceva parte dell'area circostante al fabbricato riportata in catasto al fgl n. 25, p.lla 421, sub n. 2, venduto al sig. ********* Antonio. Detti terreni, sono considerati catastalmente come terreni agricoli (**Allegati n.ri E-F-G-H-I**). In **Allegato n. B** viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistico, richiesto presso gli uffici competenti del Comune di Martina Franca. L'area su cui insistono detti terreni agricoli, è collocata tra il Comune di Martina Franca e il Comune di Alberobello. Dista circa 11 Km dal centro di Martina e si raggiunge percorrendo la SP58 in direzione di Mulino l'Antica Macina per circa 10 Km, fino a raggiungere proprio Mulino l'Antica Macina. In realtà allo stato attuale, la divisione delle singole particelle non è del tutto materializzata, specialmente tra la p.lla 421 e la p.lla 423, così come si può osservare dalla foto aerea accanto. L'unica divisione è quella tra la p.lla 197 e la p.lla 140, divise a mezzo di un muretto a secco. Ad oggi, l'intera area risulta in parte incolta e in parte presenta alberi da frutta di vario tipo. Nell'**Allegato n. L** si sono riportati i punti di presa con la relativa documentazione fotografica dell'area. L'intera area considerata confina in parte con proprietà *** e in parte con altre proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Dato che trattasi di terreni, è stata presentata richiesta per Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. B**) dal quale si evince che trattasi di "Zona agricola – residenziale F2-2".

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO:

€ 39.260,00

(eurotrentanovemiladuecentosessanta/00)

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22207222e6499efa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

LOTTO n. 2

FOTO DI INQUADRAMENTO GENERALE – LOTTO N. 2

1. PREMESSA

L'immagine sopra riportata, mostra l'intera struttura che si valuterà come **Lotto n. 2.** Si ritiene doveroso precisare, così come mostrato nell'immagine, che l'intera area non comprenderà solo la zona relativa all'azienda (piano terra) e alla casa rurale (primo piano) (**fgl. n. 28 - p.lla n. 13**), ma dovrà comprendere i terreni confinanti oggetto di procedura (**fgl. n. 28 – p.lla n. 23 e fgl. n. 27 – p.lla n. 35**), in quanto trattasi di terreni interclusi con accesso diretto solo dall'azienda. A tutto questo verranno aggiunte piccolissime aree destinate a tratturo di ingresso, di cui: **fgl. n. 29 – p.lle nri 90-93-96** saranno considerate piena proprietà del sig. *********, mentre **fgl. n. 29 – p.lle n.ri 14- 89-92-95** saranno considerate nella quota di metà indivisa in quanto in comproprietà con la sig.ra ********* [redacted] Tutto quanto detto è stato specificato della **Tavola n. 1 – Inquadramento generale**.

2. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà per l'intera quota di una struttura adibita in parte ad **azienda agricola** per tutto il piano terra ed in parte a Casa Rurale - **abitazione** al primo piano. Detta area è sita nell'agro del Comune di Martina Franca alla C.da Mangiato Nuovo, n. 89 e Reinzano. E' confinante in parte con altre proprietà e in parte con terreni di proprietà, facenti parte di questo stesso lotto. Il piano terra è riportato in Catasto Fabbricati al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub 4 categoria D/10, rendita pari a € 7.520,00 (**Allegato n. N**), mentre il primo piano è individuato al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub 2, categoria A/3, classe 2 consistenza 9 vani, superficie catastale 253 mq e rendita pari a € 790,18 (**Allegato n. O**). L'ingresso a detta struttura avviene per il tramite di un **tratturo** dalla strada principale, che risulta in parte come proprietà esclusiva del **** e in parte in comproprietà con la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

sorella (**Foto X - Tavola n. 1**). Catastalmente la porzione di tratturo di piena proprietà è individuata al fgl. n. 29 p.lla n. 90, (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 54 mq), p.lla n. 93 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 711 mq), p.lla 96 (qualità pascolo cespuglio di prima classe, con una superficie di 345 mq) (**Allegato n. R**); la porzione in comproprietà invece risulta catastalmente individuata al fgl. n. 28 p.lla n. 14 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 546 mq), fgl. n. 29 p.lla n. 89 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 20 mq), p.lla n. 92 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 526 mq), e p.lla n. 95 (qualità pascolo cespuglio di prima classe, con una superficie di 271 mq) (**Allegati n.ri Q-S**). Vanno aggiunti a tutto quanto sopra, **due terreni** di cui uno è quello su cui insiste la struttura agricola, l'altro è in posizione attigua e interclusa. Il primo è catastalmente individuato al fgl. n. 28, p.lla n. 23 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 98.444 mq) (**Allegato n. P**); il secondo è catastalmente individuato al fgl. n. 27, p.lla n. 35 (qualità seminativo di terza classe e pascolo arboreo di prima con una superficie totale di 131.165 mq) (**Allegato n. T**) - **Tavola n. 1 – Inquadramento generale**.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare oggetto di pignoramento così come già specificato nel paragrafo precedente, è sito nell'agro del Comune di Martina Franca (TA) ed è collocata in una zona compresa tra C.da Mangiato Nuova e C.da Reinzano. Così come si può notare dalla foto sopra riportata, di inquadramento generale, trattasi di un'area molto vasta. Si raggiunge abbastanza facilmente: da Martina Franca prendere per Via Alberobello e percorrerla per circa 5 Km. Giunti all'incrocio, proseguire per Str. Monti Tre Carlini e proseguire per circa 5 altri Km, fino a giungere al civico n. 89. Negli **Allegati da n. M (M1, M2, M3) a n. T** vengono riportati tutti i dati catastali compreso uno stralcio di mappa, nel quale viene evidenziata l'intera area dove è collocato l'intero corpo di fabbrica. L'intera struttura è divisa in due parti: una edificata dall'1984 circa al 1990 e l'altra edificata nel 2003 e dista circa 12 km dal centro della città di Martina Franca. Le **Foto n.ri A, B, C e D** mostrano il prospetto principale della struttura.

4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Giunti al civico 89, ci si deve immettere in un tratturo di proprietà privata che conduce direttamente davanti al portone di ingresso dell'azienda. Detto tratturo in realtà, (fgl. n. 28, p.lla n.14 e fgl. n. 29, p.lle n.ri 89-92 e 95) è in comproprietà con la ****, sorella del ****. Parallelamente a detto tratturo, è collocata una striscia di terreno (fgl. n. 29, p.lle n.ri 90-93-96) di proprietà esclusiva **** vedi **Tavola n. 1 – Inquadramento generale**. L'accesso vero e proprio alla masseria, avviene per il tramite di un cancello posto alla fine del tratturo, superato il quale si accede nel piazzale antistante la struttura. Detto piazzale è individuato catastalmente come **Bene Comune Non Censibile**, al fgl. n. 28, p.lla n. 13, sub 3.

In realtà si deve precisare che detta area, non è stata inserita tra i beni oggetto di pignoramento, in quanto essendo Bene Comune Non Censibile, non ha nessun intestatario. Pertanto si provvederà alla valutazione di detta superficie, considerandola come parte integrale della p.lla 23.

Detta area, non è altro che l'anticamera dell'intera struttura. Il corpo di fabbrica principale è caratterizzato da due livelli: un piano terra ed un primo piano (**Foto n. A, B e C**). La pianta del piano terra ha la forma di una C: nella parte centrale è collocata una veranda coperta di circa 59.00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22f7222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

mq, dalla quale si accede alla Casera con annesso Deposito (N.ri 9 e 8) **Foto n.ri PT2, PT3, PT4**, a sinistra della casera sono collocati vani adibiti a Depositi dei Prodotti Agricoli (N. 10), mentre dalla parte destra, troviamo un Ricovero Macchine Agricole e un Magazzino (N. 7) **Foto da n. PT5 a n. PT9,** , che è caratterizzato dalla presenza di un soppalco per tutta la lunghezza, con accesso da una botola posta in prossimità dell'ingresso (**Foto n. PT7**). Sempre sul prospetto principale, sul lato sinistro, è posizionato un vano adibito a forno (**Foto n. A**).

Il collegamento tra il piano terra e il piano primo avviene per il tramite di una scala **Foto n.1** che ha accesso sia direttamente dall'esterno per il tramite di un portoncino di ingresso, oppure dall'interno della Casera. Giunti al primo piano, l'accesso alle camere avviene per il tramite di una vano disimpegno **Foto n.ri 2-3** che si apre su un lungo corridoio **Foto n. 4** che ha la forma di una T ai cui lati sono collocate le camere. Sul lato destro troviamo un deposito biancheria **Foto n.12**, un soggiorno –pranzo **Foto n.ri 8-9**, dal quale si accede anche alla cucina **Foto n.10**. Continuando dallo stesso lato troviamo due delle tre camere da letto **Foto n. ri 6**-7. Frontalmente a uno dei due ingressi del soggiorno – pranzo, è collocata la terza camera da letto **Foto n.5**. In posizione frontale al muro della scala **Foto n.13**, è collocata una stanza adibita a stireria e deposito **Foto n.1**4 e con attiguo il vano bagno **Foto n.15**. Il corridoio risulta illuminato per il tramite di una finestre il cui affaccio avviene sul prospetto laterale **Foto n.11**.

In posizione attigua al corpo di fabbrica principale è collocata la vecchia stalla (N. 4) **Foto n.ri C1 e C2**, oggi adibita a stabulazione fissa (luogo nel quale gli animali occupano sempre lo stesso spazio detto posta e sono legati ad una rastrelliera) con all'interno una sala latte (N. 5). In prosecuzione della vecchia stalla, nella parte posteriore, troviamo sia un'area scoperta (N. 15) che una Concimaia scoperta (N. 14).

Nella parte retrostante al fabbricato principale, ma con accesso anche dalla vecchia stalla, troviamo una seconda area scoperta adibita a Paddock (N. 15) **Foto n. P1** e un Fienile coperto (N. 2) **Foto n. D1**. L'ingresso principale del Fienile, è attiguo ad un vano che è adibito a Pulcinaia (N. 3) **Foto n. PT10, PT11.** In posizione parallela alla vecchia stalla, ma leggermente arretrata, è collocata la nuova stalla, ossia quella parte dell'azienda destinata a stabulazione libera (N. 13) (luogo nel quale gli animali possono muoversi liberamente ed è divisa in tre zone: zona di alimentazione, dove sono presenti le mangiatoie; zona di movimento; zona di riposo) **Foto da n. A0 a n. A4, Foto n. ri A9 e A 11.** All'interno, nella parte sinistra troviamo una sala mungitura (N. 16) e una piccola stanza adibita ad ufficio (N. 17). In posizione quasi frontale alla stalla nuova, vi è una tettoia per il deposito delle balle di fieno. Tutta l'azienda è circondata da una parte di terreno, in particolare Fgl. n. 28, p.lla n. 23 di circa 98.444 mq (**Allegati M1 e P**) - **Foto da n. A5 a n. A8, Foto n.ri A10 e A 11 (vedi Allegato B – Certificato di Destinazione Urbanistica).** In posizione interclusa, è posto un secondo appezzamento di terreno Fgl. n. 27, p.lla n. 35 di circa 30.515 mq, confinante con il precedente (**Allegati M3 e T).**

Di seguito viene riportata la **Tabella A** riepilogativa:

TABELLA A:

Al piano terra sono collocate

1- Un Magazzino **Foto da n. PT 6 a n. PT 9**
2- Un Fienile Coperto **Foto n. D1**
3- Una Pulcinaia **Foto n. PT 10 e PT11**
4- La vecchia stalla adibita a stabulazione fissa **Foto n.ri C1 e C2**
5- Una Sala latte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22f7222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

6- Un Mangimificio
7- Un Magazzino – Ricovero per macchine Agricole **Foto n. PT5**
8- Un Deposito
9- Una Casera **Foto n.ri PT1, PT2, PT3, PT4**
10- Un Deposito per prodotti agricoli
11- Il Forno **Foto n. A**
12- Un Fienile scoperto (Tettoia per deposito fieno all'esterno) **Foto n. D**
13- Il Nuovo Capannone adibito a Stabulazione libera **Foto n.ri da A0 ad A9**
14- La Concimaia e un paddock scoperto **Foto n. P1**
15- Tutte le Aree scoperte
16- Una Sala Mungitura
17- Un Ufficio

Nella **Tavola n. 2** è riportata la planimetria dell'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso degli ambienti e le superfici utili. I punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata sono riportati nella **Tavola n. 3** e nella rispettiva **Documentazione Fotografica** allegata alla presente.

4.1. Materiali e Impianti

Per quanto riguarda:

Il corpo di fabbrica principale è costituito da due parti realizzate in due momenti diversi: tutto il piano terra e parte del primo piano, è realizzato in muratura portante, mentre la restante parte del primo piano, è di nuova costruzione ed è stato realizzato con struttura mista in conglomerato cementizio armato e con solai latero-cementizi.

L'intero corpo di fabbrica presenta muri esterni rivestiti con intonaco liscio rifinito con tinteggiatura in bianco di calce (**Foto n. A,B,C**). I pavimenti del piano terra sono in ceramica solo nella Casera e nel Deposito attiguo, mentre nel Magazzino, nel Ricovero Attrezzi Agricoli e nel Mangimificio, il pavimento è rappresentato da un battuto di cemento.

La pavimentazione del primo piano risulta in marmo uguale in tutte le stanze a meno della cucina e del bagno. Le pareti dell'appartamento al primo piano sono tutte tinteggiate di colore chiaro tranne le pareti del bagno e del cucinino, che invece risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in PVC di colore bianco, oltre a oltre a serrande avvolgibile e zanzariere. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in vetro in stile inglese (che si caratterizza per i riquadri che incorniciano numerosi vetri). L'impianto di riscaldamento è alimentato a mezzo di camino a legna. E' presente un impianto di climatizzazione a mezzo di split. L'immobile non è allacciato alla rete idrica e fognaria. E' stata realizzata una cisterna di acqua posta al primo piano in adiacenza alla camera da letto. L'altezza netta interna è pari a 3.00 m nella parte di nuova costruzione, mentre la parte più vecchia presenta delle volte.

La vecchia stalla – Stabulazione Fissa - risulta essere stata realizzata in c.a. con solai latero-cementizi. Le pareti sono tutte tinteggiate di colore chiaro tranne la sala latte che risulta essere allo stato grezzo. Le porte di accesso con gli altri immobili, sono in ferro. Le stesse finestre presentano griglie di ferro alternate con vetro.

Il Fienile, risulta essere stato realizzato in c.a. con solai latero-cementizi. Le pareti esternamente sono di colore bianco, mentre internamente sono allo stato grezzo. Anche il soffitto risulta allo stato grezzo. Il portone di accesso principale e di ferro di colore rosso. Non è stata realizzata nessuna pavimentazione ma solo un battuto di cemento.

La Pulcinaia risulta essere stata realizzata con blocchi di calcestruzzo. La copertura è stata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

realizzata con fogli di eternit poggiate su travi di acciaio. Il portone anche qui è di ferro di colore rosso.

La nuova stalla – Stabulazione Libera – è stata realizzata usando una struttura in ferro zincato a doppia falda con altezza alla falda di 3.80 m e al colmo di 4.80 m.

Tutta la struttura ha un impianto elettrico del tipo trifase (380) con una potenza al contatore di 22Kw. Inoltre per quanto riguarda l'impianto fognante, per la struttura è presente una Fossa Imhoff.

4.2. Stato Manutentivo

Premesso che pur trattandosi di un'azienda agricola lo stato manutentivo risulta essere discreto, in particolare le parti che necessiterebbero di manutenzione sono quelle, così come evidenziato nel paragrafo precedente, che presentano una struttura allo stato grezzo. La rimanete parte, necessita solo di manutenzione ordinaria.

4.3. Distribuzione delle superfici rilevate

Per quanto concerne le superfici utili, si fa presente che le stesse sono state riportate nelle **Tabella B e C** sotto riportata:

TABELLA B

SUPERFICI UTILI LOTTO N. 2

N°	NOME VANO	MQ	VALORI PER STIMA
10	DEP. PROD. AGRIC.	31.32	S.U. = 191.22 mq S.L. = 291.57 mq
9	CASERA	23.28	
6	MANGIMIFICIO	22.22	VERANDA = 59,00mq COPERTA
7	MAGAZZINO	103.45	
11	FORNO	5.58	
	PROIEZIONE SCALA	5.37	
4	STABULAZIONE FISSA	280.59	S.U. = 296.07 mq S.L. = 330.61 mq
5	SALA LATTE	15.48	
13	STABUL. LIBERA	1097.91	S.U. = 1121.03 mq S.L. = 1127.03 mq
16	SALA MUNGITURA	14.22	
17	UFFICIO	8.90	
3	PULCINAIA	15.98	S.U. = 15.98 mq S.L. = 18.71 mq
2	FIENILE COPERTO	95.26	S.U. = 95.26 mq S.L. = 112.17 mq
14	CONCIMAIA - PADDOCK SCOPERTO	236.67	S.U. = S.L.= 236.67 mq
15	AREE SCOPERTE	50.34	S.U. = S.L.= 50.34 mq
12	TETTOIE PER FIENO	385.20	S.U. = S.L.= 385.20 mq
18	PERTINENZA - SUB 3	2855.20	

SUPERFICI PIANO TERRA

TABELLA C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

SUPERFICI UTILI LOTTO N. 2			
PIANO PRIMO			
AREA DISIMP.	19.67 mq	BALCONE	34.62 mq
RIPOSTIGLIO	1.96 mq		
CORRIDOIO	32.19 mq	CISTERNA IDRICA	23.05 mq
STIRERIA	6.29 mq		
BAGNO	6.58 mq		
DEP.BIANCHERIA	13.19 mq		
CUCINA	7.86 mq		
SOGG./PRANZO	37.81 mq		
LETTO 1	12.29 mq		
LETTO 2	22.42 mq		
LETTO 3	21.52 mq		
SOMMA	181.78 mq	SOMMA	57.67 mq
SUP. UTILE	181.78 mq		
SUP. LORDA	304.71mq		
SUP. COMM.	304.71mq		

SUPERFICI PRIMO PIANO

4.4. Confini

L'immobile oggetto di procedura confina con altre unità, in parte anche di proprietà ****. Tra le p.lle confinanti con il bene pignorato, vi è quella riportata al fgl. 27, p.lla 35 (**Allegato n.T**), avente una superficie di 30.515 mq (**Allegato n. B**)

5. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

5.1. Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che risultano rilasciate le seguenti concessioni:

- C.E. del 26/7/1984 – Prat. N. 33517/82 (**Allegato n. Z1**);
- C.E. del 19/11/1985 – Prat. N. 1385 (**Allegato n. Z2**);
- C.E. del 4/5/1990 – Prat. N. 36658/88 (**Allegato n. Z3**).
- C.E. n. 40/03 del 5/2/2003 – P.E. n. 139/02 (**Allegato n. Z4**);
- P.C. n. 186/07 del 21/06/2007 - P.E. n. 139/02 (**Allegato n. Z5**);
- Permesso di Costruire in Variante: P.C. n. 27/09 del 20/02/2009 – P.E. n. 139/02/1 (**Allegato n. Z6**).

5.2. Regolarità Urbanistica

Dall'esame delle singole licenze-concessioni rilasciate, il CTU ha realizzato un elaborato grafico schematico comprensivo di una Tabella, Tav. n. 4. Nel grafico, ogni singola parte dell'intero Lotto n. 2, è stata campita con colorazione differente. Dette colorazioni sono state riportate nella tabella allegata alla Tavola n. 4, nella quale ad ogni colore è stato attribuito il rispettivo titolo abilitativo corrispondente rilasciato dagli Uffici preposti del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22f7222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Comune di Martina Franca per quella determinata parte del Lotto. Nelle ultime due colonne della tabella, sono state riportate rispettivamente: in una l'Allegato corrispondente al Titolo abilitativo, l'altra la conformità urbanista di ogni singola parte.
Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto richiesto e ottenuto con i singoli titoli abilitativi, si è potuto constatare che non tutto risulta conforme urbanisticamente a quanto abilitato, in particolare dal grafico riportato nella **Tavola n. 4**, si può verificare quanto appena detto:

1. La parte della struttura campita di colore **nero** – parte del piano terra e parte del primo piano - è quella realizzata antecedentemente al 67, è pervenuta al *** con atto di donazione del 17/06/1999 (**Allegato n. D**).
2. A detta parte, con C.E. n. 33517 del 27/07/84, Prat. N. 33517/82, (**Allegato n. Z1**) è stata aggiunta la **stalla** (stalla vecchia), destinata a Stabulazione fissa, che è riportata con una campitura di colore **giallo** unitamente alla **concimaia con la rampa**, così come riportato anche nelle tavole allegate alla C.E. del 19/11/85 – Prat. N. 1385 – (**Allegato n. Z2**) e alla C.E. del 4/5/1990 – Prat. N. 36658/88 (**Allegato n. Z3**).
3. Successivamente, con C.E. del 19/11/85 – Prat. N. 1385 – (**Allegato n. Z2**), è stato realizzato **l'ampliamento della casa rurale** comprendente una seconda parte del primo piano, campita di **blu**, e una prima parte del **porticato**, campita di **rosso**. Nel porticato erano comprese le realizzazioni di un **deposito mangimi** e una **stanza latte**, che attualmente rappresentano i due vani adibiti a **mangimificio** (**N.6**). Successivamente detto porticato, è stato diviso a mezzo di muro divisorio ed è stato realizzato un vano destinato a **Magazzino e Ricovero Macchine Agricole** (**N.7**), attiguo dalla parte destra al Mangimificio e dalla parte retrostante comunicante con il vano adibito sempre a Magazzino/Ricovero Macchine Agricole e facente parte dell'immobile esistente. Il tutto così come riportato anche nelle tavole allegate alla C.E. del 4/5/1990 – Prat. N. 36658/88 (**Allegato n. Z3**).
4. La stessa concessione C.E. del 19/11/85 – Prat. N. 1385 – (**Allegato n. Z2**), prevedeva la costruzione di un **serbatoio idrico**, da realizzarsi al primo piano sul lato destro parte campita di **blu**; la costruzione di un **pollaio** e di un **porcile**, che non sono stati realizzati e di un **forno** che è stato realizzato al piano terra sul lato sinistro in posizione attigua al deposito di prodotti agricoli (N.10), parte campita di **marrone**, così come riportato anche nelle tavole allegate alla C.E. del 4/5/1990 – Prat. N. 36658/88 (**Allegato n. Z3**).
5. Con concessione C.E. del 4/5/1990 – Prat. N. 36658/88 (**Allegato n. Z3**), si prevedeva la costruzione di un **fienile**, realizzato nella parte retrostante e campito di **verde**; si prevedeva la costruzione di una **stalla all'aperto per i bovini**. Ad oggi detta stalla all'aperto, che ha una dimensione più piccola non è altro che una delle tre tettoie quella campita con il colore **viola** (**N.1**), utilizzata per il deposito di fieno. Si prevedeva inoltra la costruzione di una **stalla all'aperto per l'ingrasso degli animali**, campita con il colore **magenta** che ad oggi è stata adibita a **pulcinaia** (**N. 3**).
6. Infine, con concessione C.E. n. 40/03 – P.E. n. 139/02 – **Allegato n. Z4** e successivo P.di C. in Sanatoria n. 27/09 del 20/02/2009 – P.E. n. 139/02/1 **Allegato n. Z6**, è stata realizzata la **stalla nuova** adibita a stabulazione libera, unitamente ad una concimaia con rampa, in tutto campito con il colore **celeste chiaro.** Con la stessa concessione si prevedeva la costruzione di una **tettoia per deposito fieno**, che sul grafico è stata campita con il colore **verde scuro** (**N.2**), un **pollaio** e una **porcilaia** che non sono stati realizzati. Accanto alla tettoia di colore verde scuro, allo stato attuale è stata realizzata una terza tettoia (**N.3**) campita con il colore **fucsia**, priva di titolo abilitativo.

5.3. Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca non risulta rilasciata nessuna Autorizzazione di Abitabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

5.4. Difformità

Punto n. 2 - Relativamente alla costruzione della **stalla vecchia**, si deve far notare che la stessa, secondo quanto previsto nella C.E. del 26/7/84 – Prot. N. 33517/82 – **Allegato n. Z1**, si sarebbe dovuta costruire leggermente traslata in avanti rispetto al filo esterno della costruzione. In realtà nella richiesta di concessione successiva, presentata per l'ampliamento della casa rurale, C.E. del 19/11/85 - Prot.n. 1385 - **Allegato n. Z2,** la stalla risulta essere stata realizzata a filo con la costruzione. A parere del CTU, nell'istruttoria della pratica, ossia nella valutazione del progetto, il Comune di Martina Franca non ha ritenuto considerare tale modifica essenziale, rilasciando la concessione e facendo consolidare il titolo abilitativo. Urbanisticamente, ad oggi, detta modifica, secondo l'Art. 32, comma c del DPR 380/01 e ss.mm. e ii., risulta essere definita una **Variazione Essenziale** della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, rispetto al progetto approvato.

Punto n. 3 - Relativamente all'ampliamento della **casa rurale**, si deve far notare una difformità tra quanto richiesto e ottenuto con il titolo abilitativo C.E. del 19/11/85 - Prot.n. 1385 - **Allegato n. Z2**, e quanto in effetti realizzato. In particolare il progetto di concessione prevedeva la realizzazione di una **veranda coperta** chiusa su tre lati, posta tra il serbatoio dell'acqua e il soggiorno. Allo stato di fatto la veranda è stata chiusa sul quarto lato, ossia sul lato del prospetto principale, ed è stato realizzato il vano Letto 2. La chiusura ha prodotto non solo un aumento della superficie utile, ma anche **una diversa distribuzione degli spazi interni ed una variazione di prospetto**.

Al piano terra nel **porticato** con C.E. del 19/11/85 - Prot.n. 1385 - **Allegato n. Z2** era stata prevista la realizzazione di una stanza latte e un deposito mangimi. Nella concessione successiva, C.E. del 4/5/90 – Prat. N. 36658/88 - **Allegato n. Z3,** nello stesso porticato risulta diviso in due per il tramite di un muro divisorio atto a dividere la rimante parte di porticato con il vano adibito a Magazzino e Ricovero Macchine Agricole. Anche in questo caso, il Comune di Martina Franca non ha ritenuto considerare tale modifica essenziale, pur essendo questo lo stato di fatto, rilasciando la concessione e facendo consolidare il titolo abilitativo. Urbanisticamente, ad oggi, detta modifica, secondo l'Art. 32, comma c del DPR 380/01 e ss.mm. e ii., risulta essere definita una **Variazione Essenziale** della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, rispetto al progetto approvato.

Punto n. 4 - Relativamente alla realizzazione del **forno**, si deve far notare che lo stesso era stato richiesto e ottenuto con la C.E. del 19/11/85 - Prot.n. 1385 - **Allegato n. Z2**, e doveva essere realizzato a destra della stalla vecchia. Nello stato di fatto della concessione successiva, C.E. del 4/5/90 – Prat. N. 36658/88 - **Allegato n. Z3,** il forno viene riportato in posizione attigua alla casa rurale, così come da stato di fatto. Anche in questo caso, il Comune di Martina Franca non ha ritenuto considerare tale modifica essenziale, rilasciando la concessione e facendo consolidare il titolo abilitativo. Urbanisticamente, ad oggi, detta modifica, secondo l'Art. 32, comma c del DPR 380/01 e ss.mm. e ii., risulta essere definita una **Variazione Essenziale** della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, rispetto al progetto approvato.

Punto n. 5 - Relativamente alla struttura destinata a **pulcinaia**, si deve far notare che nella concessione C.E. del 4/5/90 – Prat. N. 36658/88 - **Allegato n. Z3,** era stata richiesta in posizione retrostante alla casa rurale, una stalla all'aperto per l'ingrasso dei bovini, con accesso diretto dal cortile. Allo stato attuale detto vano risulta essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22b7222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

un volume a tutti gli effetti, così come mostrano le **Foto n. PT10 e PT11**, pertanto **difforme rispetto alla concessione**.

Punto n. 6 – Relativamente alle tettoie esterne, poste a destra della stalla nuova, la N. 3 risulta essere stata realizzata senza titolo abilitativo, pur essendo stata accatastata, mentre delle altre due, la N. 1 risulta regolare ed accatastata mentre la N. 2, pur essendo regolare non risulta accatastata - Vedi **Tavola n. 4.**

5.5. Condonabilità – Sanabilità e/o Aggiornamenti catastali

PROCEDURA URBANISTICA

Di seguito viene riportato per ogni singolo punto, la metodologia di sanabilità da adottare con le relative sanzioni:

Punto n. 3

Per quanto riguarda il **Punto n. 3**, relativamente alla **chiusura della veranda**, si ritiene che per tale difformità dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, così come da concessione, **QUALORA IL LOTTO N. 2 VENGA ASSEGNATO AD UN ACQUIRENTE CHE NON ABBIA TUTTI I REQUISITI DI IMPRENDITORE AGRICOLO!!!!**

SE INVECE L'ACQUIRENTE RISULTA POSSEDERE TALI REQUISITI, ALLORA IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI NON SARA' NECESSARIO IN QUANTO TRATTANDOSI DI UNA ABITAZIONE A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA IN UNA ZONA TIPIZZATA "AGRICOLA RESIDENZIALE F2/2", SECONDO LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG, E' POSSIBILE SANARE IL VOLUME IN PIU', IN QUANTO VIENE RISPETTATA L'ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO CHE RISILTA ESSERE INFERIORE A QUELLA PREVISTA, OSSIA 6.40 m < A 7.50 m. IL TUTTO PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELL'ISPETTORATO PROVINCIALE DELL'AGRICOLTURA.

SI PRECISA CHE LA DIFFERENZA TRA L'ACQUISTO DA PARTE DI UN ACQUIRENTE CON I REQUISITI E UNO SENZA CONSISTE NEL PROCEDERE ALLA DEMOLIZIONE DEL MURO ESTERNO E QUINDI ALLA PERDITA DI UN VANO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE SENZA REQUISITI, MA PER QUANTO CONCERNE LA PROCEDURA URBANISTICA E LE SANZIONI RELATIVE, RISULTANO ESSERE LE STESSE!!!!

IL CTU, RELATIVAMENTE ALLA VALUTAZIONE, CONSIDERERA' IL RIPRISTINO DELLA VERANDA COME DA CONCESSIONE (VALIDO PER ENTRAMBI I CASI SOPRA DESCRITTI).

Tale ripristino dovrà avvenire a mezzo di demolizione della porzione di parete esterna relativa alla sola veranda. Ai fini del costo della demolizione si dovrà computare anche il ripristino della muratura e lo smaltimento del materiale con il relativo conferimento a discarica autorizzata, per un costo totale pari a circa **€ 5.000,00.**

Per quanto riguarda **la variazione di prospetto**, si ritiene che tale difformità potrà essere sanata applicando l'Art. 36 del DPR 380/08, in quanto intervento realizzato in difformità dal P.di C., a mezzo di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, nel quale si provvederà ad inserire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

anche la **diversa distribuzione degli spazi interni**. Il rilascio di tale Permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione del Contributo di Costruzione in misura doppia, ossia:
Oblazione n. 1 = 12,53 €/mq *2 * Sup. Utile = 12,53 €/mq *2 *140 mq = **€ 3.508,40**
A questa dovranno essere aggiunti gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria in misura doppia:
Oneri di Urb. Primaria = 20,27 €/mq *2*Sup. Utile = 20,27 €/mq *2* 140 mq = **€ 5.675,60**
Oneri di Urb. Secondaria = 21,80 €/mq *2*Sup. Utile = 21,80 €/mq *2* 140 mq = **€ 6.104,00**

N.B.: la superficie utile da considerare è solo quella relativa alla parte difforme, nel caso specifico, quello relativo alla sola parte di nuova costruzione.

Punti n.ri 2 e 4

Per quanto riguarda la **Stalla Vecchia** al **Punto n. 2** e la realizzazione del **Forno** al **Punto n. 4**, così come evidenziato, a parere del CTU, nell'istruttoria della pratica, ossia nella valutazione del progetto, il Comune di Martina Franca non ha ritenuto considerare tale modifica essenziale, rilasciando la concessione e facendo consolidare il titolo abilitativo. Urbanisticamente, ad oggi, detta modifica, secondo l'Art. 32, comma c del DPR 380/01 e ss.mm. e ii., risulta essere definita una **Variazione Essenziale** della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, rispetto al progetto approvato. Pertanto in via del tutto cautelativa, si ritiene dover applicare una sanzione nei termini massimi di **€ 5.160,00 *2 = € 10.320,00.**

Punto n. 5

Per quanto riguarda la **Pulcinaia** al **Punto n. 5**, si fa presente che nella C.E. del 4/5/90 – Prat. N. 36658/88 - **Allegato n. Z3,** detta pulcinaia non era altro che una stalla all'aperto posta in prosecuzione del cortile, ossia una tettoia chiusa da un lato e aperta dalla parte del cortile. Nella C.E. n. 40/03 – P.E. n. 139/02 – **Allegato n. Z4,** la stessa pulcinaia viene riportata come tettoia. Pertanto a parere del CTU, data la difformità rispetto allo stato attuale, si ritiene dover procedere al ripristino così come da concessione. Detto ripristino consisterà nella demolizione della tamponatura realizzata dalla parte del cortile, la rimozione della porta di accesso al vano e la rispettiva chiusura del varco del portone di ingresso. A questo dovrà essere aggiunto il costo per lo smaltimento del materiale con il relativo conferimento a discarica autorizzata, per un costo totale pari a circa **€ 4.000,00.**

Punto n. 6

Per quanto riguarda una delle **Tettoie** al **Punto n. 6**, si dovrà procedere alla rimozione della stessa, conteggiando anche in questo caso, il costo per lo smaltimento del materiale con il relativo conferimento a discarica autorizzata per un costo totale pari a circa **€ 2.500,00.**

Si fa presente che alla pratica urbanistica inerente il P.di C. in Sanatoria, dovranno essere aggiunte inoltre:

1. **Pratica di Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria** – art. 91, comma 5 delle NTA del P.P.T.R. in quanto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. B**), la p.lla 23 rientra in Ulteriori Contesti Paesaggistici – Paesaggi Rurali;
2. **Pratica da presentare alla Autorità di Bacino** in quanto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. B**), la p.lla 23 nella Cartografia del Paino di Bacino per l'assetto Idrogeologico PAI dell'A.d.B. Puglia ricade in prossimità di Reticolo Idrografico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

MANCANZA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA':

Correggibile mediante pratica edilizia per richiesta di attestazione di agibilità fatta salva:

1. Tutto quanto sopra premesso;
2. Autorizzazione allo scarico;
3. Presenza di tutti i certificati relativi al D.M. n 37/08.

Il costo stimato complessivo per le spese tecniche, relative alla sola procedura urbanistica è di circa € 6.000,00.

PROCEDURA CATASTALE

Le difformità urbanistiche sopra riportate, sono correggibile mediante due variazioni catastali per i quali dovrà essere redatta una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.) che sarà unica con un costo di **€ 200,00** per diritti di consegna Do.C.Fa.

Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.800,00.

6. DIRITTO REALE

L'atto di donazione sotto riportato, è quello stipulato tra il sig. ********** [redacted] parte donataria nei confronti del sig. ********** [redacted]

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 15 novembre 2017						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Martina Franca - Fgl. n. 27, p.lla n. 35 - Fgl. n. 28, p.lle n.ri 13-90-189-93 - Fgl. n. 29, p.lle n.ri 96-414-8 *****						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Enrico Amoruso	17 giugno 1999	10 luglio 1999	12379/ 9266

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Martina Franca - Fgl. n. 28, p.lla n. 14 - Fgl. n. 29, p.lle n.ri 89-92-95 **** ****						
Proprietà	1/2	Donazione	Notaio Enrico Amoruso	17 giugno 1999	10 luglio 1999	12379/ 9266

Nota: Nell' **Allegato D** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

Si precisa che alla presente, nell'Allegato D sarà inserito anche l'Atto di Donazione (Atto del 17/06/1999 - Rep. N. 114653 – Registrato in data 10/07/1999 al Rep. N. 12380/9267), che vede il sig. *** Donatario nei confronti di ****** della metà indivisa con il fratello ****.**

6.1. Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
1391/337	22/01/2009	Iscrizione	UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA
Nota: Nota: Ipoteca Volontaria per concessione di garanzia di mutuo ipotecario in virtù di atto pubblico per Notar Arcangelo Rinaldi del 22/01/2009 per l'importo di € 600.000,00 ****			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

6.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
21903/16590	19/09/2017	Trascrizione	BANCA POP.DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. P.A.
Nota: Pignoramento immobiliare contro **** e ****, notificato dall'Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto del 11/08/2017.			

6.3. Stato di possesso

STATO DI POSSESSO				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Nota: l'unità immobiliare allo stato attuale occupato dai **** e ****				

6.4. Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	Si	si	si	--
Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	--	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	si	ALLEGATA AGLI ATTI

Negli Allegati n. A, B e D sono riportati rispettivamente estratto di matrimonio, certificato di destinazione urbanistica e titolo di provenienza

7. METODO DI STIMA

Il valore dell'intero Lotto n. 2, verrà determinato utilizzando il Metodo del Costo – Cost Approach, ossia un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Si è optato per questa metodologia in quanto trattasi di una azienda agricola con un mercato limitato, ossia non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto. Nella Tabella sotto riportata, è stato calcolato il Valore di Costo deprezzato. A detta somma saranno sottratti i costi riportati al paragrafo 3.4 e poi verrà aggiunto il valore del terreno, catastalmente individuato al fgl. n. 27, p.lla n. 35.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

DATI	
utile promotore (%)	10%
incidenza area (%)	15%

SPESE

	STRUTTURA	superficie	costo mq.	totale costi
costo costruzione	casa rurale PT+1°P	583,24	€ 500	€ 291.620,00
	stalla vecchia +concim.	330,61	€ 150	€ 49.591,50
	fienile coperto	112,17	€ 150	€ 16.825,50
	forno	12,9	€ 150	€ 1.935,00
	stalla nuova +concim.	1127,03	€ 300	€ 338.109,00
	tettoie	339,71	€ 100	€ 33.971,00
	pulcinaia	18,71	€ 100	€ 1.871,00
	TOTALE Cc			€ 733.923,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	20%	€ 14.678,46	
	impianti	25%	€ 18.348,08	
	strutture	10%	€ 7.339,23	
	sicurezza	7%	€ 5.137,46	
	d.l.	10%	€ 7.339,23	
	accatastamento	5%	€ 3.669,62	
	conform. + abitabil.	3%	€ 2.201,77	
	TOTALE St			**€ 58.713,84**
oneri comunali	urbanizz. Primaria	0	€ 0	€ 0,00
	urbanizz. Secondaria	0	€ 0	€ 0,00
	costo costruzione			€ -
	TOTALE Oc			**€ 0,00**
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)			**€ 792.636,84**

VALORE AREA

	STRUTTURA	superficie	costo mq.	totale costi
costo area	fgl. n. 28 p.lla n. 23	98444	€ 4,00	€ 393.776,00
	TOTALE Cc			€ 393.776,00

UTILE PROMOTORE

% sui costi sostenuti	costo costruzione	10%	€ 73.392,30	
	spese tecniche	10%	€ 5.871,38	
	oneri concessori	10%	€ 0,00	
	valore area	10%	€ 39.377,60	
	TOTALE Up			€ 118.641,28

VALORE A NUOVO	€ 1.305.054,12

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC

	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
deprezzamento lineare	deterioramento fisico	costruzione	70%	70	20	€ 127.815,94
		finiture	15%	30	20	€ 99.427,10
		impianti	15%	20	20	€ 195.752,53
	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico				€ 0,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO					**€ 422.995,56**

VALORE ATTUALE

valore a nuovo	€	1.305.054,00
deprezzamento	€	422.995,56
VALORE DI COSTO DEPREZZATO		**€ 882.058,44**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

Valore di Costo Deprezzato = **€ 882.058,44**

Dovranno essere detratti per il:

Punto n. 3: spese = € 5.000,00
Oblazione = € 3.508,40
Oneri Urbanizz. Primaria = € 5.645,60
Oneri Urbanizz. Secondaria = € 6.104,00

Punti n.ri 2-4: sanzione = € 10.320,00

Punto n. 5: spese = € 4.000,00

Punto n. 6: spese = € 2.500,00

SPESE +SANZIONI = € 37.078,00
+
Spese pratica urbanistica = € 6.000,00
Spese pratica urbanistica € 200,00 + € 1.800,00 = € 2.000,00

SPESE PER PRATICHE = € 8.000,00

Valore 1 = V.C.D. – (SPESE +SANZIONI + SPESE PRATICHE) = € 836.980,44

A questo valore dovranno essere sommati i valori corrispondenti dei terreni, ossia:

Valore 2 = Costo terreno fgl. 27 p.lla 35 = 30.515 mq *4,00 €/mq = **€ 122.060,00 – Intera quota**

Valore 3 = Costo terreno fgl. 29 p.lle n.ri 90-93-96
= (54 mq + 711 mq + 345 mq) *4,00 €/mq = **€ 4.440,00 – Intera quota**

Valore 4 = Costo terreno fgl. 29 p.lle n.ri 89-92-95
= (20 mq + 523 mq + 271 mq) *4,00 €/mq = **€ 3.256,00 – Metà indivisa**

OSSIA

Valore 4 = € 3256,00/2 = € 1.628,00

Valore 5 = Costo terreno fgl. 28 p.lla 14 = 546 mq *4,00 €/mq = **€ 2.184,00**

OSSIA

Valore 5 = € 2.184,00/2 = € 1.092,00

Valore di Mercato = Valore 1 + Valore 2 + Valore 3 + Valore 4 + Valore 5
€ 836.980,44 + € 122.060,00 + € 4.440,00 + € 1.628,00 + € 1.092,00
€ 966.200,44

VALORE DI MERCATO = € 966.200,44

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d22b7222e6499efa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

8. DESCRIZIONE CONCLUSIVA

Piena proprietà per l'intera quota di una struttura adibita in parte ad **azienda agricola** per tutto il piano terra ed in parte ad **abitazione** al primo piano. Detta area è sita nell'agro del Comune di Martina Franca alla C.da Mangiato Nuovo, n. 89 e Reinzano. E' confinante in parte con altre proprietà e in parte con terreni di proprietà, facenti parte di questo stesso lotto. Il piano terra è riportato in Catasto Fabbricati al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub 4 categoria D/10, rendita pari a € 7.520,00 (**Allegato n. N**), mentre il primo piano è individuato al foglio n. 28, p.lla n. 13, sub 2, categoria A/3, classe 2 consistenza 9 vani, superficie catastale 253 mq e rendita pari a € 790,18 (**Allegato n. O**). L'ingresso a detta struttura avviene per il tramite di un **tratturo** dalla strada principale, che risulta una parte come proprietà esclusiva e una parte risulta in comproprietà con la sorella (**Foto X - Tavola n. 1**). Catastalmente la porzione di proprietà è individuata al fgl. n. 29 p.lla n. 90, (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 54 mq), p.lla n. 93 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 711 mq), p.lla 96 (qualità pascolo cespuglio di prima classe, con una superficie di 345 mq) (**Allegato n. R**); la porzione in comproprietà invece risulta catastalmente individuata al fgl. n. 28 p.lla n. 14 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 546 mq), fgl. n. 29 p.lla n. 89 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 20 mq), p.lla n. 92 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 526 mq), e p.lla n. 95 (qualità pascolo cespuglio di prima classe, con una superficie di 271 mq) (**Allegati n.ri Q-S**). Vanno aggiunti a tutto quanto sopra, **due terreni** di cui uno è quello su cui insiste la struttura agricola, l'altro è in posizione attigua e interclusa. Il primo è catastalmente individuato al fgl. n. 28, p.lla n. 23 (qualità seminativo di terza classe, con una superficie di 98.444 mq) (**Allegato n. P**); il secondo è catastalmente individuato al fgl. n. 27, p.lla n. 35 (qualità seminativo di terza classe e pascolo arboreo di prima con una superficie totale di 131.165 mq) (**Allegato n. T**) - **Tavola n. 1 – Inquadramento generale**. Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare oggetto di pignoramento così come già specificato nel paragrafo precedente, è sito nell'agro del Comune di Martina Franca (TA). Seppure sia una intera area agricola, una parte è collocata in una zona denominata C.da Mangiato Nuova e una parte, quella della p.lla 35 – terreno – è collocata nella c.da Reinzano. Così come si può notare dalla foto sopra riportata, di inquadramento generale, trattasi di un'area molto vasta. Si raggiunge abbastanza facilmente: da Martina Franca prendere per Via Alberobello e percorrerla per circa 5 Km. Giunti all'incrocio, proseguire per Str. Monti Tre Carlini e proseguire per circa 5 altri Km, fino a giungere al civico n. 89. Negli **Allegati da n. M (M1, M2, M3) a n. T** vengono riportati tutti i dati catastali compreso uno stralcio di mappa, nel quale viene evidenziata l'intera area dove è collocato l'intero corpo di fabbrica. L'intera struttura è divisa in due parti: una edificata dall'1984 circa al 1990 e l'altra edificata nel 2003 e dista circa 12 km dal centro della città di Martina Franca. Le **Foto n.ri A, B, C e D** mostrano il prospetto principale della struttura. Giunti al civico 89, ci si deve immettere in un tratturo di proprietà privata che conduce direttamente davanti al portone di ingresso dell'azienda. Detto tratturo in realtà, (fgl. n. 28, p.lla n.14 e fgl. n. 29, p.lle n.ri 89-92 e 95) è in comproprietà con la sig.ra ***, sorella del *****. Parallelamente a detto tratturo, è collocata una striscia di terreno (fgl. n. 29, p.lle n.ri 90-93-96) di proprietà esclusiva ***** vedi **Tavola n. 1 – Inquadramento generale**. L'accesso vero e proprio alla masseria, avviene per il tramite di un cancello posto alla fine del tratturo, superato il quale si accede nel piazzale antistante la struttura. Detto piazzale è individuato catastalmente come **Bene Comune Non Censibile**, al fgl. n. 28, p.lla n. 13, sub 3. Detta area, non è altro che l'anticamera dell'intera struttura. Il corpo di fabbrica principale è caratterizzato da due livelli: un piano terra ed un primo piano (**Foto n. A, B e C**). La pianta del piano terra ha la forma di una C: nella parte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

centrale è collocata una veranda coperta di circa 59.00 mq, dalla quale si accede alla Casera con annesso Deposito (N.ri 9 e 8) **Foto n.ri PT2, PT3, PT4**, a sinistra della casera sono collocati vani adibiti a Depositi dei Prodotti Agricoli (N. 10), mentre dalla parte destra, troviamo un Ricovero Macchine Agricole e un Magazzino (N. 7) **Foto da n. PT5 a n. PT9,** , che è caratterizzato dalla presenza di un soppalco per tutta la lunghezza, con accesso da una botola posta in prossimità dell'ingresso (**Foto n. PT7**). Sempre sul prospetto principale, sul lato sinistro, è posizionato un vano adibito a forno (**Foto n. A**).

Il collegamento tra il piano terra e il piano primo avviene per il tramite di una scala **Foto n.1** che ha accesso sia direttamente dall'esterno per il tramite di un portoncino di ingresso, oppure dall'interno della Casera. Giunti al primo piano, l'accesso alle camere avviene per il tramite di una vano disimpegno **Foto n.ri 2-3** che si apre su un lungo corridoio **Foto n. 4** che ha la forma di una T ai cui lati sono collocate le camere. Sul lato destro troviamo un deposito biancheria **Foto n.12**, un soggiorno –pranzo **Foto n.ri 8-9**, dal quale si accede anche alla cucina **Foto n.10**. Continuando dallo stesso lato troviamo due delle tre camere da letto **Foto n. ri 6**-7. Frontalmente a uno dei due ingressi del soggiorno – pranzo, è collocata la terza camera da letto **Foto n.5**. In posizione frontale al muro della scala **Foto n.13**, è collocata una stanza adibita a stireria e deposito **Foto n.1**4 e con attiguo il vano bagno **Foto n.15**. Il corridoio risulta illuminato per il tramite di una finestre il cui affaccio avviene sul prospetto laterale **Foto n.11**.

In posizione attigua al corpo di fabbrica principale è collocata la vecchia stalla (N. 4) **Foto n.ri C1 e C2**, oggi adibita a stabulazione fissa (luogo nel quale gli animali occupano sempre lo stesso spazio detto posta e sono legati ad una rastrelliera) con all'interno una sala latte (N. 5). In prosecuzione della vecchia stalla, nella parte posteriore, troviamo sia un'area scoperta (N. 15) che una Concimaia scoperta (N. 14).

Nella parte retrostante al fabbricato principale, ma con accesso anche dalla vecchia stalla, troviamo una seconda area scoperta adibita a Paddock (N. 15) **Foto n. P1** e un Fienile coperto (N. 2) **Foto n. D1**. L'ingresso principale del Fienile, è attiguo ad un vano che è adibito a Pulcinaia (N. 3) **Foto n. PT10, PT11.** In posizione parallela alla vecchia stalla, ma leggermente arretrata, è collocata la nuova stalla, ossia quella parte dell'azienda destinata a stabulazione libera (N. 13) (luogo nel quale gli animali possono muoversi liberamente ed è divisa in tre zone: zona di alimentazione, dove sono presenti le mangiatoie; zona di movimento; zona di riposo) **Foto da n. A0 a n. A4, Foto n. ri A9 e A 11.** All'interno, nella parte sinistra troviamo una sala mungitura (N. 16) e una piccola stanza adibita ad ufficio (N. 17). In posizione quasi frontale alla stalla nuova, vi è una tettoia per il deposito delle balle di fieno. Tutta l'azienda è circondata da una parte di terreno, in particolare Fgl. n. 28, p.lla n. 23 di circa 98.444 mq (**Allegati M1 e P**) - **Foto da n. A5 a n. A8, Foto n.ri A10 e A 11 (vedi Allegato B – Certificato di Destinazione Urbanistica).** In posizione interclusa, è posto un secondo appezzamento di terreno Fgl. n. 27, p.lla n. 35 di circa 30.515 mq, confinante con il precedente (**Allegati M3 e T**).

Nella **Tavola n. 2** è riportata la planimetria dell'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso degli ambienti e le superfici utili. I punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata sono riportati nella **Tavola n. 3** e nella rispettiva **Documentazione Fotografica** allegata alla presente.

Per quanto riguarda:

Il corpo di fabbrica principale è costituito da due parti realizzate in due momenti diversi: tutto il piano terra e parte del primo piano, è realizzato in muratura portante, mentre la restante parte del primo piano, è di nuova costruzione ed è stato costruito con struttura mista in conglomerato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

cementizio armato.
Per la parte di nuova costruzione, le strutture portanti sono in c.a., con solai latero-cementizi.
L'intero corpo di fabbrica presenta muri esterni rivestiti con intonaco liscio rifinito con tinteggiatura in bianco di calce (**Foto n. A,B,C**). I pavimenti del piano terra sono in ceramica, solo nella Casera e nel Deposito attiguo, mentre nel Magazzino, nel Ricovero Attrezzi Agricoli e nel Mangimificio, il pavimento è rappresentato da un battuto di cemento.
La pavimentazione del primo piano risulta in marmo uguale in tutte le stanze a meno della cucina e del bagno. Le pareti dell'appartamento al primo piano sono tutte tinteggiate di colore chiaro tranne le pareti del bagno e del cucinino, che invece risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in PVC di colore bianco, oltre a oltre a serrande avvolgibile e zanzariere. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in vetro in stile inglese (che si caratterizza per i riquadri che incorniciano numerosi vetri). L'impianto di riscaldamento è alimentato a mezzo di camino a legna. E' presente un impianto di climatizzazione a mezzo di split.
L'immobile non è allacciato alla rete idrica e fognaria. E' stata realizzata una cisterna di acqua posta al primo piano in adiacenza alla camera da letto. L'altezza netta interna è pari a 3.00 m nella parte di nuova costruzione, mentre la parte più vecchia presenta delle volte.
La vecchia stalla – Stabulazione Fissa - risulta essere stata realizzata in c.a. con solai latero-cementizi. Le pareti sono tutte tinteggiate di colore chiaro tranne la sala latte che risulta essere allo stato grezzo. Le porte di accesso con gli altri immobili, sono in ferro. Le stesse finestre presentano griglie di ferro alternate con vetro.
Il Fienile, risulta essere stato realizzato in c.a. con solai latero-cementizi. Le pareti esternamente sono di colore bianco, mentre internamente sono allo stato grezzo. Anche il soffitto risulta allo stato grezzo. Il portone di accesso principale e di ferro di colore rosso. Non è stata realizzata nessuna pavimentazione ma solo un battuto di cemento.
La Pulcinaia risulta essere stata realizzata con blocchi di calcestruzzo. La copertura è stata realizzata con fogli di eternit poggiate su travi di acciaio. Il portone anche qui è di ferro di colore rosso.
La nuova stalla – Stabulazione Libera – è stata realizzata usando una struttura in ferro zincato a doppia falda con altezza alla falda di 3.80 m e al colmo di 4.80 m.
Tutta la struttura ha un impianto elettrico del tipo trifase (380) con una potenza al contatore di 22Kw. Inoltre per quanto riguarda l'impianto fognante, per la struttura è presente una Fossa Imhoff. Premesso che pur trattandosi di un'azienda agricola lo stato manutentivo risulta essere discreto, in particolare le parti che necessiterebbero di manutenzione sono quelle, così come evidenziato nel paragrafo precedente, che presentano una struttura allo stato grezzo. La rimanete parte, necessita solo di manutenzione ordinaria.
Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca non risulta rilasciata nessuna Autorizzazione di Abitabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Via Michele Casavola, n° 35
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA),
Cell 349/2891632, tel/fax 080/4803394
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO:

€ 966.200,44

(novecentosessantaseimiladuecentoeuro/44)

ASTE GIUDIZIARIE.it

****

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 34 pagine compresa la presente e da 28 allegati oltre la documentazione fotografica. Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Martina Franca, li 21 Marzo 2019

Il C.T.U.

dott. ing. Maria Luisa SETTANNI

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32bdab9fc70adcb0d2227222e6499efa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009