

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

RELAZIONE TECNICA DI STIMA NEL FALLIMENTO

N. 5044/96 di " [REDACTED] "

Giudice Delegato: dott.sa Francesca ZANNA

Curatore: dott. Cosimo Damiano LATORRE

Consulente d'Ufficio: ing. Pasquale CATOZZELLA

L'ill.mo Giudice dott.sa Francesca ZANNA nominava il sottoscritto, ing. Pasquale Catozzella, quale Esperto, per la valutazione dei beni immobili costituenti la massa attiva del fallimento.

Immobili ricadenti nell'attivo fallimentare

Complesso immobiliare a due piani composto da 6 appartamenti ubicati in Statte alla via Ponchielli n° 46 in C.U. di Statte

<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita €</i>
9 (ex 97 Taranto)	35	2	C/3	U	290 mq	883,66
		3	A/3	3 ^a	5 vani	454,90
		4	A/3	3 ^a	7 vani	632,66

In Ditta: [REDACTED]

N° 2 trulli con annesso fabbricato e circa 10.000 mq di terreno agricolo in Martina Franca alla contrada " di Tata"

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>sup. (mq)</i>	<i>r.d.</i>	<i>r.a.</i>
192	9	seminativo	5	96.44	8,97	14,94
	10	fabb. rurale	----	00.62	-----	-----

In Ditta: [REDACTED]

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha svolto indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili, oggetto della stima.

Sopralluoghi

Durante le visite, il sottoscritto, ha preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie ed ha ricavato le informazioni utili per l'individuazione dei beni e per la valutazione degli stessi.

Situazione Catastale

Lo scrivente, verificato che la situazione catastale non riportava lo stato dei luoghi:

☐ a Statte, per:

- ✓ il frazionamento del sub 2 (piano terra e primo) in 4 unità immobiliari con cambio di destinazione, da laboratorio (C/3) ad abitazione (A/3);
- ✓ la diversa sistemazione interna dei subb. 3 e 4;
- ✓ il mancato riporto del sottotetto a mansarda;
- ✓ il mancato riporto di un capannone, realizzato in parte su area non di proprietà (p.lla 60);

- ✓ lo sconfinamento, a parere dello scrivente, da data ultravventennale, sulle particelle confinanti a nord, di mq 125 (sulla n. 60), ed a est, di mq 56 (sulla n. 600).

☐ a Martina, per:

- ✓ l'ampliamento del piano terra del fabbricato rurale;
- ✓ la sopraelevazione del primo piano, sospesa allo stato di grezzo;

ha eseguito i necessari atti di aggiornamento (vulture, tipo mappale, Docfa), compreso il frazionamento delle aree occupate senza titolo originando, la particella 1087, di mq 125, a nord, e la n.1088 a est di mq 56.

Formazione dei lotti

Valutato lo stato dei luoghi e l'attuale mercato immobiliare, il sottoscritto costituisce i seguenti lotti:

<i>Lotto</i>	<i>Descrizione</i>
1	Unità in Statte, sospesa allo stato di grezzo, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), piano terra, con ingresso dalla porta a sinistra nell'androne, della superficie catastale di 116 mq oltre balcone e diritti sulle parti comuni dell'edificio

	(vano scale, area cortilizia, mansarda).						
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>						
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	9	35	5	A/3	3 ^a	5 vani	€ 451,90
2	Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), piano terra, con ingresso dalla porta a destra dell'androne, della superficie catastale di 122 mq oltre balcone e diritti sulle parti comuni dell'edificio (vano scale, area cortilizia, mansarda).						
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>						
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	9	35	6	A/3	3 ^a	5 vani	€ 451,90
3	Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), primo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, della superficie catastale di 108 mq oltre balconi diritti sulle parti comuni dell'edificio (vano scale, area cortilizia, mansarda).						
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>						
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	9	35	7	A/3	3 ^a	5 vani	€ 451,90
4	Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), primo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, della superficie catastale di 140 mq oltre balconi e diritti sulle parti comuni dell'edificio (vano scale, area cortilizia, mansarda).						
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>						
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	9	35	8	A/3	3 ^a	6 vani	€ 542,28
5	Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), secondo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, della superficie catastale di 107 mq oltre balconi e diritti sulle parti comuni dell'edificio (vano scale, area cortilizia, mansarda).						
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>						
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	9	35	9	A/3	3 ^a	5 vani	€ 451,90
6	Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), secondo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, della superficie catastale di 142 mq oltre balconi e diritti sulle parti comuni dell'edificio (vano scale, area corti-						

	lizia, mansarda).					
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>					
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>
	9	35	10	A/3	3 ^a	6 vani
	Rendita					
	€ 542,28					
7	Capannone in Statte, alla via Ponchielli, della superficie coperta di 137 mq, in parte ricadente sulla particella n. 1087, non di proprietà.					
	<i>NCEU - Comune di Statte</i>					
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>
	9	35	14	C/2	1 ^a	127 mq
8	Rendita					
	€ 314,83					
	Appezzamento di terreno sito in Martina Franca, c.da "Mingo di Tata" della superficie di are 97.06 con insistente corpo di fabbrica composto: da piano terra della superficie lorda di circa 150 mq, ad abitazione, e primo piano allo stato di grezzo, della superficie lorda di circa 70 mq.					
	<i>NCT - Comune di Martina Franca</i>					
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>
	192	9	seminativo	5 ^a	are 91.85	€ 8,54
	<i>R.A.</i>					
	€ 14,23					
	<i>NCEU - Comune di Martina Franca</i>					
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>
	9	27	1	A/11	1 ^a	5,5 vani
			2	F/2	U	--
			3	B.C.N.C. ai sub 1-2		

Limiti della relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre che dalla consultazione dell'Osservatorio immobiliare;
- le unità sono state considerate nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà e, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale;
- d) nel corso dei sopralluoghi è stata effettuata solo una verifica sommaria sia della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici che dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili.

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l' identificazione dell' aspetto economico del bene da stimare, cioè lo scopo della stima.

Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

Determinazione del valore

Lo scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche) e dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quello in questione e, in particolare, della ubicazione e dello stato manutentivo del fabbricato e delle unità immobiliari.

Elementi Comuni Lotti 1-2-3-4-5-6

Caratteristiche zona

La costruzione è sita in via Amilcare Ponchielli n. 52 (ex civ. 46), all'estrema periferia di Statte.

La zona completa dei servizi primari, con strade di scarsa ampiezza e discreta disponibilità di parcheggi, non è dotata di servizi di prima necessità in quanto ubicati nelle vie cittadine più commerciali che, distano circa 500 mt.

La palazzina

L'edificio, risalente agli anni 80, incompleto nelle rifiniture interne ed esterne, ha struttura portante in muratura, solai piani in latero-cemento, copertura a tetto; sviluppato su quattro livelli, è utilizzato, per i primi tre piani, ad abitazioni, l'ultimo, sottotetto, a deposito comune.

Il fabbricato, in cattivo stato di conservazione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle strutture comuni (facciate, androne ecc...).

La palazzina, non allacciata alla rete idrica ed a quella fognante, è dotata di cisterna, per l'approvvigionamento idrico e di pozzo nero, non a norma e non autorizzato, per gli scarichi delle acque bianche e nere.

Area esterna

L'area recintata, con due accessi carrabili ed uno pedonale, sconfina, a parere dello scrivente, da data ultraventennale, sulle particelle confinanti a nord ed a est (nn.60, 600). Lo scrivente ha frazionato tali porzioni originando:

- la p.lla 1087 dalla n. 60, di mq 125, sulla quale è ubicato anche uno degli accessi carrabili al lotto ed una porzione del capannone di mq 37 circa .
- la p.lla n. 1088, di mq 56, dalla p.lla n. 600;

La vendita interessa, di conseguenza, esclusivamente la p.lla 35.

L'area è sistemata a piazzali, marciapiedi, aiuole e viali, catastalmente è stata divisa in due parti, una in pertinenza delle abitazioni: sub 11 bene comune non censibile, l'altra del capannone.

Parti Comuni

L'area esterna - sub 11

<i>N.C.E.U. comune di Statte¹</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	11	bene comune non censibile				

La centrale termica e il vano scala - sub 12

Trattasi di vano, di circa mq 6, con accesso esterno, destinato a centrale termica, della palazzina e dell'androne

<i>N.C.E.U. comune di Statte²</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	12	bene comune non censibile				

Il sottotetto - sub 13

Il sottotetto, indiviso, della superficie utile di mq 205, circa, ha copertura a falda con altezza variabile da mt 2,90, massima in colmo, a mt 1,10, minima all'imposta. La copertura è in lastre di eternit e/o di plexiglas, sostenuta da una struttura reticolare in ferro e murali in legno. L'interno è al grezzo.

<i>N.C.E.U. comune di Statte³</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	13	bene comune non censibile				

Situazione Edilizia

Il fabbricato fu realizzato senza titolo tra il 30 gennaio del 1977 e l'1 ottobre del 1983.

Istanza di condono

Per il fabbricato furono presentate, il 31 marzo 1987, quattro istanze di condono, attualmente sospese, pratiche numeri 625, 674, 929, 930:

- la n. 625, intestata a [REDACTED], riguardava un'abitazione di mq 84,03 di S.U.A. e di mq 6,66, per servizi ed accessori,
- la n. 674, intestata a [REDACTED], chiedeva la sanatoria di un'abitazione di mq 163,12 di S.U.A. e di mq 12,10 per servizi ed accessori e di un locale, per attività industriale o artigianale di mq 253,19;

¹ A seguito di atti di aggiornamento.

² A seguito di atti di aggiornamento.

³ A seguito di atti di aggiornamento.

- la n. 929, intestata a [REDACTED], chiedeva la sanatoria per un'abitazione di mq 84,03 di S.U.A. e di mq 10,20 per servizi ed accessori;
- la n. 930, intestata a [REDACTED], chiedeva la sanatoria per un'abitazione di mq 163,12 di S.U.A. e di mq 12,10 per servizi ed accessori.

Nelle pratiche viene dichiarato che:

- l'istante è proprietario dell'unità per cui chiede il condono;
- il fabbricato era al rustico nel 1983;

Lo scrivente presume che la pratica n. 930 e la n 674 interessavano uno stesso appartamento comprendente un intero piano e che la domanda, per l'unità industriale o artigianale, interessava l'intero piano terra e parte della soffitta.

Le domande di cui sopra non erano corredate dell'individuazione catastale delle unità che vennero dichiarate il 23 maggio del 1988, rappresentando però una situazione diversa da quella ricavabile dalle istanze di condono, infatti furono dichiarate tre unità:

- un locale artigianale, fg. 9, particella 35, sub 2, categoria C/3, consistenza mq 290; sviluppato su piano terra e primo piano;
- due appartamenti al secondo piano:
 - sub. 3, cat. A/3, cl. 3a, vani 5;
 - sub 4, cat. A/3, cl. 3a, vani 7;

non fu accatastata la soffitta e le unità furono dichiarate di proprietà del sig. Lobello Nicola.

Condonabilità

Il realizzato è sanabile proseguendo le pratiche di condono sospese cui dovrà fare seguito la sanatoria per le difformità successe:

- frazionamento;
- cambi di destinazione d'uso;
- modifiche ai prospetti.

Per l'ottenimento della sanatoria poiché il realizzato ricade in area di rispetto ferroviario, è necessaria l'acquisizione del "nulla osta ferroviario".

Agibilità

L'edificato non è munito di Certificato di Agibilità che potrà essere ottenuto previa regolarizzazione urbanistica, l'adeguamento degli immobili alle vigenti normative, l'acquisizione delle certificazioni degli impianti e dei collaudi necessari.

Costi per la regolarizzazione

Il costo per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità sarà detratto dal valore di stima.

Parti comuni subb. n. 12, 13 (c.t. e soffitta)

La soffitta veniva richiamata nella descrizione del fabbricato, in conseguenza potrebbe essere integrata nelle pratiche di condono già presentate, qualora ciò non fosse possibile trattandosi di opere antecedenti il 2003 e di un fallimento trascritto nel 2000, per le stesse è possibile, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, presentare una richiesta di condono edilizio ex lege 326/03.

Del costo per la regolarizzazione edilizia e per il rilascio dell'agibilità, sarà tenuto conto nella determinazione del valore del complesso.

Sato di possesso

Durante il sopralluogo del 3 dicembre 2012, fu dichiarato che gli appartamenti al primo e al secondo piano sono, dal 2002, nel possesso di [REDACTED] (figli, nipoti, generi ed ex moglie), che li hanno ristrutturati e resi agibili, (come da verbale allegato) mentre, quelli al piano terra, sono nel possesso di [REDACTED]

Lotto n. 1

“Unità in Statte, sospesa allo stato di grezzo, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), piano terra, con ingresso dalla porta a sinistra dell’androne, in C.U. al fg. 9, part. 35, sub. 5, della superficie catastale di 116 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13.

Unità Immobiliare

L’unità, al piano terra, ha la porta d’ingresso a sinistra nell’androne, ed è composta da quattro vani, bagno, disimpegno, ripostiglio e terrazzino a livello. L’immobile, sospeso allo stato di grezzo, attualmente usato per deposito, è predisposto a civile abitazione per la presenza degli impianti per il bagno e la cucina,

Riepilogo Superfici⁴	
superficie lorda	90 mq
superficie terrazzino	25 mq
superficie catastale	116 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L’unità, sospesa al grezzo, priva di intonaci, munita di infissi esterni, in ferro, pavimentata con piastrelle in ceramica, con accenni di impianti, dovrà essere oggetto di lavori di completamento.

Confini

Il bene, nella sua interezza, confina con: androne scale, con distacco su via Ponchielli e con il cortile in comune.

N.C.E.U. comune di Statte⁵							
Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Superficie	Rendita
9	35	5	A/3	3 ^a	5 vani	116 mq	€ 451,90
In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà							
le parti comuni in quota indivisa							
9	35	11	bene comune non censibile (area esterna)				
		12	bene comune non censibile (c.t. e vano scala)				
		13	bene comune non censibile (mansarda al terzo piano)				

⁴ Con misure ricavate dai grafici catastali.

⁵ A seguito di atti di aggiornamento.

Stato di possesso

L'unità è in uso a [REDACTED].

Situazione edilizia

L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto come riportato nei precedenti paragrafi.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 35.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 30.000,00 valutando l'assenza di garanzia sui vizi del bene.

Descrizione Sintetica

Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), piano terra, con ingresso dalla porta a sinistra nell'androne, nel N.C.E.U. al fg. 9, p.lla 35, sub 5, della superficie catastale di 116 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13.

L'unità sospesa al grezzo, dovrà essere oggetto di lavori di completamento e di pratiche edilizie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 35.000,00/valore a base d'asta 30.000,00

Lotto n. 2

“Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), piano terra, con ingresso dalla porta a destra dell’androne, in c.u. al fg. 9, particella 35, sub 6, della superficie catastale di 122 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13”

Unità Immobiliare

L’unità, posta al piano terra, con ingresso a destra nell’androne, originata dal frazionamento del sub. 2, è composta da quattro vani, cucinino, bagno, disimpegno e ripostiglio oltre ad un terrazzino a livello; nell’interno si evidenziano alcuni fenomeni d’umidità ascendente visibile con efflorescenze anche sui pavimenti.

Riepilogo Superfici⁶	
superficie lorda	100 mq
superficie terrazzino	10 mq
superficie catastale	122 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L’unità è rifinita con materiali risalenti alla data della costruzione con pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio di colore rosso, protetti da inferriate e persiane in pvc, infissi interni in legno.

Gli impianti, non muniti di certificazioni, sono del tipo sottotraccia; l’unità non allacciata alle reti idriche e fognanti, è servita da una cisterna per l’acqua e da un pozzo nero, non a norma e non autorizzato.

L’unità non è munita di impianto di riscaldamento.

In conclusione, l’immobile, distribuito in modo funzionalmente corretto, necessita di lavori di manutenzione straordinaria per la eliminazione dei fenomeni di umidità ascendente e, dell’adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Confini

L’appartamento, nella sua interezza, confina: con l’androne scale, con distacco su via Ponchielli e con il cortile in comune.

N.C.E.U. comune di Statte⁷							
Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Superficie	Rendita

⁶ Con misure ricavate dai grafici catastali.

⁷ A seguito di atti di aggiornamento.

9	35	6	A/3	3 ^a	5 vani	122 mq	€ 451,90
In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà							

Stato di possesso
L'unità è in uso a [REDACTED]

Situazione edilizia

L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto come riportato nei precedenti paragrafi.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 55.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 50.000,00 valutando l'assenza di garanzia sui vizi del bene.

Descrizione Sintetica

Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), piano terra, con ingresso dalla porta a destra dell'androne, nel N.C.E.U. al fg. 9, p.lla 35, sub 6, della superficie catastale di 122 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13; confinante nella sua interezza con androne scale, distacco su via Ponchielli e con il cortile in comune. L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche edilizie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 55.000,00/valore a base d'asta 50.000,00

Lotto n. 3

“Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), primo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, in c.u. al fg. 9, particella 35, sub 7, della superficie catastale di 108 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13.

Unità Immobiliare

Ubicata al primo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, ottenuta per frazionamento del sub 2, è composta da n. 3 vani, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio oltre un balcone su via Ponchielli e due sul retrostante cortile.

<i>Riepilogo Superfici⁸</i>	
superficie lorda	85 mq
superficie balconi	10 mq
superficie catastale	108 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L'unità è rifinita con materiali risalenti all'epoca della costruzione, pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle del bagno e della cucina rivestite in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio di colore rosso, protetti da persiane in pvc, infissi interni in legno.

Gli impianti, non muniti di certificazioni, sono del tipo sottotraccia; l'unità non allacciata alle reti idriche e fognanti, è servita da una cisterna per l'acqua e da un pozzo nero, non a norma e non autorizzato.

L'unità non è munita di impianto di riscaldamento.

In conclusione, l'immobile, distribuito in modo funzionalmente corretto, necessita di lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Confini

L'unità confina: a sud con il vano scale, ad ovest con distacco via Ponchielli e, per gli altri due lati, con il cortile in comune.

<i>N.C.E.U. comune di Statte⁹</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>

⁸ Con misure ricavate dai grafici catastali.

⁹ A seguito di atti di aggiornamento.

9	35	7	A/3	3 ^a	5 vani	108 mq	€ 451,90
In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà							

Stato di possesso
L'appartamento è nel possesso di [REDACTED]

Situazione edilizia

L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto come riportato nei precedenti paragrafi.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 75.000,00 il valore del bene, riducibile a € 70.000,00 valutando l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Descrizione Sintetica

Unità sita in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), primo piano, con ingresso dalla porta a destra, salendo le scale, nel N.C.E.U. al fg. 9, p.lla 35, sub 7, della superficie catastale di 108 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13; confinante: a sud con il vano scale, ad ovest con distacco via Ponchielli e per gli altri due lati con il cortile in comune. L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche edilizie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 75.000,00/valore a base d'asta 70.000,00

Lotto n. 4

“Unità sita in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), primo piano, con ingresso dalla porta a sinistra, salendo le scale, in catasto urbano al fg. 9, particella 35 sub 8, della superficie catastale di 140 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13.

Unità Immobiliare

Ubicata al primo piano, con ingresso a sinistra salendo scale, ottenuta per frazionamento del sub 2, l'unità è composta da cinque vani, cucinino, bagno, disimpegno e ripostiglio oltre n. 2 balconcini su via Ponchielli e n. 2 balconi sul cortile.

<i>Riepilogo Superfici¹⁰</i>	
superficie lorda	115 mq
superficie balconi	15 mq
superficie catastale	140 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L'unità è rifinita con materiali risalenti all'epoca della costruzione, pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle del bagno e della cucina, rivestite in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio di colore rosso, protetti da persiane in pvc, infissi interni in legno tamburato.

Gli impianti, non muniti di certificazioni, sono del tipo sottotraccia; l'unità non allacciata alle reti idriche e fognanti, è servita da una cisterna per l'acqua e da un pozzo nero, non a norma e non autorizzato.

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a pellets.

In conclusione, l'immobile, distribuito in modo funzionalmente corretto, necessita di lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Confini

L'unità confina: a nord con il vano scale, ad ovest con via Ponchielli e per gli altri due lati con il cortile in comune.

¹⁰ Con misure ricavate dai grafici catastali.

<i>N.C.E.U. comune di Statte¹¹</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	8	A/3	3 ^a	6 vani	140 mq	€ 542,28
In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà							

Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso di [REDACTED]

Situazione edilizia

L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto come riportato nei precedenti paragrafi.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 95.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 85.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione Sintetica

Unità sita in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), primo piano, con ingresso dalla porta a sinistra, salendo le scale, in catasto urbano al fg. 9, particella 35, sub. 8, della superficie catastale di 140 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13; confinante a nord: con il vano scale e, proseguendo, con distacco su via Ponchielli e con il cortile in comune. L'unità, realizzata senza titolo dovrà essere oggetto di pratiche edilizie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 95.000,00/valore a base d'asta 85.000,00

¹¹ A seguito di atti di aggiornamento.

Lotto n. 5

“Unità sita in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), secondo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, in C. U. al fg. 9, particella 35, sub 9, della superficie catastale di 107 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13.

Unità Immobiliare

Ubicata al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, l'unità è composta da tre vani, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio oltre un balcone su via Ponchielli e due sul cortile retrostante.

<i>Riepilogo Superfici¹²</i>	
superficie lorda	85 mq
superficie balconi	10 mq
superficie catastale	107 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L'unità è rifinita con materiali di tipo economico, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle del bagno e della cucina, rivestite in piastrelle di ceramica, e di quelle della camera da letto, matrimoniale, rivestite con elementi ad effetto pietra; gli infissi esterni sono in alluminio di colore rosso, protetti da persiane in pvc, infissi interni in legno, sulla parete nord sono presenti fenomeni d'umido/condensa.

Gli impianti, non muniti di certificazioni, sono del tipo sottotraccia, l'unità non allacciata alle reti idriche e fognanti è servita da una cisterna per l'acqua e di un pozzo nero, non a norma e non autorizzato.

L'unità, è munita di impianto di riscaldamento, autonomo del tipo a pellets.

In conclusione, l'immobile, distribuito in modo funzionalmente corretto, necessita di lavori di manutenzione straordinaria per l'eliminazione dei fenomeni di umido sulla parete nord e dell'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Confini

L'unità confina: a sud con il vano scale, ad ovest con via Ponchielli e per gli altri due lati con il cortile in comune.

¹² Con misure ricavate dai grafici catastali.

<i>N.C.E.U. comune di Statte¹³</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	9	A/3	3 ^a	5 vani	107 mq	€ 451,90
In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso di [REDACTED]

Situazione edilizia

L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto come riportato nei precedenti paragrafi.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 75.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 70.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione Sintetica

Appartamento in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), secondo piano, con ingresso dalla porta a destra, salendo le scale, nel N.C.E.U. al fg. 9, p.IIIa 35, sub 9 della superficie catastale di 107 mq oltre diritti sulle parti comuni subb. nn. 11, 12, 13.

L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche edilizie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 75.000,00/valore a base d'asta 70.000,00

¹³ A seguito di atti di aggiornamento.

Lotto n. 6

“Unità in Statte, alla via Ponchielli n. 52 (ex 46), secondo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, in c.u. al fg. 9, particella 35, sub. 10, della superficie catastale di 142 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13.

Unità Immobiliare

Ubicata al secondo piano, con ingresso a sinistra, salendo scale, l'unità è composta da quattro vani, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio oltre due balconcini su via Ponchielli e due balconi sul cortile; sulle pareti sono visibili fenomeni d'umido/condensa.

<i>Riepilogo Superfici¹⁴</i>	
superficie lorda	115 mq
superficie balconi	15 mq
superficie catastale	142 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L'unità è rifinita con materiali risalenti all'epoca della costruzione, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle del bagno e della cucina, rivestite in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio di colore rosso, protetti da persiane in pvc, infissi interni in legno tamburato.

Gli impianti, non muniti di certificazioni, sono del tipo sottotraccia; l'unità, non allacciata alle reti idriche e fognanti, è servita da una cisterna per l'acqua e di un pozzo nero, non a norma e non autorizzato.

L'unità è munita di impianto di riscaldamento, autonomo del tipo a pellets.

In conclusione l'immobile, distribuito in modo funzionalmente corretto, necessita di lavori di manutenzione straordinaria per l'eliminazione dei fenomeni di umido/condensa sulle parete nord e dell'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Confini

L'appartamento: confina a nord con il vano scale, ad ovest con via Ponchielli e per gli altri due lati con il cortile in comune.

¹⁴ Con misure ricavate dai grafici catastali.

<i>N.C.E.U. comune di Statte¹⁵</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	10	A/3	3 ^a	6 vani	142 mq	€ 542,28
In Ditta: [REDACTED] l'intera proprietà.							

Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso di [REDACTED].

Situazione edilizia

L'abitazione, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto come riportato nei precedenti paragrafi.

Agibilità

L'unità è priva di agibilità, che potrà essere ottenuta previa regolarizzazione urbanistica, adeguamento alle vigenti normative, l'acquisizione delle certificazioni e dei collaudi necessari.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente, determina in: € 95.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 85.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione Sintetica

Appartamento Statte, in via Ponchielli n. 52 (ex 46), secondo piano, con ingresso dalla porta a sinistra, salendo le scale, nel N.C.E.U. al fg. 9, p.lla 35, sub 10, della superficie catastale di 142 mq oltre diritti sulle parti comuni, subb. nn. 11, 12, 13; confinante a nord con il vano scale, ad ovest con via Ponchielli e per gli altri due lati con il cortile in comune. L'unità, realizzata senza titolo, dovrà essere oggetto di pratiche edilizie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità.

¹⁵ A seguito di atti di aggiornamento.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 95.000,00/valore a base d'asta € 85.000,00

Lotto n. 7

“Porzione di capannone in Statte, alla via Ponchielli, di circa di circa mq xxxx da distaccarsi da uno di maggiore estensione”.

Capannone

Ubicato all'angolo nord-est del lotto, realizzato dal sig. [REDACTED] sconfina su un'area adiacente, non ricadente nel fallimento; lo scrivente ha provveduto all'individuazione di tale porzione ed al successivo frazionamento catastale originando la particella 1087.

Il capannone, preceduto da un viale con accesso carrabile, ha l'ingresso protetto da un cancello in ferro, ha struttura portante in muratura, in conci di tufo, copertura a capriata, in ferro e, pannelli in ferro zincato.

La porzione di capannone oggetto di vendita ricadente:

- sul terreno in proprietà, ha superficie coperta di mq 137 circa, oltre ad area libera, antistante, di circa mq 52;

Lo sconfinamento è, a parere dello scrivente ultraventennale.

Riepilogo Superfici¹⁶	
superficie totale del capannone	174 mq
superficie ricadente nella particella 35 oggetto di vendita	137 mq
superficie nella particella 1087 non di proprietà e non oggetto di vendita	37 mq
area scoperta pertinenziali nella particella 35	52 mq
area scop. pert. nella particella 1087 non di proprietà e non oggetto di vendita	78 mq
superficie catastale della sola porzione ricadente nell'area in proprietà	144 mq

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

Il capannone con murature intonacate e tinteggiate, il pavimento in battuto cementizio, gli infissi in ferro, è in cattivo stato di manutenzione; l'impianto elettrico non è munito di certificazione di conformità.

In conclusione, necessita di lavori di manutenzione straordinaria, l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Confini

L'immobile confina: ad est con la linea ferroviaria Taranto - Martina Franca, a sud con la restante proprietà Lobello, ad ovest con via Ponchielli.

¹⁶ Con misure ricavate dai grafici catastali.

Situazione proprietaria

La vendita interessa esclusivamente la porzione ricadente nella particella 35 che dovrà, quindi, essere separata dalla restante parte perché realizzata su un'area non di proprietà ed occupata, a parere dello scrivente, da data ultraventennale.

<i>N.C.E.U. comune di Statte¹⁷</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
9	35	14	C/2	1 ^a	127 mq	€ 314,83	9
In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

Situazione Edilizia

Per l'unità, priva di agibilità, realizzata senza titolo, presente nelle aereofoto del 1995, è possibile, entro 120 dall'aggiudicazione, la richiesta di condono edilizio ex lege 326/03, trattandosi di opere antecedenti il 2003 e di un fallimento trascritto nel 2000.

Agibilità

L'edificato non è munito di Certificato di Agibilità che potrà essere ottenuto previa regolarizzazione urbanistica/edilizia, l'adeguamento dell'immobile alle vigenti normative, l'acquisizione delle certificazioni degli impianti e dei collaudi necessari.

Costi per la regolarizzazione

I costi, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, saranno tenuti in conto nella determinazione del valore del complesso.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 50.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 45.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione Sintetica

Porzione di capannone in Statte, alla via Ponchielli, di circa mq 137, in N.C.E.U. al fg. 9, p.IIa 35, sub 14 da distaccarsi da uno di maggiore estensione comprendente la particella 1087, non di proprietà.

L'unità, priva di titolo edilizio, dovrà essere oggetto di pratiche edilizie per la regolariz-

¹⁷ A seguito di atti di aggiornamento.

zazione dello stato dei luoghi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nell'effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 100.000,00

Lotto 8

"Appezamento di terreno in Martina Franca, c.da "Minco di Tata", della superficie di are 97.06 con insistente corpo di fabbrica composto da piano terra, della superficie lorda di circa 150 mq, ad abitazione, e primo piano, allo stato di grezzo della superficie lorda di circa 70 mq".

Caratteristiche Zona

L'immobile è in agro di Martina Franca, alla contrada "Mingo di Tata", raggiungibile dalla periferia di Martina Franca percorrendo la S.S. 172, direzione Taranto, per circa 4,5 km, e svoltando a destra, sulla S.P. 51, percorrendola per circa 2,6 km, ove si attesta.

La zona, scarsamente edificata, è caratterizzata da boschi o macchia mediterranea, con sporadiche costruzioni isolate, a lamia o a trullo, utilizzate per residenza estiva o al servizio dell'agricoltura. La zona è dotata di alcune opere di urbanizzazione primaria, quali strade, rete elettrica, ma è priva di rete idrica, fognante, gas ecc...

L'area

L'area, di forma trapezoidale, recintata con muretto a secco, della superficie nominale catastale ha una estensione di mq 9.706 (comprensiva del sedime dei fabbricati), ed ha accesso, protetto da cancello in ferro, da tratturo.

Antistante e perimetrale la costruzione, vi è una corte per parcheggio e piazzale, la restante parte del lotto è incolta, ed interessato da vegetazione spontanea del tipo "macchia mur-gese".

La Costruzione

Piano Terra

La costruzione, in parte a trullo, ha struttura portante in muratura e copertura conica in pietra per la zona a trulli e a solaio per la porzione restante.

Nell'insieme, si compone: di un ingresso (trullo), n. 3 camere, ampia cucina, wc e disimpegno, per una superficie lorda di mq 150. La zona in aderenza al trullo è di epoca successiva ed ha altezze utili, variabili, da cm 245 a cm 250; in conseguenza non ha le caratteristiche igieniche necessarie per essere utilizzato come residenza.

Primo Piano

Il piano, accessibile da una rampa in pietra, sospeso allo stato di grezzo, privo di impianti, intonaci e di infissi, ha i varchi di accesso murati.

Il manufatto, con struttura portante in muratura e copertura a tetto, protetto da tegole, è composto da n. 2 camere e bagno per una superficie lorda di mq 70 circa.

Lo scrivente considerando che la categoria catastale F3, in corso di costruzione, è temporale ha accatastato il bene come F2, collabente, non agibile

Materiali, Impianti e Stato Manutentivo

L'abitazione al piano terra rifinita con materiali di scarsa qualità e di gusto desueto, ha pavimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona cottura, in pietra, a vista, nella zona a trullo. Gli infissi esterni sono in ferro e protetti da inferriate, mancano quelli interni ad esclusione delle porte del bagno in pvc, a soffietto.

Gli impianti idrico (con acque da cisterna) ed elettrico sono del tipo sottotraccia, non a norma, così come quello fognario, non dotato di fossa imhoff.

In conclusione, l'abitazione al piano terra, in mediocre stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per le rifiniture interne ed esterne sia per l'adeguamento degli impianti, tutti, alle vigenti normative; il primo piano è allo stato di grezzo e deve essere ultimato.

Confini

L'immobile confina con strada comunale, con tratturo, con eredi [REDACTED] e con [REDACTED] o suoi aventi causa.

Situazione catastale

Il complesso, a seguito degli atti di aggiornamento, eseguiti dallo scrivente, è censito come segue:

N.C.E.U. - Comune di Martina Franca ¹⁸							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
9	27	1	A/11	1 ^a	5,5 vani	149 mq	€ 59,65
		2	F/2 ¹⁹	U	--	--	
		3	B.C.N.C. ai sub 1-2				
N.C.T. - Comune di Martina Franca							
Fg.	P.IIa	Qualità		Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
192	9	seminativo		5 ^a	are 91.85	€ 8,54	€ 14,23

¹⁸ A seguito di variazione catastale eseguita dallo scrivente.

¹⁹ Catastalmente unità collabente, trattassi di unità non agibile.

In Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.

Situazione Edilizia

Presso l'archivio dell'U.T.C. di Martina Franca non vi sono pratiche edilizia riguardante sia il piano terra sia la sopraelevazione.

Difformità

Del fabbricato, catastalmente "fabbricato rurale", sino all'aggiornamento eseguito dallo scrivente, non esisteva planimetria, non necessaria per tale tipologia, non è quindi possibile riscontrare la consistenza originaria dello stesso.

Lo scrivente, considerando la tipologia costruttiva e le caratteristiche intrinseche del manufatto, ritiene che l'intero piano terra, sia antecedente il 1967 mentre la sopraelevazione, di epoca successiva, necessitava di titolo edilizio abilitativo.

Sanabilità

Valutando che l'area su cui insiste il fabbricato, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, ricade:

- 1) nel vigente PRG in ambito Zona - Agricola di tipo "F/2 - residenziale agricola ed F/3 - boschi";
 - 2) nel PUTT (1990-2004) in zona trulli, in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (la costruzione è al di fuori della perimetrazione);
 - 3) nel PPTR (in sostituzione del PUTT dal 2004 ad oggi), approvato ed adottato, in ambito "5.7 - Murgia dei Trulli" in aree perimetrate nel "Sistema delle Tutele" quali:
 - ☐ beni paesaggistici, ex art. 136 in area a bosco, in parte;
 - ☐ ulteriori contesti paesaggistici, ex art. 142" ovvero:
 - ✓ fascia di rispetto dei tratturi, in parte;
 - ✓ area SIC siti di rilevanza naturalistica;
 - ✓ formazioni arbustive in evoluzione naturale;
- verificato che la costruzione appare nelle cartografie storiche della Regione Puglia, esistente al 31/03/2003 (data ultima per opere realizzate senza titolo, Lg. 327/2003 sul condono Edilizio);
- che il PPTR è entrato in vigore il 22.01.2004,
- che la procedura è del 1996;

lo scrivente è del parere che la sopraelevazione (primo piano), sia sanabile entro 120 dall'aggiudicazione ex lege 326/03.

Agibilità

Il fabbricato è privo di Certificato di Agibilità.

Costi per la regolarizzazione

I costi per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità saranno tenuti in conto nella determinazione del valore del complesso, considerando che le caratteristiche del primo piano non consentono, salvo lavori di adeguamento, un uso residenziale.

Stato di Possesso

L'immobile è libero.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, valutando lo stato dei luoghi, gli oneri necessari per il completamento dei lavori, per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità, lo scrivente determina in: € 65.000,00 il valore del bene, ridotto ad € 60.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione Sintetica

Appezamento di terreno sito in agro di Martina Franca, contrada "Minco di Tata" della superficie di are 97.06 con insistente corpo di fabbrica composto da: piano terra, della superficie lorda di circa 150 mq ad abitazione e primo piano allo stato di grezzo della superficie lorda di circa 70 mq; confinante con strada comunale, con tratturo, con eredi [REDACTED] o suoi aventi causa; identificato nel N.C.E.U. al fg. 192, p.lla 27, subb. 1-2-3 e, nel N.C.T., al fg. 192, p.lla 9.

Il fabbricato è privo di agibilità il cui ottenimento sarà possibile previa regolarizzazione edilizia del piano superiore realizzato senza titolo, nonché l'esecuzione dei lavori e l'acquisizione delle certificazioni e dei collaudi previsti nella vigente normativa in merito

Il tutto senza garanzia per vizi del bene venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore: € 65.00000, valore a base d'asta 60.000,00



In fede, Taranto, 12/04/2017



ing. Pasquale CATOZZELLA





ALLEGATI

Documentazione fotografica

Statte:

atto di provenienza

Martina franca

atto di provenienza

