

MASSERIA GOT 2

Esclusiva: ALTERNATIVA IMMOBILIARE ZECCHINO



Gruppo Operativo Territoriale
Progetti e Sistemi Integrati per lo Sviluppo Turistico

NOTIZIE STORICHE

La MASSERIA risulta censita nel CATASTO ONCIARIO, pertanto le notizie storiche sono documentate dalla fine del '500 ad oggi. Si riportano solo alcuni cenni. Tutto il documentato storico è parte della documentazione fornita a manifestato interesse all'acquisto.

Le prime notizie risalgono alla **fine del '500**, quando era posseduta da **Nicola Basta**. Questi era nativo del casale di San Martino, sito fra Roccaforzata e Monteparano. (Casale scomparso, abbandonato già nei primi decenni del Seicento) Era figlio del famoso Demetrio Basta, di origini albanesi ed approdato in Italia, ove si segnalò per la sua valentia militare combattendo sotto le insegne dell'imperatore Carlo V. denominata delle **Pozzelle** così detta per la presenza in quella contrada di numerosi esempi di una particolare tipologia di pozzi sorgivi) o di **San Vito** (per il trovarsi all'interno delle pertinenze di un antico e vastissimo feudo ecclesiastico dipendente dall'abbazia italo-greca di San Vito del Pizzo, alla quale essa risulterà sempre tributaria di un censo enfiteutico.

Fu probabilmente data in dote alla figlia Elisabetta per il matrimonio con Alessio Bubico, anch'egli di San Martino e di origini albanesi, se non greche.

Nel 1609 moriva Nicola Basta e confermava la figlia Elisabetta nel possesso ereditario della masseria, ma ne furono minacciati da Livia de Electis, vedova di Nicola, nonché tutrice degli altri figli minori, la quale lamentava la furtiva sottrazione di un baule ricolmo di ori e gioie, per un valore pari a mille ducati in scudi, a titolo

ereditario. Le parti definirono quindi un accordo nello stesso 1609, con il quale la madre rinunciava alle sue pretese sulla masseria, mentre il denaro contenuto nel baule fu diviso, in cambio di ogni rinuncia dei coniugi alla restante (e più cospicua) parte dell'eredità di Nicola Basta.

A quell'epoca la masseria consisteva in case, un giardino e come dotazione di bestiame disponeva di otto buoi aratori e di 300 pecore.

Nel 1618 è il primo contatto con la famiglia dei **Pappadà**, relazione che sarà ricorrente nelle vicende di questa masseria. E' di quest'anno infatti il matrimonio di Vittoria, figlia di Alessio Bubico, con il capitano Francesco **Antonio Pappadà, barone di Civitella**, con una dote di ben 4000 ducati.

.....

Nel 1705 la masseria risulta assegnata definitivamente in dote a Giuseppe e Francesca Antonia e consisteva allora in 190 tomoli di terre seminatorie, con case terranee e suppenne.

.....

Nel 1730, non essendo nati figli alla coppia, Giuseppe si dichiarava debitore nei confronti della moglie dei 500 ducati e del valore di alcune terre utilizzate per parietare certe sue vigne contigue.

Nel 1734 la masseria veniva data in fitto a Angelo la Nucara di San Giorgio per un

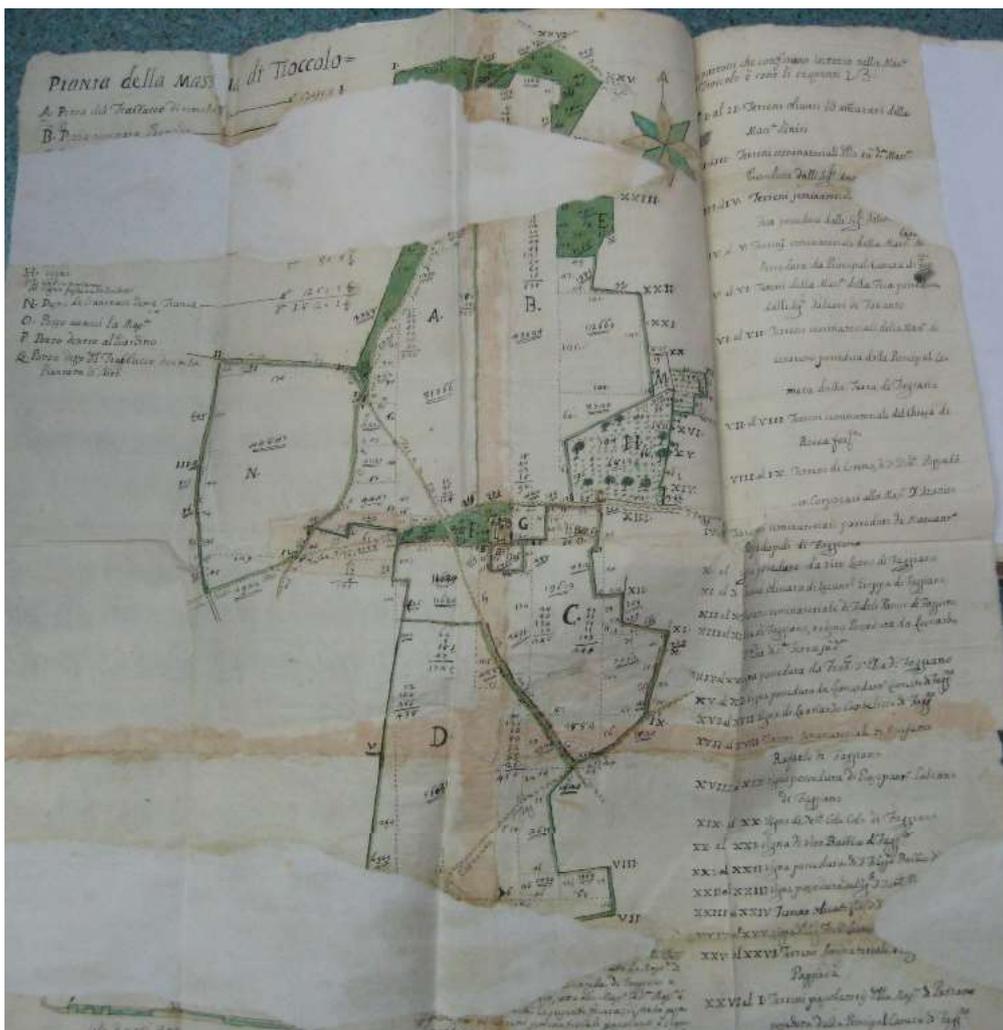
quadriennio ed un canone di 210 ducati annui.

Nel 1745 moriva Francesca Antonia Pappadà, indicando come suo erede il nipote **Tommaso Milizia** figlio di sua sorella Porzia Pappadà e del capitano Bernardino Milizia, di Oria.

Milizia lasciò il massaro La Nucara nella conduzione della masseria sino al 1748, ma questi rimase debitore di ben 150 ducati; fu intrapresa una causa, ma la vertenza si chiuse con un accordo che prevede la concessione di una congrua dilazione del pagamento (sino al 1752).

Nel 1748 subentrò alla conduzione della masseria il nuovo massaro Natale Polignani.

Nel 1765 Tommaso e suo figlio Bernardino Milizia, vendevano la masseria a Domenico Pappadà. Questi, pur non facendo parte delle famiglia titolare del feudo di Civitella, era uno dei maggiori benestanti di Faggiano, e proprio in quegli anni andava estendendo considerevolmente il proprio patrimonio fondiario, che consisteva anche nelle masserie della Camera ed in quella di Aranito. Nell'atto di acquisto è il primo riferimento alla presenza di una cappella, dedicata a san Vito, per la quale era previsto un legato di 20 carlini annui per la celebrazione do 20 messe annue.



Pianta topografica della Masseria redatta nel 1765



Pianta topografica della Masseria redatta dall'ing. Fumagalli nel 1884 Archivio di Stato di Lecce

INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO



Mappale. La superficie in “nero” rileva l’intera consistenza della Masseria, compresi i corpi di fabbrica.

La Masseria è già stata oggetto di progettazione a fini turistici ricreativi, non esecutivi, Al fine di rappresentare con maggiore chiarezza la presente descrizione si fa notare:

- 1) che il progetto esecutivo ha riguardato solo una porzione dell'intero corpo masserizio. Per facilità interpretativa, nel prosieguo si indica tale porzione con la lettera " A ";
- 2) la seconda porzione sarà indicata con la lettera " B ".
- 3) Nella raffigurazione del mappale trasparente l'intera consistenza del Corpo Masserizio e la superficie agraria di pertinenza, che complessivamente si **attesta in ettari 5,5 (mq. 55.000) c.a.**

UBICAZIONE

La proprietà in oggetto è ubicata nella zona periferica del Comune di Taranto, lungo la Strada Provinciale 47 Talsano-Faggiano.(immediatamente prima del quadrivio Faggiano-Talsano ; Pulsano – San Giorgio Jonico, avendo alle spalle il comune di Faggiano)

Trattasi di una zona prevalentemente agricola, seminariale.

L'accessibilità è favorevole. L'intera struttura è prospiciente la s.p. 47, dista poche centinaia di metri dalla s.p. 44 per San Giorgio Jonico. La stessa si posiziona, inoltre a circa 5,5 Km dalla Strada Statale 7 ter.

La masseria, dista infine, circa 2,300 Km dal Comune di Faggiano, 3,600 Km dal Comune di Pulsano, 4.500 Km dalla prima spiaggia di balneazione, 7,400 Km dal Comune di Talsano e 5,500 Km dal Comune di San Giorgio Jonico.

PORZIONE " A "

La porzione "A" è stata oggetto di studio e di progettazione esecutiva.

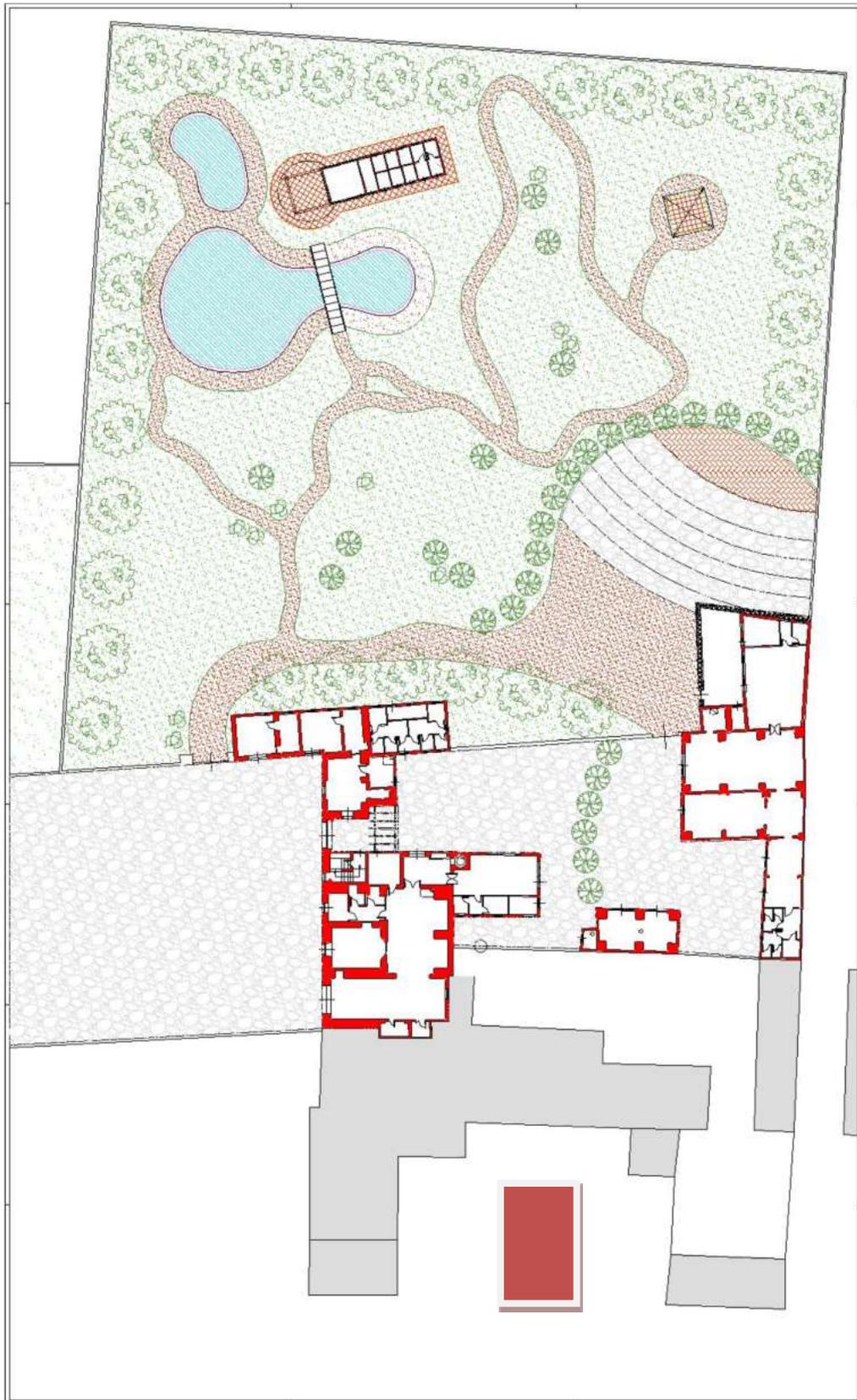
L'INTERVENTO

Cenni generali

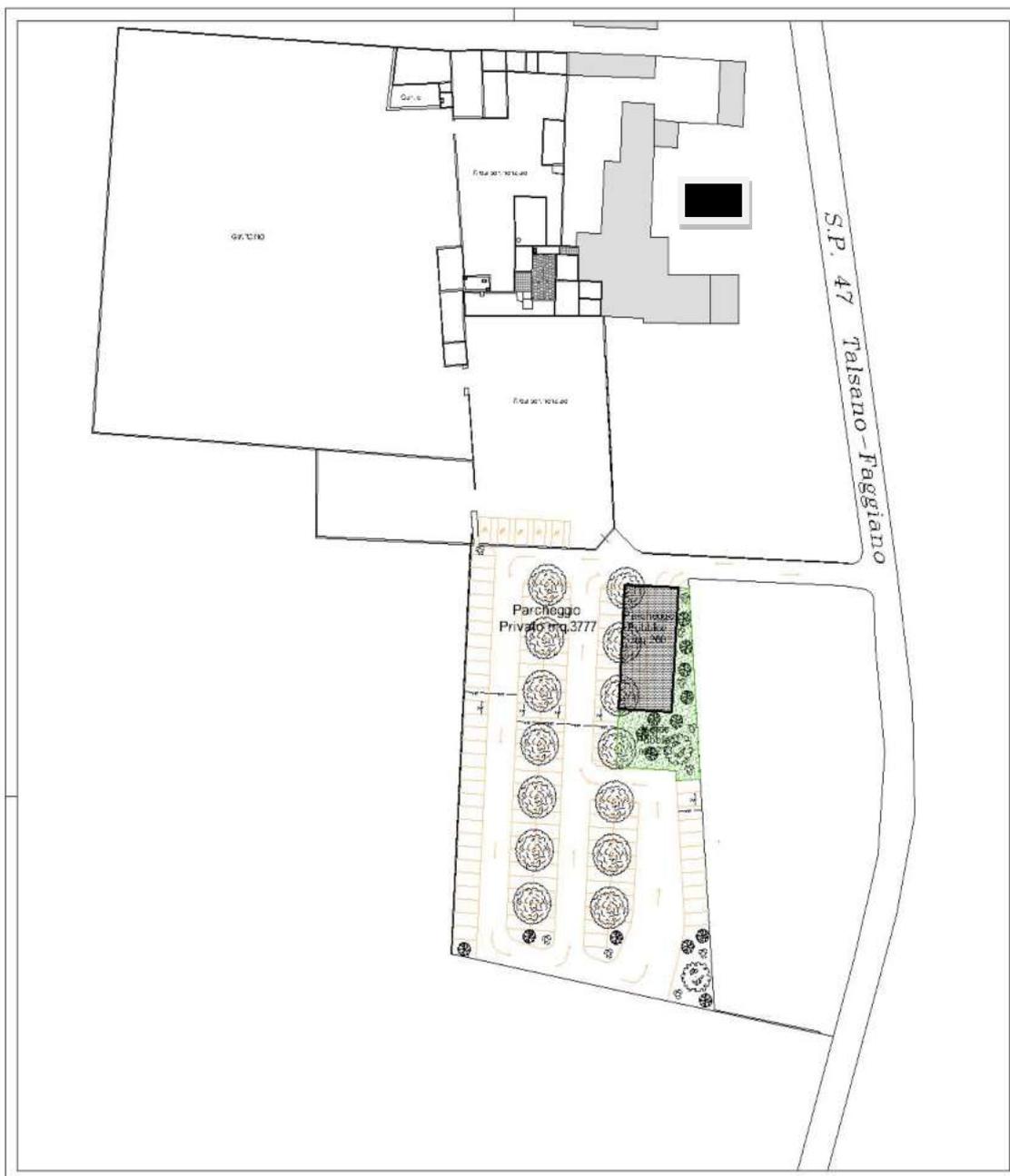
Il progetto prevede il recupero e la riqualificazione dell'area occupata dalla Masseria, allo scopo di valorizzare lo sviluppo turistico del territorio e favorire forme di gestione del tempo libero con attività ricreative e di svago.

Giocano a favore dell'intervento:

- Le caratteristiche morfologiche dell'area
- La baricentricità dell'area: la posizione risulta strategica rispetto al centro della città, ai principali comuni della provincia di Taranto, ai principali assi di comunicazione e rispetto al mare. (4,5 Km).



Planimetria con parziale sistemazione area esterna



Planimetria con parcheggio

Al fine di rendere più chiara la progettualità si rappresentano i contenuti della stessa.

Descrizione dell'area porzione " A "

Il lotto della porzione "A" si presenta di forma irregolare, ma di semplice geometria. Questo presenta una **superficie di 12.985 mq.** con giacitura pianeggiante.

Il terreno è di tipo argilloso ed argillo-limoso, tipico dei comuni posti a sud della Città di Taranto. Trattasi di un terreno altamente compatto e ricco di sostanze organiche e sali minerali.

Il lotto risulta parzialmente recintato da muretti a secco, caratteristici dei luoghi, e da muretti in conci di tufo.

Patrimonio architettonico esistente

La Masseria, si presenta con una tipologia a corte aperta, a sviluppo longitudinale con alcuni elementi dispersi. Sono visibili, all'interno dell'area, i muretti a secco individuanti le originarie destinazioni funzionali delle corti.

Due sono i corpi di fabbrica principali della porzione " A ". I fabbricati presentano un'architettura molto semplice, tipica delle masserie locali e del periodo di costruzione, con prospetti lineari arricchiti solo da semplici cornici sulle finestrate. Le diverse porte ad arco ed i solai a volta, con struttura in parte lignea incannicciata ed in parte in muratura, contribuiscono ad implementare la valenza architettonica dei corpi di fabbrica.

I manufatti architettonici presentano una struttura portante costituita da conci di tufo, con tamponature del medesimo materiale e con blocchi della medesima forma.

Il corpo di fabbrica posizionato lungo la parete Ovest di confine, che denomineremo **"Corpo 1"**, era originariamente destinato al ricovero degli animali. Questo si eleva su un piano fuori terra e si compone di undici vani, alcuni dei quali con accesso diretto dal cortile esterno. Ben dieci vani presentano volte importanti, sia del tipo a botte, che del tipo a vela ed a stella: l'altezza interna media dei vani è di circa 3.20 mt. Il corpo presenta una superficie lorda di **mq 214,30**.

La porzione del fabbricato posizionato nel centro, che definiremo **"Corpo 2"**, si eleva su due piani fuori terra, collegati internamente da un corpo scala con struttura in muratura. Il piano terra, si compone di ben tredici vani, tutti caratterizzati da volte del tipo a botte, a vela ed a stella. Il piano primo, si compone anch'esso di tredici vani, alcuni dei quali di piccole dimensioni, la maggior parte caratterizzati da importanti volte. La copertura di tale corpo di fabbrica è mista, in parte piana del tipo praticabile, con pavimentazione in mattoni di argilla, in parte inclinata a due falde con rivestimento in tegole.

Il corpo presenta una superficie lorda di **mq 390,90** al piano terra e di **mq 260,85** (comprensivi di terrazzi) al piano primo.

Da sottolineare la presenza di un vano al piano terra anticamente destinato a Cappella (*Il restauro di detta Cappella è peculiare poiché in un atto pubblico del 1778 redatto all'epoca dal notaio Angelico Cannarile a fronte di un inventario dei beni si descrisse con dovizia di particolari la consistenza della Cappella*)

Tutti i corpi di fabbrica della porzione "A" sono stati oggetto di spicconatura.

Nell'area delimitata dell'intervento vi sono n° 4 pozzi di acqua sorgiva dolce.

La struttura è attualmente provvista di energia elettrica. (220 V, 6 kw) .

Le note pubblicate in merito al progetto previsto, ma non attuato, sono indicative ma non vincolanti, sono citate allo scopo di dimostrare la flessibilità degli interventi di sviluppo consentiti sulla proprietà, la stessa possiede tutti i requisiti per l'accesso ai Fonti Europei, Fondi Ministeriali, Regionali e Territoriali per opere di riqualificazione, recupero ecc.. , compreso le agevolazioni del PIA turismo puglia:

Il progetto di riqualificazione del complesso ha ottenuto tutti i pareri favorevoli che le

norme di attuazione di piano prescrivono e sono i seguenti:

Asl – Taranto

Soprintendenza ai beni culturali

Soprintendenza

all'Archeologico

Soprintendenza Regionale

Settore Urbanistico Comune di Taranto

Assessorato all'Ambiente –TA

Assessorato all'Ambiente Provincia -

TA Consorzio di Bonifica Tara e

Stornara Genio Civile

Circoscrizione

Settore Urbanistico Regionale

Determinazioni ed approvazione del Consiglio Comunale di Taranto.

**Allo stato, l'intervento è cantierabile previo ritiro della concessione
parere favorevole della Regione Puglia.**

PORZIONE “ B “

Tale porzione si compone di un corpo di fabbrica principale disposto su due livelli fuori terra e da corpi accessori su un unico livello destinati negli anni passati a stalle (salone dei buoi) e depositi, avente a disposizione come pertinenza scoperta del terreno, destinato in parte ad “aia” a servizio della Masseria e in parte utilizzato come terreno seminativo.

Il piano terra così come il piano primo è costituito da numerosi vani, alcuni di rilevanti dimensioni, il salone dei buoi con il deposito ha una dimensione di circa 23 metri x 6 e altri ambienti interessanti..

La superficie coperta del Piano Terra è di **mq. 503.00**

La superficie coperta del Piano Primo è di **mq. 360.00**

Superficie pertinenziale terrazza + balcone: **mq. 56.00**

Al piano terra oltre alle superfici su riportate vi sono locali deposito e stalle (attualmente **ruderi** senza copertura in parte) per una superficie **di mq. 598.**

La porzione “ B “ non è stata oggetto di progetto esecutivo, poiché all’epoca della sua elaborazione non rientrava nella disponibilità della proprietà e del proponente il progetto.

Non va sottaciuto che la cennata disponibilità dell’immobile avrebbe posto in essere il completamento della intera progettualità, in funzione dei volumi interessanti che insistono in questa porzione. (sala convegni e numerose altre camere e saloni per la ricettività) oltre ad una superficie agraria più consistente quale pertinenza e utilizzo della struttura stessa.

E’ utile considerare però, che oggi, a fronte dei pareri ottenuti e delle autorizzazioni di tutti gli Enti della Pubblica Amministrazione ancorchè l’approvazione della variante urbanistica di destinazione d’uso, l’istanza di un eventuale progetto di completamento risulta agevole e oltremodo veloce.

Sintesi delle superfici. (lordo)

<u>Porzione "A":</u>	Corpo 1 – Piano terra	mq.	214,30
	Corpo 2 – Piano terra	mq.	390,90
	Corpo 2 – Piano primo	mq.	260,85
Suppenne centrali		mq.	43,70

<u>Porzione "B":</u>	Piano terra	mq.	503,00
	Piano primo	mq.	360,00
Terrazzi e balconi		mq.	56,00
Superfici in netto degrado		mq.	598,00

Superficie dell'intero comparto, fabbricati e superficie agraria mq. 54.526.

Ampliamenti autorizzati:

- . gazebo x chiosco bar mq. 65
- . cucina per il Pub mq. 78,75
- . cucina per ristorante mq. 60,90
- . servizi mq. 43,75



Masseria vista da Est



Vista da Sud



Alloggio per la campana



Vista da Ovest con superficie di pertinenza (a sinistra la provinciale per Taranto, Pulsano, mare, San Giorgio Jonico, Talsan, Faggiano).



Tetti e solai. Sugli “sfondi” i Comuni di San Giorgio Jonico e il alto, a destra, quello di Roccaforzata.



*Superficie di pertinenza ad Est della Masseria.
Sullo “sfondo” il Comune di Faggiano e la sua preziosa Collinetta.
Tale collina è definita “terrazzo del Quaternario”, ultimo dosso della
Catena delle Murge e inizio del “Nord Salento”.*



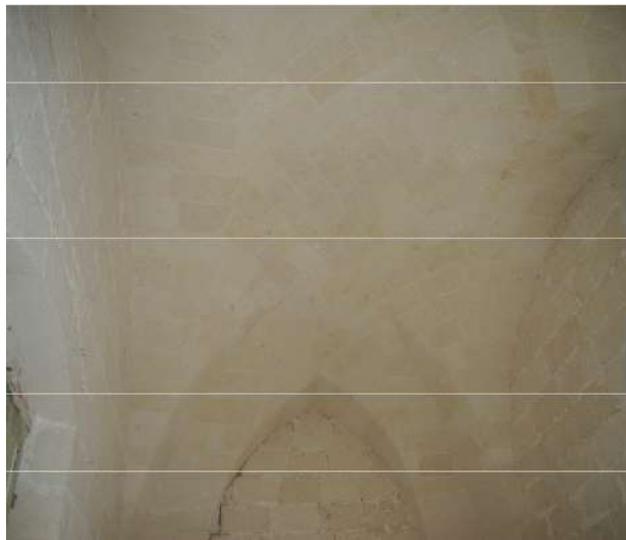
Porzione della Masseria vista da Nord. Il manufatto di fronte presentava un solaio in cemento armato (1964) che è stato demolito e ricostruito con tufi a "botte".



Ambienti al Piano terra. Anticamente adibiti a "trappeto" (frantoio oleario)



Stanze al Piano primo





*Ambienti ubicati nella seconda porzione della Masseria.
Anticamente adibiti a magazzini e granai.*





Ampio Salone posto al piano terra. (salone dei buoi)

Possono essere inclusi nella trattativa di acquisto:

- 8,39 ettari di terreno seminativo (adiacente)
- 6 ettari di uliveto (adiacente)
- Complesso di locali storici – ex granai di 1100 mq circa poco distanti dalla masseria
- Stabilimento vinicolo risalente al XVII secolo, poco distante dalla masseria, adiacente ai granai