

Descrizione sintetica: “Piena proprietà di locale ad uso laboratorio artigianale al piano seminterrato con annessi depositi al piano ammezzato e interrato, siti in Martina Franca, alla via Massafra n. 7 (catastalmente n.3). Agli immobili si accede a mezzo rampa carrabile e pedonale ubicati su via Massafra al civico 7 e da accesso pedonale su traversa di via Massafra al civico 10. Gli stessi sono riportati al catasto fabbricati al foglio 130 particella 351, subalterno 15, categoria C/3, classe 2, consistenza 400 m², superficie catastale Totale: 647 m², rendita € 1.260,16. In confine con via Massafra, altra strada interna, altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.” Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Il fabbricato di cui sono porzione il locale e gli annessi depositi è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 8588 del 04/05/1968;

Concessione Edilizia n. 38277 del 24/01/1983;

Concessione Edilizia n.193/89, prot. N. 10362/88 rilasciata in data 18/08/1989;

Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 09546/86, pratica n. 1259 del 08/10/2003 (relativa alla zona deposito al piano interrato fg. 130, p.lla 351, sub 15 e locale su lastrico solare fg. 130, p.lla 351, sub 4);

D.I.A. per lavori di ristrutturazione del laboratorio prot. N. 023519 del 27/10/2003 (fg 130, p.lla 351, sub 15(già 11));

D.I.A. n.852/07, prot. N. 018965 del 30/08/2007 e D.I.A. in variante n.857/07/1 prot.n. 002404 del 01/02/2008 per gli immobili riportati al fg. 130, p.lla 351 subb.9 (oggi 16) e 10;

S.C.I.A. n.786/11, prot. N. 23198 presentata il 07/10/2011 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da deposito a locale commerciale del fg. 130, p.lla 351, sub 16 (ex 9);

S.C.I.A. alternativa al P.D.C. n. 48361 del 20/11/2018 per modifica del prospetto ovest con realizzazione di tre nuove finestre ai piani terra ed ammezzato (fg. 130, p.lla 351, sub 10);

Certificato di agibilità prot. n. 1925/91 del 09/03/1991 per n. 2 locali;

Certificato di agibilità prot. n.503/2004 del 25/03/2004 del locale a destinazione artigianale fg. 130, p.lla 351, sub 15;

Certificato di agibilità prot.n. 2280/2008 del 04/07/2008 degli immobili destinati ad attività commerciale e deposito fg,130, plla 351, subb. 9 e 10;

Certificato di agibilità prot. n.5839/2012 del 18/02/2013 per immobile con destinazione commerciale fg.130, p.lla 351, sub 16 (già 9);

Le unità immobiliari oggetto del lotto 4 sono difformi dalla planimetria catastale e da quanto assentito con gli ultimi titoli edilizi e relativi progetti approvati in quanto:

- È presente un sottorampa non rappresentato al quale si accede da porta interna ricavata su muro perimetrale con detta area;
- Diversa distribuzione interna; diversa forometria degli infissi interni; un bagno ricavato nella zona deposito al piano ammezzato.

Tali difformità risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Martina Franca anche qualora si volesse optare per il ripristino dello stato dei luoghi. I costi, escludendo i costi per il tecnico redattore e salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, sono pari a circa €. 2.000,00 e sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 4 di: € 480.000,00

Il locale è utilizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXXX.

Non vi sono spese condominiali dichiarate in quanto non vi è un amministratore di condominio.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

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

4.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Martina Franca. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni, opifici, laboratori e commerciali. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Vi si riporta stralci aerofotogrammetrici ricavati dal sito <https://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato/index.html> e di Google maps.



Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è composto da piano interrato, seminterrato, piano terra, primo e secondo.

La struttura è del tipo in cemento armato il solaio è piano.

Il fabbricato è privo di ascensore.





Accesso da porta laterale ubicata su traversa di via Massafra n.1 O



Prospetto laterale con accesso

4.3 Unità immobiliare

All'immobile sito al piano interrato, seminterrato, ammezzato vi si accede da rampa carrabile sita su via Massafra n. 7, da rampa scale sita su area comune al fabbricato e antistante lo stesso con accesso da via Massafra, oltre che da accesso pedonale ubicato su traversa Via Massafra n. 1 O.

I vari livelli del locale sono collegati tra loro a mezzo di scale interne.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

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

Al di sotto della rampa vi è un ulteriore vano ricavato dallo spazio vuoto al di sotto della stessa e vi si accede da varco murario e scalinata presente in un vano deposito.

Il laboratorio condotto dal proprietario come officina è dotato di pavimento in battuta di cemento e infissi in metallo, il piano ammezzato ha pavimenti in ceramica.

In un locale deposito posto al piano ammezzato è stato realizzato un ulteriore bagno.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico.

Le rifiniture sono adeguate alla destinazione d'uso e risultano buone.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

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

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52d531919a6fb11266b611ec13089e63



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Ammezzato



ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Seminterrato

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pianta Interrato



disegno fuori scala

4.5 Materiali e impianti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti tinteggiate, infissi esterni in metallo, pavimenti in ceramica al piano ammezzato e in battuta di cemento al piano seminterrato, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico, fognario.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

4.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni

4.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>superficie equivalente</i>
<i>superficie lorda deposito piano interrato</i>	110	0,5	55
<i>Superficie lorda laboratorio artigianale piano seminterrato</i>	482	1	482
<i>Superficie Lorda locale deposito piano ammezzato</i>	52	0,5	26
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			563

4.8 Confini

In confine con via Massafra, altra strada interna, altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.

centi confini.

Catasto urbano								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend
<i>Comune di Martina Franca (TA)</i>								
4	130	351	15	C/3	2	400 m ²	Totale: 647m ²	€. 1.260,16

4.9 *Difformità e sanabilità*

Il fabbricato di cui sono porzione il locale e gli annessi depositi è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 8588 del 04/05/1968;

Concessione Edilizia n. 38277 del 24/01/1983;

Concessione Edilizia n.193/89, prot. N. 10362/88 rilasciata in data 18/08/1989;

Concessione Edilizia in sanatoria prot.n. 09546/86, pratica n. 1259 del 08/10/2003 (relativa alla zona deposito al piano interrato fg. 130, p.lla 351, sub 15 e locale su lastrico solare fg. 130, p.lla 351, sub 4);

D.I.A. per lavori di ristrutturazione del laboratorio prot. N. 023519 del 27/10/2003 (fg 130, p.lla 351, sub 15(già 11));

D.I.A. n.852/07, prot. N. 018965 del 30/08/2007 e D.I.A. in variante n.857/07/1 prot.n. 002404 del 01/02/2008 per gli immobili riportati al fg. 130, p.lla 351 subb.9 (oggi 16) e 10;

S.C.I.A. n.786/11, prot. N. 23198 presentata il 07/10/2011 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da deposito a locale commerciale del fg. 130, p.lla 351, sub 16 (ex 9);

S.C.I.A. alternativa al P.D.C. n. 48361 del 20/11/2018 per modifica del prospetto ovest con realizzazione di tre nuove finestre ai piani terra ed ammezzato (fg. 130, p.lla 351, sub 10);

Certificato di agibilità prot. n. 1925/91 del 09/03/1991 per n. 2 locali;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Certificato di agibilità prot. n.503/2004 del 25/03/2004 del locale a destinazione artigianale fg. 130, p.lla 351, sub 15;

Certificato di agibilità prot.n. 2280/2008 del 04/07/2008 degli immobili destinati ad attività commerciale e deposito fg.130, p.lla 351, subb. 9 e 10;

Certificato di agibilità prot. n.5839/2012 del 18/02/2013 per immobile con destinazione commerciale fg.130, p.lla 351, sub 16 (già 9);

Le unità immobiliari oggetto del lotto 4 sono difformi dalla planimetria catastale e da quanto assentito con gli ultimi titoli edilizi e relativi progetti approvati in quanto:

- È presente un sottorampa non rappresentato al quale si accede da porta interna ricavata su muro perimetrale con detta area;
- Diversa distribuzione interna; diversa forometria degli infissi interni; un bagno ricavato nella zona deposito al piano ammezzato.

Tali difformità risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Martina Franca anche qualora si volesse optare per il ripristino dello stato dei luoghi. I costi, escludendo i costi per il tecnico redattore e salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, sono pari a circa €. 2.000,00 e sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

4.10 Stato di occupazione

Il locale è utilizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

4.11 Metodo di stima e valutazione

Gli immobili sono siti in zona periferica rispetto all'abitato di Martina Franca in una zona completamente urbanizzata.

Dato che l'immobile non risulta locato ma ubicato al di sotto le locale commerciale del Lotto 1, ho utilizzato il metodo della capitalizzazione diretta utilizzato per il Lotto 1 in quanto locato e che ha condotto ad un valore unitario di 922,00€/m².

Tale valore è stato inoltre confrontato con i valori di immobili simili in vendita su siti di Agenzie immobiliari locali, con i valori dell'O.MI. e in base alle caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

72
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.) si è ritenuto congruo utilizzare **un valore unitario di 900,00 €/m²**.

Ne discende che il valore complessivo tra il piano interrato, seminterrato, ammezzato che sviluppano una superficie commerciale di m²563 è pari a circa €:

$$\text{€} / \text{m}^2 900,00 \times 563 \text{m}^2 = \text{circa € } 507.000,00$$

Valore di mercato per l'intero Lotto 4 di circa: € 507.000,00

4.12 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 25.350,00
[5% valore di mercato]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 2.000,00

TOTALE 27.350,00

4.13 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = \text{€ (valore di mercato)} - \text{€ (somma di tutte le correzioni)} = \text{€ } 507.000,00 - 27.350,00 = \text{circa € } 480.000,00$$

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 pari a = € 480.000,00