

1. Lotto 1

Descrizione sintetica: Piena proprietà di due locali commerciali al piano terra e del piano ammezzato, siti nel Comune di Martina Franca (TA), alla via Massafra n.3, riportati al catasto al foglio 130 particella 351, sub.10, categoria C/1, classe 2, consistenza 194 m², sup. catastale Totale: 197 m², € 1.893,64; foglio 130, particella 351, sub. 16 (ex 9), categoria C/1 classe 2, consistenza 216 m², superficie catastale totale 228 m², rendita €. 2108,38, confinanti con via Massafra, strada interna, aree comuni, altre 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 porzioni le due unità immobiliari 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);

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

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. 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, 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 1 sono difformi dalla planimetria catastale e da quanto assentito con gli ultimi titoli edilizi e relativi progetti approvati in quanto:

- I due locali commerciali siti al piano terra risultano fusi per l'abbattimento di una tramezzatura interna di confine, oltre a presentare una diversa distribuzione interna, la chiusura con un pannello in cartongesso del vano scala comunicante con il sovrastante piano ammezzato.
- Il piano ammezzato presenta altezze utili interne differenti rispetto a quelle assentite, diversa distribuzione degli spazi interni e apertura di un vano porta che lo pone in comunicazione con il vano scale del civico n.5

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 €. 3.000,00 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 1 di: €. 398.000,00

Gli immobili ad uso commerciale siti alla via Massafra n.c. 3, posti al piano terra e della superficie di mq 194 per il fg. 130, p.lla 351, sub 10 e della superficie di mq. 216 fg 130, p.lla 351 sub 16 di cui 400 adibiti ad uso commerciale risultano locati con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate in data 03/04/2019 con prot. 19040312005135003-000001 n.003247-serie 3T e codice

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

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

identificativo TUY19T003247000XF, durata dal 01/05/2019 al 30/04/2025 data di stipula 03/04/2019, importo del canone annuo €. 24.000,00.

Il locale ammezzato è utilizzato dal debitore e famiglia.

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

1.1 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.





1.2 Fabbricato

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 retrostante

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





Prospetto laterale

1.3 Unità immobiliare

All'immobile sito al piano terra di via Massafra n. 3 (fg. 130, p.lla 351, sub 10) vi si accede da area comune e di accesso anche per altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento ed ubicate al civico n. 5. Detta area risulta dotata di accesso carrabile e pedonale.

Dato che allo stato attuale i due locali commerciali ubicati al piano terra risultano fusi, un ulteriore accesso può avvenire altresì da area retrostante il fabbricato con rampa anch'essa dotata di cancelletto con accesso carrabile e ubicato su traversa di via Massafra al n. 1N.

Il piano ammezzato ha altezze utili interne varie con un minimo di circa 1,75 m e un massimo di 2,32 m e pertanto ad uso deposito, l'accesso avviene allo stato attuale da via Massafra n.5 in quanto è stata ricavata un'apertura su vano e non assentita Dal comune di Martina Franca con l'ultimo titolo edilizio. L'accesso assentito come da ultimo titolo approvato avviene da porta attualmente murata e da scala interna allo steso locale commerciale.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico.

I pavimenti sono in ceramica, graniglia di marmo e cemento, gli infissi in alluminio.

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

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



Locale commerciale fg. 130, p.lla 351 sub 16:



Locale ammezzato fg 130, p.lla 351 sub 10:

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®

Accesso da vano scala via Massafra n.5

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso murato da vano scala interno al locale commerciale.

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®

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

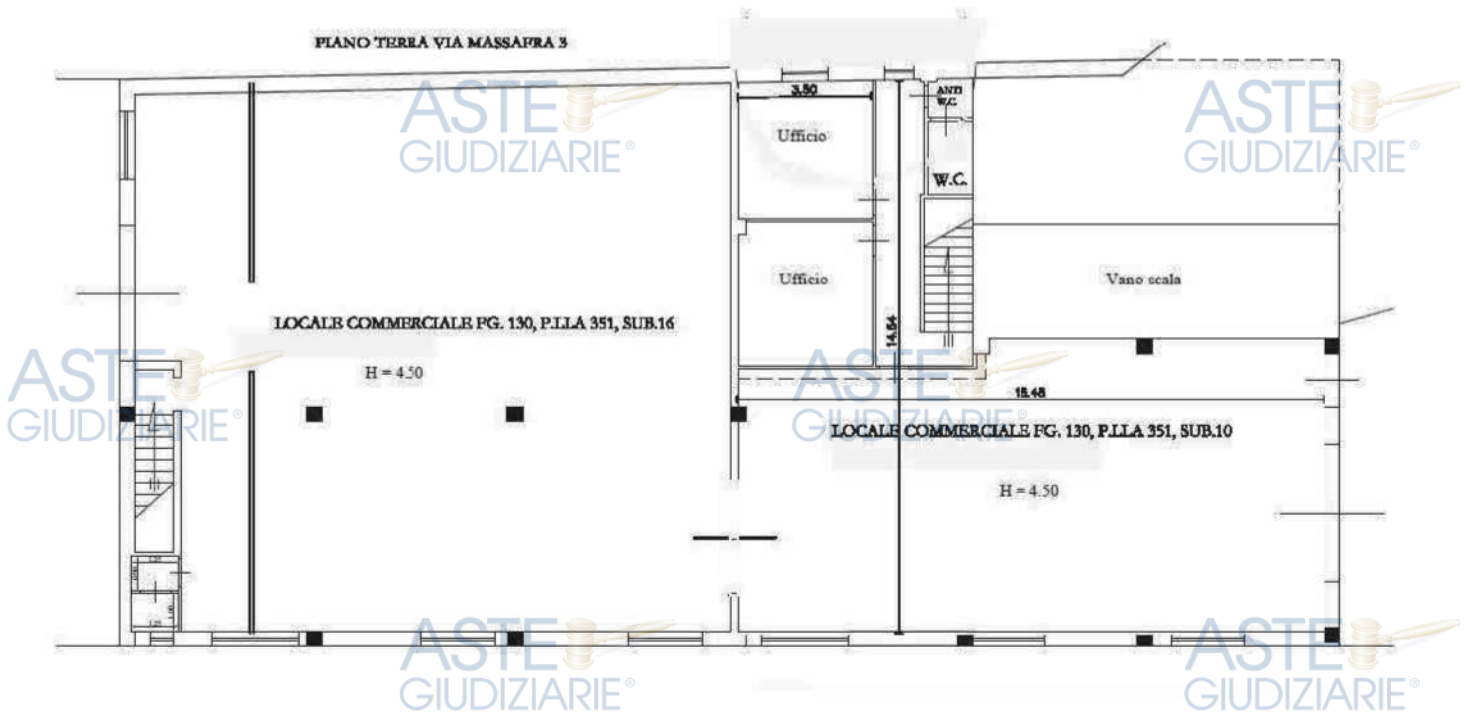
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

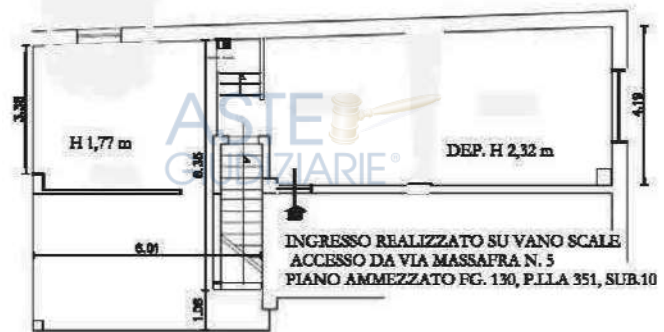
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n. 32/2023 PROMOSSO DA XXXXXXXX XXXXXXXX
CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

ASTE
GIUDIZIARIE



PIANO AMMEZZATO FG. 130, P.LLA 351, SUB.10



disegno fuori scala

1.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di buona qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, pavimenti in ceramica al piano terra e in graniglia di marmo e marmette nel locale ammezzato, 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

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

Il fabbricato non è dotato di ascensore

1.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni

1.7 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.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano terra	415	1	415
Superficie Lorda locale deposito piano ammezzato	84	0,5	42
Totale superficie commerciale circa			457

1.8 Confini

Confinante con via Massafra, strada interna, aree comuni, altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

Catasto urbano								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend
Comune di Martina Franca (TA)								
1	130	351	10	C/1	2	194 m ²	Totale 197 m ²	€. 1.893,64

	130	351	16(ex 9)	C/1	2	216 m ²	Totale 228 m ²	€. 2.108,38
--	-----	-----	----------	-----	---	--------------------	---------------------------	-------------

1.9 Difformità e sanabilità

Il fabbricato di cui sono porzioni le due unità immobiliari 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;

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

Pubblicazione 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.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 1 sono difformi dalla planimetria catastale e da quanto assentito con gli ultimi titoli edilizi e relativi progetti approvati in quanto:

I due locali commerciali siti al piano terra risultano fusi per l'abbattimento di una tramezzatura interna di confine, oltre a presentare una diversa distribuzione interna, la chiusura con un pannello in cartongesso del vano scala comunicante con il sovrastante piano ammezzato. Nella S.C.I.A. alternativa al P.D.C. n. 48361 del 20/11/2018 presentata per modifica del prospetto ovest con realizzazione di tre nuove finestre ai piani terra ed ammezzato (fg. 130, p.lla 351, sub 10) riporta erroneamente il locale commerciale sub 16 come deposito e non riporta una finestra presente nel piano ammezzato e prospiciente via Massafra.

Il piano ammezzato presenta le seguenti difformità rispetto a quanto assentito dal Comune di Martina Franca e dalla planimetria catastale: altezze utili interne differenti rispetto a quelle assentite, diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura dell'accesso a mezzo di scale interne al locale commerciale posto al piano terra e apertura di un vano porta che lo pone in comunicazione con il vano scale del civico n.5.

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 €. 3.000,00 e sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

1.10 Stato di occupazione

Gli immobili ad uso commerciale siti alla via Massafra n.c. 3, posti al piano terra e della superficie di mq 194 per il fg. 130, p.lla 351, sub 10 e della superficie di mq. 216 fg 130, p.lla 351 sub 16 di cui 400 mq adibiti ad uso commerciale risultano locati con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate in data 03/04/2019 con prot. 19040312005135003-000001 n.003247-serie 3T e codice identificativo

TUY19T003247000XF, durata dal 01/05/2019 al 30/04/2025 data di stipula
03/04/2019, importo del canone annuo €. 24.000,00.

Il locale ammezzato è utilizzato dal debitore e famiglia.

1.1 Congruità canone di locazione

Il canone di locazione di € 24.000,00 annui per una superficie di circa 400 mq non risulta congruo. Aggiornando in relazione alla intervenuta variazione dell'indice I-STAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nella misura del 75% si ottiene che a oggi il canone annuo più congruo risulta:

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 24.000,00

Data Iniziale: 01/05/2019

Data Finale: 30/11/2023

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2019

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2023

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FCI generale

Indice alla Decorrenza: 102,7

Indice alla Scadenza: 118,7

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,156

Totale Rivalutazione al 75%: € 2.808,00

Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 26.808,00

€.26.808,00 annui col solo calcolo della Rivalutazione.

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

Capitale Iniziale: € 24.000,00

Data Iniziale: 01/05/2019

Data Finale: 01/11/2023

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2019

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2023

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/05/2019	31/12/2019	€ 23.928,00	0,80%	244	€ 127,97
01/01/2020	01/05/2020	€ 23.928,00	0,05%	122	€ 4,00
01/05/2020	31/12/2020	€ 24.162,00	0,05%	244	€ 8,08
01/01/2021	01/05/2021	€ 24.162,00	0,01%	121	€ 0,80
01/05/2021	31/12/2021	€ 25.386,00	0,01%	244	€ 1,70
01/01/2022	01/05/2022	€ 25.386,00	1,25%	121	€ 105,20
01/05/2022	31/12/2022	€ 26.790,00	1,25%	244	€ 223,86
01/01/2023	01/05/2023	€ 26.790,00	5,00%	121	€ 444,05
01/05/2023	01/11/2023	€ 26.808,00	5,00%	184	€ 675,71

Indice alla Decorrenza: 102,7

Indice alla Scadenza: 118,7

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,156

Totale Rivalutazione al 75%: € 2.808,00

Capitale Rivalutato al 75%: € 26.808,00

Totale Colonna Giorni: 1645

Totale Interessi: € 1.591,37

Rivalutazione al 75% + Interessi: € 4.399,37

Capitale Rivalutato al 75% + Interessi: € 28.399,37

€28.399,37 annui col calcolo degli interessi legali sul Capitale Rivalutato Annualmente.

Il debitore non ha fornito il pagamento del canone mensile effettuato negli ultimi mesi ma unicamente il contratto di locazione. Si ritiene che l'inquilino sia in regola con i pagamenti e che abbiano aggiornato il canone regolarmente negli anni, salvo diversa dimostrazione con documentazione a supporto, in questa casistica si reputa congruo **€26.808,00 annui.**

1.2 Metodo di stima

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

Dato che l'immobile risulta locato ho utilizzato il metodo della capitalizzazione diretta.

La valutazione dell'immobile ad uso commerciale è stata redatta con il metodo della capitalizzazione diretta.

Nella capitalizzazione diretta la relazione tra il reddito prodotto in un determinato anno e il valore è riflessa in un tasso di capitalizzazione (c.d. Cap Rate). Il valore dell'immobile, dunque, corrisponde al Valore attuale di una rendita perpetua posticipata, con le seguenti assunzioni:

Importo: i canoni sono stati considerati costanti nel tempo (rendita a rata costante);

Durata: perenne (rendita temporanea o limitata);

Decorrenza: a decorrenza immediata (rate esigibili subito);

Periodicità: annua (i flussi di pagamento avvengono annualmente);

Scadenza: posticipata (le rate vengono pagate alla fine di ogni periodo di decorrenza).

1.3 Valutazione

Assumendo un saggio di capitalizzazione di 7,0% ;
considerando un canone annuo aggiornato di **€.26.808,00 annui per quanto esposto prima** si ottiene:

valore commerciale del locale al piano terra locato = €. $26.808,00/7,0\%=€$
382.971,00

i mq commerciali locati **al lordo dei muri** sono 415 pertanto **il valore unitario è**
pari ad €/mq $382.971,00/415m^2=$ **circa 923,00 €/m²**

Ne discende che il valore complessivo tra il piano terra e il piano ammezzato secondo le superfici commerciali calcolate e pari a 457 mq assume un valore di circa €:
 $€/m^2 923,00 \times 457m^2 =$ circa € 422.000,00

Valore di mercato per l'intero Lotto 1 di circa: € 422.000,00

1.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 21.100,00

[5%valore di mercato]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.000,00

TOTALE

24.100,00

1.5 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 422.000,00 - 24.100,00 = \text{circa } € 398.000,00$

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 1 di: € 398.000,00