

LOTTO B UNITA' N°16

SCALA D N°10

Appartamento al piano Terra, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°10 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Bagni, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Camera, Camminamento pavimentato e Giardino al piano Terra, Cantina e Box n°10 al piano seminterrato.

Una scala interna (D) collega i piani terreno, primo e seminterrato.

CONFINI

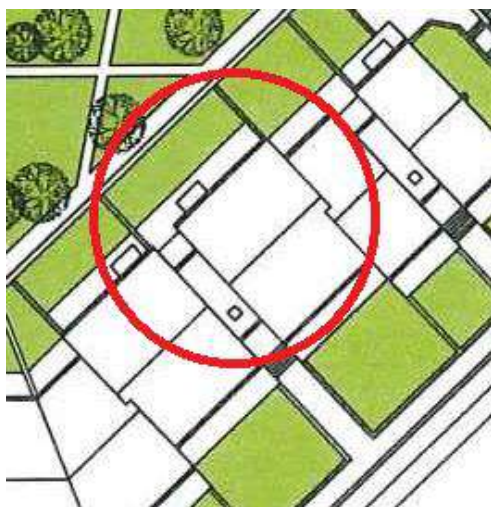
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune giardino sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub 41;
- Sud : Distacco verso appartamento sub 39;
- Ovest : Distacco verso corte comune vano scala sub 11 quindi appartamento sub 37;;

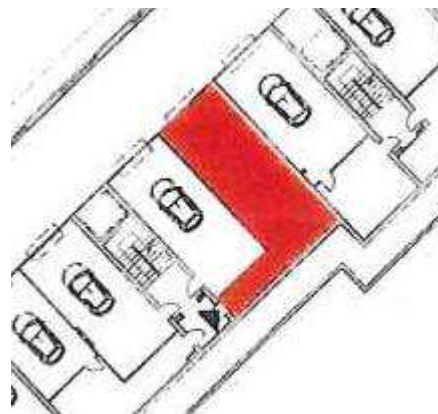
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 97;
- Sud : Distacco verso cantina sub 40;
- Ovest : Distacco verso box sub 95;

PLANIMETRIA D'INSIEME

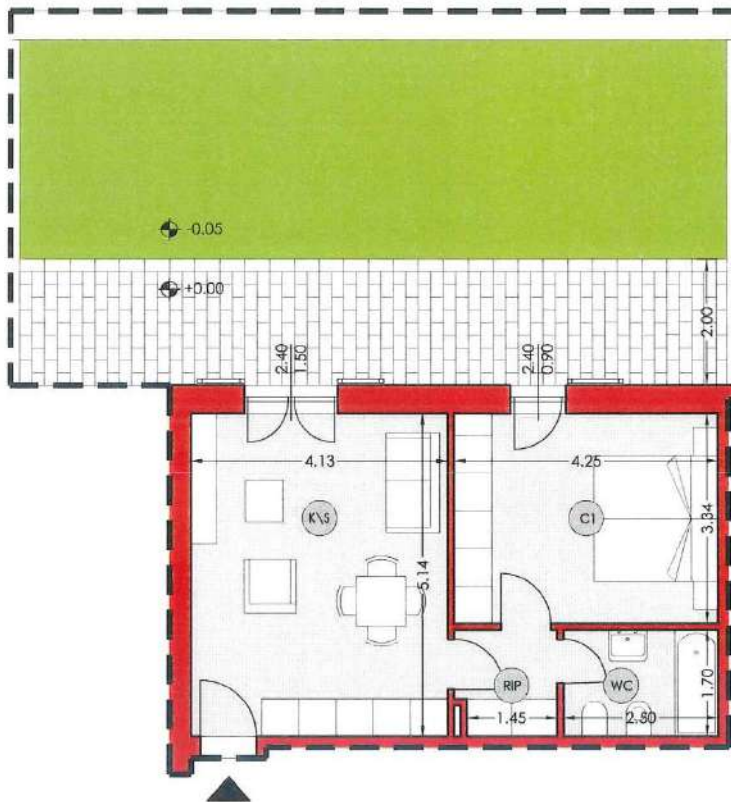


PIANO TERRA

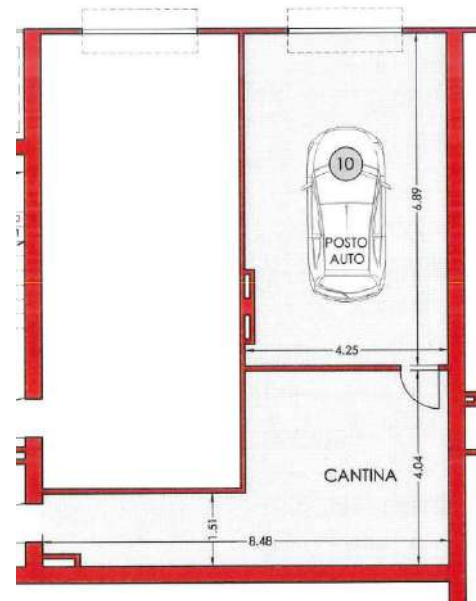


PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Ingresso/Soggiorno/Cucina | 21,23 mq | 34,01 mq | 1,00 | 34,01 mq | 2,70 m | T |
| Disimpegno/Ripostiglio | 2,81 mq | 3,44 mq | 1,00 | 3,44 mq | 2,70 m | T |
| Bagno | 4,25 mq | 5,09 mq | 1,00 | 5,09 mq | 2,70 m | T |
| Camera | 14,20 mq | 16,47 mq | 1,00 | 16,47 mq | 2,70 m | T |
| Corte pavimentata | 22,00 mq | 22,00 mq | 0,18 | 3,96 mq | 0,00 m | T |
| Giardino | 47,42 mq | 47,42 mq | 0,10 | 4,74 mq | 0,00 m | T |
| Cantina | 23,56 mq | 26,38 mq | 0,50 | 13,19 mq | 2,60 m | S1 |
| Box | 29,27 mq | 31,94 mq | 0,50 | 15,97 mq | 2,60 m | S1 |
| Totale superficie residenziale convenzionale: | | | | 59,01 mq | | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| Totale superficie accessoria convenzionale: | 13,19 mq | |
| Totale superficie box convenzionale: | 15,97 mq | |
| Totale superficie esterna convenzionale: | 8,70 mq | |
| Totale superficie convenzionale: | 96,87 mq | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Piano | Graffato |
| | 145 | 496 | 40 | Unica | A2 | 2 [^] | 3,0 | 302,13 € | T-S1 | no |
| | 145 | 496 | 96 | Unica | C6 | 5 [^] | Mq.29 | 53,92 € | S1 | no |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ed il progetto approvato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta allo stato rustico, privo di tinteggiatura interna, porte ed impiantistica, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un contesto condominiale e dello stesso ne usufruisce delle parti comuni, non sono presenti porzioni e/o unità condominiali che possano apportare una rendita al bene oggetto di fallimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare interessata nè il fabbricato in cui la stessa insiste sono assoggettati a vincoli e/o usi civici, fatta eccezione il Sismico di 3^.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|----------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/05/2012 al 10/11/2021 | Proprietaria per 1/1 | Accatastamento | | | |
| | | Documento | Data | Protocollo N° | |
| | | Accatastamento | 29/05/2012 | GR0058558 | |
| | | Presso | Data | Ufficio | |
| | | Agenzia Entrate Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto | |
| | | Compravendita | | | |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità) | proprietaria per 1/1 | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | GRAZIOSI Sergio | 23/04/2008 | 3265 | 14511 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Grosseto | 30/04/2008 | 6304 6305 | 4134 4135 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Serie |
| | | Ufficio dei Registri di Grosseto | 30/04/2008 | 4212 | 1T |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si sono riscontrati atti successivi al fallimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta successivo alla legge n° 47/1985 sue modifiche ed integrazioni.

La costruzione è cominciata con dichiarazione di inizio lavori del 06/10/2009, a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima (GR) il 07/09/2009 con n°82.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, fatta esclusione del Vincolo Sismico n°3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: €

Totale spese per l'anno in corso e precedente: €

RICERCA SUL VALORE MEDIO DI MERCATO

Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i sotto elencati prezzi di vendita con indicazione della superficie in mq.c., i vani, la fonte, indirizzo e prezzo attualmente sul mercato per beni aventi le caratteristiche similari al bene oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio a mq.c. :

| MQ | AGENZIA | UBICAZIONE | PREZZO | €/MQ | €/MQ | €/MQ | €/MQ |
|------|-------------------|-------------------------|---------|-------|-------------|--------------|---------------|
| COM. | | VIA | | | Da 38>60 | Da 60<100 | Da 100<140 |
| 38 | Professione casa | C.so Diaz | 67.000 | 1.763 | 1.763 | | |
| 40 | Gabetti | Centro Storico | 69.000 | 1.725 | 1.725 | | |
| 42 | Fabbrimmobiliare | Centro Storico | 60.000 | 1.428 | 1.428 | | |
| 42 | Fabbrimmobiliare | Valpiana | 90.000 | 2.143 | 2.143 | | |
| 43 | Re-Identity | Camillo Benso di Cavour | 40.400 | 939 | 939 | | |
| 50 | Fabbrimmobiliare | Centro Storico | 70.000 | 1.400 | 1.400 | | |
| 55 | Mare Immobiliare | Centro Storico | 45.000 | 818 | 818 | | |
| 55 | Mare Immobiliare | Centro Storico | 48.000 | 872 | 872 | | |
| 59 | Gabetti | Centro Storico | 119.000 | 2.017 | 2.017 | | |
| 65 | Erre Servizi Imm. | Centro Storico | 99.000 | 1.523 | | 1.523 | |
| 70 | Hompal | V.le Risorgimento 42 | 100.000 | 1.428 | | 1.428 | |
| 70 | Mare Immobiliare | Centro Storico | 120.000 | 1.714 | | 1.714 | |
| 70 | Privato | Zannarini 44/B | 149.000 | 2.128 | | 2.128 | |

| | | | | | | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|---------|--------------|--------------|---------------|-------|
| 75 | Imm. Verde Mare | Centro | 99.900 | 1.332 | | 1.332 | |
| 80 | Remax | Via Norma Parenti 143 | 70.000 | 875 | | 875 | |
| 84 | Immobiliare Bonetti | Centro | 107.000 | 1.274 | | 1.274 | |
| 85 | Remax | Via Periccioli 21 | 45.000 | 529 | | 529 | |
| 85 | Gabetti | Centro Storico | 139.000 | 1.635 | | 1.635 | |
| 90 | Francini Imm. | Valpiana | 110.000 | 1.222 | | 1.222 | |
| 90 | Privato | V.le del Risorgimento 50 | 150.000 | 1.667 | | 1.667 | |
| 92 | Remax | Centro | 88.000 | 956 | | 956 | |
| 94 | Gabetti | C.so Diaz | 86.000 | 914 | | 914 | |
| 95 | Remax | Via S. Barbara 61 | 65.000 | 684 | | 684 | |
| 95 | Privato | Via Curtatone 6 | 160.000 | 1.684 | | 1.684 | |
| 100 | Fabbrimmobiliare | Torre del Candeliere | 95.000 | 950 | | 950 | 950 |
| 100 | Mare Immobiliare | Centro Storico | 140.000 | 1.400 | | 1.400 | 1.400 |
| 101 | Privato | P.lle Serradina 5 | 125.000 | 1.238 | | | 1.238 |
| 102 | Mare Immobiliare | Centro | 165.000 | 1.617 | | | 1.617 |
| 110 | Fabbrimmobiliare | Valpiana | 148.000 | 1.345 | | | 1.345 |
| 115 | La Maison n.13 Imm. | Centro Storico | 160.000 | 1.391 | | | 1.391 |
| 115 | Mare Immobiliare | Centro Storico | 185.000 | 1.609 | | | 1.609 |
| 125 | Remax | Via Fratti 33 | 210.000 | 1.680 | | | 1.680 |
| 135 | Remax | C.so Armando Diaz 4 | 90.000 | 667 | | | 667 |
| Superfici convenzionali | | | | | | | |
| | | | | Da 38>60 | Da 60<100 | Da 100<140 | |
| VALORE MEDIO A MQ | | | | 1.456 | 1.274 | 1.321 | |
| UNITA' CONSIDERATE | | | | 9 | 17 | 9 | |

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 10, piano Terra, Cantina e Box n°10 al piano seminterrato.
Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°10 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camera, Disimpegno/Ripostiglio, Bagno, Camminamento pavimentato, Giardino al piano terra, Cantina e Box n°10 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 40, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 96, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €123.000,00

In base ad i valori ricercati, secondo la grandezza del bene, il suo prezzo medio a mq.c. per il residenziale oscilla intorno ad €/mq.1.274,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 96,87.

- Và inoltre presa in considerazione che quasi tutti le unità prese in esame hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche similare e sono ubicate in zone limitrofe.

Mq.c. 96,87 x €/mq.c. 1.274,00 = €123.412,38 arrotondato in €123.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.690,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €6.150,00

- L'eventuale appetibilità del bene, vista l'ubicazione e la grande quantità di beni similari esistenti in zona e nello stesso comprensorio, si apporta una riduzione dal valore del 15% pari ad €18.850,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 20.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €74.710,00 con arrotondamento in € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale Deprezzato |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Bene N° 14 - Appartamento e Posto Auto Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 10, piano T, Cantina e Box n°10 piano S1 | 96,87 mq | 1.274,00 €/mq | € 123.000,00 | 100,00% | € 75.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 75.000,00 |

Valore di stima: € 123.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------|------------|------|
| Occupato | 0,00 | % |
| Vetustà del fabbricato | 3,00 | % |
| Stato di manutenzione del bene | 5,00 | % |
| Appetibilità | 15,00 | % |
| Interventi di sistemazione | €20.000,00 | €. |

Valore finale di stima: € 75.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°10 E BOX N°10 FALLIMENTO 99/2021

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 75.000,00

| Bene N° 16 - Appartamento int. 10 piano terra Cantina e Box n°10 piano S1 | | | |
|---|---|---------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 10 piano T, Cantina e Box n°10 piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 40, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 96, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no | Superficie Convenzionale | 96,87 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento si presenta in uno stato rustico, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature. | | |
| Descrizione: | Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°10 della scala D ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Camminamento pavimentato, Giardino al piano T, Cantina e Box n°10 al piano seminterrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima
Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____

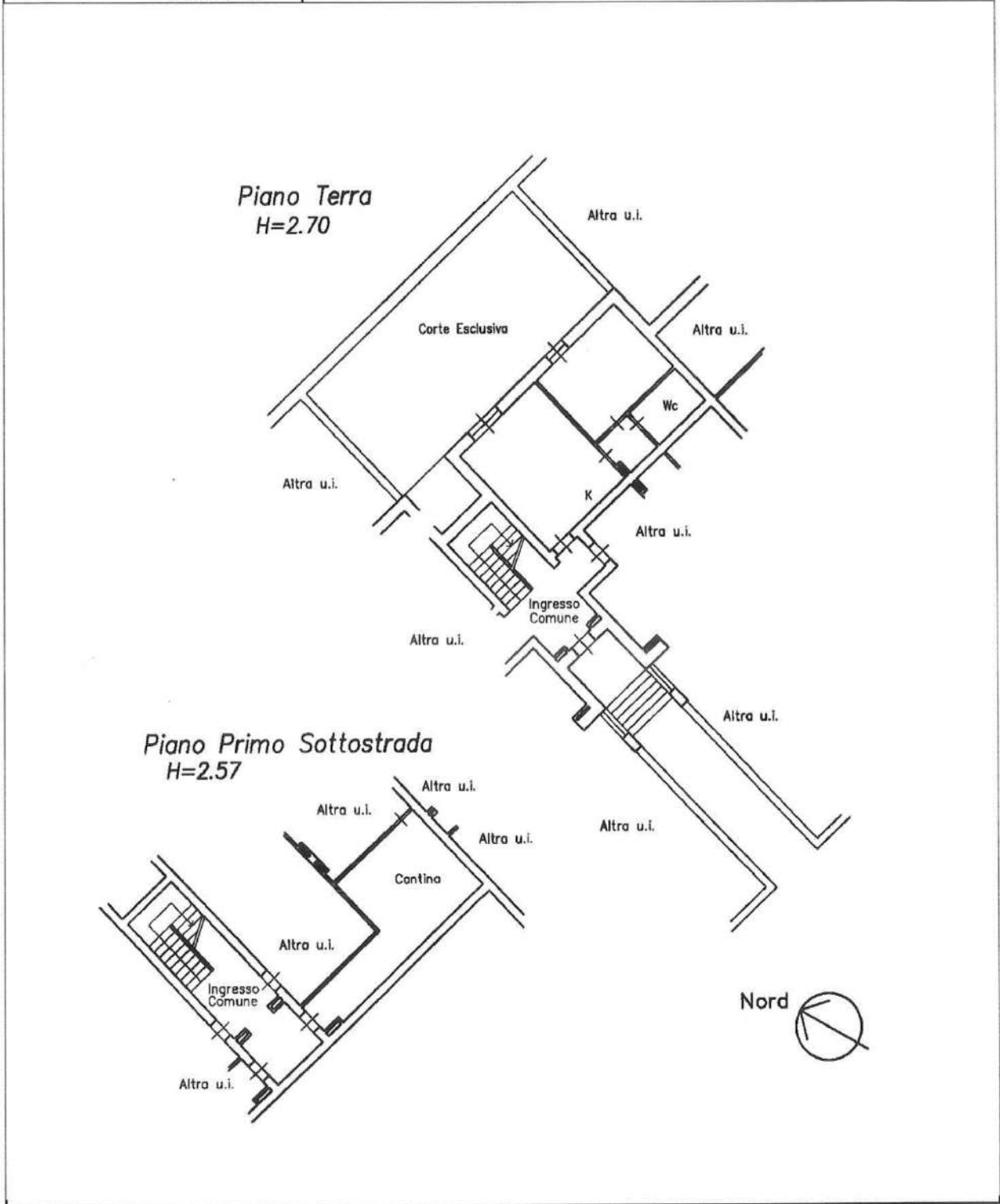
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 145
Particella: 496
Subalterno: 40

Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

| | |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima | |
| Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____ | |
| Identificativi Catastali: | |
| Sezione: | |
| Foglio: 145 | |
| Particella: 496 | |
| Subalterno: 96 | |
| Prov. Grosseto | N. 1223 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada
H=2.57*

