

# **TRIBUNALE DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N° 99/2021

MASSA MARITTIMA SVILUPPO S.r.l.

Con sede a Roma in Via Sommacampagna n°9

GIUDICE DELEGATO : Dott. CARDINALI Stefano

CURATORE : Dott.ssa Avv. DOLFINI Lorenza

## **RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILIARI**

UBICAZIONE : COMUNE DI MASSA MARITTIMA (GR)

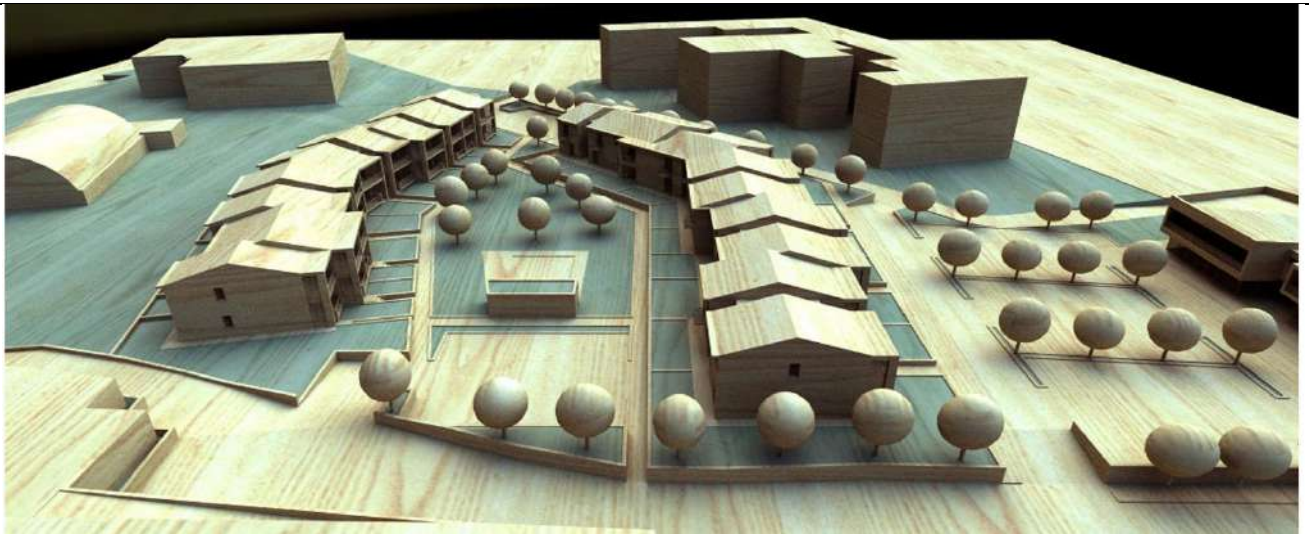
VIA DEI CHIASSARELLI N°4

**LOTTO B**

L'ESPERTO STIMATORE

Geometra LACERENZA Giacomo

## QUADRO D'INSIEME DEL COMPENDIO



VISTA TRIDIMENSIONALE (da progetto)



VEDUTA D'INSIEME



## QUADRI D'INSIEME DEL LOTTO B

### PREMESSA

---

In fase di analisi e controllo dei cespiti facenti parte del compendio immobiliare in proprietà alla Società MASSA MARITTIMA Sviluppo a r.l. ed assoggettati al fallimento si è constatata la presenza di notevoli unità immobiliari residenziali, commerciali e terreni.

Al fine di rendere più agevole gli adempimenti successivi del Fallimento si è deciso di dividere l'intero compendio in più lotti comprendenti porzioni dello stesso, e, comunque comparti dell'intera proprietà che possano essere inseriti nel mercato immobiliare singolarmente.

#### Il LOTTO B include:

- 1 -Appartamento identificato alla scala **A** interno n°1 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 31.  
Box identificato al n°1 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 83.
- 2 -Appartamento identificato alla scala **A** interno al n°2 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 32  
Box identificato al n°2 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 84.
- 3 -Appartamento identificato alla scala **A** al n°13 piano Primo Secondo e Seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 49  
Box identificato al n°13 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 82.
- 4 -Appartamento identificato alla sacala **A** al n°14 piano Primo Secondo e Seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 50.  
Box identificato al n°14 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 85.
- 5 -Appartamento identificato alla scala **B** al n°3 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 33



- Box identificato al n°3 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 87.
- 6 - Appartamento identificato alla scala **B** al n°4 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 34  
Box identificato al n°4 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 88.
- 7 - Appartamento identificato alla scala **B** al n°15 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 51  
Box identificato al n°15 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 86.
- 8 - Appartamento identificato alla scala **B** al n°16 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 52  
Box identificato al n°16 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 89.
- 9 - Appartamento identificato alla scala **C** al n°5 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 35  
Box identificato al n°5 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 91.
- 10 - Appartamento identificato alla scala **C** al n°6 piano Terra e Seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 36  
Box identificato al n°6 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 92.
- 11 - Appartamento identificato alla scala **C** al n°17 piano Primo Secondo e Seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 53  
Box identificato al n°17 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 90.
- 12 - Appartamento identificato alla scala **C** al n°18 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 54  
Posto auto scoperto identificato al n°18 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 80.
- 13 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°7 piano Terra e Seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 38  
Box identificato al n°7 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 93.
- 14 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°8 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 37  
Box identificato al n°8 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 94.

- 15 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°9 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 39  
Box identificato al n°9 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 95.
- 16 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°10 piano Terra e seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 40  
Posto Auto identificato al n°10 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 96.
- 17 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°19 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 55  
Posto Auto identificato al n°19 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 46.
- 18 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°20 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 56  
Posto Auto identificato al n°20 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 45.
- 19 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°21 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 58  
Posto Auto identificato al n°21 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 44.
- 20 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°22 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 57  
Posto Auto identificato al n°22 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 43.
- 21 - Appartamento identificato alla scala **E** al n°11 piano Terra e seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 41  
Box identificato al n°11 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 97
- 22 - Appartamento identificato alla scala **E** al n°12 piano Terra e seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 42  
Box identificato al n°12 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 98
- 23 - Appartamento identificato alla scala **E** al n°23 piano Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 59  
Posto auto identificato al n°23 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 47
- 24 - Appartamento identificato alla scala **E** al n°24 Primo e Secondo Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 60  
Posto auto identificato al n°24 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 48

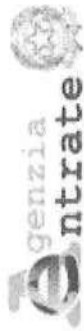
Oltre chiaramente ad i beni comuni non censibili identificati ad i subalterni n.i 7 - 8(b.c.n.c. alla scala A) - 9(b.c.n.c. alla scala B) - 10(b.c.n.c. alla scala C) - 11(b.c.n.c. alla scala D) - 12(b.c.n.c. alla scala E) - 100(bene comune a tutti fatta esclusione i sub. con posto auto esterno e non usufruenti dello spazio di manovra condominiale).

### QUADRO RIEPILOGATIVO

N.	Interno	Destinazione	Piano	Catasto			Superf. Convenz	Valore iniziale	Valore vendita
				Fg	Plla	Sub			
<b>1</b> <b>A</b>	1	Residenziale	T	145	496	31	99,28	150.000	<b>85.500,00</b>
	1	Box Auto	S1			83	18,77		
<b>2</b> <b>A</b>	2	Residenziale	T	145	496	32	89,69	145.000	<b>82.000,00</b>
	2	Box Auto	S1			84	20,12		
<b>3</b> <b>A</b>	13	Residenziale	1°2°S1	145	496	49	89,05	138.000	<b>76.000,00</b>
	13	Box Auto	S1			82	15,44		
<b>4</b> <b>A</b>	14	Residenziale	1°2°S1	145	496	50	90,71	140.000	<b>78.000,00</b>
	14	Box Auto	S1			85	15,40		
<b>5</b> <b>B</b>	3	Residenziale	T	145	496	33	84,09	127.000	<b>68.000,00</b>
	3	Box Auto	S1			87	15,88		
<b>6</b> <b>B</b>	4	Residenziale	T	145	496	34	89,62	140.000	<b>78.000,00</b>
	4	Box Auto	S1			88	16,75		
<b>7</b> <b>B</b>	15	Residenziale	1°-2°	145	496	51	77,65	125.000	<b>66.000,00</b>
	15	Box Auto	S1			86	20,73		
<b>8</b> <b>B</b>	16	Residenziale	1°-2°	145	496	52	77,71	126.000	<b>67.000,00</b>
	16	Box Auto	S1			89	21,05		
<b>9</b> <b>C</b>	5	Residenziale	T	145	496	35	80,75	119.000	<b>62.000,00</b>
	5	Box Auto	S1			91	12,44		
<b>10</b> <b>C</b>	6	Residenziale	T-S1	145	496	36	104,43	166.000	<b>98.000,00</b>
	6	Box Auto	S1			92	21,55		
<b>11</b> <b>C</b>	17	Residenziale	1°2°S1	145	496	53	93,95	141.000	<b>79.000,00</b>
	17	Box Auto	S1			90	12,68		
<b>12</b> <b>C</b>	18	Residenziale	1°-2°	145	496	54	78,93	105.000	<b>55.000,00</b>
	18	Posto Auto	S1			80	3,75		
<b>13</b> <b>D</b>	7	Residenziale	T-S1	145	496	38	70,55	109.000	<b>64.000,00</b>
	7	Box Auto	S1			93	15,26		
<b>14</b> <b>D</b>	8	Residenziale	T	145	496	37	65,70	111.000	<b>65.000,00</b>
	8	Box Auto	S1			94	21,52		

<b>15 D</b>	9	Residenziale	T	145	496	39	57,04	100.000	<b>57.000,00</b>
	9	Box Auto	S1			95	21,07		
<b>16 D</b>	10	Residenziale	T-S1	145	496	40	80,90	123.000	<b>75.000,00</b>
	10	Box Auto	S1			96	15,97		
<b>17 D</b>	19	Residenziale	1°-2°	145	496	55	52,71	80.000	<b>42.000,00</b>
	19	Posto Auto	T			46	3,75		
<b>18 D</b>	20	Residenziale	1°-2°	145	496	56	58,44	85.000	<b>45.000,00</b>
	20	Posto Auto	T			45	3,75		
<b>19 D</b>	21	Residenziale	1°-2°	145	496	58	51,47	80.000	<b>42.000,00</b>
	21	Posto Auto	T			44	3,75		
<b>20 D</b>	22	Residenziale	1°-2°	145	496	57	55,18	86.000	<b>46.000,00</b>
	22	Posto Auto	T			43	3,75		
<b>21 E</b>	11	Residenziale	T-S1	145	496	41	76,77	125.000	<b>66.000,00</b>
	11	Box Auto	S1			97	21,17		
<b>22 E</b>	12	Residenziale	T-S1	145	496	42	81,39	135.000	<b>74.000,00</b>
	12	Box Auto	S1			98	21,18		
<b>23 E</b>	23	Residenziale	1°-2°	145	496	59	59,07	80.000	<b>42.000,00</b>
	23	Posto Auto	T			47	3,75		
<b>24 E</b>	24	Residenziale	1°-2°	145	496	60	62,31	84.000	<b>45.000,00</b>
	24	Posto Auto	T			48	3,75		





Ufficio provinciale di Roma - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

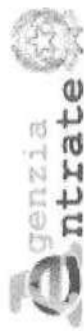
Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.21  
Visura n.: RM0405581 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MASSA MARITTIMA ( Codice: F032)</b>									
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di GROSSETO</b>									
	<b>Foglio: 145 Particella: 496</b>									

### ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pla	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		145	496	62		C/6	5	35 m <sup>2</sup>		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
2		145	496	1					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
3		145	496	2					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
4		145	496	3					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
5		145	496	4					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
6		145	496	5					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
7		145	496	6					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
8		145	496	7					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
9		145	496	8					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
10		145	496	9					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
11		145	496	10					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
12		145	496	11					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
13		145	496	12					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
14		145	496	13		A/2	2	6,5 vani		Euro 654,61 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
15		145	496	14		A/2	2	6,5 vani		Euro 654,61 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-S1;
16		145	496	15					C	-	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: S1-T-1;
17		145	496	16		A/2	2	6,5 vani		Euro 654,61 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: S1-T-1;
18		145	496	17		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: T;



Ufficio provinciale di Roma - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.21  
Visura n.: RM0405581 Pag: 2

Segue

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pia	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
19		145	496	18		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
20		145	496	19		A/2	1	5,5 vani		Euro 468,68 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
21		145	496	20		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T, S1;
22		145	496	21		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T, S1;
23		145	496	22		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T, S1;
24		145	496	23						-	
25		145	496	24		A/2	2	3 vani	C	Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1-S1;
26		145	496	25		A/2	2	5 vani		Euro 503,55 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
27		145	496	26		A/2	2	5 vani		Euro 503,55 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
28		145	496	27		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
29		145	496	28		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1-S1;
30		145	496	29		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
31		145	496	30		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
32		145	496	31		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
33		145	496	32		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
34		145	496	33		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
35		145	496	34		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
36		145	496	35		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
37		145	496	36		A/2	2	5 vani		Euro 503,55 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T, S1;
38		145	496	37		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
39		145	496	38		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T, S1;

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.21  
Visura n.: RM0405581 Pag: 3

Segue

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pla	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
40		145	496	39		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
41		145	496	40		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
42		145	496	41		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
43		145	496	42		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
44		145	496	43		C/6	1	14 m <sup>2</sup>		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
45		145	496	44		C/6	1	14 m <sup>2</sup>		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
46		145	496	45		C/6	1	14 m <sup>2</sup>		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
47		145	496	46		C/6	1	14 m <sup>2</sup>		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
48		145	496	47		C/6	1	12 m <sup>2</sup>		Euro 11,16 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
49		145	496	48		C/6	1	12 m <sup>2</sup>		Euro 11,16 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
50		145	496	49		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
51		145	496	50		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
52		145	496	51		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
53		145	496	52		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
54		145	496	53		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
55		145	496	54		A/2	2	4,5 vani		Euro 453,19 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
56		145	496	55		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
57		145	496	56		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
58		145	496	57		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
59		145	496	58		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.
60		145	496	59		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-SI.

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
61		145	496	60		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
62		145	496	61		C/6	5	36 m <sup>2</sup>		Euro 66,93 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
63		145	496	63		C/6	5	24 m <sup>2</sup>		Euro 44,62 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
64		145	496	64		C/6	5	32 m <sup>2</sup>		Euro 59,50 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
65		145	496	65		C/6	5	32 m <sup>2</sup>		Euro 59,50 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
66		145	496	66		C/6	5	24 m <sup>2</sup>		Euro 44,62 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
67		145	496	67		C/6	5	29 m <sup>2</sup>		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
68		145	496	68		C/6	5	38 m <sup>2</sup>		Euro 70,65 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
69		145	496	69		C/6	5	30 m <sup>2</sup>		Euro 55,78 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
70		145	496	70		C/6	5	31 m <sup>2</sup>		Euro 57,64 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
71		145	496	71		C/6	5	40 m <sup>2</sup>		Euro 74,37 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
72		145	496	72		C/6	5	28 m <sup>2</sup>		Euro 52,06 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
73		145	496	73		C/6	5	35 m <sup>2</sup>		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
74		145	496	74		C/6	5	31 m <sup>2</sup>		Euro 57,64 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
75		145	496	75		C/6	5	31 m <sup>2</sup>		Euro 57,64 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
76		145	496	76		C/6	5	29 m <sup>2</sup>		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
77		145	496	77		C/6	5	38 m <sup>2</sup>		Euro 70,65 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
78		145	496	78		C/6	1	18 m <sup>2</sup>		Euro 16,73 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
79		145	496	79		C/2	3	15 m <sup>2</sup>		Euro 22,47 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
80		145	496	80		C/6	1	13 m <sup>2</sup>		Euro 12,09 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
81		145	496	81		C/6	1	13 m <sup>2</sup>		Euro 12,09 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pla	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
82		145	496	82		C/6	5	27 m <sup>2</sup>		Euro 50,20 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
83		145	496	83		C/6	5	35 m <sup>2</sup>		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
84		145	496	84		C/6	5	35 m <sup>2</sup>		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
85		145	496	85		C/6	5	27 m <sup>2</sup>		Euro 50,20 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
86		145	496	86		C/6	5	37 m <sup>2</sup>		Euro 68,79 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
87		145	496	87		C/6	5	29 m <sup>2</sup>		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
88		145	496	88		C/6	5	29 m <sup>2</sup>		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
89		145	496	89		C/6	5	38 m <sup>2</sup>		Euro 70,65 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
90		145	496	90		C/6	5	22 m <sup>2</sup>		Euro 40,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
91		145	496	91		C/6	5	22 m <sup>2</sup>		Euro 40,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
92		145	496	92		C/6	5	39 m <sup>2</sup>		Euro 72,51 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
93		145	496	93		C/6	5	28 m <sup>2</sup>		Euro 52,06 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
94		145	496	94		C/6	5	40 m <sup>2</sup>		Euro 74,37 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
95		145	496	95		C/6	5	39 m <sup>2</sup>		Euro 72,51 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
96		145	496	96		C/6	5	29 m <sup>2</sup>		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
97		145	496	97		C/6	5	39 m <sup>2</sup>		Euro 72,51 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
98		145	496	98		C/6	5	40 m <sup>2</sup>		Euro 74,37 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
99		145	496	99					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
100		145	496	100					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
101		145	496	101		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: 1;
102		145	496	102		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: S1-T;



Ufficio provinciale di Roma - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura ordinaria

Richiedente: **LACERENZA**

Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.22

Fine



# LOTTO B UNITA' N°1

## N°1 E BOX N°1

Appartamento al piano Terreno, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala A all'interno n°1 ed è composto da Soggiorno, Cucina, n°2 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno, n°1 Porticato e Giardini (corte esclusiva) al piano Terreno, e Box Auto al piano Seminterrato indicato con il n°1.

Una scala comune collega i piani terreno, primo e seminterrato.

### CONFINI

L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso particella n°495;
- Est : Distacco verso appartamento sub.32;
- Sud : Distacco verso camminamento condominiale quindi particella 495;
- Ovest : Distacco verso sub.1 e 100;

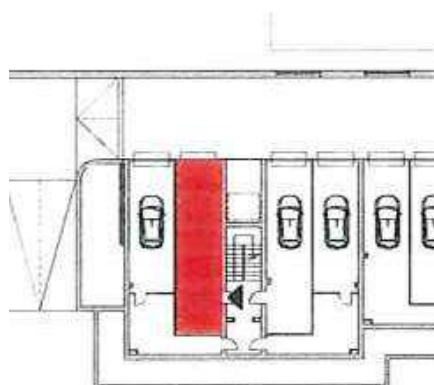
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso vano scala sub.8;
- Sud : Distacco verso cantina sub 49;
- Ovest : Distacco verso cavedio condominiale sub.7;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

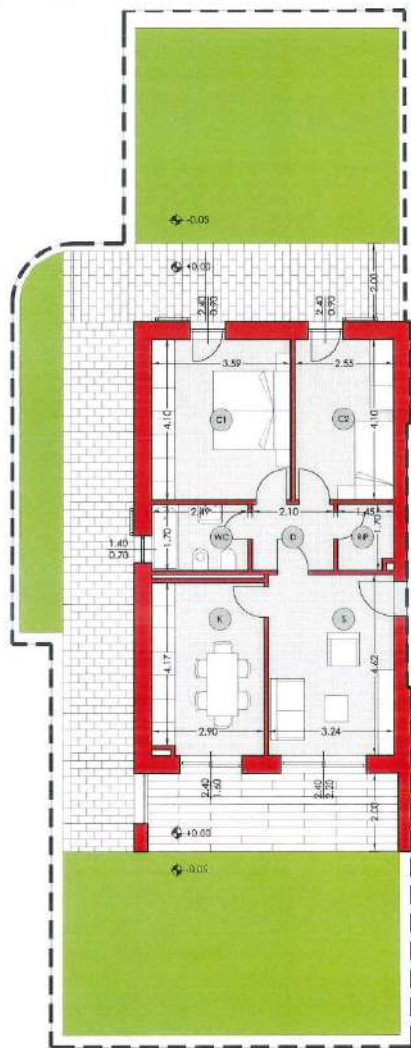


PIANO TERRENO

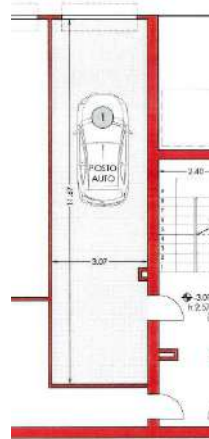


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	T
Cucina	12,82 mq	14,98 mq	1,00	14,98 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,57 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	2,70 m	T
Bagno	4,23 mq	5,11 mq	1,00	5,11 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	2,47 mq	3,17 mq	1,00	3,17 mq	2,70 m	T
Camera	10,46 mq	12,51 mq	1,00	12,51 mq	2,70 m	T

Camera	14,72 mq	17,03 mq	1,00	17,03 mq	2,70 m	T
Patio	14,28 mq	15,08 mq	0,25	3,77 mq	2,70 m	T
Corte pavimentata	48,00 mq.	48,00 mq	0.18	8,64 mq	0,00 m	1°
Giardino	96,10 mq.	96,10 mq	0,10	9,61 mq	0,00 m	1°
Box	35,83 mq	37,55 mq	0,50	18,77 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>76,83 mq</b>		
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>				<b>4,20 mq</b>		
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>				<b>18,77 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>18,25 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,05 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	31	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	5,5	553,90 €	T	no
	145	496	83	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	Mq.35	65,07 €	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 in uno stato conservativo medio/basso, il bene risulta allo stato rustico, 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 pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento 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.

Successive S.C.I.A. del 20/11/2011 prot.13975, del 30/04/2012 prot.5593, del 23/11/2012 prot.15356 e PC n°62 del 14/09/2012.

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 simili 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					<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE					9	17	9



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala A, interno 1, piano T, box auto al piano seminterrato  
Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°1 con ingresso da vano scala A, ed è composto da Soggiorno, n°2 Camere, Cucina, n°1 Bagni, Disimpegni, Ripostiglio, Patio, Corte esterna, e Box al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in prossimità del Centro.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 31, Zc. Unica, Categoria A/2, Graffato no

Box Auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 83, Zc. Unica, Categoria C/6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €150.000,00

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. 118,05.

- 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. 118,05 x €/mq.c. 1.274,00 = €150.395,70 arrotondato in €150.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.500,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €7.500,00

- 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 €22.500,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €85.500,00 (Euro Ottantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala A, interno 1, piano T, box auto al piano S1 al n°1	118,05 mq	1.274,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 85.500,00
				Valore di stima:	€ 85.500,00

Valore di stima: € 150.000,00

## 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	€30.000,00	€.
-----	-----	---

**Valore finale di stima: € 85.500,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°1 E BOX N°1 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €85.000,00**

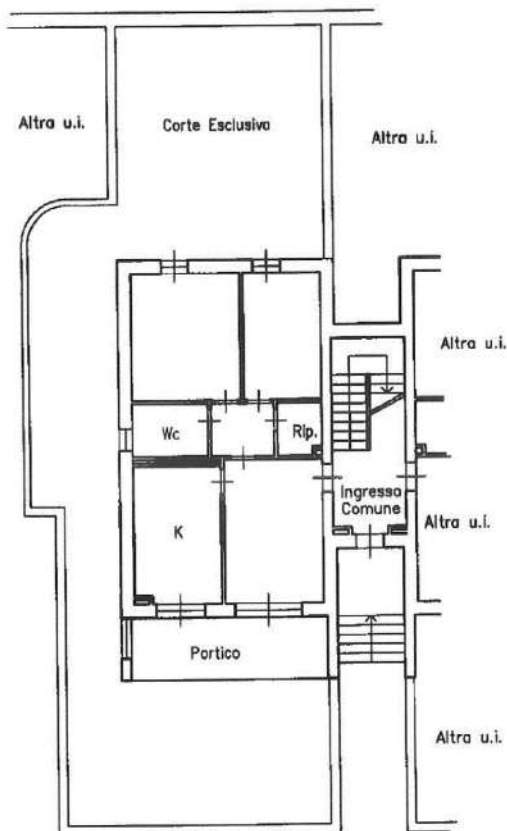
Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala A, interno 1 , piano Terra, Box piano S1 n°1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 31, Zc. Unica, Categoria A2 di classe 2^ consistenza 5,5 e rendita €654,61, Graffato no  Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 83, Zc. Unica, Categoria C6 di classe 5^ consistenza mq.35 e rendita €65,07, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	118,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scala, il bene, con ingresso dalla scala A, si identifica all'interno n°1 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, n°2 Camere, Cucina, Bagni, Disimpegno, Portico, Corte pavimentata e Giardino esterni più box esclusivo,		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 31	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*

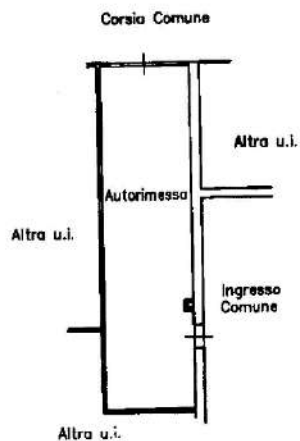


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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: 83	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°2

## N°2 E BOX N°2

Appartamento al piano Terreno della scala A, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°2 ed è composto da Ingressi/Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, n°2 Camere, Ripostiglio, Portico, n°2 Giardini al piano Terreno, e Box Auto al piano Seminterrato N°2.

Una scala interna condominiale denominata scala A collega i piani terreno e seminterrato.

### CONFINI

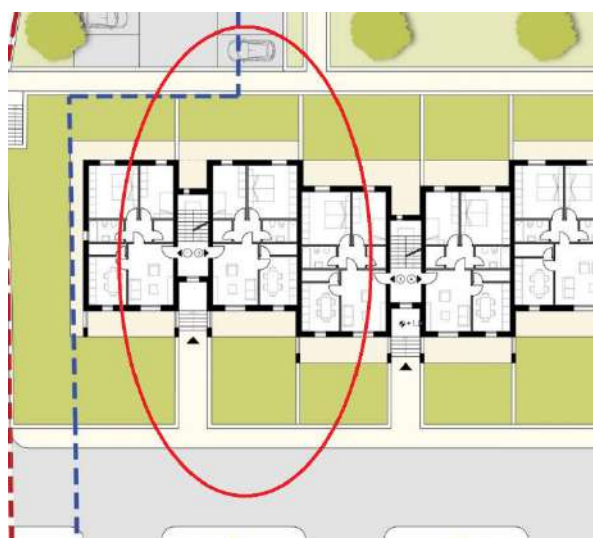
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso giardino condominiale al sub 1;
- Est : Distacco verso unità residenziale al sub.33;
- Sud : Distacco verso camminamento condominiale quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub.8;

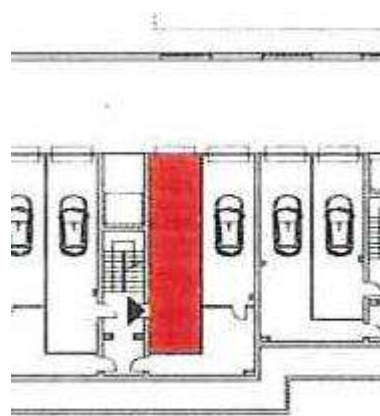
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra condominiale sub.100;
- Est : Distacco verso box sub.85;
- Sud : Distacco verso cavedio condominiale sub.7;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub.8;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO TERRENO



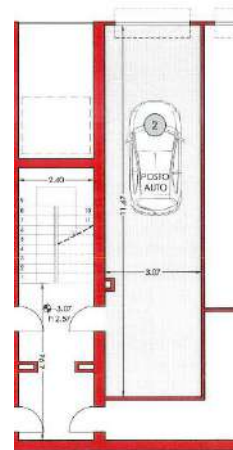
PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## PLANIMETRIE



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	T
Cucina	12,82 mq	14,40 mq	1,00	14,40 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	2,47 mq	3,41 mq	1,00	3,41 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,57 mq	4,71 mq	1,00	4,71 mq	2,70 m	T
Bagno	4,23 mq	5,49 mq	1,00	5,49 mq	2,70 m	T
Camera	10,46 mq	12,45 mq	1,00	12,45 mq	2,70 m	T
Camera	14,72 mq	17,03 mq	1,00	17,03 mq	2,70 m	T
Patio	14,28 mq	15,82 mq	0,25	3,95 mq	2,70 m	T
Spazio pavimentato	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	2,70 m	T
Giardino	91,27 mq	82,25 mq	0,10	8,22 mq	2,70 m	T
Box	35,83 mq	40,25 mq	0,50	20,12 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>74,82 mq</b>		
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		



<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>20,12 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>14,87 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>109,81 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	32	Unica	A2	2^	5,5	533,90 €	T	no
	145	496	84	Unica	C6	5^	Mq.35	65,07 €	S1	no

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo medio/buono, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità né lesioni sulle murature, lo stesso risulta privo di rifiniture.

## 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 pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare interessata è il fabbricato in cui la stessa insiste sono assoggettati a vincoli e/o usi civici, fatta eccezione del Vincolo Sismico di grado 3° gravante sull'intero comune.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2012 al 10/11/2021	Proprietaria per 1/1	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si sono riscontrati atti successivi al fallimento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta successive 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, fatta esclusione il Vincolo Sismico di grado 3° gravante sull'intero comune. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, ne servitù condominiali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali, sebbene non identificati per la mancanza di tabelle millesimali.

### *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 simili 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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 2** - Appartamento e Box Auto ubicati a Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio B, scala A, interno 2, piano T-S1  
Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°2 ed è composto da Soggiorno, Cucina, Bagni, Disimpegno, n°2 Camere, Ripostiglio, Portico e n°2 Giardini al piano Terreno, Box Auto al piano Seminterrato N°2.  
Il fabbricato lungo la Via dei Chiassarelli risulta identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 32, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no per l'appartamento e al sub.84 Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no per il box.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 109,81 del residenziale.

- V'è 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. 109,81 x €/mq.c. 1.321,00 = €145.059,01 arrotondato in €145.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.350,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €7.250,00

- 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 €21.750,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €81.650,00 con arrotondamento in € 82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Tor dei Chiassarelli n°4, edificio A, scala A, interno 2 e n.2, piano T-S1	109,81 mq	1.321,00 €/mq	€ 145.000,00	100,00%	€ 82.000,00
				Valore di stima:	€ 82.000,00

Valore di stima: € 145.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Occupato	-----	%
Vetustà del fabbricato	3,00	%
Stato di manutenzione del bene	5,00	%
Appetibilità	15,00	%
Insoluti Condominiali	-----	€.
Interventi necessari per il completamento delle opera	30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°2 E BOX N°2 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

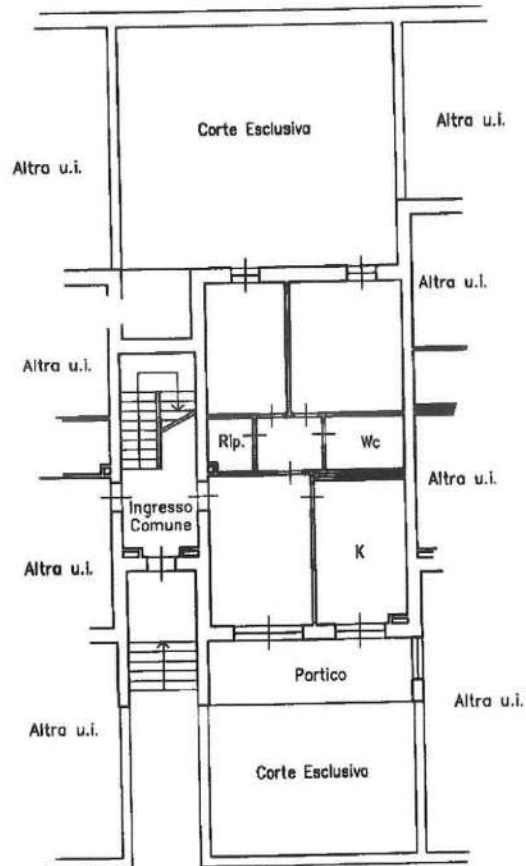
Bene N° 2 - Appartamento n°2 e Box n°2			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio B, scala A piano T n°2, Box n°2 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 32, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 84, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	109,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato conservativo medio/buono, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano T e Box al piano S1 del fabbricato B, scala A, il bene si identifica all'interno n°2 ed è composto da Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, n°2 Camere, Ripostiglio, Portico e n°2 Giardini al piano Terreno, Box Auto al piano Seminterrato N°2. Il fabbricato ubicato in prossimità della Via dei Chiassarelli con ingresso dal n°4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 32	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*



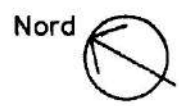
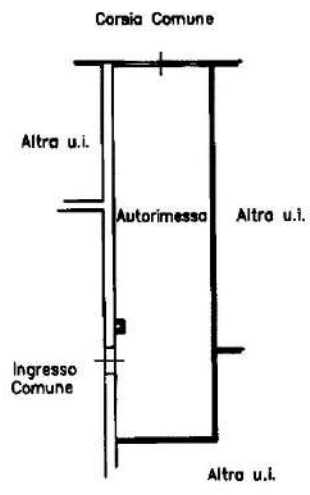


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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: 84	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°3

## SCALA A N°13 E BOX N°13

Appartamento al piano Primo e Seminterrato, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°13 ed è composto da Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, n° 2 Camere, Ripostiglio e Porticato al piano Primo, Sottotetto al piano 2°, e Box Auto n°13 e Cantina al piano Seminterrato n°13.

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

### CONFINI

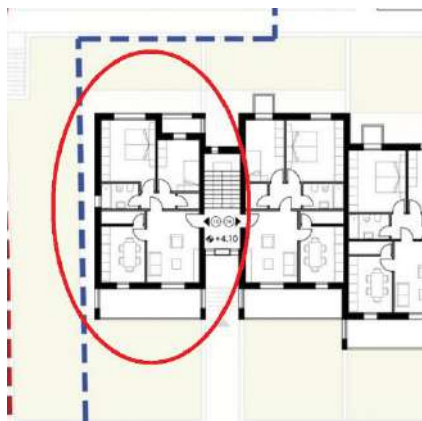
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune alla p.lla 495;
- Est : Distacco verso vano scala b.c.n.c. sub. 8;
- Sud : Distacco verso corte comune alla p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso corte comune alla p.lla 495n°431;

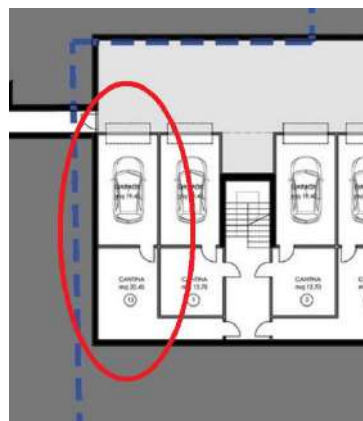
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra comune sub.100;
- Est : Distacco verso box n°1 sub 83;
- Sud : Distacco verso cantina quindi cavedio condominiale sub 7;
- Ovest : Distacco verso cavedio condominiale sub 7;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO 1°



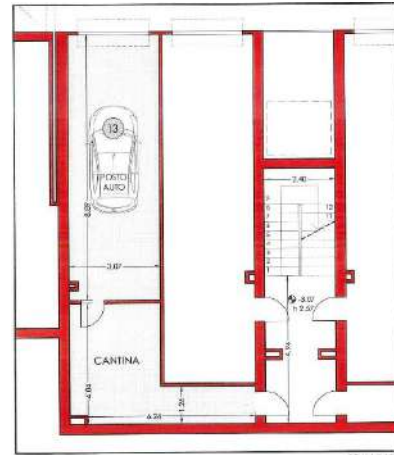
PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## PLANIMETRIE



PIANO 1°



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	2,10 mq	3,03 mq	1,00	3,03 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,23 mq	4,86 mq	1,00	4,86 mq	2,70 m	1°
Cucina	12,82 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	1,45 mq	2,18 mq	1,00	2,18 mq	2,70 m	1°
Camera	9,18, mq	11,02 mq	1,00	11,02 mq	2,70 m	1°
Camera	15,42 mq	17,73 mq	1,00	17,73 mq	2,70 m	1°
Balcone	11,54 mq.	12,75 mq	0,25	3,19 mq	0,00 m	1°
Balcone	2,64 mq.	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	81,76 mq	86,57 mq	0,05	4,32 mq	2,20 hm	2°
Cantina	16,40 mq.	19,26 mq.	0,50	9,63 mq.	2,60 m	S1
Box	27,29 mq	30,88 mq	0,50	15,44 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>71,09 mq</b>		

<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>13,95 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>15,44 mq</b>	
<b>Totale superficie balconi convenzionale:</b>	<b>4,01 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>104,49 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	49	Unica	A2	2^	5,0	604,25 €	1°-S1	no
	145	496	82	Unica	C6	5^	Mq.27	50,20	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 né 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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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						<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE						9	17	9

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

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala A, interno 13, piano 1°-2°-S1, Box Auto al piano S1 n°13.  
Appartamento al piano 1°-2°-S1 di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°13, ed è composto da Soggiorno, n°2 Camere, Cucina, Ripostiglio, Bagno, Disimpegno, n°2 Balconi, al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Cantina e Box n°13 al piano seminterrato.  
Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 49 Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 82, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.138.000,00

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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 104,49.

- V'è 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. 104,49 x €/mq.c. 1.321,00 = €138.031,16 arrotondato in €138.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.140,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €6.900,00

- 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 €20.700,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €76.260,00 con arrotondamento in € 76.000,00 (Euro Settantaseimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 3 - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso autonomo scala unica, interno 13, cantina e box n°13, piano 1°-S1	104,49 mq	1.321,00 €/mq	€ 138.000,00	100,00%	€ 76.000,00
				Valore di stima:	€ 76.000,00

Valore di stima: € 138.000,00



## 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	€30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°13 E BOX N°13 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 76.000,00**

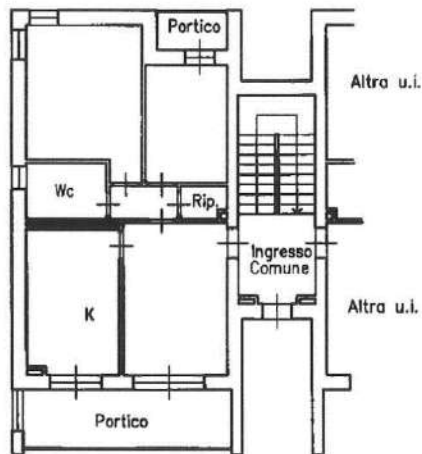
Bene N° 3 - Appartamento n°13 e Box n°13			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico,Scala A interno 13, piano 1°-2°-S1 Box n°13		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 49 Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 82, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	104,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°-2°-S1 di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°13 ed è composto da Soggiorno, n°2 Camere, Cucina, Ripostiglio, Bagno, Disimpegno, n°2 Balconi, al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Cantina e Box n°13 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

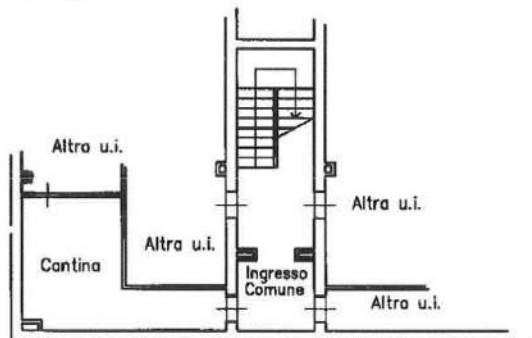
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 145 Particella: 496 Subalterno: 49	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*



*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*

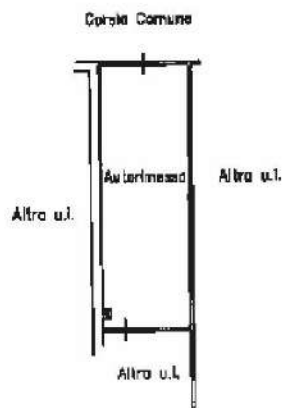


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleeta _____ circ.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 82	
	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°4

## SCALA A N°14 E BOX N°14

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°14 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, n° 2 Camere, Ripostiglio, Balcone al piano Primo, Sottotetto al piano 2°, Box Auto n°14 e Cantina al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune alla p.lla 495 e p.lla 496 sub.1;
- Est : Distacco verso appartamento sub.51;
- Sud : Distacco verso corte comune alla p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala b.c.n.c. sub. 8;

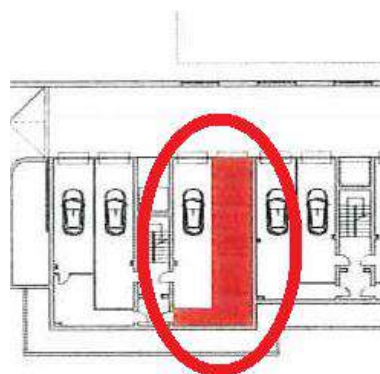
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra comune sub.100;
- Est : Distacco verso box sub 86;
- Sud : Distacco verso cantina quindi cavedio condominiale sub 7;
- Ovest : Distacco verso box sub 84;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

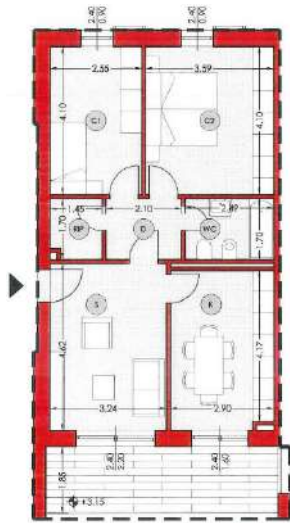


PIANO 1°

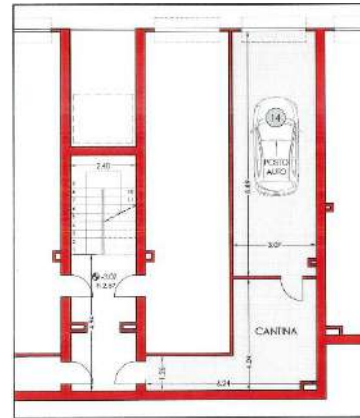


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO 1°



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	1°
Cucina	12,82 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	3,57 mq	4,33 mq	1,00	4,33 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,23 mq	5,49 mq	1,00	5,49 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	2,47 mq	3,16 mq	1,00	3,16 mq	2,70 m	1°
Camera	10,46 mq	12,45 mq	1,00	12,45 mq	2,70 m	1°
Camera	14,72 mq	17,03 mq	1,00	17,03 mq	2,70 m	1°
Balcone	13,21 mq	13,39 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	79,89 mq	84,81 mq	0,05	4,24 mq	2,20 hm	2°
Cantina	16,40 mq	19,48 mq	0,50	9,74 mq	2,60 m	S1
Box	27,69 mq.	30,80 mq	0,50	15,40 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>76,73 mq</b>		
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>				<b>13,98 mq</b>		
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>				<b>15,40 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,11 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	50	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	6,0	604,25 €	1°-S1	no
	145	496	85	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	Mq.27	50,20 €	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<sup>^</sup>.

## 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 civili, 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 simili 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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala A, interno 14, piano 1°- 2° - S1.  
Appartamento al piano 1° di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°14 della scala A, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpiegno, Bagno, Ripostiglio, n°2 Camera e Balcone al piano 1°, sottotetto al piano 2°, Box n°14 e cantina al piano seminterrato, il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.  
Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 50, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  
Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 85, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.140 .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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 106,11.

- V'è 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. 106,11 x €/mq.c. 1.321,00 = €.140.171,31 arrotondato in €.140.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.200,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €7.000,00

- 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 €21.000,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €77.800,00 con arrotondamento in € 78.000,00 (Euro Settantottomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 4 – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala A, interno 14, piano 1°- 2°, Box e Cantina piano S1	106,11 mq	1.321,00 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Valore di stima:					€ 78.000,00

Valore di stima: € 140.000,00

## 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: € 78.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°14 E BOX N°14  
FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.78.000,00**

<b>Bene N° 4 - Appartamento e Cantina n°14, Box n°14</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala A, interno 14, piano 1°- 2° - S1, Box n°14 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 50, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 85, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	106,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°- 2° - S1 di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°14 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°2 Camere, Balcone, Sottotetto al piano 2°, Box n°14 e Cantina al piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 50

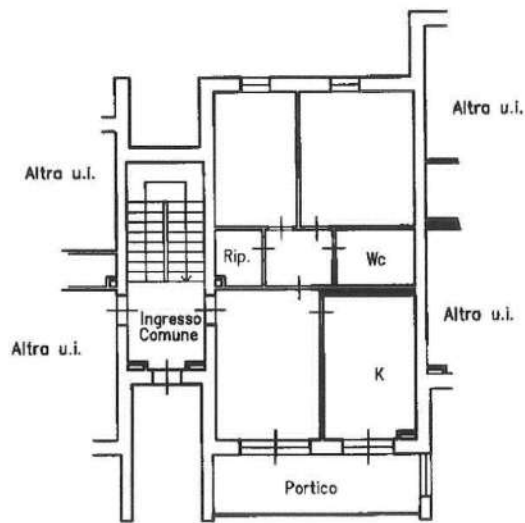
Prov. Grosseto

N. 1223

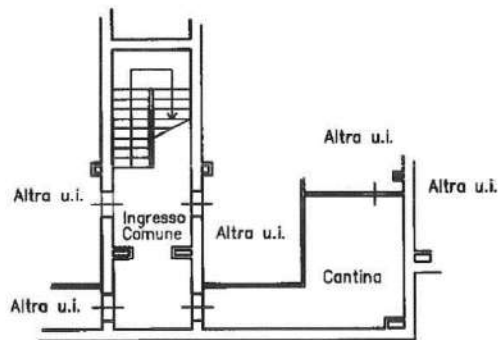
Scheda n. 1

Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*



*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*

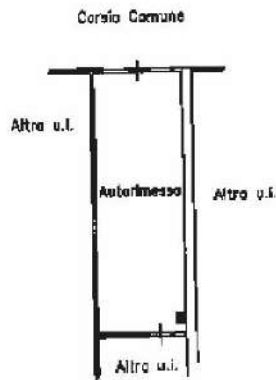


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima Viale Martiri Della Nicciolaia _____ niv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 145 Particella: 496 Subalterno: 85	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°5

## SCALA B N°3 E BOX N°3

Appartamento al piano Terra, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°3 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°1 Bagno, Disimpegno, n° 2 Camere, Ripostiglio, Porticato, Corte pavimentata e Corte esclusiva esterna a giardino al piano terra, Box Auto n°3 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

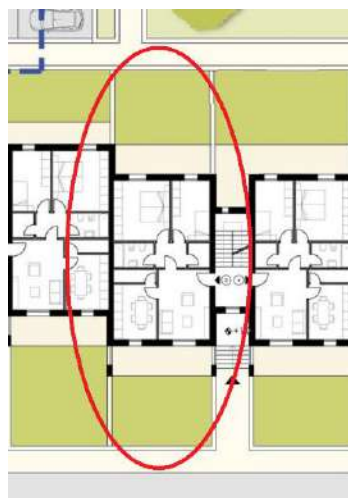
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso vano scala sub 9;
- Sud : Distacco verso vano p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 32;

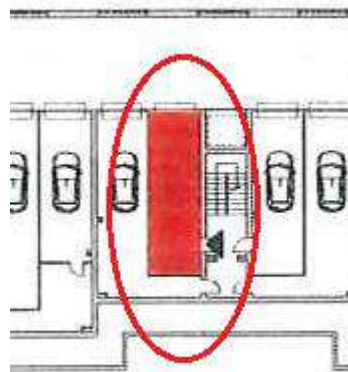
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso vano scala sub 9;
- Sud : Distacco verso cavedio sub 7;
- Ovest : Distacco verso box sub 86;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

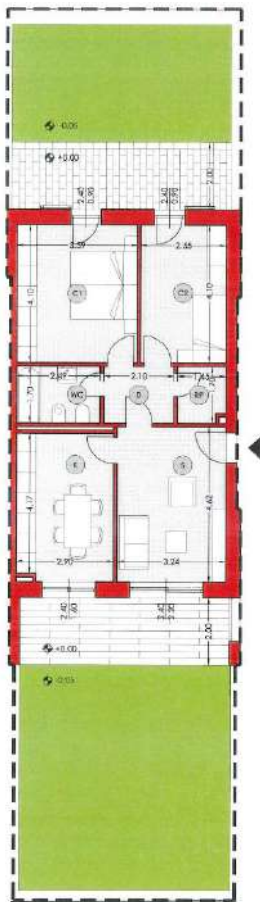


PIANO TERRA

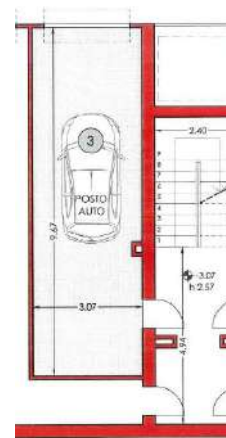


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO T



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	16,17 mq	1,00	16,17 mq	2,70 m	T
Cucina	12,82 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,57 mq	3,96 mq	1,00	3,96 mq	2,70 m	T
Bagno	4,23 mq	4,86 mq	1,00	4,86 mq	2,70 m	T
Camera	14,72 mq	16,19 mq	1,00	16,19 mq	2,70 m	T
Camera	10,46 mq	11,53 mq	1,00	11,53 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	2,47, mq	2,52 mq	1,00	2,52 mq	2,70 m	T
Portico	13,16 mq	13,68 mq	0,30	4,10 mq	2,70 m	T
Corte pavimentata	12,00 mq.	12,00 mq.	0,18	2,16 mq	0,00 m	T
Giardino	87,51 mq.	87,51 mq	0,10	8,75 mq	0,00 m	T
Box	29,69 mq.	31,77 mq	0,50	15,88 m	2,60 m	S1

<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>	<b>69,08 mq</b>	
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>0,00 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>15,88 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>15,01 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>99,97 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	33	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	5,5	553,90 €	T	no
	145	496	87	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	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 in discreto stato e complete di rifiniture, 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<sup>^</sup>.



## 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 simili 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 Candelieri	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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala B, interno 3, piano T.  
Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°3, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°2 Camere, Ripostiglio, Portico, Corte pavimentata, Corte escusiva esterna al piano terreno, Box n°3 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 33, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 87, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.127.000,00

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. 99,97.

- V'è 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. 99,97 x €/mq.c. 1.274,00 = €.127.361,78 arrotondato in €.127.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.810,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €6.350,00

- 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 €19.050,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €67.790,00 con arrotondamento in € 68.000,00 (Euro Sessantottomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 3 - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, scala B, interno 3, piano T, Box n°3 piano S1	99,97 mq	1.274,00 €/mq	€ 127.000,00	100,00%	€ 68.000,00
				Valore di stima:	€ 68.000,00

Valore di stima: € 127.000,00

## 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	30.000	€.

**Valore finale di stima: € 68.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°3 E BOX N°3  
FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.68.000,00**

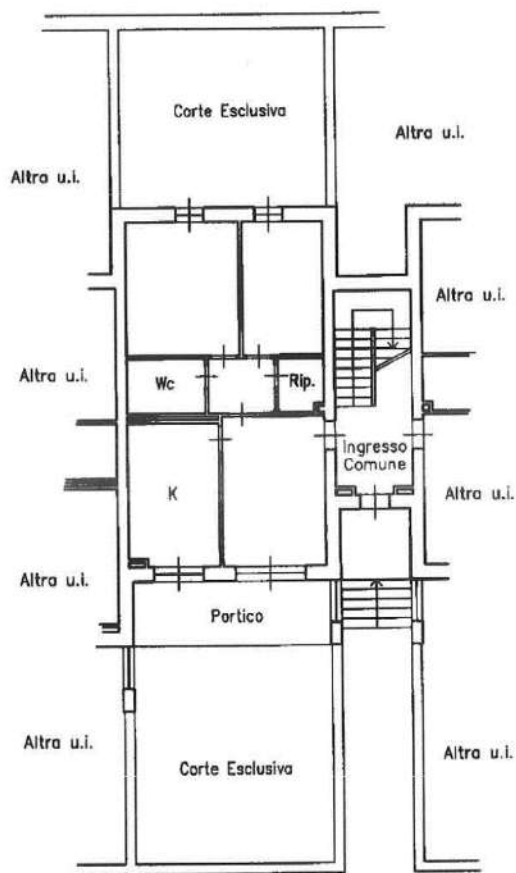
<b>Bene N° 5 - Appartamento n°3 piano T, e Box n°3 piano S1</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala B interno 3, piano T, Box n°3 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 33, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 87, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	99,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato privo di rifiniture, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°3 della scala B ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°2 Camere, Ripostiglio, Portico, Corte pavimentata e Corte esterna esclusiva al piano terreno, Box n°3 al piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 33	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

**Piano Terra**  
**H=2.70**

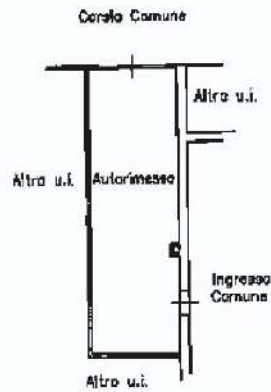


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Nicciolaeta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 87	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°6

## SCALA B N°4 E BOX N°4

Appartamento al piano Terra, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°4 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, n° 2 Camere, Porticato, Camminamento pavimentato e n°2 Giardini al piano Terra, Box Auto n° 4 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

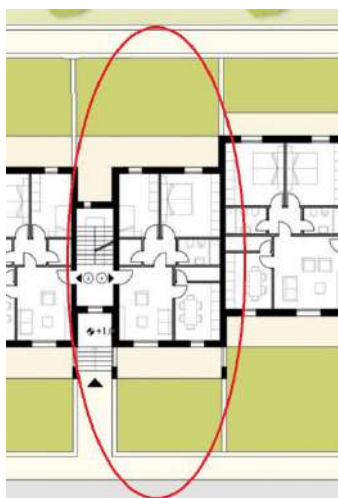
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso Corte Comune sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub.35;
- Sud : Distacco verso p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 9;

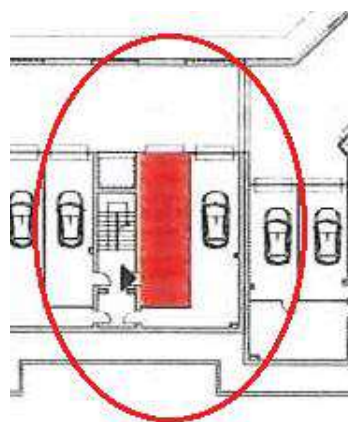
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra comune sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 89;
- Sud : Distacco verso cavedio sub 7;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 9;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



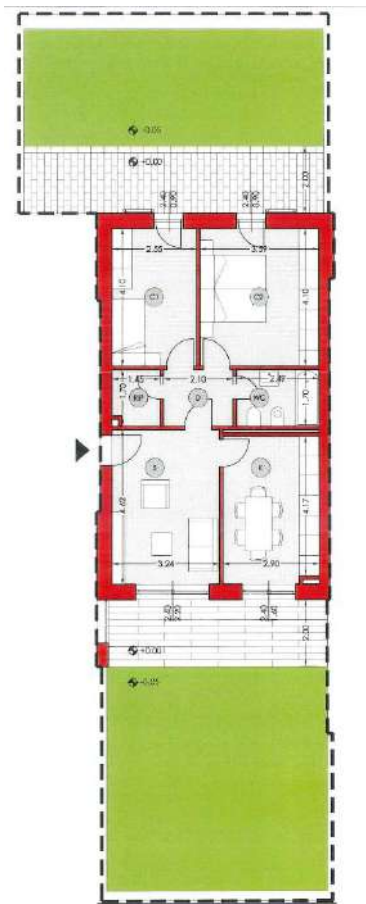
PIANO TERRA



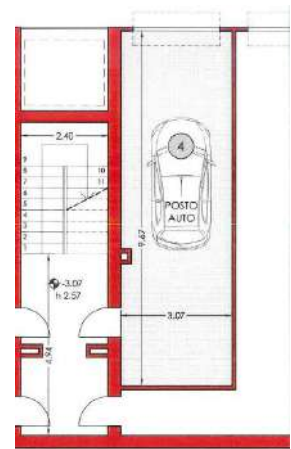
PIANO SEMINTERRATO



## PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,09 mq	1,00	17,09 mq	2,70 m	T
Cucina	12,82 mq	15,18 mq	1,00	15,18 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,57 mq	4,33 mq	1,00	4,33 mq	2,70 m	T
Bagno	4,23 mq	5,07 mq	1,00	5,07 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	2,47 mq	3,10 mq	1,00	3,10 mq	2,70 m	T
Camera	10,46 mq	12,45 mq	1,00	12,45 mq	2,70 m	T
Camera	14,72 mq	17,03 mq	1,00	17,03 mq	2,70 m	T
Portico	13,86 mq	14,16 mq	0,25	3,46 mq	2,70 m	T
Corte pavimentata	18,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	T
Giardino	86,71 mq	86,71 mq	0,10	8,67 mq	0,00 m	T
Box	29,69 mq	33,51 mq	0,50	16,75 m	2,60 m	S1

<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>	<b>74,25 mq</b>	
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>0,00 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>16,75 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>15,37 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>106,37 mq</b>	

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	34	Unica	A2	2^	5,5	553,90 €	T	no
	145	496	88	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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				<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>	
UNITA' CONSIDERATE				9	17	9	

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

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala B, interno 4, piano Terra e Box auto n°4 al piano seminterrato.  
Appartamento al piano terra di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°4, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, n°2 Camere, Portico, Camminamento pavimentato, n°2 Giardini al piano T e Box n°4 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 34, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 88, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.140 .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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 106,37.

- 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. 106,37 x €/mq.c. 1.321,00 = €140.514,77 arrotondato in €140.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.200,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €7.000,00

- 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 €21.000,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €77.800,00 con arrotondamento in € 78.000,00 (Euro Settantottomila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 6 -</b> Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala B, interno 4, piano T, Box n°4 piano S1	106,37 mq	1.321,00 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	€ 78.000,00

Valore di stima: € 140.000,00

## 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	€30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 78.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°4 E BOX N°4 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €78.000,00**

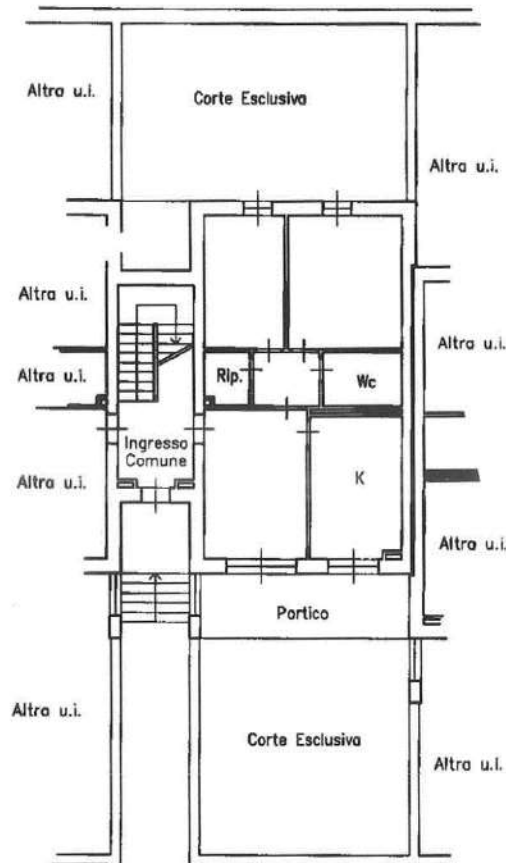
Bene N° 4 - Appartamento n°4 e Box n°4			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala B interno 4 piano T e box n°4 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 34, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 88, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	106,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°4 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°2 Camere, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato, n°2 Giardini al piano T e Box n°4 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 34	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*





**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: 88	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°7

## SCALA B N°15 E BOX N°15

Appartamento al piano Primo e Secondo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°15 della scala B ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, n° 2 Camere, n°2 Balconi coperti al piano 1°, Sottotetto al piano 2° e Box Auto n°15 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

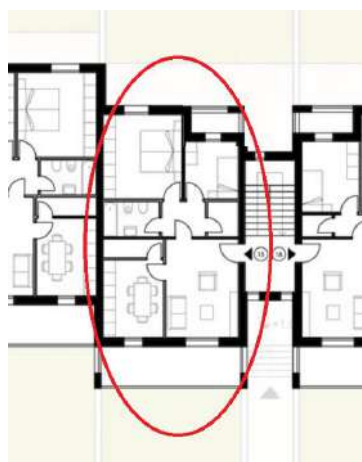
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso Corte Comune sub 1;
- Est : Distacco verso Vano Scala sub 9;
- Sud : Distacco verso p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso App.to sub 50;

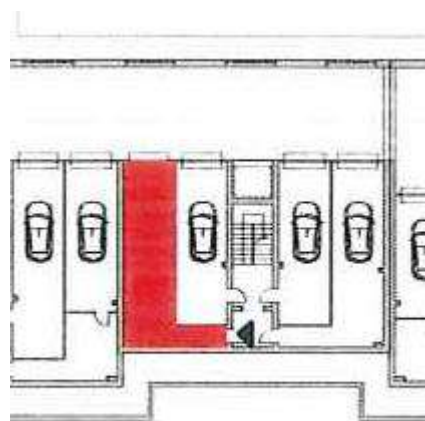
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso Box sub 87;
- Sud : Distacco verso cavedio condominiale sub 7;
- Ovest : Distacco verso Box sub 85;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



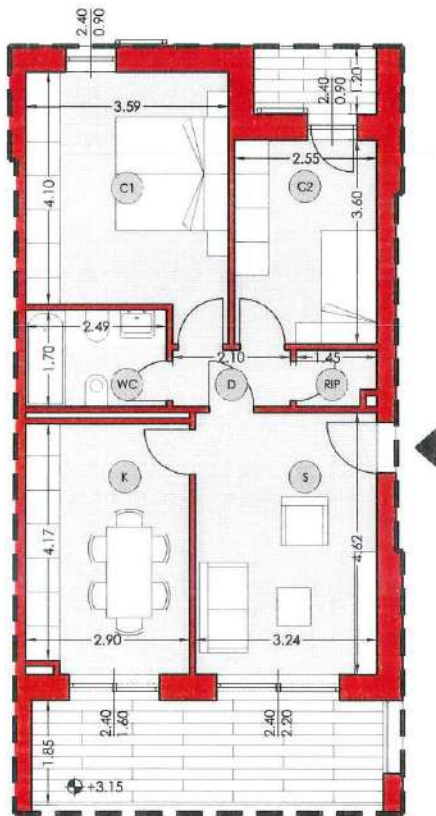
PIANO 1°



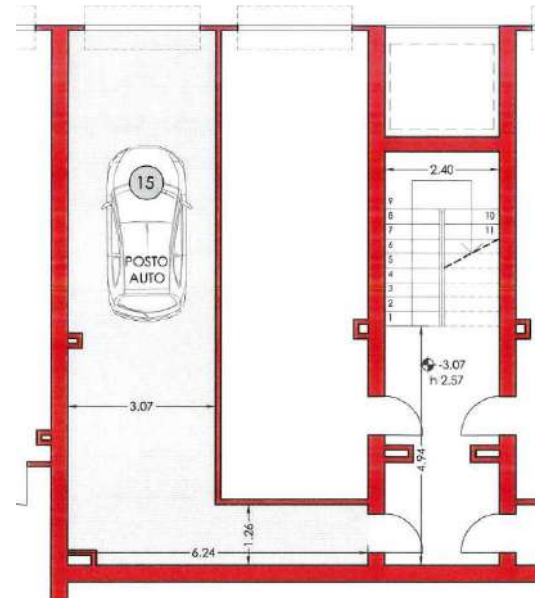
PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## PLANIMETRIE



PIANO 1°



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	1°
Cucina	12,82 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq		
Disimpegno	2,10 mq	2,72 mq	1,00	2,72 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,23 mq	5,07 mq	1,00	5,07 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	1,45 mq	1,94 mq	1,00	1,94 mq	2,70 m	1°
Camera	9,18 mq	10,10 mq	1,00	10,10 mq	2,70 m	1°
Camera	15,42 mq	17,73 mq	1,00	17,73 mq	2,70 m	1°
Balcone	11,54 mq.	11,82 mq	0,25	2,95 mq	2,70 m	1°
Balcone	2,70 mq	3,06 mq	0,25	0,76 mq		
Sottotetto	78,89 mq.	83,08 mq	0,05	4,15 mq	2,20 hm	2°
Box	37,86 mq.	41,47 mq	0,50	20,73 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>69,83 mq</b>		

<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>	<b>4,15 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>20,73 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>3,71 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>98,42 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	51	Unica	A2	2^	5,5	553,90 €	1°	no
	145	496	86	Unica	C6	5^	Mq.37	68,79 €	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				<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>	
UNITA' CONSIDERATE				9	17	9	

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

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala B, interno 15, piano 1°-2° e Box Auto n°15 al piano S1.  
Appartamento al piano 1° di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°15, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°2 Camere, Ripostiglio, Bagno, Disimpegno, n°2 Balconi, Sottotetto al piano 2° e Box n°15 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 51, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 86, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €125.000,00

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. 98,42.

- V'è 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. 98,42 x €/mq.c. 1.274,00 = €125.387,08 arrotondato in €125.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.750,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €6.250,00

- 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 €18.750,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €66.250,00 con arrotondamento in € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 7 –</b> Appartamento Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala B, interno 15, piano 1°-2°, Box n°15 piano S1	94,82 mq	1.274,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 66.000,00
				Valore di stima:	€ 66.000,00

Valore di stima: € 125.000,00



## 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	€30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 66.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°15 E BOX N°15 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €66.000,00**

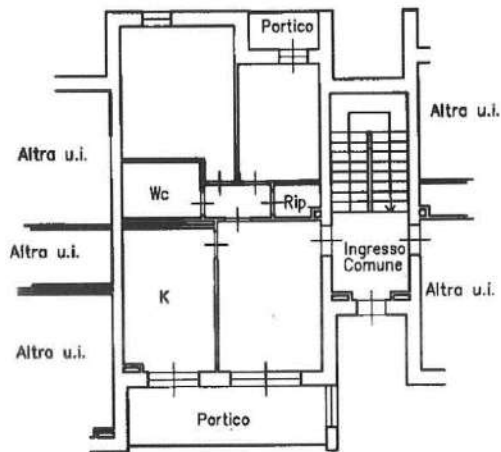
Bene N° 7 - Appartamento n°15 e Box n°15			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico scala B, interno 15 , piano 1°-2°- Box n°15 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 51, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 86, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	94,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1° e 2° di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°15 della scala B ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°2 Camere, Ripostiglio, Bagno, Disimpegno, n°2 Balconi, Sottotetto al piano 2° e Box n°15 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 51	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*

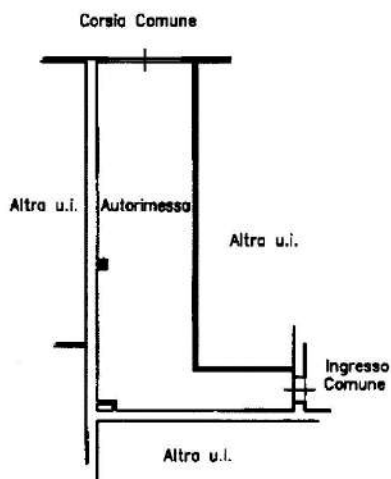


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleeta _____ civ.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 86	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°8

## SCALA B N°16 E BOX N°16

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°16 della scala B ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°1 Bagno, Disimpegno, n°2 Camera, Ripostiglio, n°2 Balconi, Sottotetto al piano 2°, Box Auto n°16 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

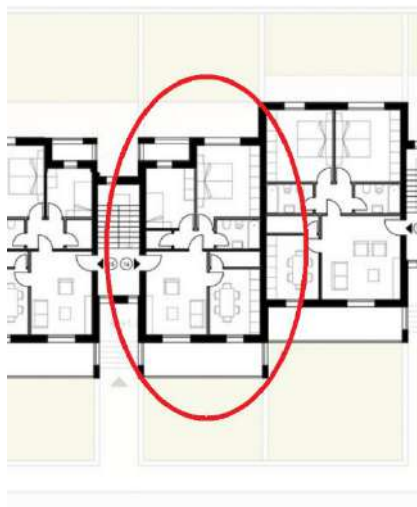
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso Corte commune sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub 53
- Sud : Distacco verso P.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 9;

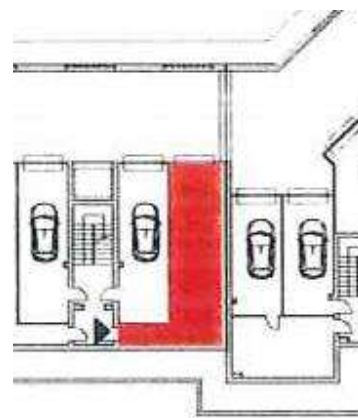
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 90;
- Sud : Distacco verso cavedio sub.7;
- Ovest : Distacco verso box sub 88;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

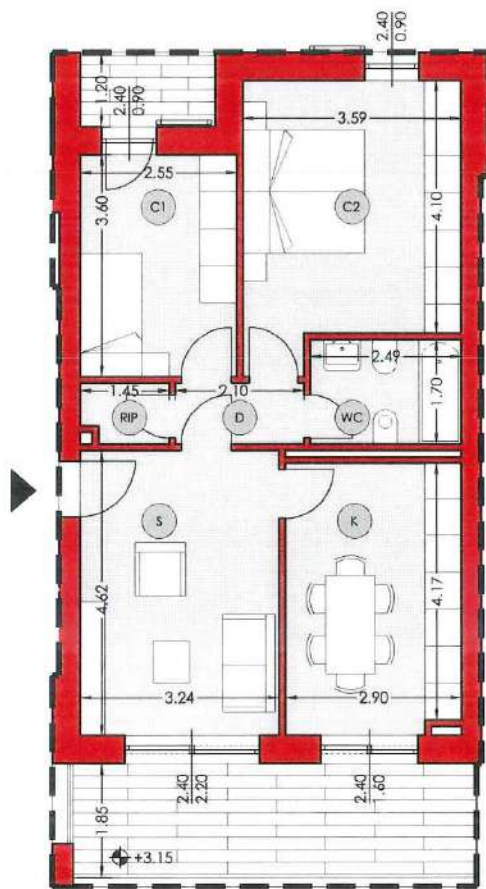


PIANO PRIMO

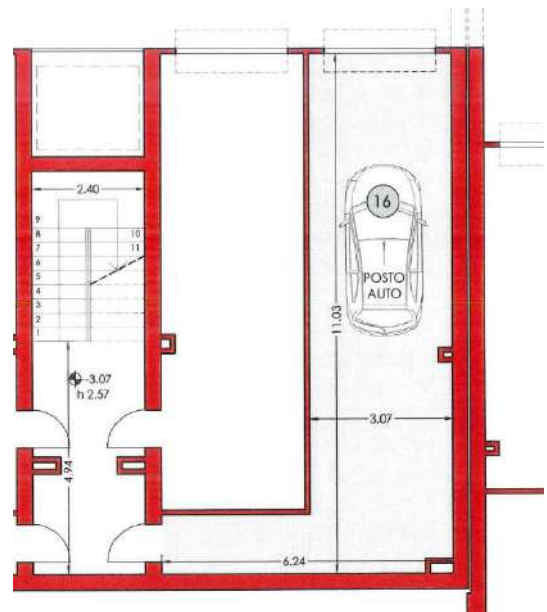


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	1°
Cucina	12,82 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	2,10 mq	2,72 mq	1,00	2,72 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,23 mq	5,07 mq	1,00	5,07 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	1,45 mq	1,94 mq	1,00	1,94 mq	2,70 m	1°
Camera	9,18 mq	10,10 mq	1,00	10,10 mq	2,70 m	1°
Camera	15,42 mq	17,73 mq	1,00	17,73 mq	2,70 m	1°
Balcone	11,54 mq	11,82 mq	0,25	2,95 mq	2,70 m	1°
Balcone	2,70 mq	3,06 mq	0,25	0,76 mq	2,70 m	1°
Sottotetto	80,31 mq	83,90 mq	0,05	4,20 mq	2,20 hm	2°
Box	37,86 mq	42,11 mq	0,50	21,05 m	2,60 m	S1

<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>	<b>69,83 mq</b>	
<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>	<b>4,20 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>21,05 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>3,71 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>98,79 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	52	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	5,5	553,90 €	1°	no
	145	496	89	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	Mq.38	70,65 €	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 in discreto stato e complete di rifiniture, 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<sup>^</sup>.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2012 al 10/11/2021	Proprietaria per 1/1	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 simili 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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala B, interno 16, piano 1°-2° e Box n°16 al piano S1.  
Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°16, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°2 Camere, Ripostiglio, n°2 Balconi, Sottotetto al piano 2°, Box n°16 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 52, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 89, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.126.000,00

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. 98,79.

- V' 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. 98,79 x €/mq.c. 1.274,00 = €125.858,46 arrotondato in €126.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.780,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €6.300,00

- 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 €18.900,00.

- Interventi nterventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €67.020,00 con arrotondamento in € 67.000,00 (Euro Sessantasettemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 8 - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, scala B, interno 16 piano 1°-2° e Box n°16 al piano S1	98,79 mq	1.274,00 €/mq	€ 126.000,00	100,00%	€ 67.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

Valore di stima: € 126.000,00

## 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	30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 67.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°16 E BOX N°16  
FALLIMENTO 99/2021

---

---

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.67.000,00**

---

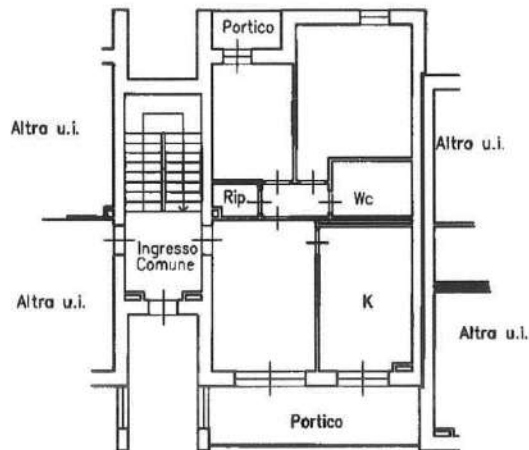
<b>Bene N° 8 - Appartamento n°16 e Box n°16</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, scala B interno 16, piano 1°-2° e Box n°16 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 52, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 89, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	98,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato discreto e completo nelle rifiniture, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità né lesioni sulle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°-2° di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°16 della scala B ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°2 Camere, Ripostiglio, n°2 Balconi, Sottotetto al piano 2°, Box n°16 al piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 52	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*

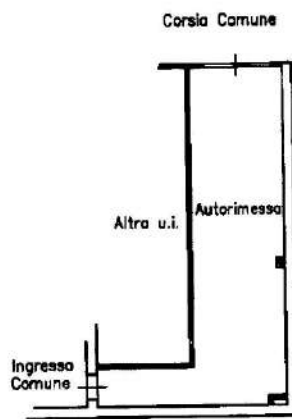


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleata _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 89	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°9

## SCALA C N°5 E BOX N°5

Appartamento al piano Terreno, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°5 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, n°2 Camere, Ripostiglio, Porticato, Camminamento Pavimentato, n°2 Giardini esclusivi, Box Auto n°5 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

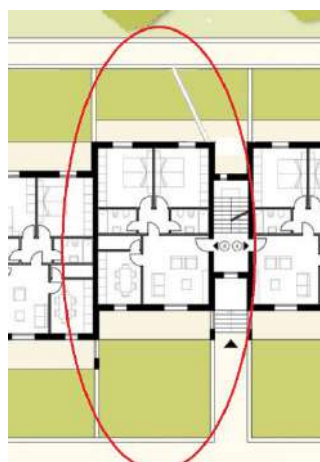
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso Corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub 36 e vano scala sub 10;
- Sud : Distacco verso P.Ila 495;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 34;

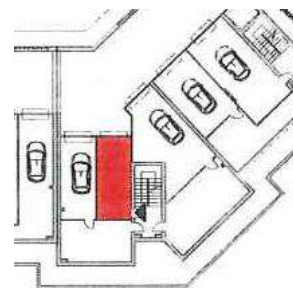
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 92 e vano scala sub 10;
- Sud : Distacco verso cantina sub.53;
- Ovest : Distacco verso box sub 90;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO TERRA



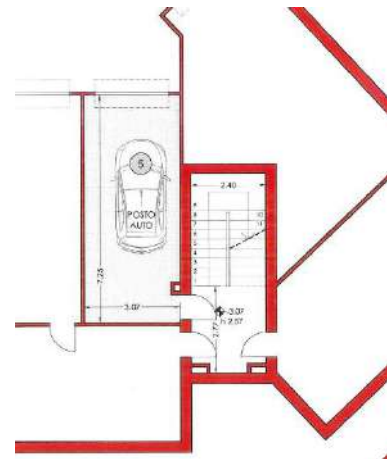
PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,33 mq	1,00	17,33 mq	2,70 m	1°
Cucina	12,82 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,57 mq	3,92 mq	1,00	3,92 mq	2,70 m	T
Bagno	4,23 mq	5,07 mq	1,00	5,07 mq	2,70 m	T
Camera	14,72 mq	17,03 mq	1,00	17,03 mq	2,70 m	T
Camera	10,46 mq	12,45 mq	1,00	12,45 mq	2,70 m	T
Porticato	14,28 mq	14,88 mq	0,25	3,72 mq	2,70 m	T
Corte pavimentata	9,60 mq	9,60 mq	0,18	1,73 mq	0,00 m	T

Giardino	31,20 mq	31,20 mq	0,10	3,21 mq	0,00 m	T
Giardino	20,80 mq	20,80 mq	0,10	2,08 mq	0,00 m	T
Box	22,26 mq	24,89 mq	0,50	12,44 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>70,01 mq</b>		
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>				<b>12,44 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>10,74 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,19 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	35	Unica	A2	2^	5,5	553,90 €	T	no
	145	496	91	Unica	C6	5^	Mq.22	40,90 €	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	Massa Marittima Sviluppo  Proprietaria per 1/1	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 simili 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	ProfessioneCasa	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							
				<b>Da 38&gt;60</b>	<b>Da 60&lt;100</b>	<b>Da 100&lt;140</b>	
VALORE MEDIO A MQ				<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>	
UNITA' CONSIDERATE				9	17	9	

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

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala C, interno 5, piano Terra, Box n°5 al piano seminterrato.

Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°5, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°2 Camere, Disimpegno, n°1 Bagno, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato, n°2 Giardini, e Box n°5 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 35, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 91, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €119.000,00

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. 93,19.

- 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. 93,19 x €/mq.c. 1.274,00 = €118.774,06 arrotondato in €119.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.570,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €5.950,00

- 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 €17.850,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €61.630,00 con arrotondamento in € 62.000,00 (Euro Sessantaduemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
<b>Bene N° 9</b> – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala C, interno 5, piano Terra, Box n°5 piano S1	93,19 mq	1.274,00 €/mq	€ 119.000,00	100,00%	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

Valore di stima: € 119.000,00

## 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	€30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 62.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°5 E BOX N°5 FALLIMENTO 99/2021

### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €62.000,00

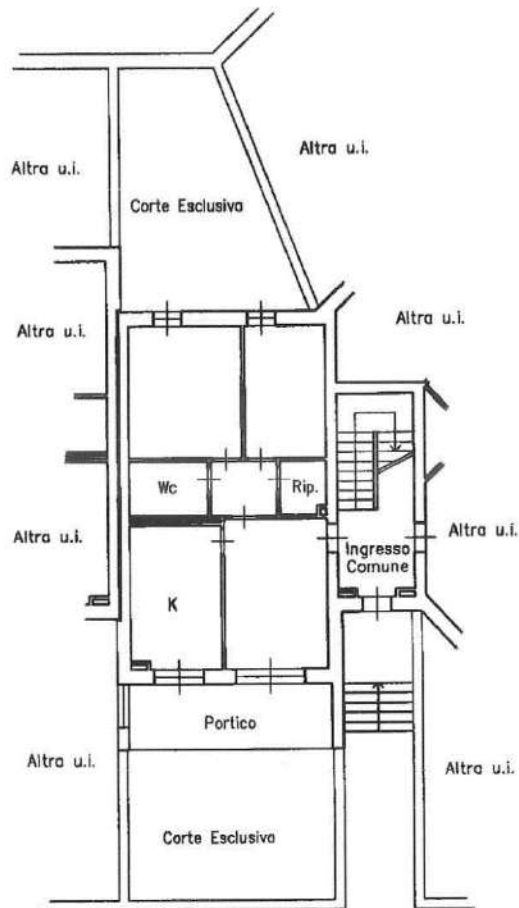
Bene N° 9 - Appartamento n°5 e Box n°5			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C interno 5 piano Terra e Box n°5 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 35, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 91, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	93,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°5 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°2 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato, n°2 Giardini, e Box n°5 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 35	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*



**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: 91	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*

Corsia Comune



# LOTTO B UNITA' N°10

## SCALA C N°6 E BOX N°6

Appartamento al piano Terra ed S1, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala C all'interno n°6 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, Disimpegno, n° 1 Camere, Ripostiglio, Cabina Guardaroba, Portico, Camminamento pavimentato, n°2 Giardini al piano terra, Cantina e Box Auto n°6 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

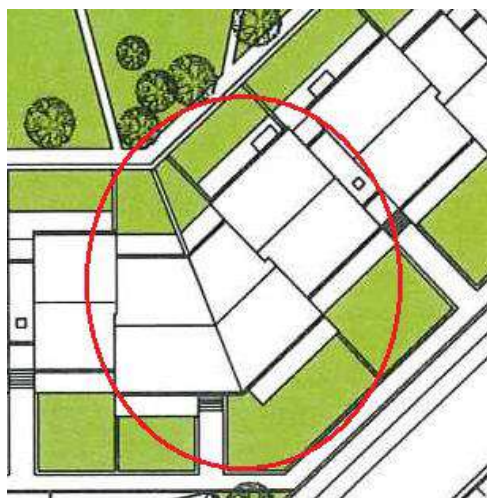
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso Corte Comune Giardino sub 1;
- Est : Distacco verso app.to sub 38;
- Sud : Distacco verso Corte comune sub 1 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 10 ed App.to sub 35;

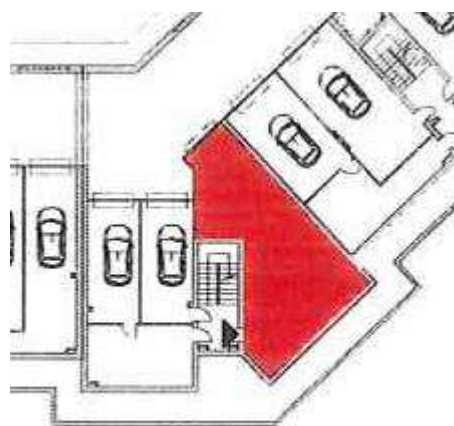
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra comune sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 93;
- Sud : Distacco verso cantina sub 36 quindi cavedio sub 7;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 10 e box sub 91

### PLANIMETRIA D'INSIEME



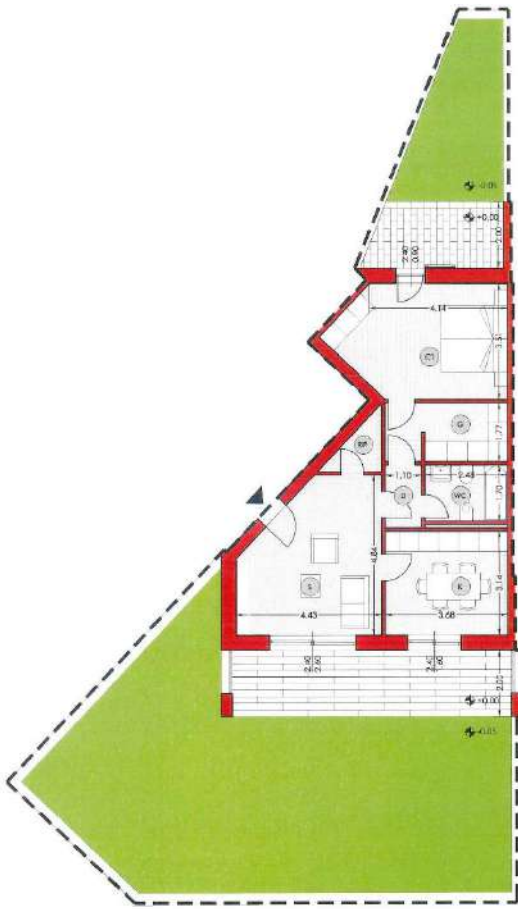
PIANO TERRA



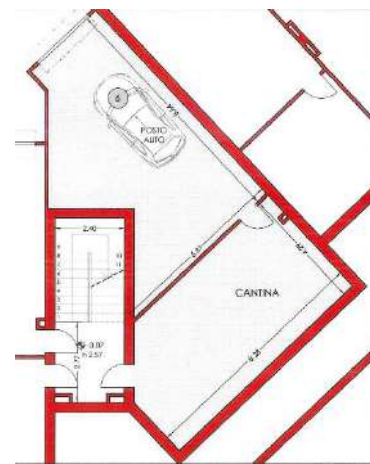
PIANO SEMINTERRATO



## PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	18,42 mq	20,27 mq	1,00	20,27 mq	2,70 m	T
Cucina	11,56 mq	13,60 mq	1,00	13,60 mq	2,70 m	T
Disimpegno	2,09 mq	2,65 mq	1,00	2,65 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	2,01 mq	2,21 mq	1,00	2,21 mq	2,70 m	T
Bagno	4,22 mq	5,05 mq	1,00	5,05 mq	2,70 m	T
Guardaroba	6,52 mq	7,37 mq	1,00	7,37 mq	2,70 m	T
Camera	16,78 mq	19,07 mq	1,00	19,07 mq	2,70 m	T
Portico	16,00 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	2,70 hm	T
Corte pavimentata	8,00 mq	8,00 mq	0,18	1,44 mq	0,00 m	T
Giardino	105,53 mq	105,53 mq	0,10	10,55 mq	0,00 m	T
Cantina	33,64 mq	36,15 mq	0,50	18,07 mq	2,60 m	S1

Box	39,59 mq	42,51 mq	0,50	21,55 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>70,22 mq</b>		
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>				<b>18,07 mq</b>		
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>				<b>21,55 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>16,14 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,98 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	36	Unica	A2	2^	5,0	503,55 €	1°-S1	no
	145	496	92	Unica	C6	5^	Mq,39	72,51 €	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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						<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE						9	17	9

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

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala C, interno 6, piano Terra ed S1, e Box auto n°6 al piano seminterrato.  
Appartamento al piano Terra ed S1 di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°6 della scala C, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°1 Camere, Disimpegno, n°1 Bagno, Guardaroba, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato e n°2 Giardini al piano T, Cantina e Box n°6 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 36, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 92, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €166.000,00

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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 125,98.

- V'è 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. 125,98 x €/mq.c. 1.321,00 = €166.419,58 arrotondato in €166.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.980,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €8.300,00

- 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 €24.900,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €97.820,00 con arrotondamento in € 98.000,00 (Euro Novantottomila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala C, interno 6, piano T-S1e Box n°6 piano S1	125,98 mq	1.321,00 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 98.000,00
				Valore di stima:	€ 98.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

## 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	€30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 98.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°6 E BOX N°6 FALLIMENTO 99/2021

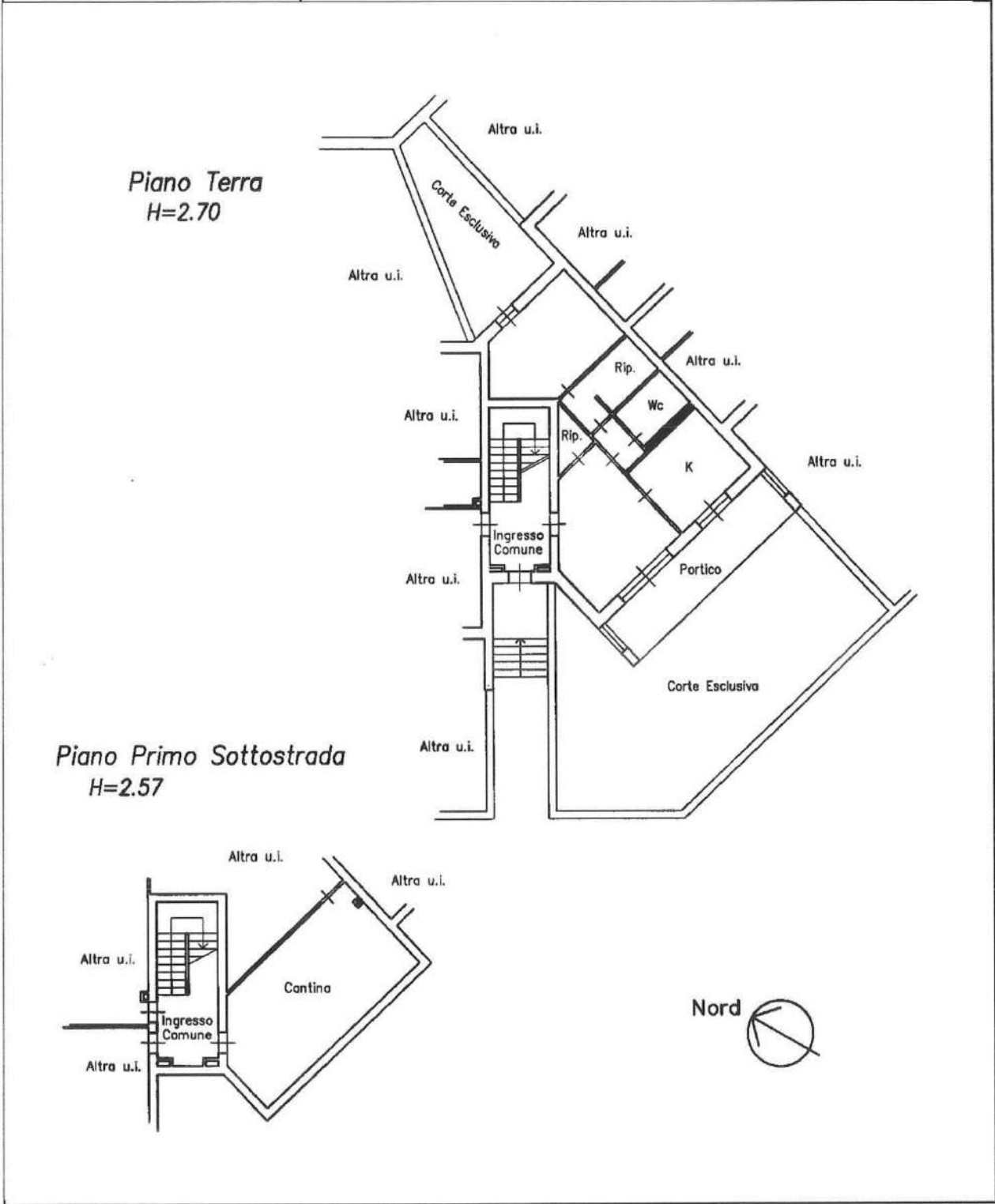
### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €98.000,00

Bene N° 10 - Appartamento n°6 e Box n°6			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C interno 6 , piano T°-S1 e Box n°6 al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 36, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 92, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	125,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano T-S1 di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°6 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°1 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Guardaroba, Portico, Camminamento pavimentato e n°2 Giardini al piano Terra, Cantina e Box n°6 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 Niccioleeta oiv.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	:
Foglio: 145	:
Particella: 496	:
Subalterno: 36	:
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200



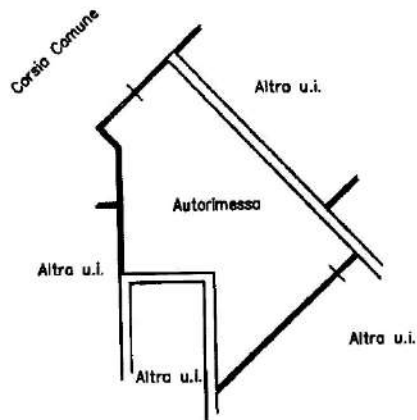


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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: 92	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°11

## SCALA C N°17 E BOX N°17

Appartamento al piano 1°-2°-S1, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala C all'interno n°17 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°1 Bagno, Disimpegno, n°2 Camere, Ripostiglio, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Cantina e Box Auto n°17 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

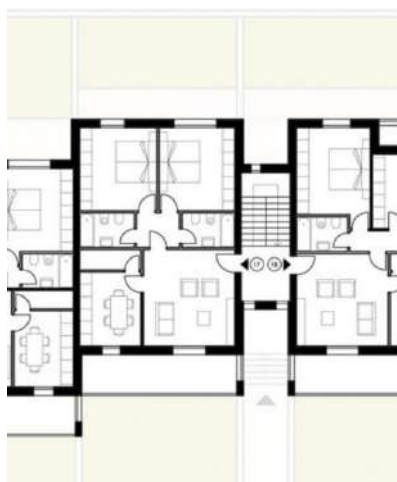
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso Giardino condominiale sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub 54 e vano scala sub 10;
- Sud : Distacco verso camminamento condominiale sub 7 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 52;

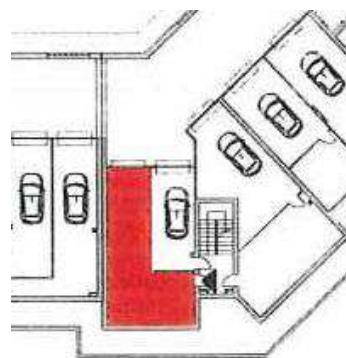
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub.100;
- Est : Distacco verso box sub 91;
- Sud : Distacco verso cantina sub 53;
- Ovest : Distacco verso box sub 89;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

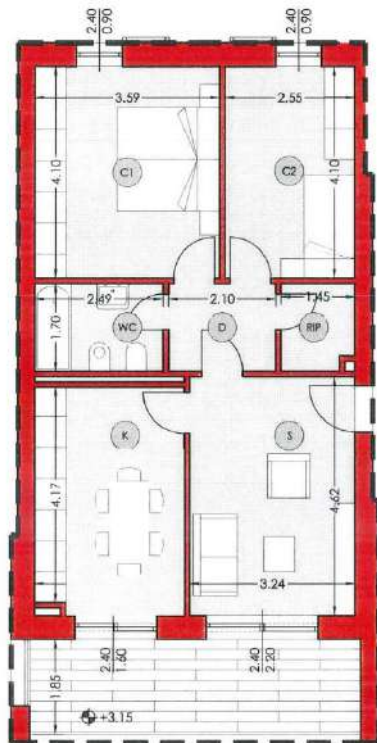


PIANO PRIMO

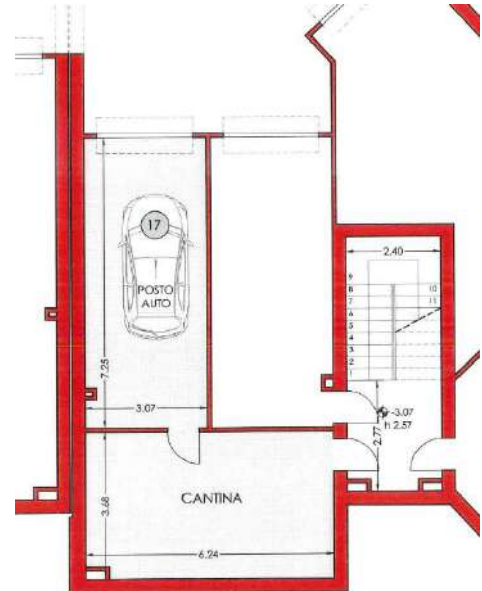


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	14,97 mq	17,32 mq	1,00	17,32 mq	2,70 m	1°
Cucina	12,82 mq	14,94 mq	1,00	14,94 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	3,57 mq	4,33 mq	1,00	4,33 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,23 mq	5,07 mq	1,00	5,07 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	2,47 mq	3,05 mq	1,00	3,05 mq	2,70 m	1°
Camera	14,72 mq	17,03 mq	1,00	17,03 mq	2,70 m	1°
Camera	10,46, mq	12,45 mq	1,00	12,45 mq	2,70 m	1°
Balcone	13,19 mq	13,56 mq	0,25	3,39 mq	2,70 m	1°
Sottotetto	79,59 mq	82,95 mq.	0,05	4,15 mq	2,20 hm	2°
Cantina	22,96 mq	24,45 mq	0,50	12,22 mq	2,60 m	S1
Box	22,26 mq	25,36 mq	0,50	12,68 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>74,19 mq</b>		

<b>Totale superficie accessori convenzionale:</b>	<b>16,37 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>12,68 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>3,39 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>106,63 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	53	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	6,0	604,25 €	1°-S1	no
	145	496	90	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	Mq.22	40,90 €	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 in discreto stato e complete di rifiniture, 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<sup>^</sup>.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2012 al 10/11/2021	Proprietaria per 1/1	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 simili 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	ProfessioneCasa	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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala C, interno 17, piano 1°-2-S1, Cantina e Box n°17 piano S1  
Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica nella scala C all'interno n°17, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio n°2 Camere, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Cantina e Box n°17 esclusivo al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 53, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 90, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.141.000,00

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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 106,63.

- V'è 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. 106,63 x €/mq.c. 1.321,00 = €140.858,23 arrotondato in €141.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.230,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €7.050,00

- 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 €21.150,00.

- Interventi necessari per il completamento a rifinitura delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €78.570,00 con arrotondamento in € 79.000,00 (Euro Settantanovemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 11 – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala C, interno 17, piano 1°-2°-S1, box n°17 al piano S1	106,63 mq	1.321,00 €/mq	€ 141.000,00	100,00%	€ 79.000,00
				Valore di stima:	€ 79.000,00

Valore di stima: € 141.000,00

## 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	30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 79.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°17 E BOX N°17  
FALLIMENTO 99/2021

---

---

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.79.000,00**

---

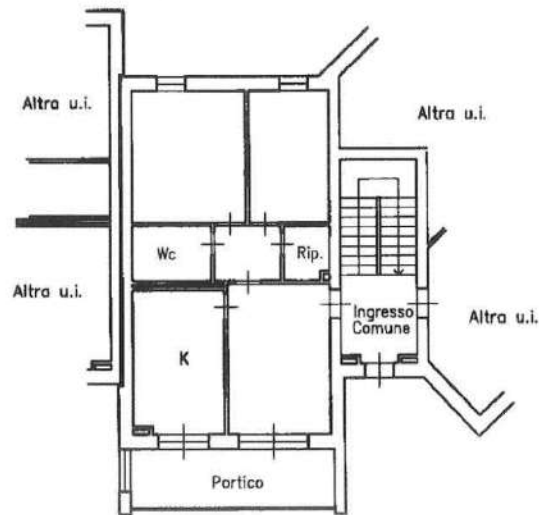
<b>Bene N° 11 - Appartamento n°17 e Box n°17</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C interno 17, piano 1°-2°-S1 e box n°17 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 53, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 90, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	106,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato discrete ed incompleto nelle rifiniture, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°-2°-S1 di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°17 della scala C ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°2 Camere, Ripostiglio, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Cantina e Box n°17 al piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

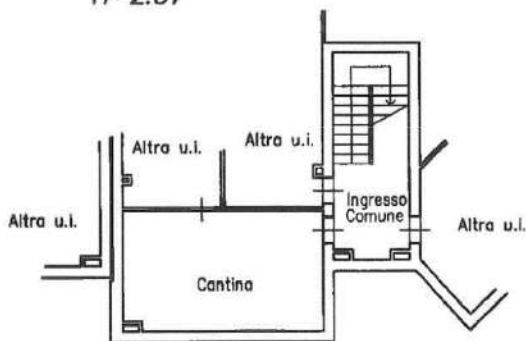
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 53	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo  
H=2.70*



*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



**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 Niccioleeta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 90	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*

Corsia Comune



# LOTTO B UNITA' N°12

## SCALA C N°18

Appartamento al piano primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala C all'interno n°18 ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, n°1 Bagno, Disimpegno, n°1 Camera, Ripostiglio, Guardaroba e Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°18 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

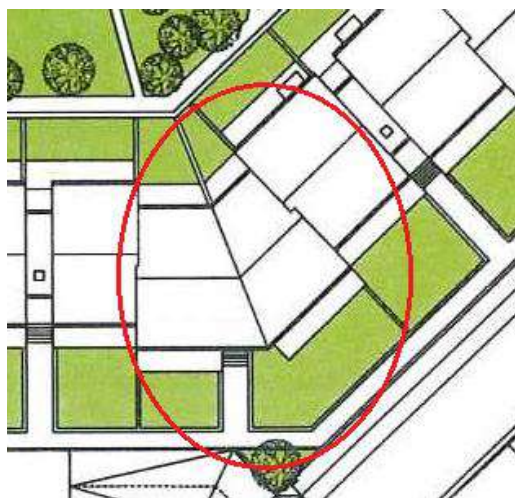
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso appartamenti sub 55 e 56;
- Sud : Distacco verso camminamento sub 1 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala C sub 10 ed appartamento sub 53;

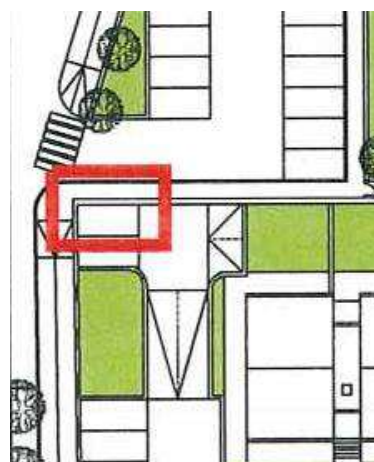
Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso muro di contenimento quindi p.lla 495;
- Est : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Sud : Distacco verso posto auto scoperto sub 81;
- Ovest : Distacco verso muro di contenimento quindi p.lla 495;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

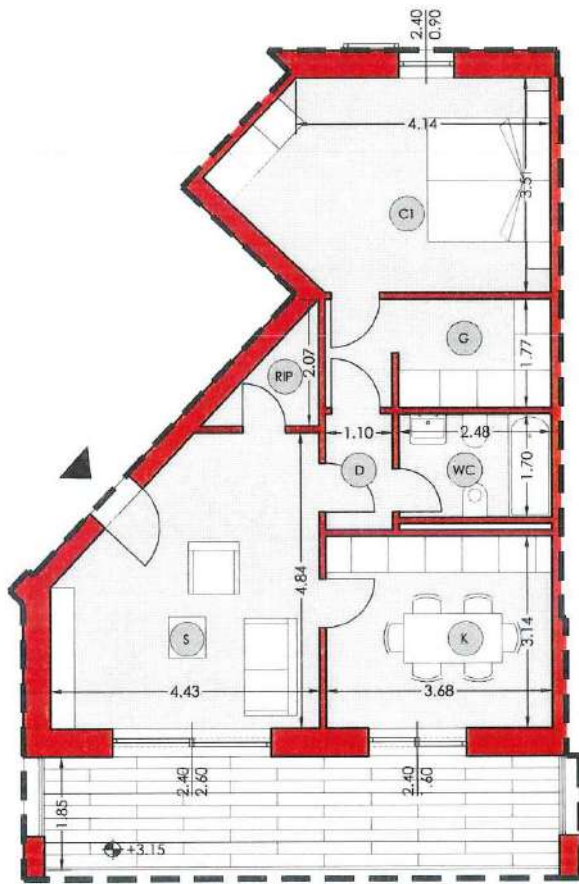


PIANO PRIMO

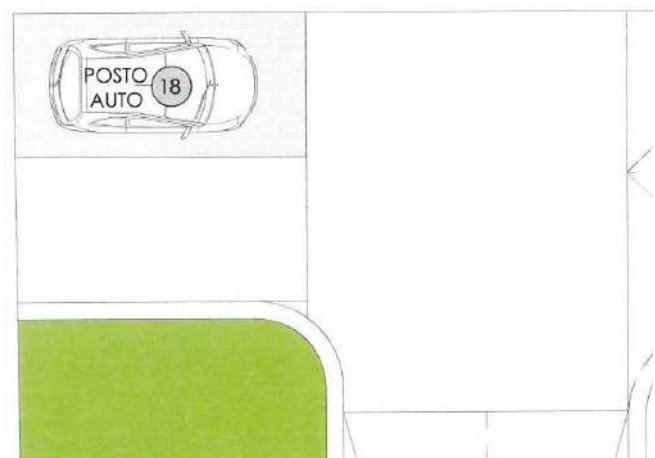


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno	18,42 mq	20,27 mq	1,00	20,27 mq	2,70 m	1°
Cucina	11,56 mq	13,60 mq	1,00	13,60 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	2,09 mq	2,67 mq	1,00	2,67 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,22 mq	5,06 mq	1,00	5,06 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	2,01 mq	2,63 mq	1,00	2,63 mq	2,70 m	1°
Guardaroba	6,52 mq	7,37 mq	1,00	7,37 mq	2,70 m	1°
Camera	16,78, mq	18,99 mq	1,00	18,99 mq	2,70 m	1°
Balcone	16,85 mq	17,22 mq	0,25	4,31 mq	2,70 m	1°
Sottotetto	77,31 mq	80,65 mq	0,05	4,03 mq	0,00 m	2°
Posto Auto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 m	2,60 m	S1

<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>	<b>70,59 mq</b>	
<b>Totale superficie accessoria sottotetto convenzionale:</b>	<b>4,03 mq</b>	
<b>Totale superficie posto auto convenzionale:</b>	<b>3,75 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>4,31 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>82,68 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	54	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	4,5	453,19 €	T	no
	145	496	80	Unica	C6	1 <sup>^</sup>	Mq.13	12,09 €	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 in discreto stato ma incompleto di rifiniture, 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<sup>^</sup>.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2012 al 10/11/2021	Proprietaria per 1/1	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 simili 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				<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>	
UNITA' CONSIDERATE				9	17	9	

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

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala C, interno 18, piano 1°-2°- S1.  
Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica nella scala C all'interno n°18, ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°1 Camera, Ripostiglio, Balcone al piano primo, Sottotetto al piano 2° e Posto Auto scoperto n°18 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 54, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 80, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.105.000,00

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. 82,68.

- V'è 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. 82,68 x €/mq.c. 1.274,00 = €105.334,32 arrotondato in €105.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.150,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €5.250,00

- L'eventuale appetibilità del bene, vista l'ubicazione e la grande quantit di beni similari esistenti in zona e nello stesso comprensorio, si apporta una riduzione dal valore del 15% pari ad €15.750,00.

- Interventi necessari per il completamento a rifinitura delle opera € 25.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €55.150,00 conarrotondamento ad €55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 12</b> – Appartamento Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala C, interno 18, piano 1°-2°-S1, e Posto Auto scoperto n°18 al piano S1	82,68 mq	1.274,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 55.000,00
				Valore di stima:	€ 55.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Occupato	-----	%
Vetustà del fabbricato	3,00	%
Stato di manutenzione del bene	5,00	%
Appetibilità	15,00	%
Interventi di sistemazione	25.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 55.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°18 E POSTO AUTO SCOPERTO N°18 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 55.000,00**

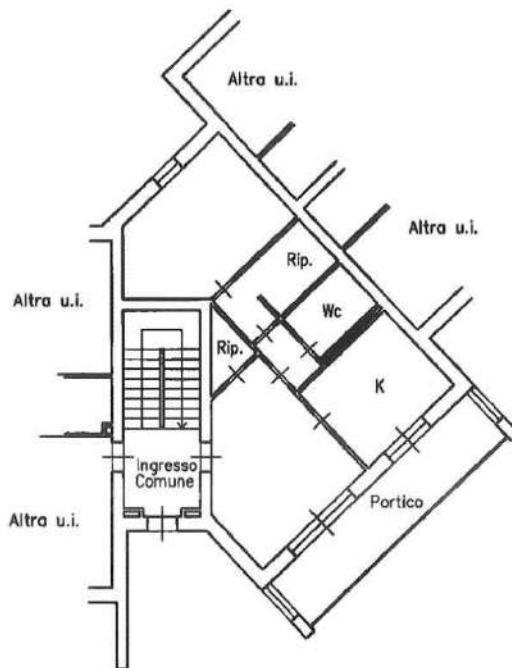
Bene N° 12 - Appartamento n°18 e Posto Auto Scoperto n°18			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C interno 18, piano 1°-2°-S1, Posto Auto scoperto n°18 al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 54, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 80, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	82,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato medio ma incompleto nelle rifiniture, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°-2°-S1 di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°18 della scala C ed è composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, n°1 Camere, Ripostiglio, Guradaroba e Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto Scoperto n°18 al piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 54	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*

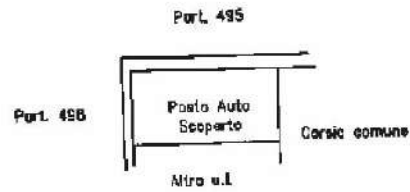


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima Viale Martiri Della Nicciolata _____ civ. _____	
Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 145 Particella: 496 Subalterno: 80	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1 Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*



# LOTTO B UNITA' N°13

## SCALA D N°7 E BOX N°7

Appartamento al piano Terra ed S1, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°7 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, n° 1 Camera, Portico e Giardino al piano Terra, Cantina e Box Auto n°7 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

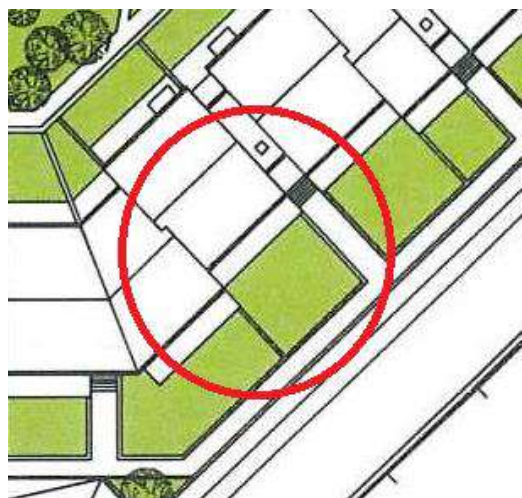
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso appartamento sub37;
- Est : Distacco verso vano scala sub 11;
- Sud : Distacco verso camminamento sub 1;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 36;

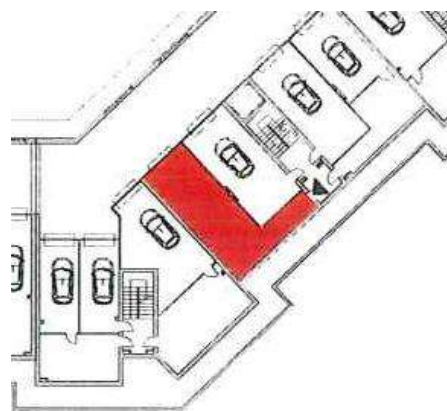
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 94;
- Sud : Distacco verso cantina sub 38;
- Ovest : Distacco verso box sub 92;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

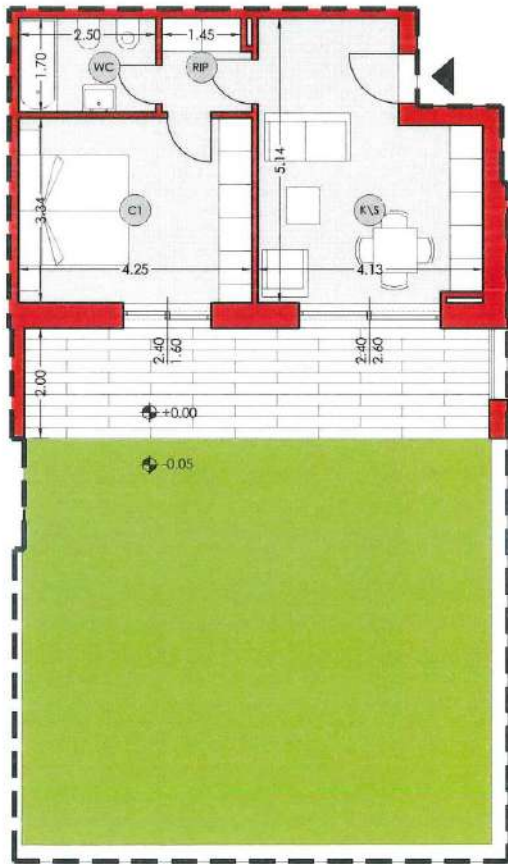


PIANO TERRA

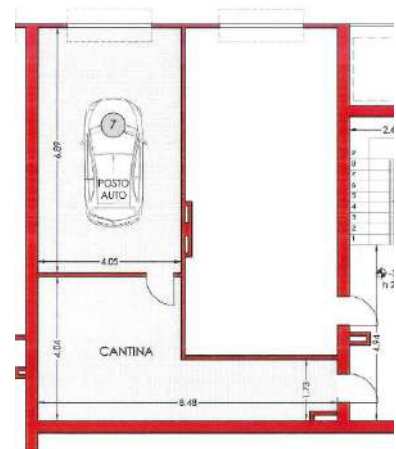


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	18,26 mq	20,12 mq	1,00	20,12 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	16,02 mq	1,00	16,02 mq	2,70 m	T
Portico	17,65 mq	18,45 mq	0,30	5,53 mq	2,70 m	T
Giardino	68,29 mq	68,29 mq	0,10	6,83 mq		T
Cantina	24,04 mq	27,04 mq	0,50	13,52 mq	2,00 hm	S1
Box	27,90 mq	30,53 mq	0,50	15,26 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>44,67 mq</b>		

<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>13,52 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>15,26 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>12,36 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>85,81 mq</b>	

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	38	Unica	A2	2^	3,0	302,13 €	T-S1	no
	145	496	93	Unica	C6	5^	Mq.28	52,06 €	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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						<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE						9	17	9

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

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 7, piano T, Cantina e Box auto n°7 al piano seminterrato.  
Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°7 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Bagno, Portico e Giardino al piano terra, Cantina e Box n°7 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 38, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 93, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €109.000,00

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. 85,81.

- V'è 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. 85,81 x €/mq.c. 1.274,00 = €109.321,94 arrotondato in €109.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.270,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €5.450,00

- 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 €16.350,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €63.930,00 con arrotondamento in € 64.000,00 (Euro Sessantaquattromila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 13 -</b> Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 7, piano Terra, Cantina e box n°7 al piano S1	85,81 mq	1.274,00 €/mq	€ 109.000,00	100,00%	€ 64.000,00
				Valore di stima:	€ 64.000,00

Valore di stima: € 109.000,00

## 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: € 64.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°7 E BOX N7 FALLIMENTO 99/2021

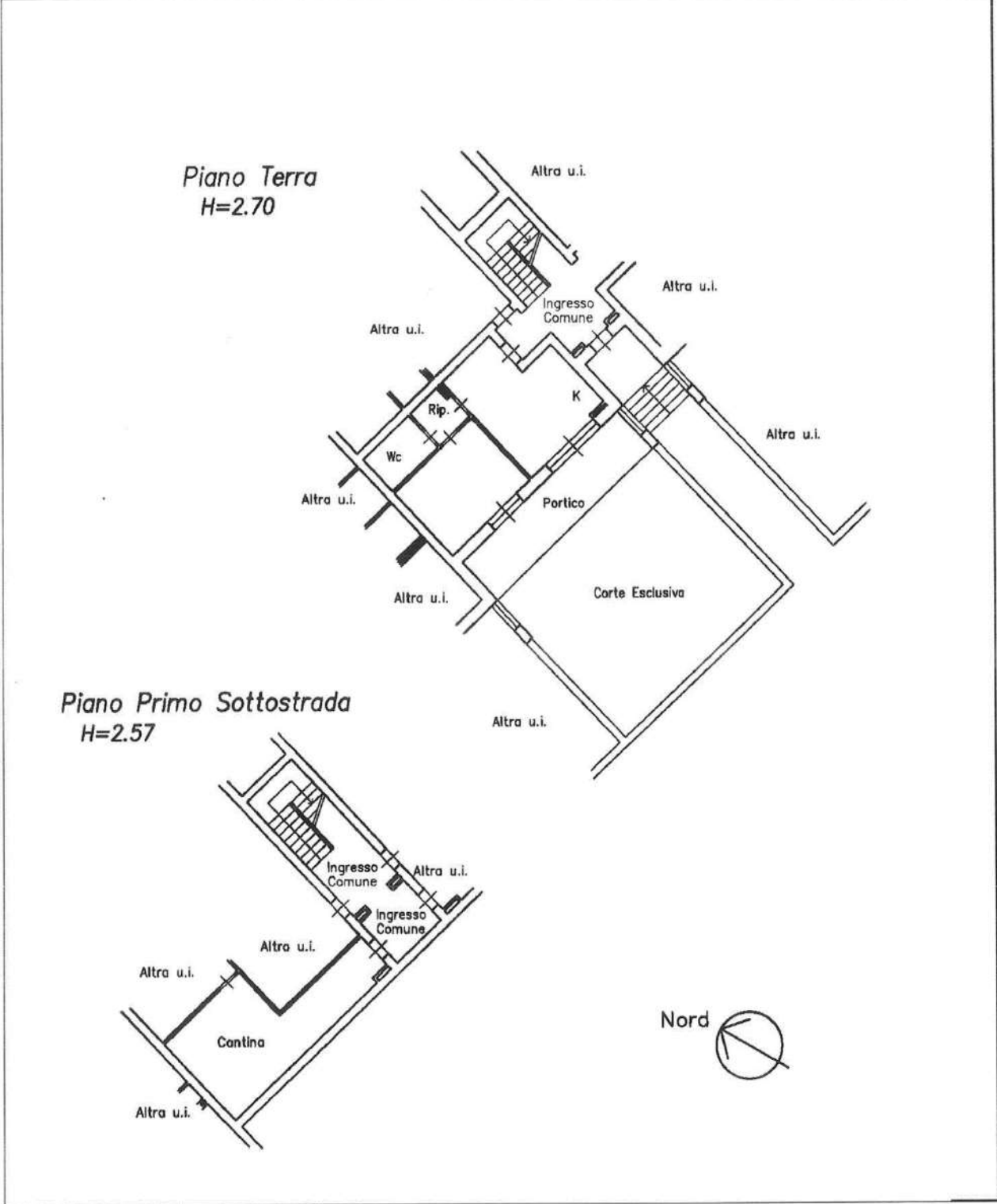
**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €64.000,00**

Bene N° 13 - Appartamento scala D n°7 e Box n°7			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 7, piano T Cantina e Box n°7 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 38, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 93, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	85,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica alla scala D all'interno n°7 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Portico, Giardino al piano Terra, Cantina e Box n°7 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 Niccioleeta oiv.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 38	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

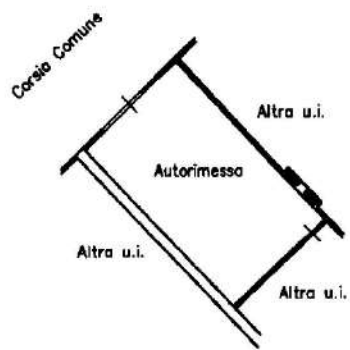


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleata _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 93	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°14

## SCALA D N°8

Appartamento al piano Terra, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°8 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Bagni, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Camera, Camminamento pavimentato e Giardino al piano Terra, Box n°8 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 corte comune vano scala sub 11 quindi appartamento sub 40;
- Sud : Distacco verso appartamento sub 38;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 36;

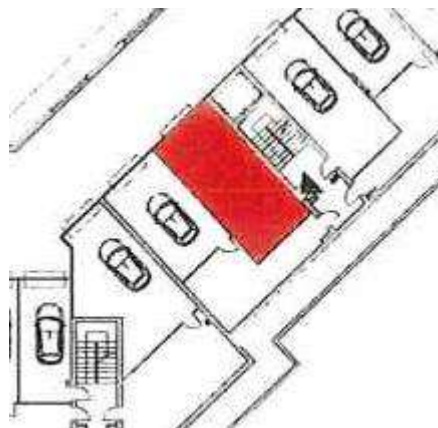
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso corte comune vano scala sub 11;
- Sud : Distacco verso cantina sub 38;
- Ovest : Distacco verso box sub 93;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



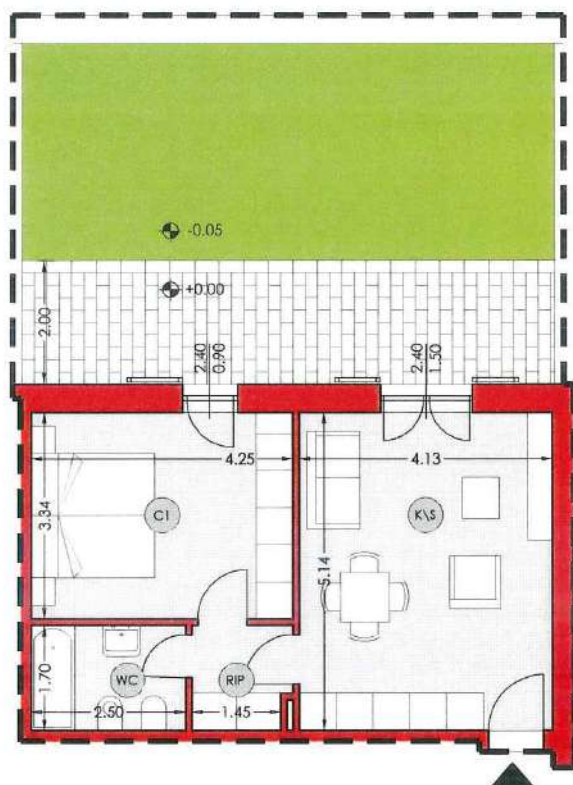
PIANO TERRA



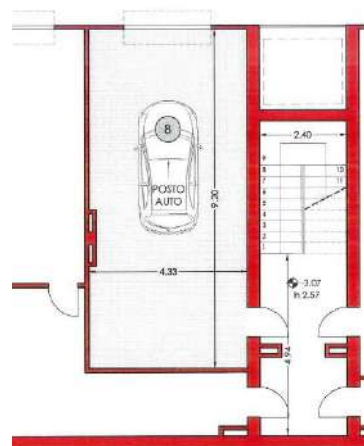
PIANO SEMINTERRATO



## PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

## 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	16,96 mq	16,96 mq	0,18	3,05 mq	2,70 m	T
Giardino	36,42 mq	36,42 mq	0,10	3,64 mq	2,70 m	T
Box	39,80 mq	43,04 mq	0,50	21,52 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>59,01 mq</b>		

<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>0,00 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>21,52 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>6,69 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>87,22 mq</b>	

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	37	Unica	A2	2^	3,0	302,13 €	T	no
	145	496	94	Unica	C6	5^	Mq.40	74,37 €	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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				<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>	
UNITA' CONSIDERATE				9	17	9	

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

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 8, piano Terra, e Box n°8 al piano seminterrato.  
Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°8 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camera, Disimpegno/Ripostiglio, Bagno, Camminamento pavimentato, Giardino al piano terra, Box al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 37, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 94, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €111.000,00

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. 87,22.

- 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. 87,22 x €/mq.c. 1.274,00 = €111.118,28 arrotondato in €111.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.330,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €5.550,00

- 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 €16.6500,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €65.465,00 con arrotondamento in € 65.000,00 (Euro Sessantacinquemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 14 -</b> Appartamento e Posto Auto Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 8, piano T, Box n°8 piano S1	87,22 mq	1.274,00 €/mq	€ 111.000,00	100,00%	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

Valore di stima: € 111.000,00

## Deprezamenti

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: € 65.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°8 E BOX N°8 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €65.000,00**

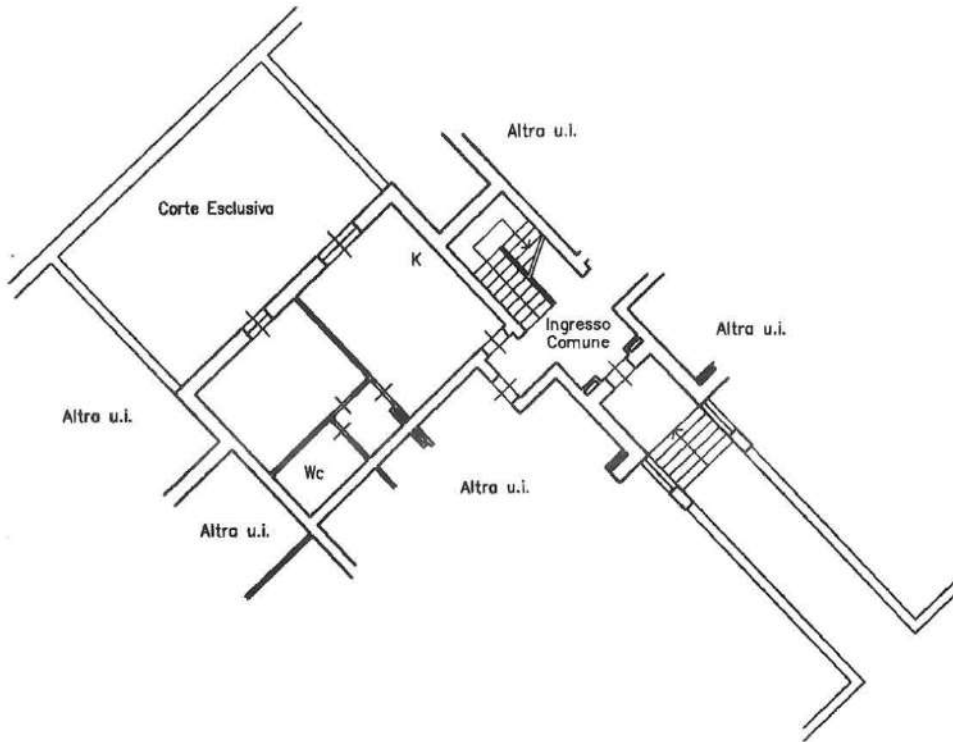
Bene N° 14 - Appartamento int. 8 piano terra e Box n°8 piano S1			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 8 piano T Box n°8 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 37, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 94, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	87,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°8 della scala D ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Camminamento pavimentato, Giardino al piano T, Box n°8 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 Niccioleeta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 37	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*



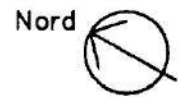
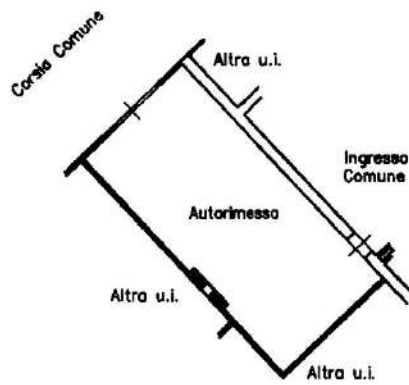


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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: 94	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada  
H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°15

## SCALA D N°9 E BOX N°9

Appartamento al piano Terra, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°9 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, n° 1 Camera, Portico e Giardino al piano Terra, Box Auto n°9 al piano Seminterrato.

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

### CONFINI

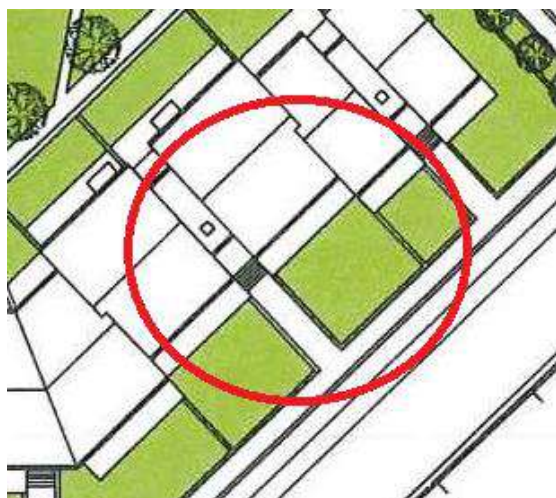
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso appartamento sub 40;
- Est : Distacco verso appartamento sub 41;
- Sud : Distacco verso camminamento sub 1 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 11;

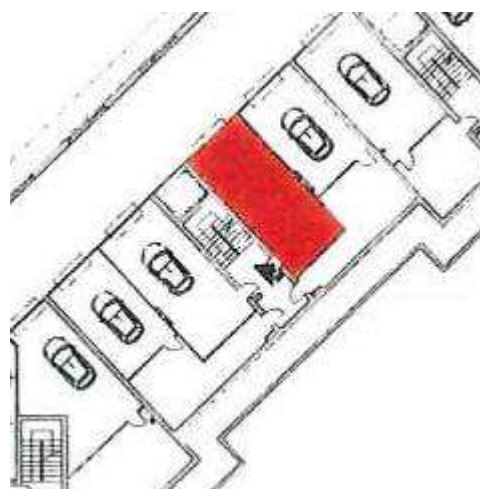
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 96;
- Sud : Distacco verso cantina sub 40;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 11;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

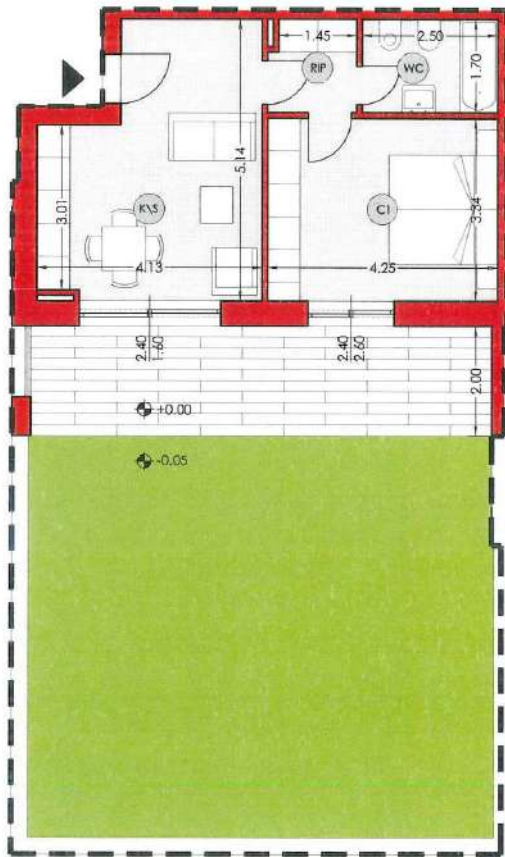


PIANO TERRA

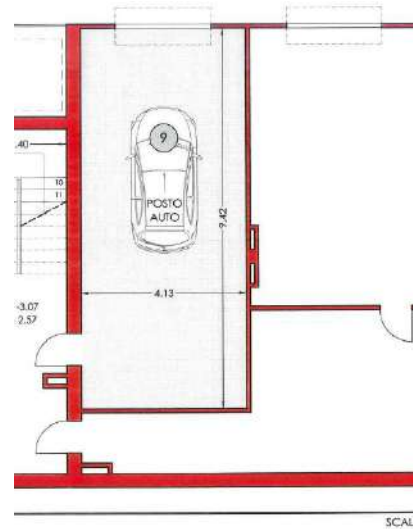


PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	18,26 mq	20,12 mq	1,00	20,12 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	16,02 mq	1,00	16,02 mq	2,70 m	T
Portico	17,65 mq	18,45 mq	0,30	5,53 mq	2,70 m	T
Giardino	68,41 mq	68,41 mq	0,10	6,84 mq	0,00 m	T
Box	38,90 mq	42,15 mq	0,50	21,07 m	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>44,67 mq</b>		

<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>0,00 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>21,07 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>12,37 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>78,11 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	39	Unica	A2	2^	3,0	302,13 €	T	no
	145	496	95	Unica	C6	5^	Mq.39	72,51 €	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 simili 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						<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE						9	17	9

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

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 9, piano T, Box auto n°9 al piano seminterrato.  
Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°9 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Bagno, Portico e Giardino al piano terra, Box n°9 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 39, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 95, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €100.000,00

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. 78,11.

- V'è 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. 78,11 x €/mq.c. 1.274,00 = €99.512,14 arrotondato in €100.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €3.000,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €5.000,00

- 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 €15.000,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €. 57.000,00 (Euro Cinquantasettemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 15 -</b> Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 9, piano Terra e box n°9 al piano S1	78,11 mq	1.274,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 57.000,00
				Valore di stima:	€ 57.000,00

Valore di stima: € 100.000,00



## Deprezamenti

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: € 57.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°9 E BOX N9 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €57.000,00**

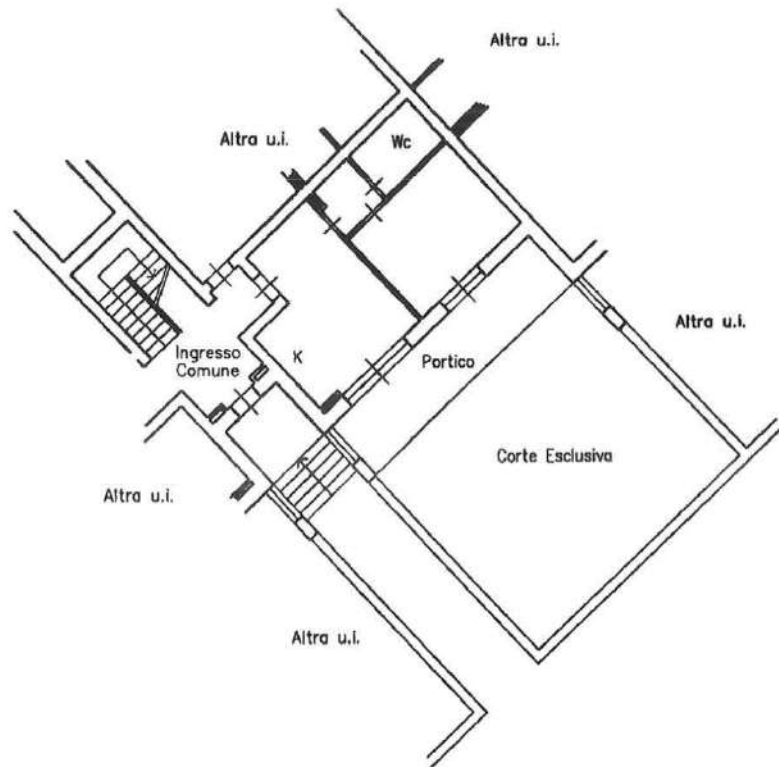
Bene N° 15 - Appartamento scala D n°9 e Box n°9			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 9 , piano T e Box n°7 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 39, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 95, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	78,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Terra di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica alla scala D all'interno n°9 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Portico, Giardino al piano Terra e Box n°9 al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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: 39	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*

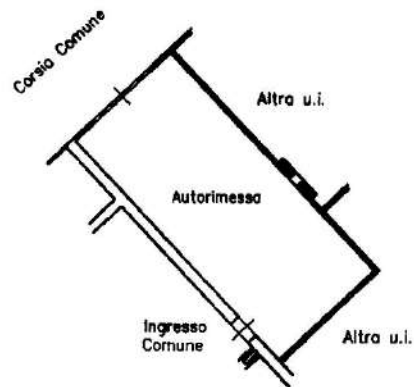


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Grosseto**

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: 95	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# 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 :

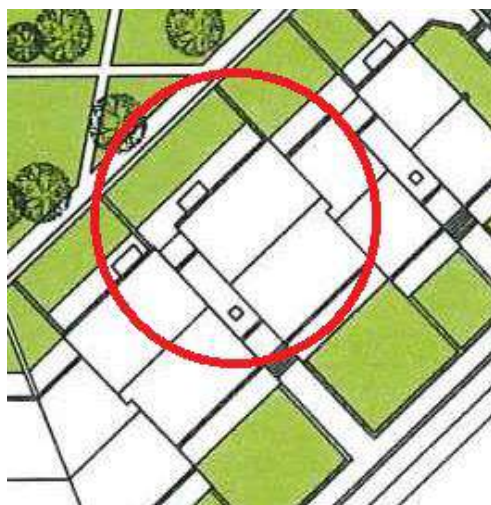
- Nord : Distacco verso corte comune giardino sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub 41;
- Sud : Distacco verso appartamento sub 39;
- Ovest : Distacco verso corte comune vano scala sub 11 quindi appartamento sub 37;;

Il Box Auto confina con :

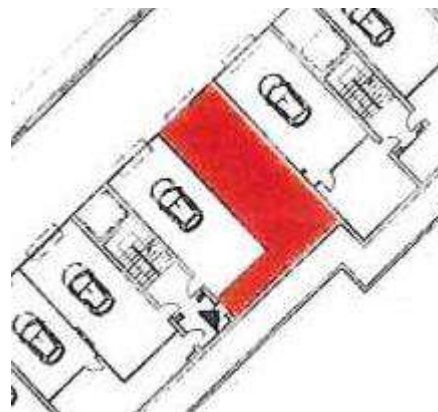
- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso box sub 97;
- Sud : Distacco verso cantina sub 40;
- Ovest : Distacco verso box sub 95;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

---

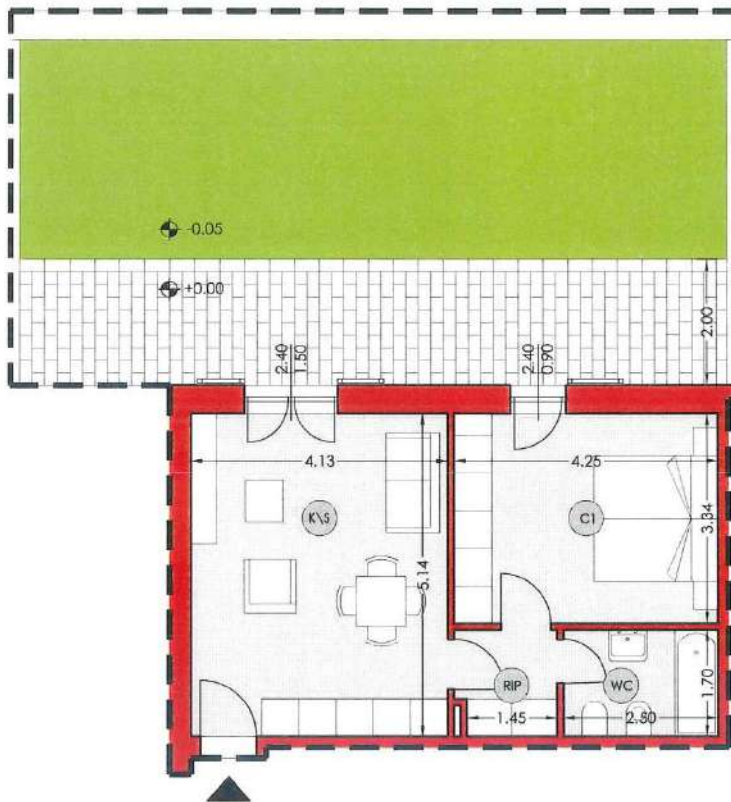


PIANO TERRA

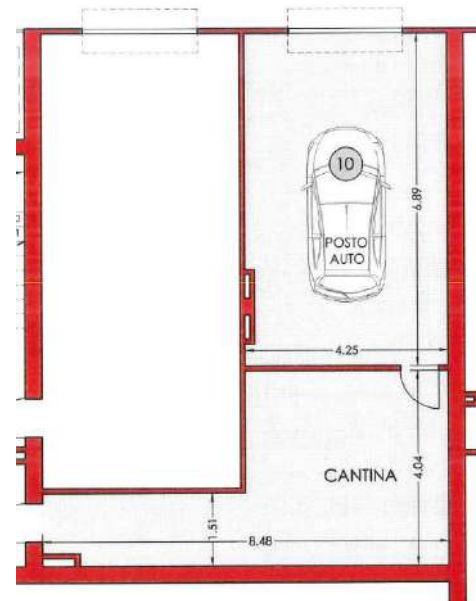


PIANO SEMINTERRATO

## 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
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>59,01 mq</b>		

<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>	<b>13,19 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>15,97 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>8,70 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>96,87 mq</b>	

## 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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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						<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
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.

- V'è 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			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 10 piano T, Cantina e Box n°10 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	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	<b>Superficie Convenzionale</b>	96,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	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		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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. \_\_\_\_\_

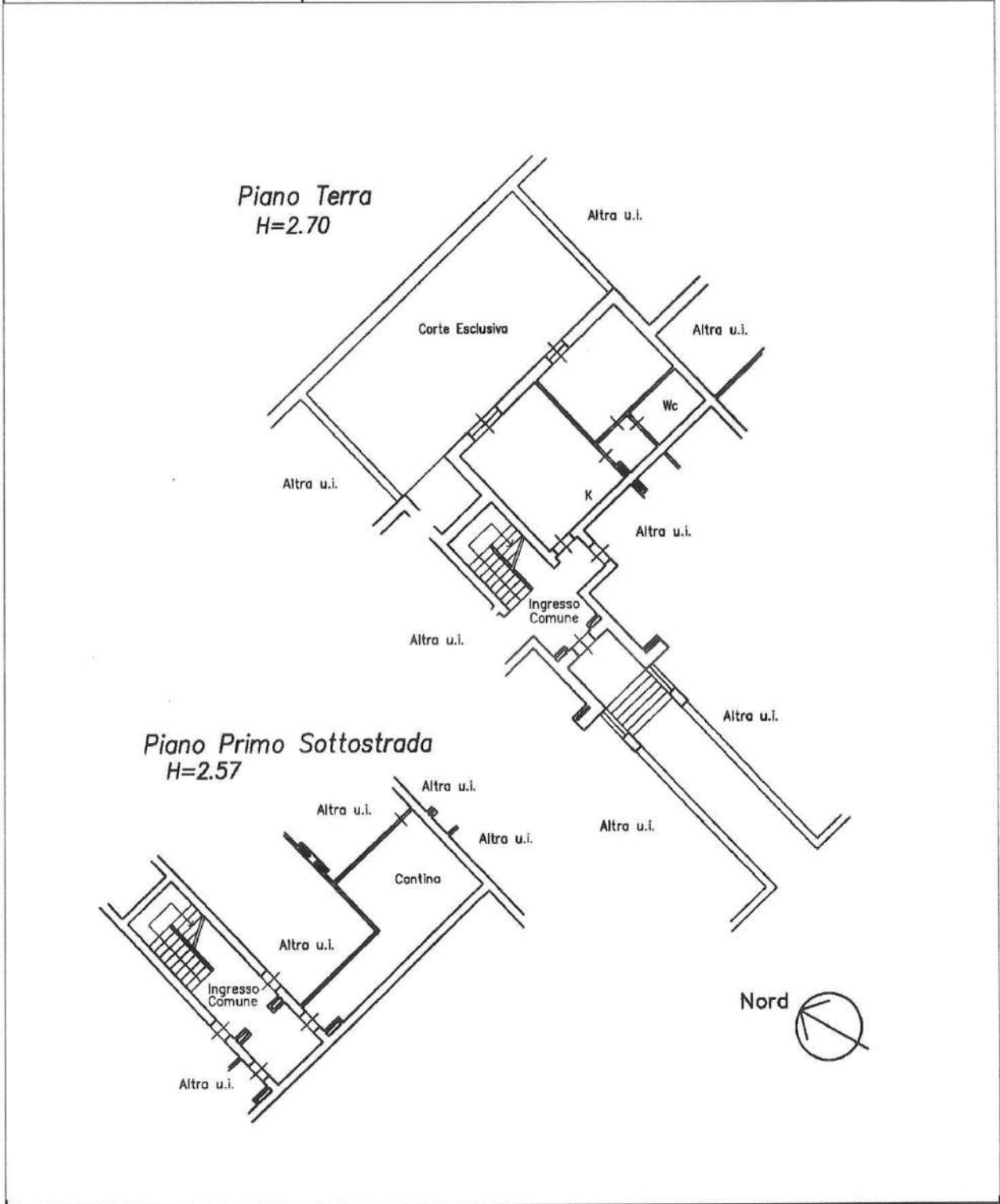
**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 145  
Particella: 496  
Subalterno: 40

Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

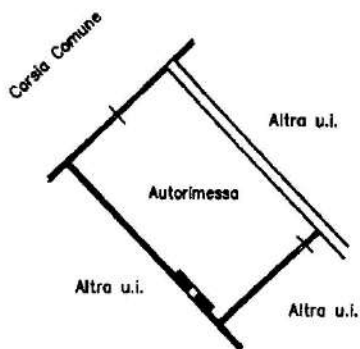


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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*



# LOTTO B UNITA' N°17

## SCALA D N°19 E POSTO AUTO N°19

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°19 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, n° 1 Camera, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2° e Posto Auto scoperto n°19 al piano T.

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

### CONFINI

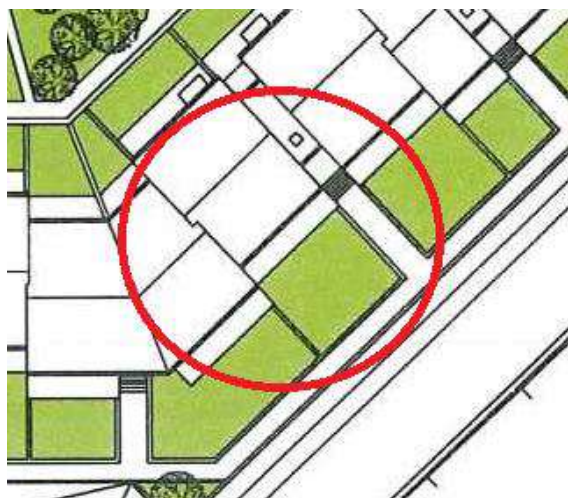
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso appartamento sub 56;
- Est : Distacco verso vano scala sub 11;
- Sud : Distacco verso proiezione p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 54;

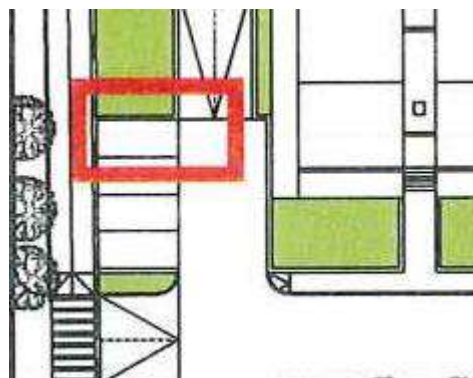
Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso P.lla 498;
- Est : Distacco verso corte commune sub 1;
- Sud : Distacco verso posto auto sub 45;
- Ovest : Distacco verso P.lla 495;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

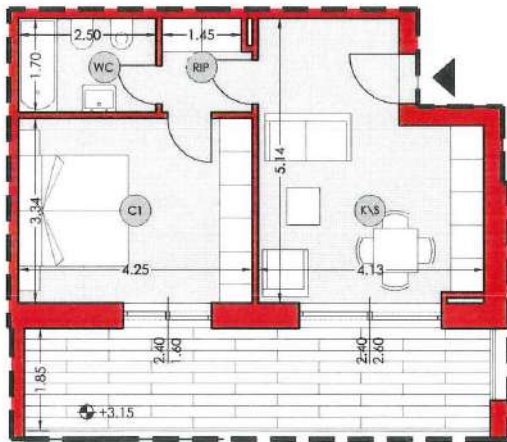


PIANO PRIMO

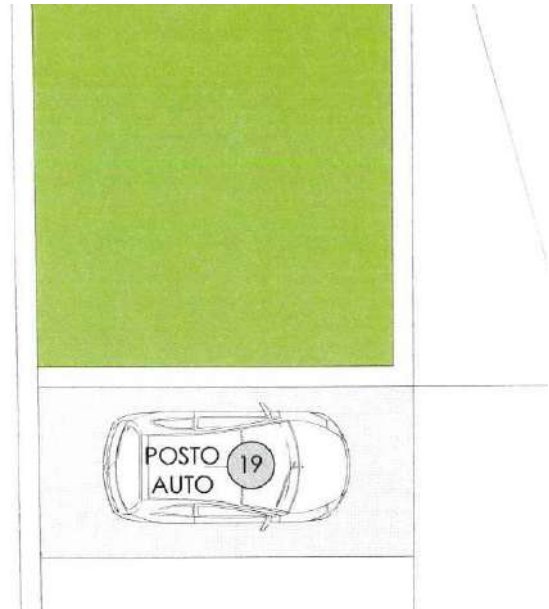


PIANO TERRA

## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	18,26 mq	20,12 mq	1,00	20,12 mq	2,70 m	1°
Disimpegno/Ripostiglio	2,81 mq	3,44 mq	1,00	3,44 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,25 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,70 m	1°
Camera	14,20 mq	16,02 mq	1,00	16,02 mq	2,70 m	1°
Balcone	16,33 mq	16,70 mq	0,25	4,17 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	49,22 mq	52,49 mq	0,05	2,62 mq	2,20 hm	2°
Posto Auto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>44,67 mq</b>		
<b>Totale superficie accessoria convenzionale:</b>				<b>2,62 mq</b>		
<b>Totale superficie Posto Auto scoperto convenzionale:</b>				<b>3,75 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>4,17 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,21 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	55	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	3,0	302,13 €	1°	no
	145	496	46	Unica	C6	1 <sup>^</sup>	Mq.14	13,07 €	T	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<sup>^</sup>.



## 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 simili 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					<b>Da</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>
					<b>38&gt;60</b>	<b>60&lt;100</b>	<b>100&lt;140</b>
VALORE MEDIO A MQ					<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE					9	17	9

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

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 19, piano 1°, Sottotetto piano 2° e Posto auto scoperto n°19 al piano terra. Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°19 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Bagno, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°19 al piano T..

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 55, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Posto Auto scoperto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 46, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €80.000,00

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.1.456,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 55,21.

- V'è 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. 55,21 x €/mq.c. 1.456,00 = €80.385,76 arrotondato in €80.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €2.400,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €4.000,00

- 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 €12.000,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €41.600,00 con arrotondamento in € 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 17</b> – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 19, piano 1°-2°, e posto auto scoperto n°7 al piano T	55,21 mq	1.456,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

## 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: € 45.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°19 E POSTO AUTO N°19 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €42.000,00**

Bene N° 17 - Appartamento scala D n°19 e Posto Auto Scoperto n°19			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 19, piano 1, Sottotetto piano 2°, Posto Auto Scoperto n°19 piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 55, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 46, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	55,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica alla scala D all'interno n°19 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto Scoperto n°19 al piano T		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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:

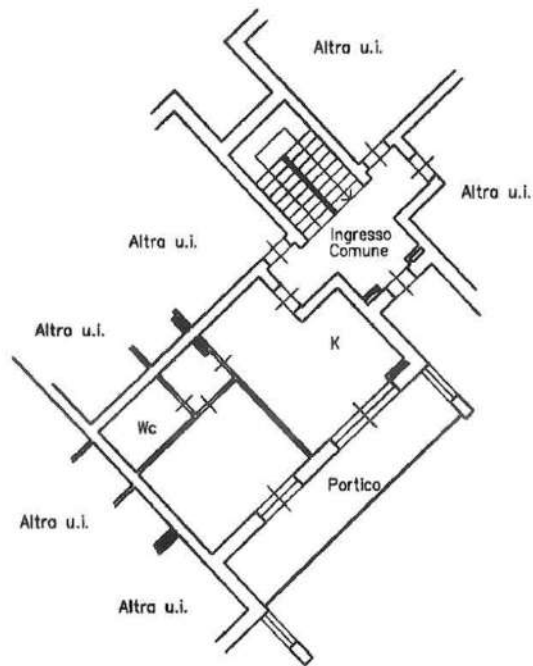
Sezione:  
Foglio: 145  
Particella: 496  
Subalterno: 55

Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*



**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: 46	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*



# LOTTO B UNITA' N°18

## SCALA D N°20 E POSTO AUTO N°20

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°20 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Bagni, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Camera al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°20 al piano Terra.

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

### CONFINI

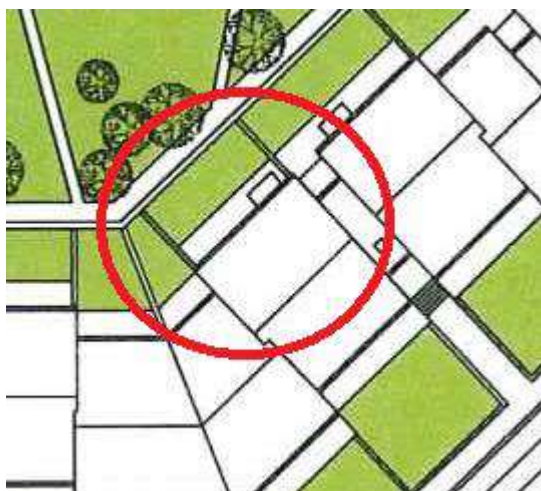
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune giardino sub 1;
- Est : Distacco verso corte comune vano scala sub 11 quindi appartamento sub 57;
- Sud : Distacco verso appartamento sub 55;
- Ovest : Distacco verso appartamento sub 54;

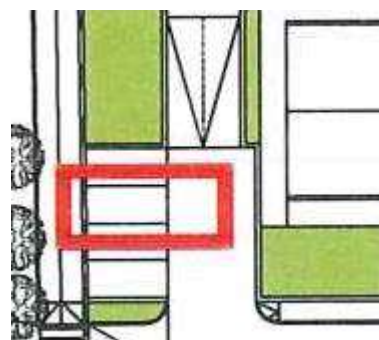
Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso posto auto sub 46;
- Est : Distacco verso corte comune sub 1;
- Sud : Distacco verso posto auto sub 44;
- Ovest : Distacco verso p.lla 495;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



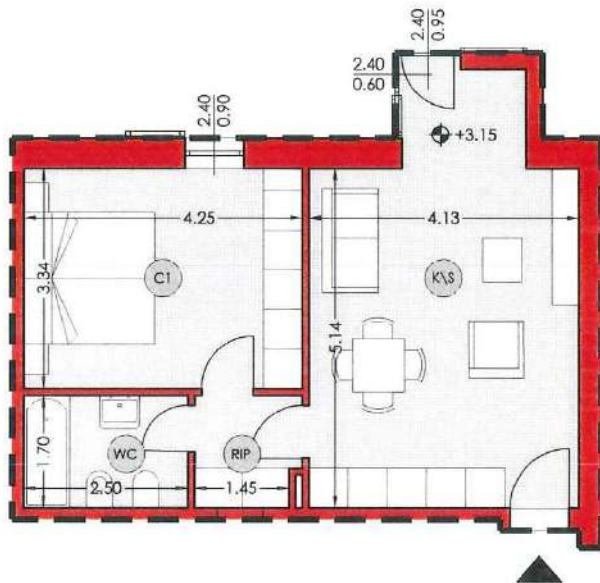
PIANO PRIMO



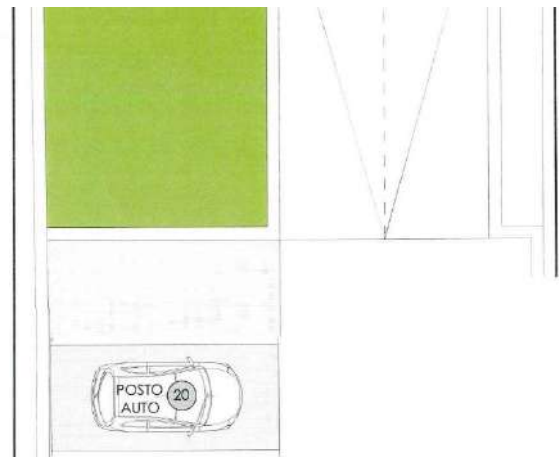
PIANO TERRA



## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	24,29 mq	27,07 mq	1,00	27,07 mq	2,70 m	1°
Disimpegno/Ripostiglio	2,81 mq	3,44 mq	1,00	3,44 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,25 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,70 m	1°
Camera	14,20 mq	16,47 mq	1,00	16,47 mq	2,70 m	1°
Sottotetto	52,87 mq	56,14 mq	0,05	2,81 mq	2,20 hm	2°
Posto Auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>52,07 mq</b>		
<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>				<b>2,81 mq</b>		
<b>Totale superficie posto auto convenzionale:</b>				<b>3,75 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,63 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	56	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	3,5	352,48 €	1°	no
	145	496	45	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	Mq.14	13,01 €	T	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<sup>^</sup>.

## 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 simili 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					<b>Da</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>
					<b>38&gt;60</b>	<b>60&lt;100</b>	<b>100&lt;140</b>
VALORE MEDIO A MQ					<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE					<b>9</b>	<b>17</b>	<b>9</b>

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

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 20, piano Primo, sottotetto piano 2°, e Posto Auto scoperto n°20 al piano T. Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°20 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camera, Disimpegno/Ripostiglio, Bagno, al piano primo, sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°20 al piano Terra.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 56, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 45, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €85.000,00

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.1.456,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 58,63.

- V'è 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. 58,63 x €/mq.c. 1.456,00 = €85.365,28 arrotondato in €85.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €2.550,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €4.250,00

- 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 €12.750,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €45.450,00 con arrotondamento in €. 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 18</b> - Appartamento e Posto Auto Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 20, piano 1°-2°, Posto Auto scoperto n°20 piano Terra	58,63 mq	1.456,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€45.000,00

Valore di stima: € 85.000,00

## 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: € 45.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°20 E BOX N°20 FALLIMENTO 99/2021

### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €45.000,00

Bene N° 18 - Appartamento int. 20 piano 1°, sottotetto piano 2° e Posto Auto scoperto n°20 piano T			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 20 piano 1°, sottotetto piano 2°, Posto auto scoperto n°20 piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 56, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 45, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	58,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°20 della scala D ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio al piano 1°, sottotetto piano 2°, Posto Auto scoperto n°20 al piano T		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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:

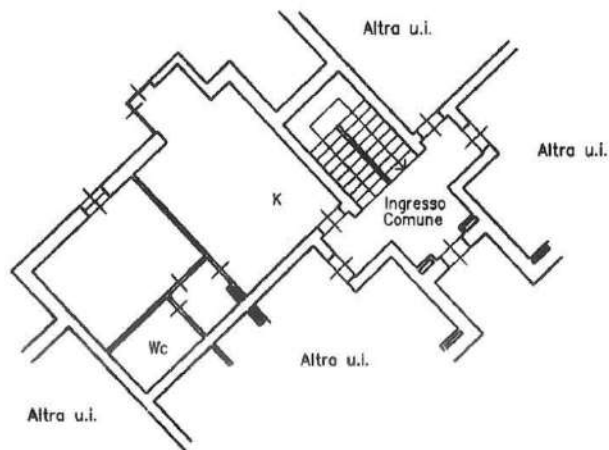
Sezione:  
Foglio: 145  
Particella: 496  
Subalterno: 56

Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo  
H=2.70*



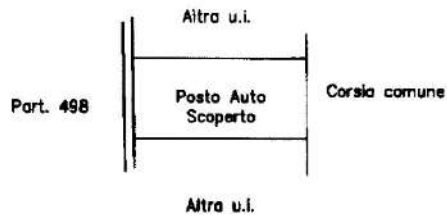


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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: 45	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*



# LOTTO B UNITA' N°19

## SCALA D N°21

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°21 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, n° 1 Camera, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2° e Posto Auto scoperto n°21 al piano Terra.

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

### CONFINI

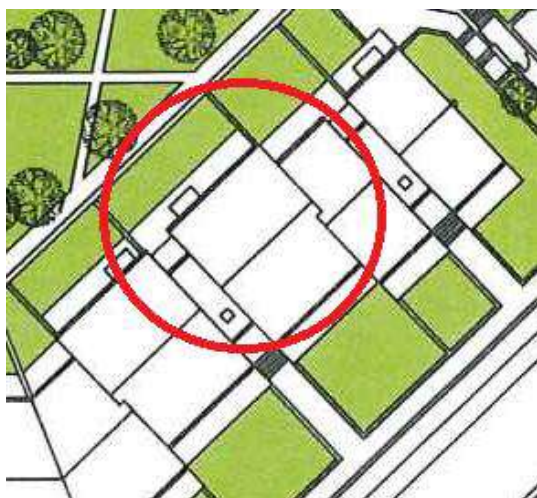
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso appartamento sub 57;
- Est : Distacco verso appartamento sub 59;
- Sud : Distacco verso camminamento sub 1 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 11;

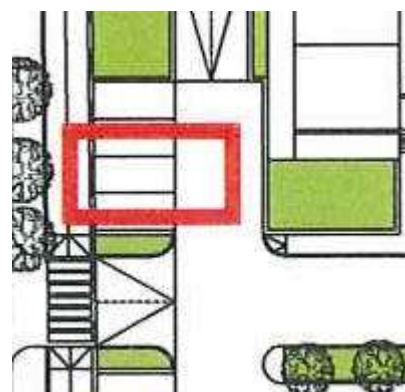
Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso posto auto sub 45;
- Est : Distacco verso corte comune sub 1;
- Sud : Distacco verso posto auto sub 43;
- Ovest : Distacco verso vano p.lla 495;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

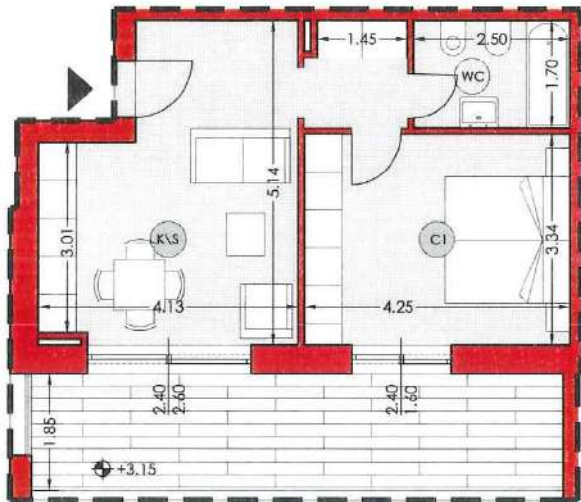


PIANO PRIMO

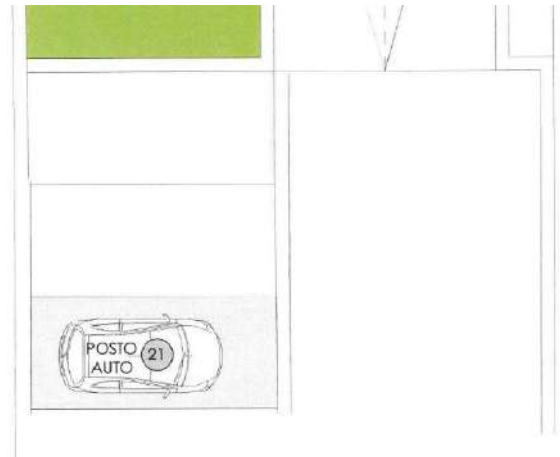


PIANO TERRA

## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	18,26 mq	20,12 mq	1,00	20,12 mq	2,70 m	1°
Disimpegno/Ripostiglio	2,81 mq	3,44 mq	1,00	3,44 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,25 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,70 m	1°
Camera	14,20 mq	16,02 mq	1,00	16,02 mq	2,70 m	1°
Balcone	16,29 mq	16,73 mq	0,25	4,18 mq	2,70 m	1°
Sottotetto	49,26 mq	52,40 mq	0,05	2,62 mq	0,00 m	2°
Posto Auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	2,60 m	T
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>44,67 mq</b>		
<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>				<b>2,62 mq</b>		
<b>Totale superficie posto auto convenzionale:</b>				<b>3,75 mq</b>		
<b>Totale superficie balcone convenzionale:</b>				<b>4,18 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,22 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	58	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	3,0	302,13 €	1°	no
	145	496	44	Unica	C6	1 <sup>^</sup>	Mq.14	13,01 €	T	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<sup>^</sup>.

## 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 simili 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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 21, piano 1, Sottotetto piano 2°, Posto Auto scoperto n°21 al piano Terra.  
Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°21 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Bagno e Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto n°21 al piano Terra.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 58, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Posto Auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 44, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €80.000,00

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.1.456,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 55,22.

- V'è 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. 55,22 x €/mq.c. 1.456,00 = €80.400,32 arrotondato in €80.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €2.400,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €4.000,00

- 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 €12.000,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €. 41.600,00 con arrotondamento in €42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 19</b> – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 21, piano Primo, Sottotetto piano 2° e Posto Auto n°21 al piano Terra	55,22 mq	1.456,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 42.000,00
Valore di stima:					€ 42.000,00

Valore di stima: € 80.000,00



## 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: € 42.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°21 E BOX N°21 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €42.000,00**

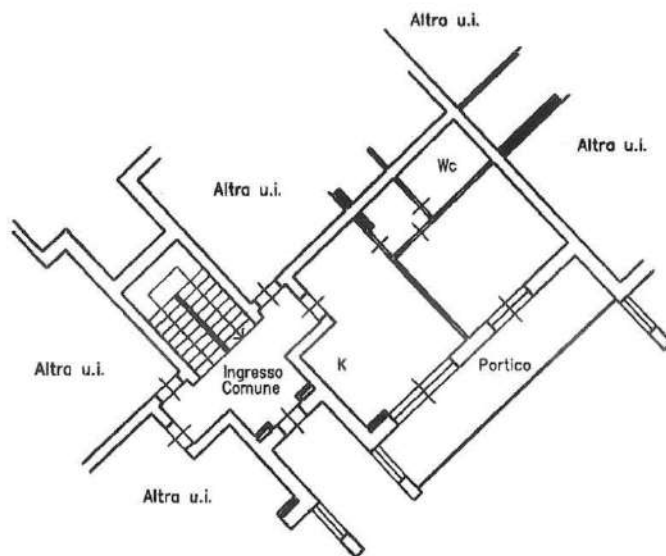
Bene N° 19 - Appartamento scala D n°21 e Posto Auto n°21			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 21 , piano 1° Sottotetto piano 2° e Posto Auto scoperto n°21 piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 58, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 44, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	55,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica alla scala D all'interno n°21 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°21 al piano Terra		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 Niccioleeta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 58	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*

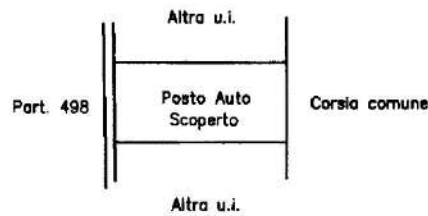


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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: 44	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*



# LOTTO B UNITA' N°20

## SCALA D N°22 E POSTO AUTO N°22

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala D all'interno n°22 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Bagni, Disimpegno/Ripostiglio, n°1 Camera al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°22 al piano T.

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

### CONFINI

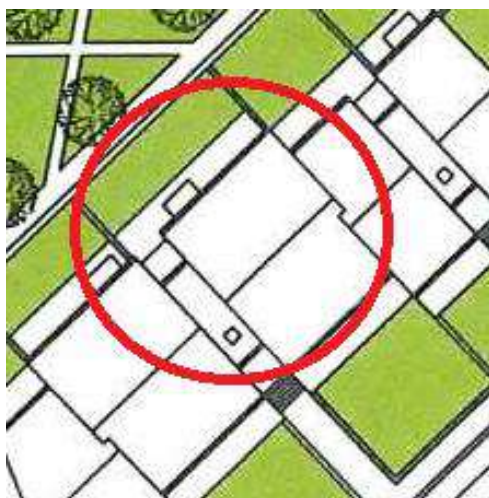
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune giardino sub 1;
- Est : Distacco verso appartamento sub 59;
- Sud : Distacco verso appartamento sub 58;
- Ovest : Distacco verso corte comune vano scala sub 11 quindi appartamento sub 56;;

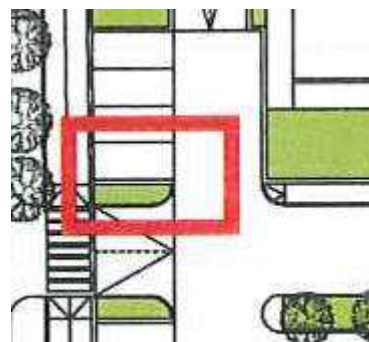
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso posto auto sub 44;
- Est : Distacco verso cortecomune sub 1;
- Sud : Distacco verso p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso p.lla 495;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

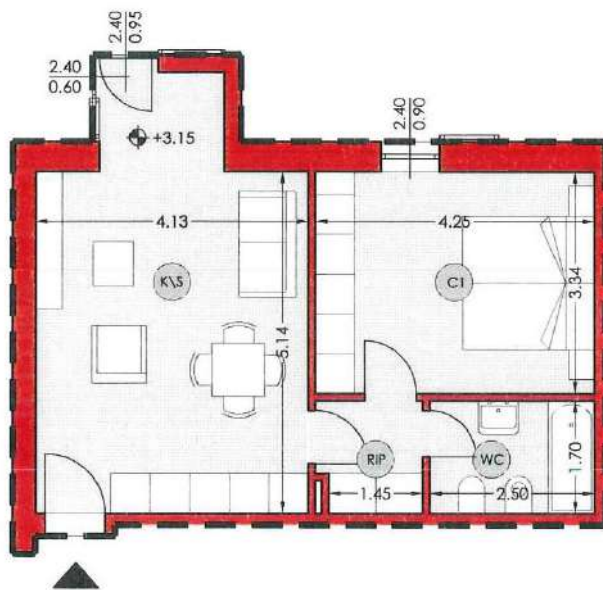


PIANO PRIMO

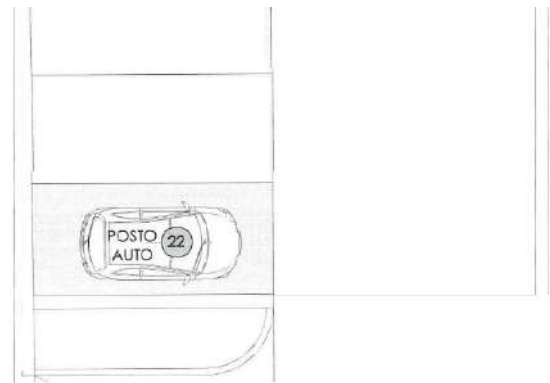


PIANO TERRA

## PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Cucina	24,29 mq	27,37 mq	1,00	27,37 mq	2,70 m	1°
Disimpegno/Ripostiglio	2,81 mq	3,44 mq	1,00	3,44 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,25 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,70 m	1°
Camera	14,20 mq	16,47 mq	1,00	16,47 mq	2,70 m	1°
Sottotetto	52,87 mq	56,14 mq	0,05	2,81 mq	2,20 hm	1°
Posto Auto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>52,37 mq</b>		
<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>				<b>2,81 mq</b>		
<b>Totale superficie posto auto convenzionale:</b>				<b>3,75 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,93 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	57	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	3,0	302,13 €	1°	no
	145	496	43	Unica	C6	1 <sup>^</sup>	Mq.14	13,01 €	T	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<sup>^</sup>.

## 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 simili 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.ile 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					<b>Da</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>
					<b>38&gt;60</b>	<b>60&lt;100</b>	<b>100&lt;140</b>
VALORE MEDIO A MQ					<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE					<b>9</b>	<b>17</b>	<b>9</b>

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

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala D, interno 22, piano Primo, Sottotetto piano 2° e Posto Auto scoperto n°22 al piano T.  
Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°22 della scala D, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camera, Disimpegno/Ripostiglio, Bagno al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°22 al piano T.

Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 57, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 43, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.86.000,00

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.1.456,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 58,93.

- V'è 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. 58,93 x €/mq.c. 1.456,00 = €85.802,08 arrotondato in €86.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €2.580,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €4.300,00

- 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 €12.900,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €46.220,00 con arrotondamento in € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale Deprezzato</b>
<b>Bene N° 20</b> – Appartamento e Posto Auto Massa Marittima (GR) – Via Chiassarelli n°4, ingresso scala D, interno 22, piano 1°, Sottotetto piano 2° e Posto Auto scoperto n°22 piano T	58,93 mq	1.274,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 46.000,00
				Valore di stima:	€ 46.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

## Deprezamenti

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: € 46.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°22 E POSTO AUTO N°22 FALLIMENTO 99/2021

### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €46.000,00

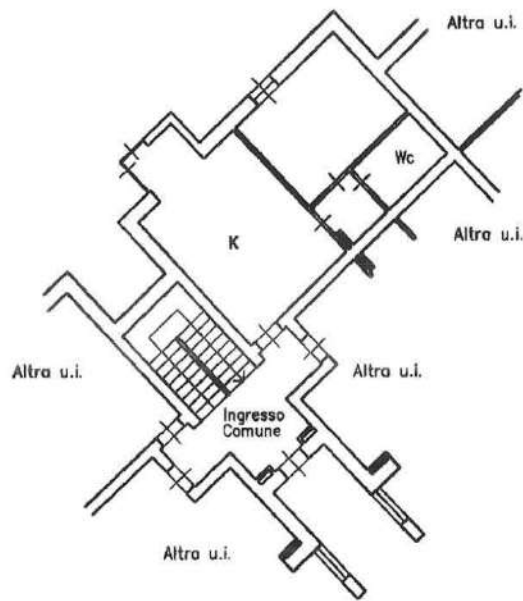
Bene N° 20 - Appartamento int. 22 piano primo, sottotetto piano 2°, posto auto scoperto n°22 piano T			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 22 piano 1°, Sottotetto piano 2°. Posto auto scoperto n°22 piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 57, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 43, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	58,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Primo di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°22 della scala D ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Bagno, Disimpegno/Ripostiglio, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°22 al piano T		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

Pianificazione protocollo n. ...	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleta civ.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 57	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*



**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: 43	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*



# LOTTO B UNITA' N°21

## N°11 E BOX N°11

Appartamento al piano Terreno, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala E all'interno n°11 ed è composto da Soggiorno, Cucina, n°1 Camere, n°1 Bagno, Disimpegno, n°1 Porticato, Camminamento pavimentato, e Giardini (corte esclusiva) al piano Terreno, Cantina e Box Auto al piano Seminterrato indicato con il n°11.

Una scala (E) comune collega i piani terreno, primo e seminterrato.

### CONFINI

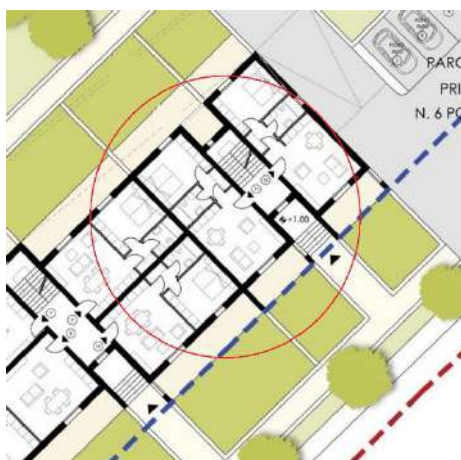
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso vano scala sub 12 quindi appartamento sub.42;
- Sud : Distacco verso camminamento condominiale quindi particella 495;
- Ovest : Distacco verso appartamenti sub 39 e 40;

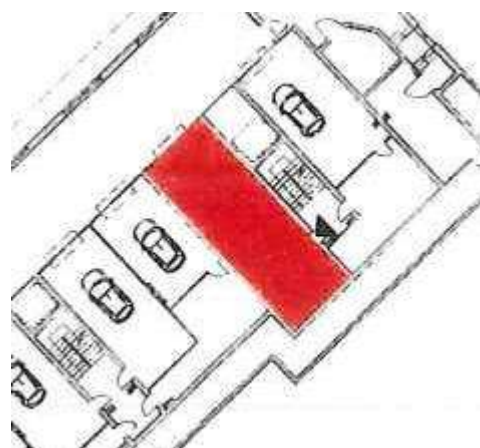
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra sub 100;
- Est : Distacco verso vano scala sub.12;
- Sud : Distacco verso cantina sub 41;
- Ovest : Distacco verso box sub 96 e cantina sub 40;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

## PLANIMETRIE



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/K	23,65 mq	26,57 mq	1,00	26,57 mq	2,70 m	T
Disimpegno	2,83 mq	3,42 mq	1,00	3,42 mq	2,70 m	T
Bagno	4,25 mq	5,11 mq	1,00	5,11 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	0,66 mq	0,94 mq	1,00	0,94 mq	2,70 m	T
Camera	14,95 mq	17,30 mq	1,00	17,30 mq	2,70 m	T
Portico	10,86 mq	11,26 mq	0,25	2,81 mq	2,70 m	T

Corte pavimentata	13,00 mq.	13,40 mq	0,18	2,41 mq	0,00 m	1°
Giardino	74,61 mq.	74,61 mq.	0,10	7,46 mq	0,00 m	1°
Cantina	19,39 mq	21,50 mq	0,50	10,75 mq	2,60 m	S1
Box	39,18 mq	42,34 mq	0,50	21,17 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>53,34 mq</b>		
<b>Totale superficie portico convenzionale :</b>				<b>2,81 mq</b>		
<b>Totale superficie accessoria cantina convenzionale:</b>				<b>10,75 mq</b>		
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>				<b>21,17 mq</b>		
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>				<b>9,87 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,94 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	41	Unica	A2	2^	3,5	352,48 €	T-S1	no
	145	496	97	Unica	C6	5^	Mq.39	72,51 €	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 in uno stato conservativo medio/basso, il bene risulta allo stato rustico, 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	
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	Compravendita			
		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 pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento 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 simili 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.Ile 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							
				<b>Da 38&gt;60</b>	<b>Da 60&lt;100</b>	<b>Da 100&lt;140</b>	
VALORE MEDIO A MQ				<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>	
UNITA' CONSIDERATE				9	17	9	

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

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala E, interno 11 piano T, Cantina e Box auto n°11 al piano seminterrato  
Appartamento al piano T-S1 di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°11 con ingresso da vano scala E, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/K, n°1 Camere, n°1 Bagni, Disimpegno, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato e doppio Giardino esterna al piano terra, Cantina e Box n°11 al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in prossimità del Centro.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 41, Zc. Unica, Categoria A/2, Graffato no

Box Auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 97, Zc. Unica, Categoria C/6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.125.000,00

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. 97,94.

- V'è 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. 97,94 x €/mq.c. 1.274,00 = €.124.775,56 arrotondato in €.125.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €.3.750,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €.6.250,00

- 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 €.18.750,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera €. 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €.66.250,00 con arrotondamento in €.66.000,00(Euro Sessantaseimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
<b>Bene N° 21</b> - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala E, interno 11 piano T, Cantina e Box auto n°11 al piano S1	97,94 mq	1.274,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

Valore di stima: € 125.000,00

## Deprezamenti

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	€.30.000,00	€.
-----	-----	---

**Valore finale di stima: € 66.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°11 E BOX N°11 FALLIMENTO 99/2021

### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.125.000,00

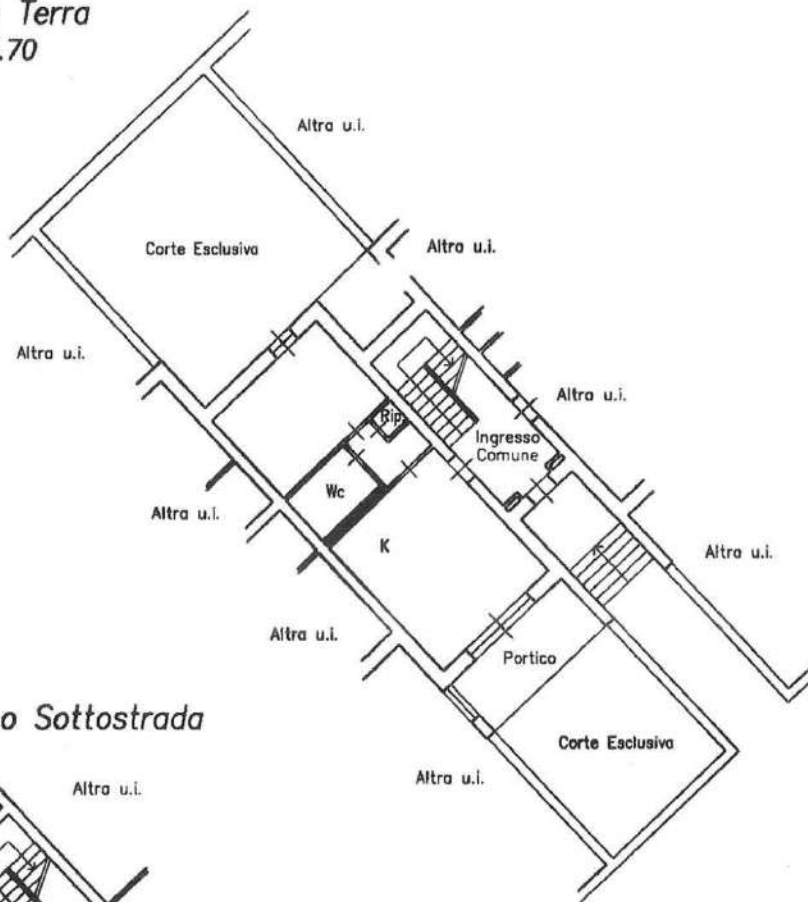
Bene N° 21 - Appartamento scala E int. 21 piano T, Cantina e Box n°11 piano S1			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala E, interno 11 piano Terra, Cantina e Box n°11 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 41, Zc. Unica, Categoria A2 di classe 2^ consistenza 3,5 e rendita €.352,48, Graffato no  Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 97, Zc. Unica, Categoria C6 di classe 5^ consistenza mq.39 e rendita €.72,51, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	97,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scala, il bene, con ingresso dalla scala E, si identifica all'interno n°11 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/K, n°1 Camere, Bagno, Disimpegno, Portico, Corte pavimentata e Giardino esterni, Cantina e Box n°11 al piano S1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

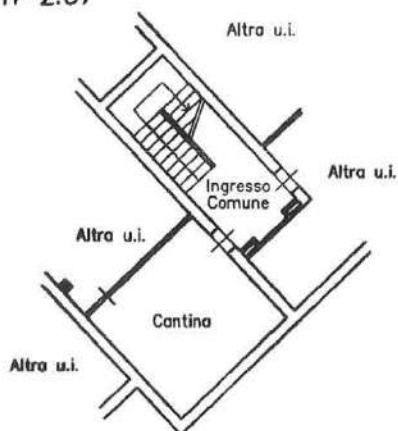
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 41	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

**Piano Terra  
H=2.70**



**Piano Primo Sottostrada  
H=2.57**

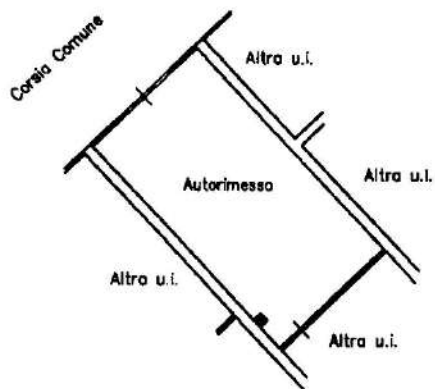


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Grosseto**

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: 97	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°22

## N°12 E BOX N°12

Appartamento al piano Terreno della scala E, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala E all'interno n°12 ed è composto da Ingressi/Soggiorno/K, Bagno, Disimpegno, n°1 Camera, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato e n°2 Giardini al piano Terreno, Cantina e Box Auto n°12 al piano Seminterrato.

Una scala interna condominiale denominata scala E collega i piani terreno, primo e seminterrato.

### CONFINI

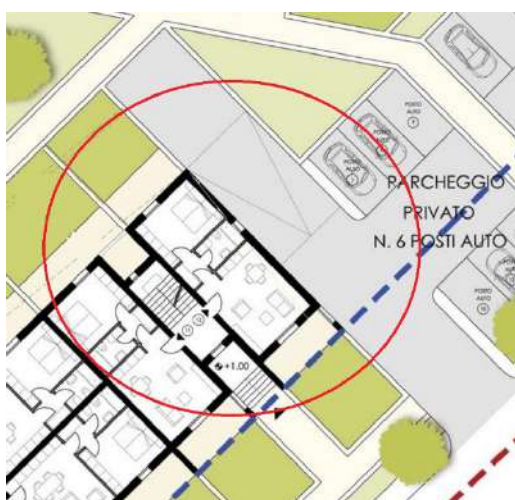
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso giardino condominiale al sub 1;
- Est : Distacco verso p.lla 497;
- Sud : Distacco verso camminamento condominiale sub 1 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub.12 quindi appartamento sub 41;

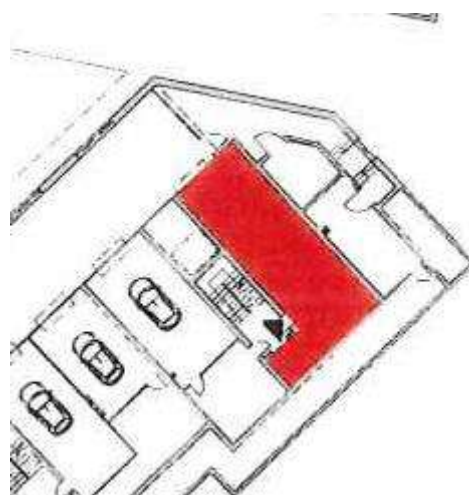
Il Box Auto confina con :

- Nord : Distacco verso spazio di manovra condominiale sub.100;
- Est : Distacco verso cavedio condominiale sub 7;
- Sud : Distacco verso cantina sub 42;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 12 quindi box sub 97;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

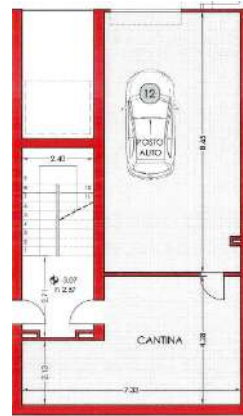
PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA



## PLANIMETRIE



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/K	23,65 mq	26,57 mq	1,00	26,57 mq	2,70 m	T
Disimpegno	2,83 mq	3,42 mq	1,00	3,42 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	0,66 mq	0,94 mq	1,00	0,94 mq	2,70 m	T
Bagno	4,25 mq	5,11 mq	1,00	5,11 mq	2,70 m	T
Camera	14,95 mq	17,30 mq	1,00	17,30 mq	2,70 m	T
Portico	10,86 mq	11,26 mq	0,25	3,95 mq	2,70 m	T
Spazio pavimentato	11,00 mq	11,00 mq	0,18	1,98 mq	0,00 m	T
Giardino	118,04 mq	118,04 mq	0,10	8,22 mq	0,00 m	T
Cantina	25,49 mq	27,81 mq	0,50	13,90 mq	2,60 m	S1
Box	39,71 mq	42,36 mq	0,50	21,18 m	2,60 m	S1

<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>	<b>53,34 mq</b>	
<b>Totale superficie portico convenzionale:</b>	<b>3,95 mq</b>	
<b>Totale superficie accessoria cantina convenzionale:</b>	<b>13,90 mq</b>	
<b>Totale superficie box convenzionale:</b>	<b>21,18 mq</b>	
<b>Totale superficie esterna convenzionale:</b>	<b>10,20 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>102,57 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	42	Unica	A2	2 <sup>^</sup>	3,5	352,48 €	T-S1	no
	145	496	98	Unica	C6	5 <sup>^</sup>	Mq.40	74,37 €	S1	no

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo medio/buono, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità né lesioni sulle murature, lo stesso risulta privo di rifiniture.

## 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 pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare interessata è il fabbricato in cui la stessa insiste sono assoggettati a vincoli e/o usi civici, fatta eccezione del Vincolo Sismico di grado 3° gravante sull'intero comune.

## 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 pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si sono riscontrati atti successivi al fallimento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta successive 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, fatta esclusione il Vincolo Sismico di grado 3° gravante sull'intero comune. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, ne servitù condominiali,.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali, sebbene non identificati per la mancanza di tabelle millesimali.

### *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 simili 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			<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 22** - Appartamento e box Auto ubicati a Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio B, scala E, interno 12, piano T-S1  
Appartamento al piano T di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica nella scala E all'interno n°12 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/K, Bagno, Disimpegno, n°1 Camere, Ripostiglio, Porticato, camminamento pavimentato e n°2 Giardini al piano Terreno, Cantina e Box Auto n°12 al piano Seminterrato.  
Il fabbricato lungo la Via dei Chiassarelli risulta identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 42, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no per l'appartamento e al sub.98 Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no per il box.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 135.000,00

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.1.321,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 102,57 del residenziale.

- V'è 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. 102,57 x €/mq.c. 1.321,00 = €135.494,97 arrotondato in €135.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €4.050,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €6.750,00

- 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 €20.250,00.

- Interventi necessari per il completamento delle opera € 30.000,00

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €73.950,00 con arrotondamento in € 74.000,00 (Euro Settantaquattromila/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 22</b> – Appartamento e Box Massa Marittima (GR) – Via Tor dei Chiassarelli n°4, edificio B, scala E, interno 12 piano T, Cantina e Box n°12 piano S1	102,57 mq	1.321,00 €/mq	€ 135.000,00	100,00%	€ 74.000,00
Valore di stima:					€ 74.000,00

Valore di stima: € 145.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Occupato	-----	%
Vetustà del fabbricato	3,00	%
Stato di manutenzione del bene	5,00	%
Appetibilità	15,00	%
Insoluti Condominiali	-----	€.
Interventi necessari per il completamento delle opera	30.000,00	€.

**Valore finale di stima: € 74.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°12 E BOX N°12 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00**

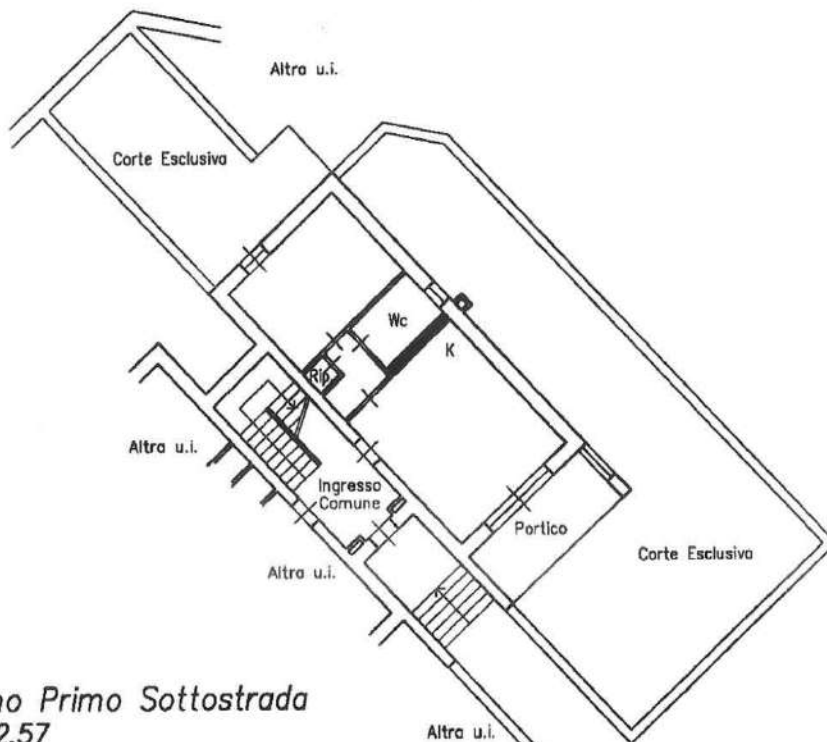
Bene N° 22 - Appartamento n°12 piano T, Cantina e Box n°12 piano S1			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio B, scala E, interno 12 piano T, Cantina e Box n°12 piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 42, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 98, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	102,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato conservativo medio/buono, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità né lesioni sulle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano T e Box al piano S1 del fabbricato B, scala E, il bene si identifica all'interno n°12 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/K, Bagno, Disimpegno, n°1 Camere, Ripostiglio, Portico, Camminamento pavimentato e n°2 Giardini al piano Terreno, Cantina e Box Auto n°12 al piano Seminterrato. Il fabbricato ubicato in prossimità della Via dei Chiassarelli con ingresso dal n°4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

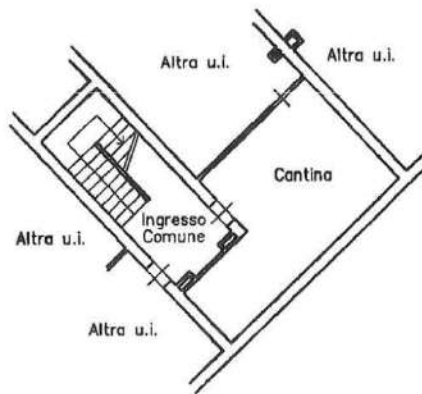
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 42	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*



*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*





**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: 98

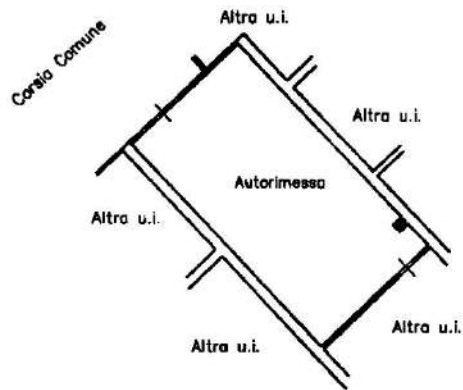
Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1

Scala 1:200

*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*



# LOTTO B UNITA' N°23

## SCALA E N°23 E POSTO AUTO N°23

Appartamento al piano Primo e Secondo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica all'interno n°23 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Bagno, Disimpegno, n°1 Camere, Ripostiglio e Balcone al piano Primo, Sottotetto al piano 2°, e Posto Auto n°23 al piano Terra n°23.

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

### CONFINI

L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso vano scala b.c.n.c. sub. 12;
- Sud : Distacco verso p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso appartamenti sub 57 e 58;

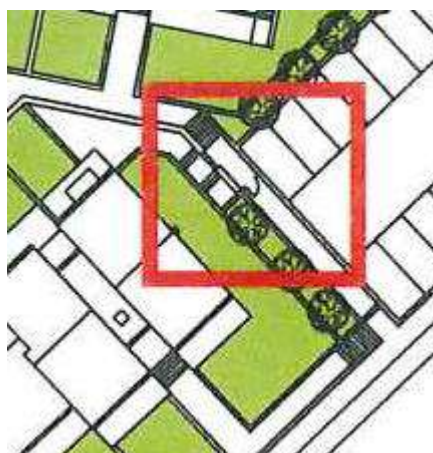
Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso p.lla 495;
- Est : Distacco verso p.lla 495;
- Sud : Distacco verso corte comune sub 1;
- Ovest : Distacco verso corte comune sub 1;

### PLANIMETRIA D'INSIEME



PIANO 1°

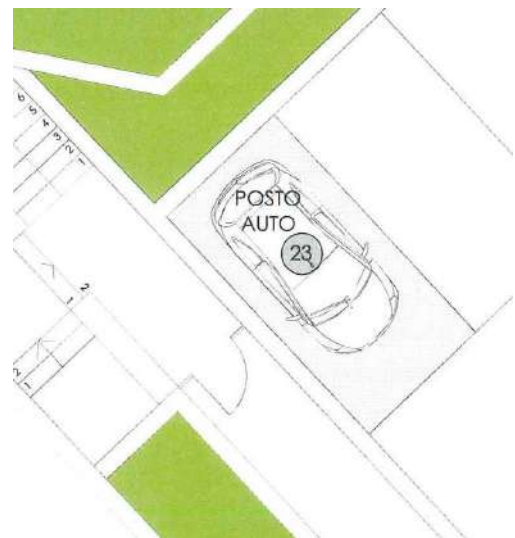


PIANO TERRA

## PLANIMETRIE



PIANO 1°



PIANO TERRA

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/K	23,65 mq	26,57 mq	1,00	26,57 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	2,83 mq	3,41 mq	1,00	3,41 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,25 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	0,66 mq	0,94 mq	1,00	0,94 mq	2,70 m	1°
Camera	14,95 mq	17,30 mq	1,00	17,30 mq	2,70 m	1°
Balcone	10,05 mq	10,72 mq	0,25	2,68 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	59,19 mq	61,52 mq	0,05	3,08 mq	2,20 hm	2°
Posto Auto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>53,31 mq</b>		

<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>	<b>3,08 mq</b>	
<b>Totale superficie posto auto convenzionale:</b>	<b>3,75 mq</b>	
<b>Totale superficie balconi convenzionale:</b>	<b>2,68 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>62,82 mq</b>	

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Censuaria</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	145	496	59	Unica	A2	2^	3,5	352,48 €	1°	no
	145	496	47	Unica	C6	1^	Mq.12	11,16	T	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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						<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE						9	17	9

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

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala E, interno 23, piano 1°-2°, Posto Auto scoperto n°23 al piano T.  
Appartamento al piano 1°-2° di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°23, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Ripostiglio, Bagno, Disimpegno, n°1 Balcone, al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°23 al piano Terra.  
Il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 59 Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Box identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 47, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €80.000,00

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. 62,82.

- V'è 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. 62,82 x €/mq.c. 1.274,00 = €80.032,68 arrotondato in €80.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €2.400,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €4.000,00

- 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 €12.000,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €41.600,00 con arrotondamento in € 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 23 - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, scala E, interno 23 piano 1°-2°, posto auto scoperto n°23, piano T.	62,82 mq	1.274,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

Valore di stima: € 80.000,00



## Deprezamenti

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: € 42.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°23 E BOX N°23 FALLIMENTO 99/2021

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €42.000,00**

Bene N° 23 - Appartamento scala E n°23 piano 1-2° e Posto Auto n°23 piano T			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico,Scala E interno 23, piano 1°-2°, Posto Auto scoperto n°23 piano T.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 59 Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 47, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	62,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°-2° di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°23 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, n°1 Camere, Ripostiglio, Bagno, Disimpegno, n°1 Balconi, al piano 1° Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°23 al piano T		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 \_\_\_\_\_ oiv.

**Identificativi Catastali:**

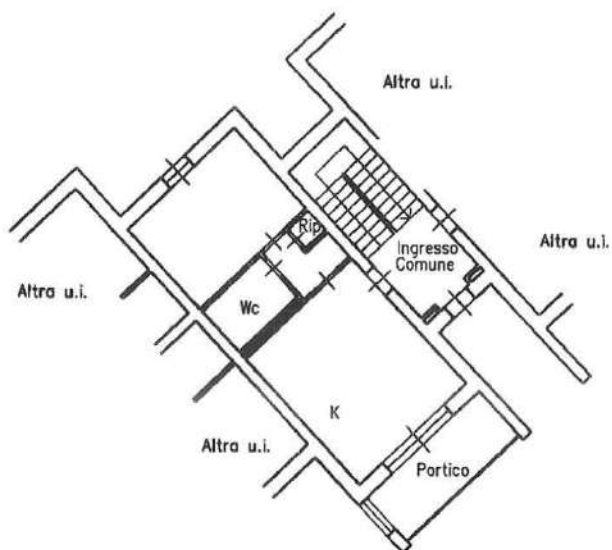
Sezione:  
Foglio: 145  
Particella: 496  
Subalterno: 59

Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*

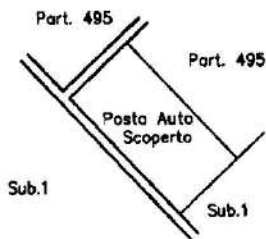


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

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: 47	
Prov. Grosseto	N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*



# LOTTO B UNITA' N°24

## SCALA E N°24 E POSTO AUTO N°24

Appartamento al piano Primo, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica nella scala E all'interno n°24 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Bagno, Disimpegno, n°1 Camera, Ripostiglio, Balcone al piano Primo, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°24 al piano Terra.

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

### CONFINI

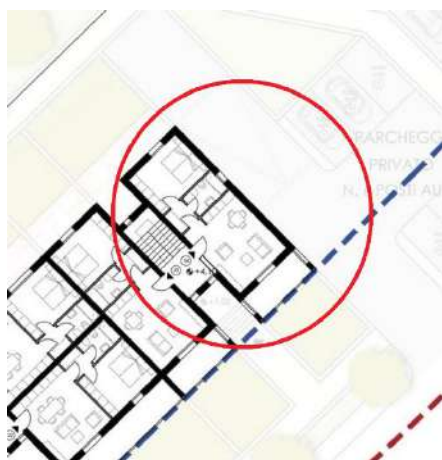
L'appartamento confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso corte comune sub 1 quindi corte comune sub 7;
- Sud : Distacco verso corte comune sub 7 quindi p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso vano scala sub 8;

Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso corte comune sub 1;
- Est : Distacco verso p.lla 495;
- Sud : Distacco verso p.lla 495;
- Ovest : Distacco verso corte comune sub 1;

### PLANIMETRIA D'INSIEME

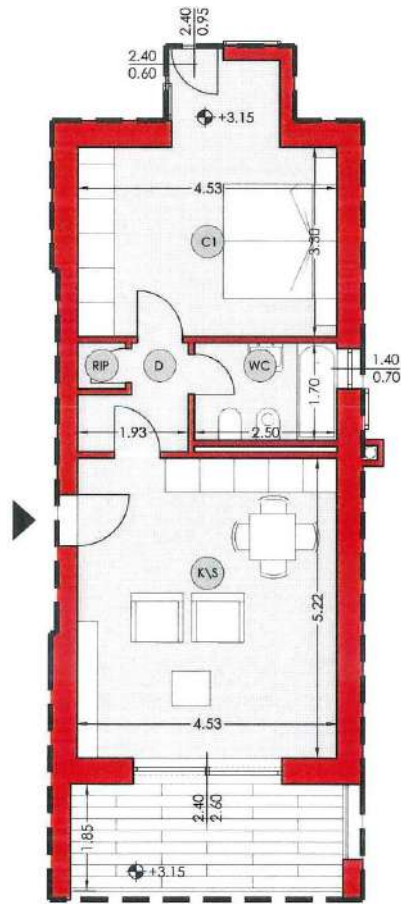


PIANO 1°



PIANO TERRA

## PLANIMETRIE



PIANO 1°



PIANO TERRA

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/K	23,65 mq	26,57 mq	1,00	26,57 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	2,83 mq	3,41 mq	1,00	3,41 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,25 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,70 m	1°
Ripostiglio	0,66 mq	0,94 mq	1,00	0,94 mq	2,70 m	1°
Camera	18,00 mq	20,35 mq	1,00	20,35 mq	2,70 m	1°
Balcone	10,05 mq	10,72 mq	0,25	2,68 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	61,86 mq	65,44 mq	0,05	3,27 mq	2,20 hm	2°
Posto Auto	12,50 mq.	30,80 mq	0,30	6375 m	0,00 m	T
<b>Totale superficie residenziale convenzionale:</b>				<b>56,36 mq</b>		

<b>Totale superficie sottotetto convenzionale:</b>	<b>3,27 mq</b>	
<b>Totale superficie posto auto convenzionale:</b>	<b>3,75 mq</b>	
<b>Totale superficie balcone convenzionale:</b>	<b>2,68 mq</b>	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>66,06 mq</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	60	Unica	A2	2^	3,5	352,48 €	1°	no
	145	496	48	Unica	C6	1^	Mq.12	11,16 €	T	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	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Documento</b>	<b>Data</b>	<b>Protocollo N°</b>	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Ufficio</b>	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
		<b>Compravendita</b>			
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
		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 simili 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					<b>1.456</b>	<b>1.274</b>	<b>1.321</b>
UNITA' CONSIDERATE					9	17	9

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

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, scala E, interno 24, piano 1°- 2°.

Appartamento al piano 1° di un fabbricato composto da plurime scale, il bene si identifica all'interno n°24 della scala E, ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio, n°1 Camera e Balcone al piano 1°, sottotetto al piano 2°, Posto Auto scoperto n°24 al piano T, il fabbricato è ubicato in Via dei Chiassarelli.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 60, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no

Posto Auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 48, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €84.000,00

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. 66,06.

- V'è 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. 66,06 x €/mq.c. 1.274,00 = €84.160,44 arrotondato in €84.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €2.520,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €4.200,00

- 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 €12.600,00.

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

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €44.680,00 con arrotondamento in € 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
<b>Bene N° 24</b> - Appartamento e Box Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n°4, ingresso scala E, interno 24, piano 1°- 2°, Posto Auto n°24 piano T	66,06 mq	1.274,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

Valore di stima: € 84.000,00

## 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: € 45.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°24 E BOX N°24 FALLIMENTO 99/2021

### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €45.000,00

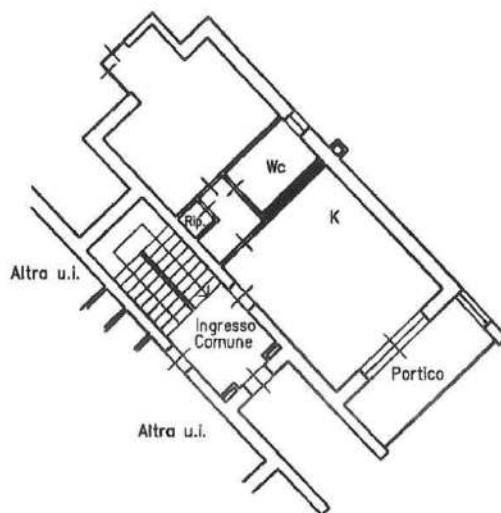
Bene N° 24 - Appartamento n°24 piano 1°-2°, Posto Auto n°24 piano T			
<b>Ubicazione:</b>	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala E, interno 24, piano 1°- 2°, posto auto scoperto n°24 piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 60, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no  Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 48, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie Convenzionale</b>	66,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 1°- 2° di un fabbricato composto da plurime scala, il bene si identifica all'interno n°24 ed è composto da Ingresso/Soggiorno/Cucina, Disimpegno, Bagno, n°1 Camere, Balcone al piano 1°, Sottotetto al piano 2°, Posto Auto n°24 al piano T.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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. _____
<b>Identificativi Catastali:</b>	
Sezione:	
Foglio: 145	
Particella: 496	
Subalterno: 60	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*



**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: 48	
	Prov. Grosseto N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Terra*

