

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

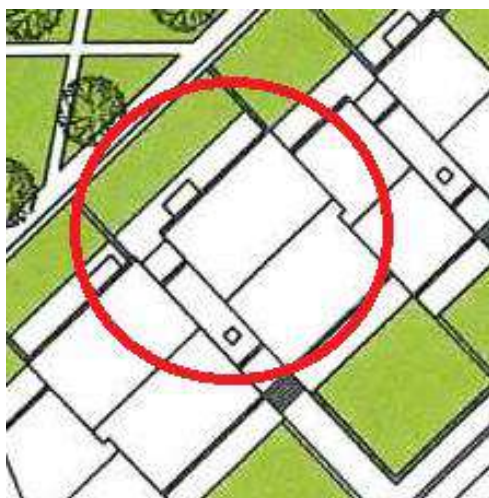
L'appartamento confina con :

- 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;;

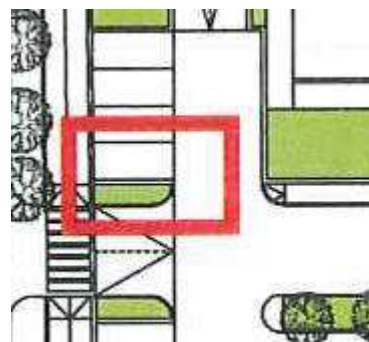
Il Box Auto confina con :

- 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

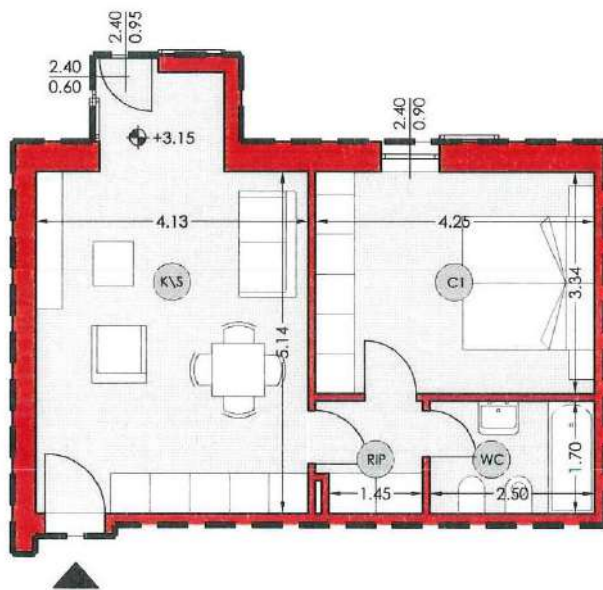


PIANO PRIMO

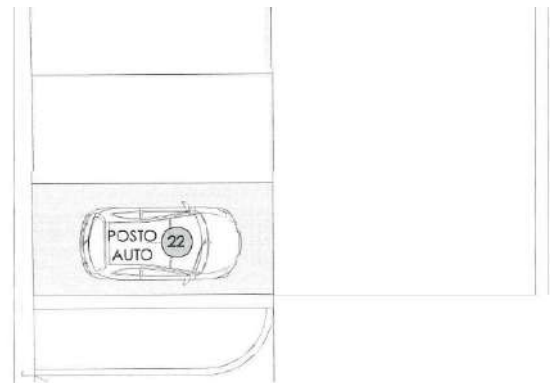


PIANO TERRA

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
Totale superficie residenziale convenzionale:				52,37 mq		
Totale superficie sottotetto convenzionale:				2,81 mq		
Totale superficie posto auto convenzionale:				3,75 mq		
Totale superficie esterna convenzionale:				0,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				58,93 mq		

DATI CATASTALI

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

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			1.456	1.274	1.321
				UNITA' CONSIDERATE			9	17	9

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

- **Bene N° 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).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 20 – 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

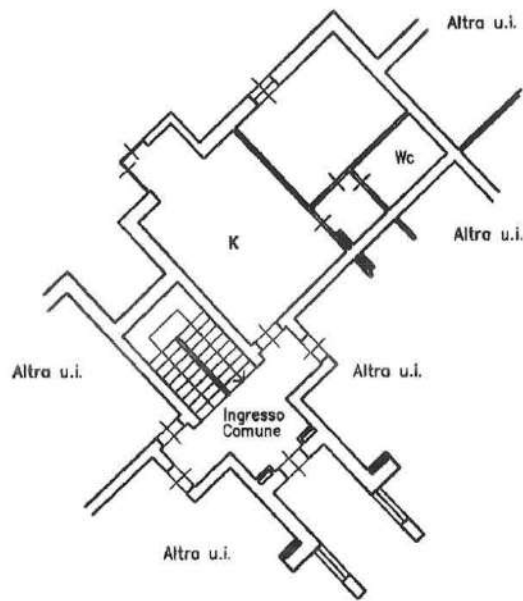
Bene N° 20 - Appartamento int. 22 piano primo, sottotetto piano 2°, posto auto scoperto n°22 piano T			
Ubicazione:	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 22 piano 1°, Sottotetto piano 2°. Posto auto scoperto n°22 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	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	Superficie Convenzionale	58,93 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato rustico, da un esame visivo non si sono riscontrate tracce di infiltrazioni e/o umidità ne lesioni sulle murature.		
Descrizione:	Appartamento al piano 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		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

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

