



Studio Tecnico Perito Edile e Minerario
Moreno Bargelli
Via della Repubblica 12 - 58024 Massa Marittima (GR)
Tel. 0566 901226 - Cell. 3397719691
P.IVA 01172760538 - C.F. BRG MRN 50C19 F032P

Codice D.Lgs. 139/2006 GR00229000P031
Operatore Termografico
e-mail m.bargelli@perindgrosseto.it
<http://www.studiomorenobargelli.it>

**RELAZIONE CIRCA LA CORRISPONDENZA CATASTALE ED URBANISTICA
Fabbricati in Comune di Massa Marittima, Località Cicalino Podere La Tabina n. 11**

PARTE A - ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritto:

Perito Edile **MORENO BARGELLI** nato a: Massa Marittima il 19/03/1950
Domicilio professionale: Massa Marittima, Via della Repubblica 12 C-F.
BRGMRN50C19F032P
Tel/cell: 0566901226 / 3397719691 Pec: moreno.bargelli@pec.eppi.it
iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Grosseto al
n° 229

Incaricato da:

In qualità di: **COMPROPRIETARIO** della abitazione in Massa Marittima, Via Norma Parenti n. 84

In relazione all'immobile:

sito in: Massa Marittima Provincia Grosseto, Via Norma Parenti n. 84, e più precisamente:
Abitazione censita al Catasto dei fabbricati di: Grosseto - Comune Massa Marittima
Foglio: 143 Particella: 56 sub. 2, confinante vano scala comune, Via Norma Parenti
salvo altri

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi dell'immobile sopra indicato, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di Grosseto:

Comune di Massa Marittima (GR) Via Norma Parenti n. 84, piani primo e secondo

Foglio 143 particella 56 subalterno 2

Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 325,37

Superficie catastale e superficie totale mq. 101

2. - Descrizione degli immobili, come verificato da sopralluogo eseguito in data 27 marzo 2023.

La abitazione di cui al numero 1) dell'elenco (Foglio 143 particella 56 subalterno 2) è composta da locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio sottoscala al piano primo, scala di accesso al piano superiore, e da due locali aperti che prendono luce da lucernari oltre che da due finestre, con soffitte, bagno e ripostiglio al piano secondo.

Controllata la unità immobiliare sopra descritta **ASSEVERO** che

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza della unità immobiliare sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

A) E' conforme ai dati di identificazione catastale;

B) La planimetria non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Territorio, di Grosseto.

Massa Marittima, 28 marzo 2023

Il Tecnico incaricato Perito Edile Moreno Bargelli

PARTE B - RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile:

sito in Massa Marittima Provincia di Grosseto Via Norma Parenti n. 84, piani primo e secondo

-) Abitazione di cui al Foglio: 143 Particella: 56 subalterno 2

DICHIARO che il fabbricato in cui si trova la abitazione di cui sopra è di vecchia costruzione ed è stato edificato prima del primo settembre 1967, tanto che è presente nella mappa catastale di impianto della fine degli anni '30 del novecento (estratto allegato in copia).

In data 19 dicembre 2002 al protocollo n° 14136 è stata rilasciata la Autorizzazione Edilizia n° 2298 per opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso; detta Autorizzazione è stata poi convertita in Denuncia Inizio Attività del 18 dicembre 2002 protocollo n° 17521.

Successivamente, in data 21 luglio 2004 fu presentata la D.I.A. protocollo n° 10432 per varianti alla D.I.A. del 18 dicembre 2002.

In data 20 novembre 2012 al protocollo n° 15182 fu depositata la Attestazione di abitabilità.

In data 23 settembre 2014 al protocollo n° 14153 fu presentata la S.C.I.A. per la realizzazione di due piccoli soppalchi, i cui lavori ebbero termine in data 5 maggio 2015.

ASSEVERO che l'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti da quelli depositati presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Massa Marittima.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare identificata in premessa con i rispettivi dati catastali.

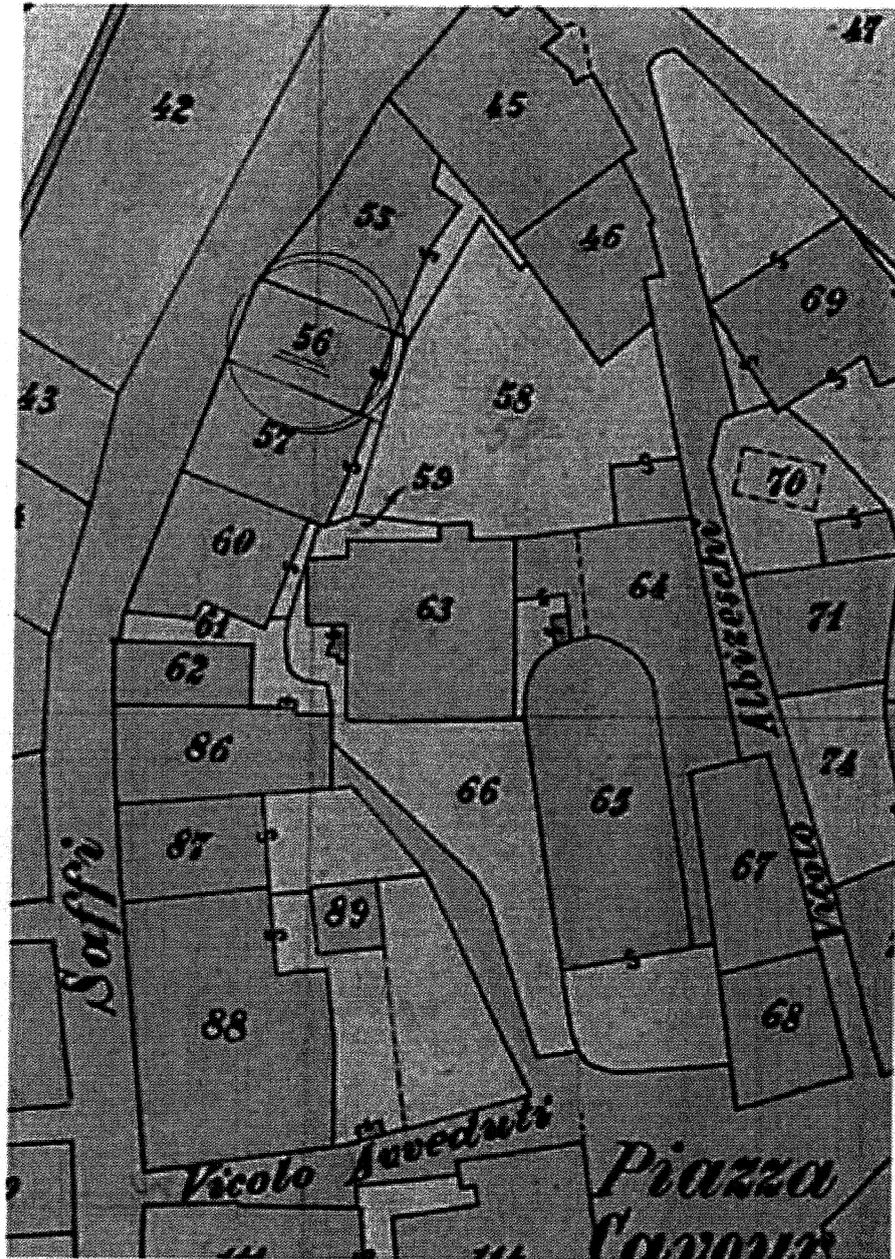
Massa Marittima, 28 marzo 2023

Il Tecnico Incaricato Perito Edile Moreno Bargelli



Allegati: -) copie provvedimenti autorizzativi
-) estratto Foglio 143 Massa Marittima di impianto
-) visura catastale aggiornata
-) planimetria catastale in atti al Catasto

ESTRATTO FOGLIO 143 MASSA MARITTIMA DI IMPIANTO



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2023

Dati identificativi: Comune di **MASSA MARITTIMA (F032) (GR)**
Foglio **143** Particella **56** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 325,37**

Categoria **A/4st**, Classe **4**, Consistenza **4,5** vani

Indirizzo: VIA NORMA PARENTI n. 84 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: **101 m²** Totale escluse aree scoperte st: **101 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 13/05/2016 Pratica n. GR0030554 in atti dal 13/05/2016 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 6671.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **MASSA MARITTIMA (F032) (GR)**
Foglio **143** Particella **56** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 131025 in atti dal 26/10/2001 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA CENS.TO ERRATO/DIVISIONE** (n. 3669.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MASSA MARITTIMA (F032) (GR)**
Foglio **143** Particella **56**

> **Indirizzo**

VIA NORMA PARENTI n. 84 Piano 1-2

VARIAZIONE del 08/07/2004 Pratica n. GR0072581 in atti dal 08/07/2004 **MODIFICHE INTERNE** (n. 11487.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 325,37
Categoria A/4^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2016
Pratica n. GR0030554 in atti dal 13/05/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6671.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 101 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 101 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2016
Pratica n. GR0030554 in atti dal 13/05/2016 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
6671.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/05/2015, prot. n. GR0044072

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. Atto del 14/06/2002 Pubblico ufficiale SAVONA
FRANCESCO LUIGI Sede MASSA MARITTIMA (GR)
Repertorio n. 15856 - COMPRAVENDITA Trascrizione
n. 7029.1/2002 Reparto PI di GROSSETO in atti dal
27/06/2002

>

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0044072 del 13/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Via Norma Parenti

civ. 84

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 143

Particella: 56

Subalterno: 2

Compilata da:

Bargelli Moreno

Iscritto all'albo:

Periti Edili

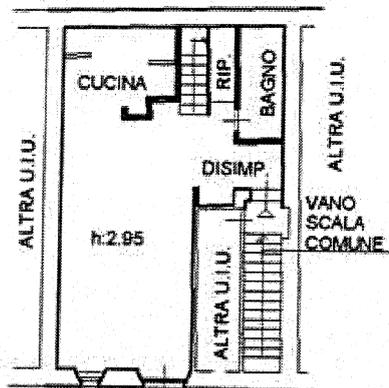
Prov. Grosseto

N. 00229

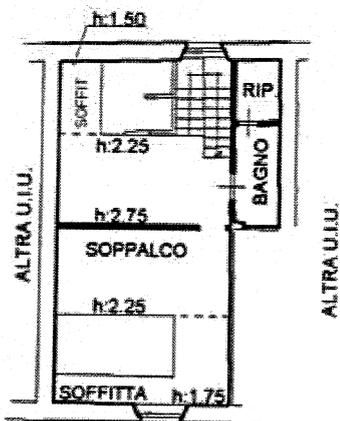
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Prima planimetria in ani

Data: 28/03/2023 - n. T140567 - Richiedente: BRGMRN50C19F032P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di MASSA MARITTIMA(F032) - < Foglio 143 - Particella 56 - Subalterno 2 >





INTEGRAZIONE A RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Andrea Marasco, nato a Massa Marittima (GR) il 12/04/1989, C.F. MRSNDR89D12F032J, con Studio in Massa Marittima Via Carlo Goldoni n° 16, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n° 1349, a seguito di incarico ricevuto dal Sig. Gucci Paolo ha redatto una perizia di stima relativa ad immobile abitativo nel Comune di Massa Marittima (GR) Via Norma Parenti n. 84. A seguito di richiesta integrazioni da parte del Rag. Innocenti Periccioli Claudio, nominato OCC della procedura di sovraindebitamento aperta nei confronti dei signori Gucci Paolo e Conti Daniela, procede, dopo gli accertamenti e le ricerche alla stesura della seguente perizia integrativa.

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile censito al NCEU del Comune di Massa Marittima al Foglio 143 particella 56 subalterno 2 risulta intestato come di seguito:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE
 - **IPOTECA VOLONTARIA**
 - Ipoteca volontaria
 - atto Notaio Graziosi Sergio di Follonica (GR) del 10/09/2019 repertorio 45668/23458;
 - Contro:



- A favore di l
- Ipoteca vol
- garanzia di
- **TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**
 - **DECRETO APERTURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO**
 - Trascrizione n.p. 15007/n.g. 19853 del 21/11/2022
 - Atto giudiziario emesso in data 27/05/2022 dal Tribunale di Grosseto rep. 2022/1
 - Contro:

- A f
- PA. _____
- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio gravante sul fabbricato in oggetto.

Massa Marittima, lì 28/03/2023



IL TECNICO
Geom. Andrea Marasco

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0044072 del 13/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Via Norma Parenti

civ. 84

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 143

Particella: 56

Subalterno: 2

Compilata da:

Bargelli Moreno

Iscritto all'albo:

Periti Edili

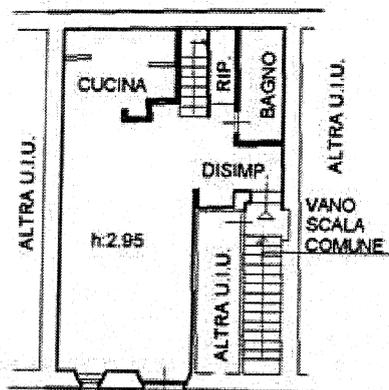
Prov. Grosseto

N. 00229

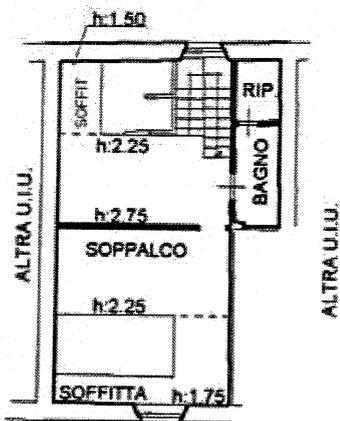
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Prima planimetria in ani

Data: 28/03/2023 - n. T140567 - Richiedente: BRGMRN50C19F032P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di MASSA MARITTIMA (F032) - < Foglio 143 - Particella 56 - Subalterno 2 >

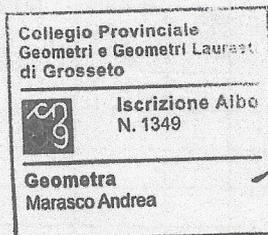


RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
Unità immobiliare in Massa Marittima (GR),
Via Norma Parenti n° 84

Proprietà



Massa Marittima li 11/11/2021



Il tecnico
Geom. Andrea Marasco

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Marasco", written over the printed name.

GUCCI-CONTI

DATA

11-nov-21

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

PROPRIETA'

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI MASSA MARITTIMA (GR), VIA NORMA PARENTI n. 84

Regime Giuridico :

P.E.E.P. ex lege 167/62 (superficie)		Convenzione ex art. 7 e 8 L.10/77	
P.E.E.P. ex lege 167/62 (proprietà)		Nessuna convenzione	X

Oggetto della stima: appartamento per civile abitazione, ubicato in Città di Massa Marittima, Via Norma Parenti n. 84

Situazione Catastale

N°	
1	
2	

Catasto Fabbricati del Comune di: **MASSA MARITTIMA (GR)**

Indirizzo: appartamento: Massa Marittima, Via Norma Parenti civ. 84

Foglio	mappale	sub	zc	Categoria	classe	vani/consistenza	Superficie Catastale	Superficie Calcolata	Rendita Catastale
143	56	2		A/4	4	4,5	101	52,43	325,37

note: dati derivati da :
Atto Pubblico del 14/06/2002 Trascrizione in atti dal 27/06/2002 Repertorio n.: 15856 Rogante: DR. SAVONA
Sede: MASSA MARITTIMA Registrazione: UR Sede: COMPRAVENDITA (n. 7029.1/2002)

Confini :**Descrizione :****UBICAZIONE**

Comune	Massa Marittima (GR)
Provincia	Grosseto
Indirizzo	Via Norma Parenti civ. 84

ZONA

Posizione	centro storico di Massa Marittima, zona Borgo
Caratteristiche	appartamento al piano primo e secondo, in fabbricato residenziale
Viabilità	via urbana
Accessi	via urbana
Attrezzature e servizi	servizi primari e secondari

DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

1) Unità immobiliare ad uso residenziale in fabbricato unifamiliare, in Città di Massa Marittima, Centro Storico, zona Borgo, Via Norma Parenti civ. 84 e precisamente appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo, con accesso da predetta Via tramite scala interna comune. L'appartamento si configura con tipologia Loft ed è composto al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, locale bagno ed un ripostiglio; al piano secondo, con accesso da scala interna, trovasi con tipologia soppalco una camera, un bagno con ripostiglio, ed un locale pluriuso. L'immobile risulta ristrutturato negli anni 2002/2004.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Struttura	Struttura in muratura portante
Caratteristiche gen.li	

FINITURE ALLOGGIO

Giudizio di commerciabilità

Si ritiene di ipotizzare per il cespite oggetto della presente stima una media commerciabilità con tempi di collocamento non proprio brevi. L'immobile può rispondere alla richiesta degli utenti del mercato delle prime case, delle seconde case.

Criterio di stima e valutazione

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.
Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte, viene stabilito il seguente valore unitario di Euro 1550,00/mq lordo.

Valore di Mercato Complessivo (vedi allegato)

TOTALE €	167.541,05
-----------------	-------------------

DATA 11/11/2021

Allegati :

Il Tecnico Geom. Andrea Marasco

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Grosseto



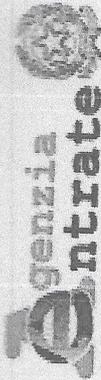
Iscrizione Albo
N. 1349

Geometra
Marasco Andrea

timbro e firma

MODELLO PER IL CALCOLO DEI VALORI - ALLEGATO ALLA PERIZIA:

N.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	ESTREMI CATASTALI				ANNO COSTR. NE / ULTIMA RIST. NE	DATI IDENTIFICATIVI				SUP. COMM. L E TOTALE	VALORE € / MQC.	K1	K2	VALORE € / MQC TOTALE	VALORE COMM. L E	
		CAT. CAT. LE	FOGLIO	PART.	SUB		EDIFICIO	SCALA	PIANO	INTERNO							
1	abitazione	A/4	143	56	2	2004				1 e 2							
2		0	0	0	0							0,95	1	1472,5	0	167.541,05	0,00
3		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
4		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
5		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
6		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
7		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
8		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
9		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
10		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
11		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
12		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
13		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
14		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
15		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
16		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
17		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
18		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
19		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
20		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
21		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
22		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
23		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
24		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
25		0	0	0	0									0	0	0,00	0,00
TOTALE															167.541	167.541,05	



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2021

Data: 11/11/2021 - Ora: 17.19.31 Fine
Visura n.: T376251 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MASSA MARITTIMA (Codice: F032)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
Unità immobiliare	Foglio: 143 Particella: 56 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		143	56	2			A/4	4	4,5 vani	Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte**: 101 m ²	Euro 325,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2016 protocollo n. GR0030554 in atti dal 13/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6671.1/2016)
Indirizzo Annotazioni												
VIA NORMA PARENTI n. 84 piano: 1-2; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

N.	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2002 Trascrizione in atti dal 27/06/2002 Repertorio n.: 15856 Rogante: SAVONA FRANCESCO LUIGI Sede: MASSA MARITTIMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7029.1/2002)	
2		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F032 - Sezione - Foglio 143 - Particella 56

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0044072 del 13/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Via Norma Parenti

civ. 84

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 143

Particella: 56

Subalterno: 2

Compilata da:
Bargelli Moreno

Iscritto all'albo:
Periti Edili

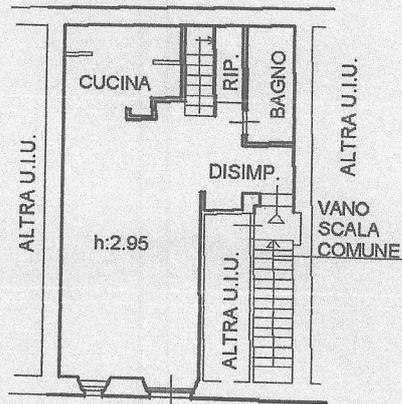
Prov. Grosseto

N. 00229

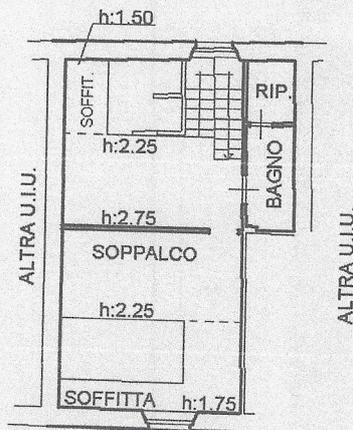
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di MASSA MARITTIMA (F032) - < Foglio: 143 - Particella: 56 - Subalterno: 2 >
VIA NORMA PARENTI n. 84 piano: 1-2;



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2021 - n. T104062 - Richiedente: MRSNDR89D12F032J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)