

**NOTAIO Dott. SERGIO GRAZIOSI**  
FOLLONICA - Via Amorotti, 16 - Tel. 0566 40163

**NOTAIO Dott. FRANCESCO LUIGI SAVONA**  
FOLLONICA - Via Amorotti, 16 - Tel. 0566 40163

Follonica, 12 Dicembre 2022

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE  
AI SENSI DELL'ART.567 COMMA 2 C.P.C.

Il sottoscritto Dott. Sergio Graziosi nominato con provvedimento del 24 marzo 2002 dal Giudice delegato Dott. Stefano Cardinali della sezione fallimentare civile di Roma nell'ambito del procedimento del fallimento 99/2021 della società \_\_\_\_\_ redige la seguente certificazione ipo-catastale ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc, avente ad oggetto i seguenti beni identificati come Lotto "B" nella relazione di stima dei beni redatta dal Geom. Giacomo Laceranza e precisamente i seguenti beni immobili siti in Comune di Massa Marittima Via dei Chiassarelli n.4 (catastalmente viale Martiri della Niccioleta snc) e precisamente:

- 1 -Appartamento identificato alla scala **A** interno n°1 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 31, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°1 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 83, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.35, R.C. 65,07;
- 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, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°2 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 84, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.35, R.C. 65,07;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 6, R.C. 604,25 e  
Box identificato al n°13 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 82, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.27, R.C. 50,20;
- 4 -Appartamento identificato alla scala **A** al n°14 piano Primo Secondo e Seminterrato Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 50, cat. A/2, classe 2, vani 6, R.C. 604,25 e  
Box identificato al n°14 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 85 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.27, R.C. 50,20;
- 5 -Appartamento identificato alla scala **B** al n°3 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 33 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°3 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 87 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.29, R.C. 53,92;
- 6 - Appartamento identificato alla scala **B** al n°4 piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 34 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°4 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 88, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.29, R.C. 53,92;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°15 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 86 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.37, R.C. 68,79;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°16 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 89, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.38, R.C. 70,65;



- 9 - Appartamento identificato alla scala **C** al n°5 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 35 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°5 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 91, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.22, R.C. 40,90;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. 553,90 e  
Box identificato al n°6 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 92, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.39 R.C. 72,51;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 6, R.C. 604,25 e  
Box identificato al n°17 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 90, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.22, R.C. 40,90;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. 453,19 e  
Posto auto scoperto identificato al n°18 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 80 cat. C/6, classe 1, consistenza mq.13, R.C. 12,09;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13 e  
Box identificato al n°7 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 93 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.28, R.C. 52,06;
- 14 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°8 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 37 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13 e  
Box identificato al n°8 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 94, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.40, R.C. 74,37;
- 15 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°9 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 39 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13 e  
Box identificato al n°9 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 95, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.39, R.C. 72,51;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13 e  
Posto Auto identificato al n°10 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 96 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.29, R.C. 53,92;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13 e  
Posto Auto identificato al n°19 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 46, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14, R.C. 13,01;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. 352,48 e  
Posto Auto identificato al n°20 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 45, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14, R.C. 13,01;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13  
Posto Auto identificato al n°21 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 44 cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14, R.C. 13,01;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3, R.C. 302,13 e  
Posto Auto identificato al n°22 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 43, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14, R.C. 13,01;

- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. 352,48 e Box identificato al n°11 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 97 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.39, R.C. 72,51;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. 352,48 e Box identificato al n°12 Piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 98 cat. C/6, classe 5, consistenza mq.40, R.C. 74,37;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. 352,48 e Posto auto identificato al n°23 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 47 cat. C/6, classe 1, consistenza mq.12, R.C. 11,16;
- 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 cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. 352,48 e Posto auto identificato al n°24 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 48 cat. C/6, classe 1, consistenza mq.12, R.C. 11,16.

#### Dichiarazione del Notaio

Io sottoscritto dottor Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Grosseto, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Grosseto in relazione ai beni sopra indicati e descritti assumendone la piena responsabilità,

#### DICHIARO

- 1) che in base a detti documenti e registri i beni stessi risultano di proprietà della società: "MASSA MARITTIMA SVILUPPO S.R.L." con sede in Montalcino con numero e codice fiscale (si precisa che la società dalla data del 5 agosto 2009 ha trasferito la propria sede in Roma, via Sommacampagna n. 9 e pertanto è iscritta al Registro Imprese di Roma) e che i precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:
- alla Società "MASSA MARITTIMA SVILUPPO S.R.L." per acquisto fattone dalla società . e dalla Società con atto ai miei rogiti in data 23 aprile 2008 rep.n. 32605 registrato a Grosseto il 30 aprile 2008 al n. 4212 Serie 1T trascritto a Grosseto il 30 aprile 2008 al n. 4134 e 4135 Reg. Part.; al momento dell'atto così censiti e descritti:
- a) appartamento uso ufficio al piano terra, di vani catastali sei, censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 11, categoria A/10, classe 1, vani 6, RC Euro 697,22;
  - b) appartamento uso ufficio al piano primo, di vani catastali cinque, censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 13, categoria A/10, classe 3, vani 5, RC Euro 800,51;
  - c) appartamento al piano primo, di vani catastali sette, censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 14, categoria A/2, classe 3, vani 7, RC Euro 831,50;
  - d) cantina al piano terra, della superficie di metri quadrati 37 (trentasette), censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 15, categoria C/2, classe 10, metri quadri 37, RC Euro 168,16;
  - e) garage al piano terra, della superficie di metri quadrati 59 (cinquantanove), censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 16, categoria C/6, classe 10, metri quadri 59, RC Euro 246,81 - vari magazzini, censiti al Catasto Urbano:
  - f) foglio 149, mappale 1, categoria C/2, classe 6, metri quadri 476, RC Euro 1.155,42;
  - g) foglio 145, mappale 189, categoria C/2, classe 3, metri quadri 4, RC Euro 5,99;
  - h) foglio 145, mappale 188, categoria C/2, classe 4, metri quadri 164, RC Euro 287,98;
  - i) foglio 145, mappale 190, categoria C/2, classe 1, metri quadri 217, RC Euro 224,14;
  - l) foglio 145, mappale 191, categoria C/3, classe 3, metri quadri 170, RC Euro 438,99;
  - m) foglio 145, mappale 187, categoria C/2, classe 5, metri quadri 474, RC Euro 979,20;
  - n) foglio 145, mappale 401, categoria C/2, classe 3, metri quadri 4, RC Euro 5,99;

- o) foglio 145, mappale 138, categoria C/2, classe 6, metri quadri 535, RC Euro 1.298,63;  
p) foglio 145, mappale 402, categoria C/2, classe 2, metri quadri 26, RC Euro 32,23;  
q) terreno censito in Catasto come segue:

Foglio 145, mappale 390 (ex strada), di ettari 0 are 1 centiare 80

- alla società \_\_\_\_\_ (ad eccezione dei beni  
di cui alle lettere a) e p) che sono di proprietà della società \_\_\_\_\_, i beni  
sono pervenuti come segue:

A) gli immobili di cui alle lettere b), c), d) ed e) per acquisto fattone dalla società  
con mio atto del 6 novembre 2001, trascritto a Grosseto il 23 novembre al  
n. 10635;

-- alla \_\_\_\_\_ per titoli anteriori al ventennio;

B) gli immobili di cui alle lettere f), g), h), i), l), m), n), o) e q) per titoli anteriori al ventennio;

2) I beni di cui alle lettere a) e p) sono pervenuti alla società \_\_\_\_\_ per  
titoli anteriori al ventennio

3) che a tutto il 5 dicembre 2022 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie,  
privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, nonché da privilegi fiscali e da ogni e  
qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, livelli, canoni, servitù passive, vincoli di indivisibilità,  
diritti di uso civico, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Grosseto il 30 aprile 2008 al n. 1174 di formalità a favore della

annotazione di surrogazione a favore della

\_\_\_\_\_ in data 23 giugno 2020 al n. 941 di

formalità;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 2 settembre 2009, ai rogiti del Notaio Cocchia Antonella,  
repertorio n. 2648/1688 trascritto a Grosseto il 4 settembre 2009 al n. 8531 di formalità;

- convenzione edilizia ai rogiti del Notaio Francesco Luigi Savona di Follonica in data 8 febbraio  
2011, repertorio n. 28076/11023, trascritto a Grosseto il 4 marzo 2011 al n. 2062 di formalità;

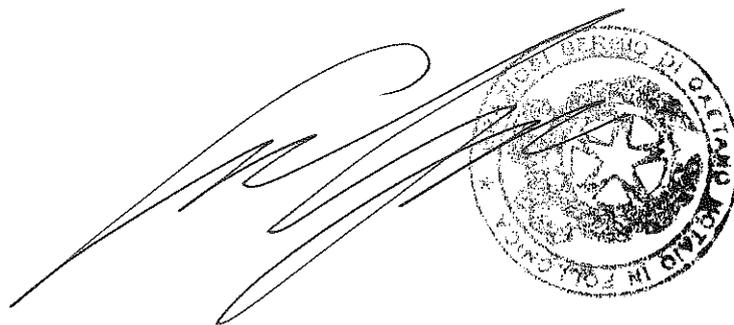
- servitù di elettrodotto costituita con atto ai rogiti del Notaio Bruno Gaudieri di Monte Argentario  
in data 4 luglio 2014, repertorio n. 67153/5450 trascritta a Grosseto il 25 luglio 2014 al n. 5963 di  
formalità;

- servitù di passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio Bruno Gaudieri di Monte Argentario in  
data 4 luglio 2014, repertorio n. 67153/5450 trascritta a Grosseto il 25 luglio 2014 al n. 5964 di  
formalità;

- ipoteca legale iscritta a Grosseto il 14 giugno 2018 al n. 1156 di formalità a favore dell'Agenzia  
delle Entrate-Riscossione di Euro 570.324,08 di cui Euro 285.162,04 di capitale;

- ipoteca legale iscritta a Grosseto il 18 febbraio 2020 al n. 251 di formalità a favore dell'Agenzia  
delle Entrate-Riscossione di Euro 1.046.832,40 di cui Euro 523.416,20 di capitale;

- sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Roma – sezione fallimentare in data 18 marzo  
2021, repertorio n. 99/2021 trascritta a Grosseto il 12 aprile 2021 al n. 4113 di formalità.



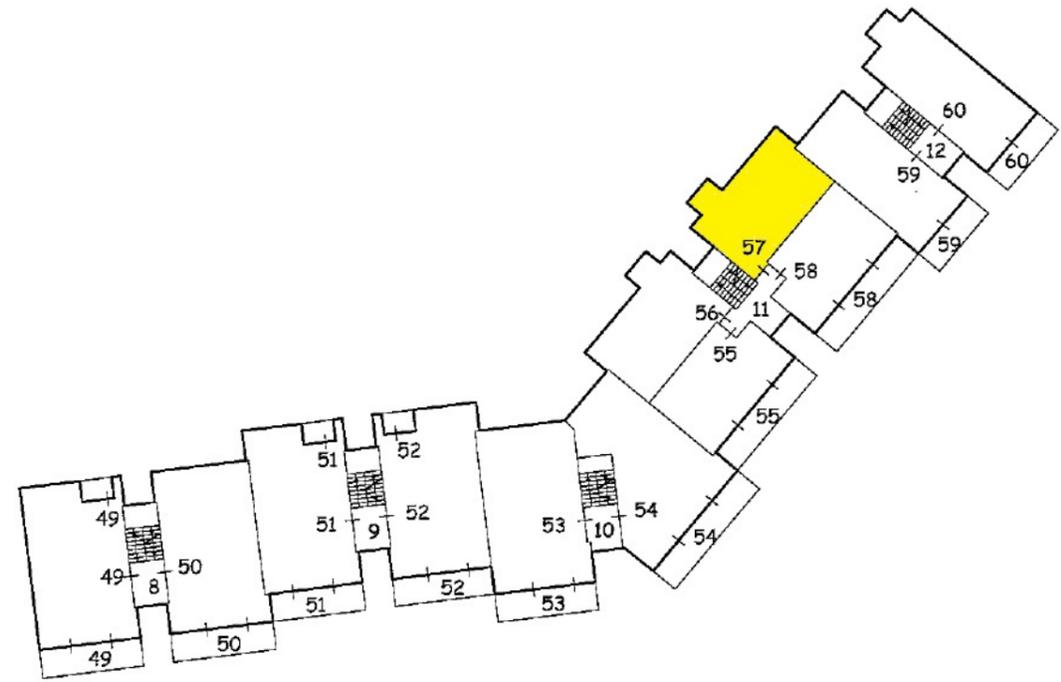
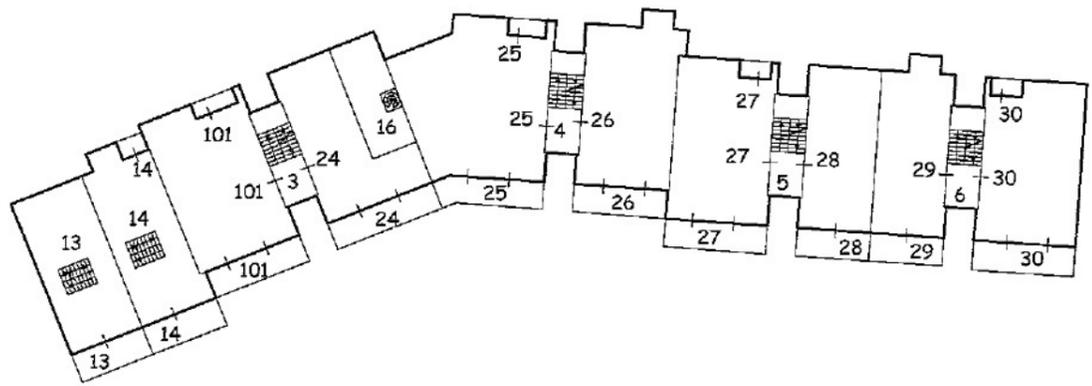
**ELABORATO PLANIMETRICO**    Compilato da: Marasco Andrea    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Grosseto    N. 1349

Comune di Massa Marittima    Sezione: Foglio: 145    Particella: 496    Protocollo n. GR0016658 del 20/03/2019

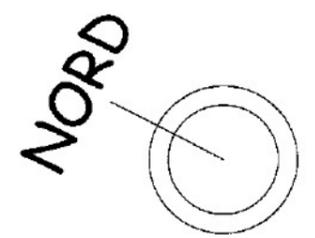
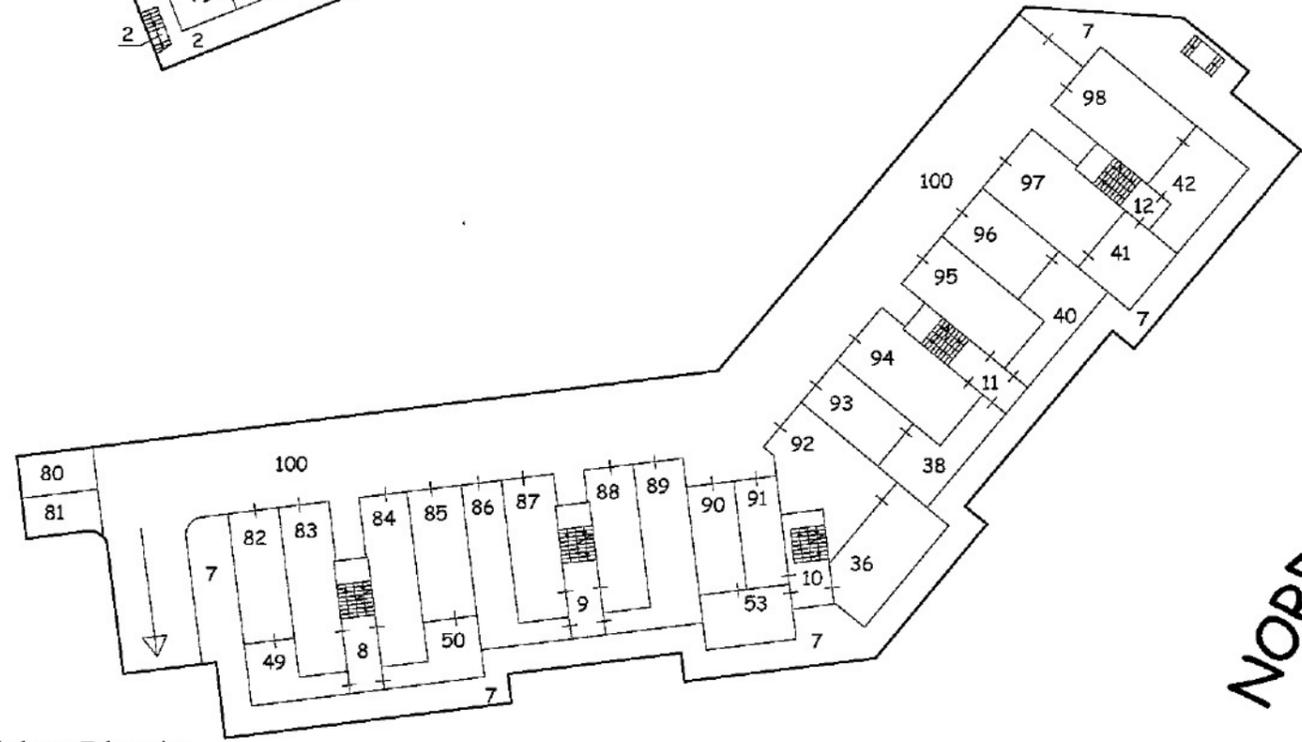
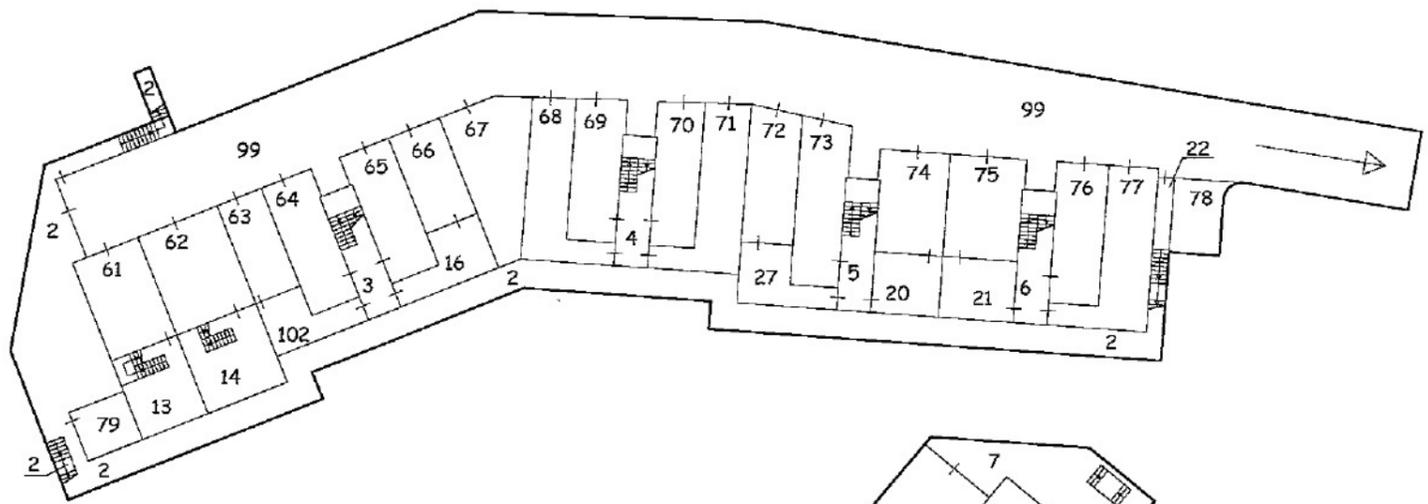
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n. del    Scala 1 : 500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Grosseto

# PIANO PRIMO



# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



**ELABORATO PLANIMETRICO**      Compilato da: Marasco Andrea      N. 1349  
 Comune di Massa Marittima      Sezione: Foglio: 145      Particella: 496      Protocollo n. GR0016658 del 20/03/2019  
 Dimostrazione grafica dei subalterni      Tipo Mappale n. del      Scala 1 : 500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Grosseto



=====  
**LACERENZA geom. GIACOMO**  
**Albo dei Geometri di Roma n° 5035**  
**pec : giacomo.lacerenza@geopec.it**  
**e-mail : [geomlacerenza@alice.it](mailto:geomlacerenza@alice.it)**  
**e-mail : [geomlacerenza@gmail.com](mailto:geomlacerenza@gmail.com)**  
**Via Federico Tozzi n° 9 - Roma**  
**Tel.06/87131056 cell. 340/2498555**  
**C. F. LCR GCM 52L04 H501H**  
=====

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**XIV^ SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N° 99/2021**

Con sede a Roma in Via Sommacampagna n°9

GIUDICE DELEGATO : Dott. CARDINALI Stefano

CURATORE : Dott.ssa Avv. DOLFINI Lorenza

**NOTA INTEGRATIVA ALLE PERIZIE LOTTO "A" E "B"**

In aggiunta e supplemento alle perizie estimative inerenti il Fallimento n°99/2021, l'Esperto Stimatore integra le stesse con le note e gli allegati di seguito indicati in merito :

- 1 Permesso di Costruzione;
- 2-3-4 Deposito al Genio Civile;
- 5 Collaudo Statico;
- 6 Fine Lavori;
- 7 Richiesta parere antincendio;
- 8 Responso Vigili del Fuoco su Prevenzione Incendi

Per quanto riguarda la Certificazione di Abitabilità delle unità, si precisa che le stesse vengono vendute – ad eccezione che per n.3 unità- allo stato rustico. Nei contratti di locazione a suo tempo sottoscritti dalla Società e successivi atti di compravendita delle unità già cedute era stato previsto che *“i costi di finitura dell’immobile faranno carico al conduttore che se ne assume l’intero onere anche esecutivo. Farà carico al conduttore la predisposizione delle eventuali pratiche edilizie per poter eseguire i lavori” e “ dal prezzo .....sarà scomputato ..... il valore dei lavori di finitura dell’appartamento di cui si è fatto carico.....”*.

In considerazione dello stato di rustico e dei lavori da ultimare lo scrivente ha apportato specifiche riduzioni del valore di stima.

Per quanto riguarda l’Abitabilità, trattandosi di un fabbricato ancora allo stato rustico, ai fini della vendita lo stesso non risulta assoggettato all’obbligo del rilascio della Certificazione di Abitabilità. Il rilascio di tale certificato sarà quindi a carico dell’aggiudicatario il quale in seguito al perfezionamento della vendita e alla ultimazione dei lavori di finitura potrà chiedere, a propria cura

e spese, il rilascio del Certificato di Abitabilità, singolarmente e/o congiuntamente agli altri proprietari.

**Definizione di Edificio al rustico:** si tratta di una definizione ampiamente utilizzata in edilizia che, pur non essendo una affermazione di carattere normativo, identifica esattamente un fabbricato in corso di costruzione il quale abbia raggiunto un avanzamento lavori comprendente le murature perimetrali delle singole unità e la relativa copertura.

Il fabbricato deve comunque essere stato realizzato in forza di regolare permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, senza peraltro che siano state eseguite tutte le opere di completamento (impianti, finiture eccetera) che invece sono necessarie al fine del rilascio dell'agibilità ovvero ai fini del suo utilizzo.

Per questa ragione il contratto di vendita di un bene immobile "al rustico", già esistente, deve considerarsi fuori dall'ambito di applicazione del Decreto Legislativo, 20 giugno 2005, n. 122, non sussistendo nessuna esigenza di garantire l'acquirente rispetto alle comuni vendite di fabbricati già ultimati.

Lo stesso regime giuridico si ha in caso di vendita di rustico già realizzato e da completare a cura e spese dell'acquirente dopo il trasferimento di proprietà. Anche in questo caso le parti hanno espressamente programmato il trasferimento di un immobile al rustico sprovvisto dell'agibilità, per il quale non verrà eseguita nessuna attività edilizia da parte del costruttore. L'immobile verrà trasferito infatti all'atto del definitivo nello stesso stato in cui è stato dedotto nel contratto preliminare (o nell'espletamento della perizia di stima), (venendo meno, così, uno dei presupposti cui la legge ha subordinato l'applicazione della disciplina in commento).

Il Comune di Massa Marittima si è reso disponibile alla richiesta ed al relativo rilascio del certificato di abitabilità effettuato dalla singola persona (singola unità abitativa di un immobile plurimo).

Documentazioni da allegare alla richiesta del Certificato di Abitabilità:

- Planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi;
- Visura catastale storica;
- Dichiarazione di Conformità degli impianti (da far redigere alla ditta che completerà le finiture);
- Fine lavori della struttura (in allegato)
- Fine lavori delle opere di finitura;
- Collaudo stato delle opere strutturali (in allegato);
- Deposito al Genio Civile delle strutture in c.a. (in allegato);
- Reversale per diritti di segreteria.

La documentazione inerente l'intero fabbricato viene allegata alla presente. L'ulteriore documentazione di pertinenza del singolo proprietario andrà redatta e consegnata, unitamente ai documenti qui allegati, al Comune.

Per quanto riguarda le autorimesse, risulta che la certificazione di inizio attività ai fini di sicurezza antincendio, inoltrata ad i Vigili del Fuoco in data 23/04/2009 (allegata alla presente), ha avuto responso positivo con prot.0000653 del 17/01/2013, con pratica n°18094 per autorimesse dai 1000 ai 3000 mq. (concernenti il lotto A ed il lotto B), con scadenza in data 17/01/2018. Considerata la scadenza del termine di validità sarà onere del Condominio presentare istanza per il rinnovo.

Tanto si doveva al fine di integrare le precedenti perizie di stima

Geometra Giacomo Lacerenza

Roma lì, 07 Dicembre 2022

In allegato :

- 1 Permesso di Costruzione;
- 2-3-4 Deposito al Genio Civile;
- 5 Collaudo Statico;
- 6 Fine Lavori;
- 7 Richiesta parere antincendio;
- 8 Responso Vigili del Fuoco su Prevenzione Incendi

la presente nota ad integrazione consta di n°3 (tre) pagine più allegati

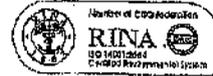
=====  
**C.F. LCR GCM 52L04 H501H**

**Partita I.V.A. n. 02394310581**

**Albo Geometri Roma n. 5035 - N.O.P. Prevenzione Incendi n. 547 - C.T.U. Trib. Roma n. 9893**  
=====



COMUNE DI  
**MASSA MARITTIMA**  
 Provincia di Grosseto



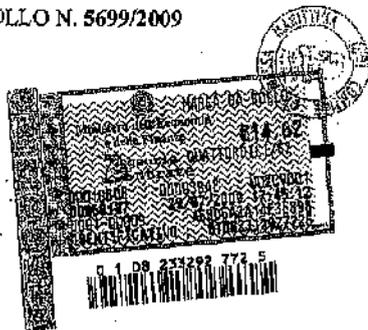
SETTORE - 3  
 URBANISTICA, ASSETTO ED USO RISORSE DEL TERRITORIO - POLIZIA MUNICIPALE

**UFFICIO URBANISTICA**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

N. 82 DEL 7 SET. 2009

PROTOCOLLO N. 5699/2009



Amm/ri della "Società"

AL COMANDO P.M. SEDE

A.S.L. N. 9 MEDICINA DEL LAVORO  
 VIALE RISORGIMENTO N.8  
 58024 MASSA MARITTIMA GR

OGGETTO: Realizzazione di 42 unità residenziali e relative pertinenze, area complesso "Ex Agraria" (P.A. - 05) Lotto Edificabile n° 1, Massa Marittima.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Vista la domanda in data 22.04.2009 dei Signori \_\_\_\_\_

con la quale viene richiesto il Permesso di \_\_\_\_\_

Costruire per:

*Realizzazione di n° 42 unità abitative e relative pertinenze previa demolizione delle volumetrie esistenti e relative opere di urbanizzazione, il tutto secondo la relazione tecnica che allegata al presente Permesso di Costruire ne forma parte integrante e sostanziale.*

sull'area/immobile distinto al catasto terreni/fabbricati al Foglio 145 - 149 mapp. 138-187-188-189-190-191-390-401-402/1 sub. //// sito in Area Complesso Ex Agraria, Massa Marittima, classificato dal R.U. Comunale come zona B3 (P.A. 05);

- Viste le NORME del Regolamento Urbanistico per la Zona B3 (P.A. 05);
- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda;
- Visto il parere del Dirigente Sanitario dell'U.S.L. n° /////// in data //////////;
- Visto il parere dell'ARPAT n° //////// del //////////;
- Vista la Relazione Geologico Geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 in data Aprile 2009;
- Vista l'Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima n° /////// del ////////// in ordine al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. del 30/12/1923 n° 3267;

- Visto il parere \_\_\_\_\_ della Commissione Comunale per il Paesaggio (istituita ai sensi dell'art. 89 della L.R. 03/01/2005 n. 1), espresso in data \_\_\_\_\_;
- Vista l'Autorizzazione rilasciata ai sensi dell' Art. 159 del D.L. 42/04, n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- Visto il parere del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Siena, n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- Preso atto che il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Siena, NON ha esercitato il potere di annullamento nei termini previsti dal comma 3 Art. 159 del D.L. 42/04 per cui può essere rilasciato il Permesso di Costruire;
- Visto il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica di Firenze, n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- Visto il parere della Comunità Montana Colline Metallifere in ordine al "Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_" ed il parere di competenza della Provincia con riferimento all'art. 4 comma 5 lettere b) e c) della L.R.25/97;
- Vista l'approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte del Comune con **Determinazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**;
- Vista la convenzione stipulata con il Comune di Massa Marittima n° del \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- Visti i Regolamenti comunali: Edilizio, Igiene, Polizia Urbana;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Vista la L.R. 1 del 03/01/2005;
- Visto il parere emerso dall'istruttoria della pratica da parte del Tecnico Comunale in data 18.06.2009;
- Preso atto che il richiedente ha il necessario titolo per l'ottenimento del Permesso di Costruire;
- Preso atto della volontà espressa dai proprietari, circa l'esecuzione diretta delle OO.UU.P.;
- Visto l'atto d'obbligo stipulato a favore del Comune di Massa M/ma per l'esecuzione diretta delle opere predette, stipulato in data 13-09-09, redatto secondo lo schema approvato dal Comune con D.G.M. n° 151 del 28.05.2009 allegato "B";

**RILASCIA**  
**IL**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Ai Signori

per l'esecuzione dei lavori descritti in premessa, secondo i disegni allegati alla domanda ed alle condizioni contrassegnate con la lettera X:

|          |   |
|----------|---|
| <b>X</b> | <b>Siano salvi i diritti di terzi.</b>  |
| <b>X</b> | Che i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato.   |
| <b>X</b> | Che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate all'incaricato del Comune. |
| <b>X</b> | Sia data comunicazione scritta dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori corredata dalla documentazione e secondo le disposizioni contenute nell'art.82 della L.R.1/2005 (si precisa che i medesimi dovranno essere iniziati entro anni UNO ed ultimati entro anni TRE dalla data del presente Permesso di Costruire).  |
| <b>X</b> | Sia nominato il Direttore dei lavori e di tale nomina, con la firma per accettazione da parte del Tecnico prescelto, sia data comunicazione scritta al Comune.  |
| <b>X</b> | Che, prima dell'inizio dei lavori, sia data comunicazione scritta del nominativo della ditta esecutrice degli stessi, con la firma per accettazione dell'incarico da parte del titolare della stessa unitamente alla documentazione di cui all'art.3 comma 8 del D.Lgs. 494/1996 come modificato dall'art.86 comma 10 del D.Lgs. 276/2003 (la mancata produzione della documentazione di cui sopra costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'Art. 82 comma 10 della L.R. 1/2005);   |
| <b>X</b> | Che i nuovi servizi igienici siano dotati di cassetta di scarico a due pulsanti e doppio effetto;   |
| <b>X</b> | Che il manto di copertura del fabbricato sia realizzato in laterizio con coppi e tegole alla Toscana o tegole portoghesi,, le facciate devono essere intonacate e tinteggiate al quarzo con colorazione preventivamente concordata con l'Ufficio Urbanistica;   |

|   |  |
|---|--|
| X | Gli sportelli delle utenze quali ENEL, TELECOM, GAS, ACQUEDOTTO ecc. dovranno essere inserite nei muri di recinzione facilmente accessibili ai lettori;  |
| X | Le caldaie del gas dovranno essere munite di canna fumaria sfociante sul tetto e conforme alle vigenti normative in materia, le caldaie non potranno essere collocate in garage od in ambienti con esso comunicanti, a tale proposito non vi potrà essere collegamento tra il garage ed il piano terra dell'abitazione; l'ubicazione delle stesse, se esterna, dovrà comunque essere concordata con l'Ufficio urbanistica                            |
| X | Siano rispettate le indicazioni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 come modificato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.4, art.136, per quanto attiene la previsione di riutilizzo delle terre da scavo anche in funzione delle caratteristiche chimico fisiche. Per quanto sopra devono essere presentate le analisi sui campioni di terreno scavati al fine di dimostrare la congruità con il riutilizzo previsto in progetto.                       |
| X | Che prima dell'inizio dei lavori, qualora ricorra il caso, sia depositata la prevista denuncia all'URTT (Ufficio Regionale Tutela del Territorio) competente per provincia secondo le modalità stabilite dalla L.R. 88/92 "disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico";   |
| X | Che ai sensi dell'art. 2 della L.R. 88/92 sia trasmessa al Comune copia del progetto e relativi allegati con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso gli URTT competenti per provincia;   |
| X | Che, qualora le opere ricadano nell'ambito di applicazione del D.L. 494/1996, prima dell'inizio dei lavori venga comunicata al Comune l'avvenuta trasmissione all'U.S.L. della notifica preliminare di cui agli art. 3, 6, 11, 12, 13 dello stesso Decreto Legislativo ;   |
| X | Che ad ultimazione lavori nei casi previsti dall'Art. 86 della L.R. 1/2005, venga depositata l'Attestazione di Agibilità/Abitabilità da parte di un professionista abilitato congiuntamente alla produzione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa alla presentazione dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità secondo quanto disposto dall'Art. 82 comma 10 della L.R. 1/2005) |
| X | Sia installato in cantiere il cartello con le indicazioni seguenti: Nome del Titolare del Permesso di Costruire, oggetto del Permesso di Costruire, numero e data, nome del Progettista, del Direttore dei lavori e Impresa costruttrice.  |
| X | A RICHIESTA DELL'INTERESSATO, il termine per l'ultimazione può essere, comunque prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del Concessionario, opportunamente documentati.   |

### Contributo Permesso di Costruire

Gratuito (art.124 COMMA 1 lett. ) L.R. 1 del 03/01/2005

Oneroso per costo di costruzione (Ric. n° del )

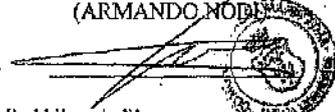
Polizza Fidejussoria

Codice Fiscale o Partita Iva:

Tassa Diritti segreteria: Ricevuta n° 395 del 7 SET. 2009

MASSA MARITTIMA 7 SET. 2009

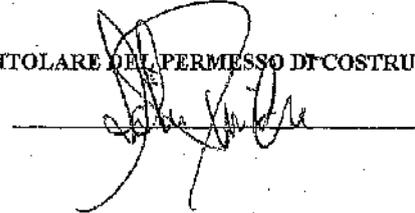
IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(ARMANDO NOBILI)



Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui esso è subordinato.

Addi 7 SET. 2009

IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE



**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO**  
(art.38 comma 3 del D.P.R. 445/2000)

Io sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ ai sensi ed effetti dell'art.38 comma 3 del D.P.R.  
445/2000, allo scopo di ottenere dal Comune il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere ai  
sensi del D.P.R. 380/01 e L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sotto la mia personale  
responsabilità

**DICHIARO**

di avere titolo a richiedere la Concessione stessa nella mia qualità di  
\_\_\_\_\_ per:  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sull' Area/ Immobile distinto in Catasto Fabbricati/Terreni del  
Comune al Foglio \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_ Posto in \_\_\_\_\_

MASSA MARITTIMA il \_\_\_\_\_

Il Dichiarante  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**VISTO PER LA SOTTOSCRIZIONE**

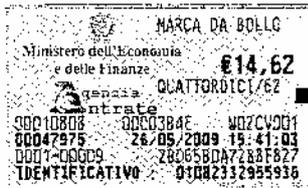
- Allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art.38, comma 3 del D.P.R. 445/2000.
- Apposta in mia presenza, ai sensi dell'art.38, comma 5° del D.P.R. 445/2000, previa identificazione a mezzo  
\_\_\_\_\_

Il Dipendente Addetto  
( \_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

All'Ufficio Regionale per la Tutela  
dell'Acqua e del Territorio di  
SIENA.



Protocollo generale

D 1 08 233295 593 6



**PREAVVISO SCRITTO E**

**DEPOSITO progetto ai sensi:**

- D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94\*, L.R. 1/05 art. 105 ter  
 D.P.R. 380/01 artt. 65, 93 e 94\*\*, L.R. 1/05 art. 105 ter

\* ex artt. 17 e 18 Legge 64/74

\*\* ex art. 4 Legge 1086/71 e artt. 17 e 18 Legge 64/74

Nel rispetto di:

D.M. 14/09/2005

D.M. 16/01/1996\*

\* così come disposto dalla L. 168/05 art. 14 undecies

Nuovo Progetto

Variante/integrazione n° al progetto n°

Condono edilizio (escluso sanatoria ordinaria art. 140 L.R. 1/05)

Zona di classificazione sismica n° 3

Descrizione dell'intervento: Complesso edilizio adibito a residenza

|        |                          |                                  |                |
|--------|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| Comune | Massa Marittima          | Estremi catastali                |                |
| Loc.   | COMPLESSO EX AGRARIA     | Estremi Prat./Conc. Comunale     | 5699 22/04/009 |
| Via    | VA DEI CHIASSARELLI SNC. | Estremi Denuncia Inizio Attività |                |

| Committente                          | Ditta Costruttrice                   |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| sede legale*: Comune                 | sede legale*: Comune                 |
| Via                                  | Via                                  |
| legale rappresentante*               | legale rappresentante*               |
| nato a SANGIULI                      | nato a siena                         |
| domiciliato in                       | domiciliato in                       |
| Via                                  | Via                                  |
| Tel.                                 | Tel.                                 |
| e-mail                               | e-mail                               |
| Codice Fiscale                       | Codice Fiscale                       |
| * indicare in caso di società o enti | * indicare in caso di società o enti |

il committente per il progetto è domiciliato presso (facoltativo) \_\_\_\_\_

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| <b>Progettista Strutturale</b> | _____ |
| nato a                         | _____ |
| iscritto all'Albo              | _____ |
| prov. di                       | _____ |
| domiciliato in                 | _____ |
| Via                            | _____ |
| Tel.                           | _____ |
| e-mail                         | _____ |
| Codice Fiscale                 | _____ |

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO**

|  |          |   |
|--|----------|---|
| <p>VISTO: Si ATTESTA l'avvenuto deposito del progetto ai sensi delle Leggi sopracitate.</p> <p>Progetto n° ..... li .....</p> <p>L'incaricato: .....</p> | (timbro) | <p>Controllo obbligatorio</p> <p><input type="checkbox"/> SI</p> <p><input type="checkbox"/> NO</p> |
|  | <br><br> |   |

Altri soggetti responsabili (vedi anche elenco allegato)

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| Committenti          |   |  |
| Progettisti          | C |  |
| Direttori dei Lavori | C |  |
| Ditte costruttrici   |   |  |

DESTINAZIONE

EDIFICI ORDINARI:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Civile abitazione;                      | <input type="checkbox"/> Ponti di luce di mt. ;                                      |
| <input type="checkbox"/> Edifici industriali / artigianali (medio-piccoli); | <input type="checkbox"/> Manufatti vari (garage, Annessi, Ripostigli, Loc. tecnici); |
| <input type="checkbox"/> Palestra privata;                                  | <input type="checkbox"/> Opere idrauliche di sbarramento;                            |
| <input type="checkbox"/> Muri di sostegno di h = mt , torri, ciminiere;     | <input type="checkbox"/> Altro   |

EDIFICI "STRATEGICI" (del. G.R. 426/05):

1. Strutture Ospedaliere:

- a) Ospedali;
- b) Case di Cura;
- c) Presidi sanitari - ambulatori;
- d) sedi A.S.L.;

2. Strutture Civili:

- a) sedi Prefetture;
- b) sedi Regioni;
- c) sedi Province;
- d) Municipi;
- e) sedi Comunità Montane;
- f) Stato (Uffici Tecnici);

3. Strutture Militari:

- a) Caserme delle Forze Armate, Carabinieri, Pubblica Sicurezza, Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza, Corpo Forestale dello Stato;

4. Infrastrutture:

- a) Centrali Elettriche;
- b) Centrali Operative;
- c) Impianti per le telecomunicazioni (radio, televisioni, ponti radio della rete nazionale).

EDIFICI "RILEVANTI" (del. G.R. 426/05):

1. Strutture per l'istruzione:

- a) Asili Nido;
- b) Scuole Materne;
- c) Scuole Elementari;
- d) Scuole Medie Inferiori;
- e) Scuole Medie Superiori;
- f) Licei;
- g) Istituti Tecnici e Professionali;
- h) Palestre;
- i) Università;
- j) Accademie e Conservatori;
- k) Provveditorati e Rettorati;

2. Strutture Civili:

- a) Stato (uffici amministrativi, finanziari);
- b) Sedi comunali decentrate;
- c) Uffici con accesso al pubblico;
- d) Poste e Telegrafi;
- e) Centro civico - centro per riunioni;
- f) Musei - Biblioteche;
- g) Carceri - Uffici Giudiziari;

- h) Chiese;
- i) Sale per lo spettacolo, teatri, Cinema, sale da ballo, edifici per mostre;
- j) Edifici annessi agli impianti sportivi destinati al pubblico - Stadi;
- k) Grandi magazzini di vendita - Mercati coperti;
- l) Banche;
- m) Edifici con cubatura > di 5000 mc. per ogni scala;

3. Strutture Industriali:

- a) Edifici industriali con forte concentrazione di maestranze;
- b) Edifici a carattere industriale nei quali avvengono lavorazioni di materie pericolose;

4. Infrastrutture:

- a) Stazioni ferroviarie;
- b) Stazioni autobus e tranviarie - metropolitane;
- c) Stazioni aeroportuali e navali.

31

| SISTEMI COSTRUTTIVI   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><br><input type="checkbox"/> Interventi su costruzioni esistenti:<br><input type="checkbox"/> Miglioramento sismico<br><input type="checkbox"/> Adeguamento sismico<br><input type="checkbox"/> Sopraelevazione **<br><input type="checkbox"/> Consolidamento *<br><input type="checkbox"/> Riparazione *  | Rispettando:<br><input type="checkbox"/> D.M. 14/09/2005<br><input type="checkbox"/> Ordinanza P.C.M. n° 3274/03 e successive integrazioni<br><input type="checkbox"/> Codici internazionali:<br>(specificare) .....<br><input type="checkbox"/> Letteratura tecnica consolidata:<br>(specificare) .....<br><input checked="" type="checkbox"/> D.M. 16/01/1996   | Regolarità edifici<br><input type="checkbox"/> Edificio regolare in altezza<br><input type="checkbox"/> Edificio regolare in pianta<br><input type="checkbox"/> Edificio non regolare |
| * ai sensi D.M. 14/09/2005  |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> In cemento armato<br><input type="checkbox"/> In acciaio<br><input type="checkbox"/> Mista c.a. e acciaio.<br><br><input type="checkbox"/> In muratura: <input type="checkbox"/> ordinaria <input type="checkbox"/> armata<br><input type="checkbox"/> In legno<br><input type="checkbox"/> A telaio<br><input type="checkbox"/> A pareti<br><br><input type="checkbox"/> Con dispositivi di isolamento sismico | <input type="checkbox"/> Misto a telaio e pareti<br><input type="checkbox"/> A nucleo<br><input type="checkbox"/> A ossatura pendolare in acciaio con pareti o nuclei<br><input type="checkbox"/> Prefabbricato<br><input type="checkbox"/> A telaio con controventi: <input type="checkbox"/> concentrici <input type="checkbox"/> eccentrici<br><input type="checkbox"/> A mensola<br><input type="checkbox"/> Intelaiato controventato |   |
| <b>** - Il/i sottoscritto/i in qualità di progettista/i, ai sensi art. 102 L.R. 1/05 modificato dall'art. 2 L.R. 24/2006 e art. 90 D.P.R. 380/01, certifica/certificano l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico per l'intervento di sopraelevazione.</b>  |   |   |
| .....<br>(timbro e firma)   | .....<br>(timbro e firma)   | .....<br>(timbro e firma)   |

| ALLEGATI:   |                |
|---|----------------|
| <b>Il sottoscritto in qualità di Committente dichiara sotto la propria personale responsabilità di aver allegato la seguente documentazione in duplice esemplare, firmata dal Progettista Strutturale e controfirmata dal Direttore dei Lavori Strutturale:</b> |                |
| <input type="checkbox"/> A1 Planimetria ubicativa con indicate le altezze dei fabbricati limitrofi e la larghezza delle "strade";   |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> A2 Progetto architettonico;   | elaborati n° 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A3 Relazione tecnica generale;  | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A4 Relazione materiali impiegati;   | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A5 Relazione geologica;   | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A6 Relazione geotecnica;  | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A7 Relazione sulle fondazioni;  | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A8 Relazione di calcolo;  | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A9 Fascicolo dei calcoli;   | elaborati n° 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A10 Disegni esecutivi delle strutture e particolari costruttivi;  | elaborati n° 1 |
| <input type="checkbox"/> A11 Copia del certificato previsto dall'art. 9 della L. 1086/71 (art. 58 D.P.R. 380/01) e dall'art. 7 della L. 64/74 (art. 56 D.P.R. 380/01) per le strutture prefabbricate;   |                |
| <input type="checkbox"/> A12 Dichiarazione rilasciata dalla competente Amministrazione per edificio di speciale importanza artistica - art. 16 L. 64/74 (art. 9 D.P.R. 380/01);   |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> A13 Elenco dettagliato, redatto dal progettista, degli elaborati presentati (obbligatorio);   |                |
| <input type="checkbox"/> Altri  |                |
| totale allegati n° 85   |                |

### Nomina del Collaudatore e Accettazione dell'incarico

Il sottoscritto .....

Iscritto all'Albo

Domiciliato in

Il sottoscritto in qualità di Collaudatore dichiara di accettare l'incarico conferitogli, di non aver partecipato alla progettazione dell'opera, di essere iscritto all'Albo professionale da almeno dieci anni e di impegnarsi a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Il Collaudatore (timbro e firma) .....

Trattandosi di opere di miglioramento sismico eseguite su un edificio esistente ai sensi del D.M. 16/01/96, punto C.9.1.2, non si effettuerà il Collaudo Statico.

### Informazione utile alle attività dell'Ufficio - Inizio lavori

Il sottoscritto in qualità di Committente fa presente che l'inizio dei lavori strutturali relativi al progetto in oggetto:

- avverrà contestualmente al rilascio dell'attestato di avvenuto deposito del progetto.  
 avverrà il giorno CON AVVISO RACCOMANDA A/R

Il/La sottoscritto/a in qualità di Committente dichiara di averne competenza negli Uffici Regionali

strative presso i

F

### Dichiarazioni di responsabilità

Il/i sottoscritto/i in qualità di **progettista/i**, ognuno per le rispettive competenze, assevera/asseverano che il progetto depositato è conforme alla vigente normativa indicata, esecutivo e completo in ogni suo elaborato, che sono state rispettate le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio con riferimento alla fattibilità degli interventi a seguito delle indagini geologico-tecniche, e contestualmente

(timbro e firma)

Il/i sottoscritto/i in qualità di **costruttore/i** dichiara/dichiarano che si impegna/impegnano a realizzare l'opera così come è descritta nel progetto.

(timbro e firma)

(timbro e firma)

(timbro e firma)

Il/i sottoscritto/i in qualità di **direttore dei lavori** dichiara/dichiarano che il progetto depositato è eseguibile ed è conforme alla vigente normativa.

(timbro e firma)

### informativa art. 13 Codice in materia di protezione dei dati personali

Il Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003), prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo quanto previsto dalla normativa, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003), Le forniamo le seguenti informazioni:

1. I dati da Lei forniti verranno trattati per le finalità previste dalla Legge Regionale n° 1/05 – capo V Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
2. Il trattamento sarà effettuato con modalità manuali e informatizzate.
3. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi delle leggi citate e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporterà la mancata prosecuzione del procedimento.
4. I dati saranno comunicati al Comune di competenza, ai sensi art. 105 bis della L.R. 1/05.
5. Il titolare del trattamento è la Regione Toscana – Giunta Regionale.
6. Il responsabile del trattamento è il dirigente responsabile della struttura regionale competente, ai sensi della L.R. 1/05 e successive integrazioni. Le strutture regionali sono inoltre riportate al sito web: <http://www.rete.toscana.it/sett/pta/sismica/normativareg/index.htm>.
7. Gli incaricati sono individuati nei dipendenti assegnati all'ufficio del responsabile della struttura regionale competente, di cui al p.to 6.
8. In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 196/2003.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Ufficio Tecnico del GENIO CIVILE di  
GROSSETO E SIENA  
Sede di GROSSETO

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCHA DA SOLLO  
€14,62  
Spazio QUATTORDICI/62  
Entrate  
00022361 00003308 W0H56DC1  
00000960 11/11/2010 09:49:15  
0001-00009 7AD16208523C2596  
IDENTIFICATIVO : 01091988646490  
D 1 09 198864 649 0

Protocollo generale

|   |  |  |
|---|--|--|
| Preavviso scritto e DEPOSITO PROGETTO ai sensi:<br><input type="checkbox"/> D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94*, L.R. 1/05 art. 105 ter<br><input checked="" type="checkbox"/> D.P.R. 380/01 artt. 65, 93 e 94**, L.R. 1/05 art. 105 ter<br>* ex artt. 17 e 18 Legge 64/74<br>** ex art. 4 Legge 1086/71 e artt. 17 e 18 Legge 64/74 | Nel rispetto di:<br><input type="checkbox"/> D.M. 14/01/2008<br><input type="checkbox"/> D.M. 14/09/2005*<br><input checked="" type="checkbox"/> D.M. 16/01/1996*<br>* così come disposto dal D.L. 248/07 art. 20, convertito con L. 21/08 | <input type="checkbox"/> Nuovo Progetto<br><input checked="" type="checkbox"/> Variante/Integrazione n° 1 al progetto n° 006110<br><b>VARIANTE NON SOSTANZIALE</b><br><input type="checkbox"/> altro |
|   | Zona di classificazione sismica <input type="checkbox"/> 3S <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4   |  |

Descrizione dell'intervento: complesso edilizio adibito a residenza

|        |                             |                                  |                 |
|--------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Comune | Massa Marittima             | Estremi catastali                |                 |
| Loc.   | Complesso Ex Agraria        | Estremi Prat./Conc. Comunale     | 5699 22/04/2009 |
| Via    | Via dei chiassarelli s.n.c. | Estremi Denuncia Inizio Attività |                 |

**Committente**

sede legale\*: Comune

Via

legale rappresentante\*

nato a San Gimignano

domiciliato in

Piazza

Tel.

e-mail

Codice Fiscale

\* indicare in caso di soc

Il committente per il pro

**Progettista**

Strutturale

nato a

iscritto all'Albo

prov. di

domiciliato in

Strada

Tel.

e-mail

Codice Fiscale

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

|   |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
| VISTO: Si ATTESTA l'avvenuto deposito del progetto ai sensi delle Leggi sopracitate.<br><br>Progetto n° ..... fi .....<br><br>L'incaricato: ..... | (timbro)<br><br>006110 11 NOV 10 | Controllo obbligatorio (Art. 105 ter c. 4)<br><input type="checkbox"/> SI<br><input type="checkbox"/> NO |
|---|----------------------------------|--|

| Altri soggetti responsabili (vedi eventuale elenco allegato) |   |
|--|---|
| Committenti  |   |
| Progettisti  | CMT architetti: Arch. Paolo Mori, Arch. Simone Carloni – strada di Busseto 18, Siena 0577/40313 (Arch. Paolo Mori ordine architetti provincia di Siena n°393) |
| Direttori dei Lavori   | Architettonico - Ing. Cristiano Morini Via Trieste 62, Poggibonsi   |
| Ditte costruttrici   |   |

| DESTINAZIONE (riferimento al Regolamento n. 36/R del 9/7/2009, all. A)   |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICI E/O INFRASTRUTTURE ORDINARIE   |  |
| <b>A) EDIFICI DI INTERESSE STRATEGICO E OPERE INFRASTRUTTURALI</b>   | <b>B) EDIFICI E OPERE INFRASTRUTTURALI RILEVANTI</b>   |
| <p><b>1. Strutture Ospedaliere e sanitarie</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Ospedali, case di Cura e strutture funzionali primarie annesse</p> <p><input type="checkbox"/> b) Aziende sanitarie, presidi medici, poliambulatori ed altre strutture sanitarie, dotate di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione</p> <p><input type="checkbox"/> c) Centrali operative 118</p> <p><b>2. Strutture Civili</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Sedi istituzionali di enti pubblici</p> <p><input type="checkbox"/> b) sedi di Sale Operative per la gestione delle emergenze (COM, COC)</p> <p><input type="checkbox"/> c) centri funzionali di supporto alle attività di protezione civile</p> <p><input type="checkbox"/> d) edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza</p> <p><b>3. Strutture Militari</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Caserme delle Forze Armate, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, dei Vigili del Fuoco, della Guardia di Finanza, del Corpo Forestale dello Stato</p> <p><b>4. Infrastrutture</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Centrali Elettriche di importanza primaria</p> <p><input type="checkbox"/> b) Strutture primarie per le telecomunicazioni (radio, televisioni, telefonia fissa e portatile, ponti radio della rete nazionale)</p> <p><input type="checkbox"/> c) Vie di comunicazione (strade, ferrovie) ed opere d'arte annesse, limitatamente a quelle strategiche individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza</p> <p><input type="checkbox"/> d) Porti, aeroporti ed eliporti individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza</p> <p><input type="checkbox"/> e) Strutture primarie connesse con la produzione, il trasporto e la distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti)</p> <p><input type="checkbox"/> f) Strutture primarie connesse con il funzionamento di acquedotti locali</p> <p><b>5. Altre strutture e infrastrutture specificate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Altre strutture</p> | <p><b>1. Strutture per l'istruzione sia pubbliche che private</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Scuole di ogni ordine e grado, comprese le strutture funzionali primarie annesse</p> <p><input type="checkbox"/> b) Palestre annesse agli edifici scolastici</p> <p><input type="checkbox"/> c) Sedi universitarie, accademie, conservatori e relative strutture gestionali e di coordinamento</p> <p><b>2. Strutture Civili</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Uffici amministrativi degli enti pubblici</p> <p><input type="checkbox"/> b) Uffici con notevole accesso al pubblico (uffici postali e bancari principali, centri civici, centri per convegni, mense)</p> <p><input type="checkbox"/> c) Edifici con elevato contenuto artistico e/o patrimoniale (musei, biblioteche)</p> <p><input type="checkbox"/> d) Edifici per il culto con superficie utile &gt; 200 mq</p> <p><input type="checkbox"/> e) Sale per lo spettacolo, teatri, cinema, sale da ballo, con capienza utile &gt; 100 persone</p> <p><input type="checkbox"/> f) Edifici adibiti ad attività sportive o ad esse funzionali e destinati al pubblico, con capienza utile &gt; 100 persone (Stadi, tribune, palazzetti dello sport)</p> <p><input type="checkbox"/> g) Grandi magazzini di vendita, mercati coperti, centri commerciali con superficie di vendita &gt; 2500 mq</p> <p><input type="checkbox"/> h) Edifici con destinazione residenziale con cubatura &gt; 5.000 mc ed altezza &gt; 25 m</p> <p><input type="checkbox"/> i) Edifici con destinazione alberghiera con capacità ricettiva &gt; 50 persone</p> <p><input type="checkbox"/> j) Strutture sanitarie o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi)</p> <p><b>3. Strutture industriali</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Edifici industriali ove sia prevista una presenza contemporanea media &gt; 200 addetti</p> <p><input type="checkbox"/> b) Edifici industriali nei quali avvengono lavorazioni di materie insalubri o pericolose</p> <p><b>4. Infrastrutture</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Vie di comunicazione (strade, ferrovie, banchine portuali, piste aeroportuali, funivie) ed opere d'arte annesse, il collasso delle quali può determinare gravi conseguenze in termini di perdite di vite umane, ovvero interruzioni prolungate del traffico</p> <p><input type="checkbox"/> b) Opere di ritenuta (dighe) con volume di acqua invasato &gt; 50000 mc o altezza dello sbarramento &gt; 5 m</p> <p><input type="checkbox"/> c) Impianti primari di depurazione</p> <p><b>5. Altre strutture e infrastrutture individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni di protezione civile</b></p> <p><input type="checkbox"/> Altre strutture</p> |

**SISTEMI COSTRUTTIVI E NORME DI RIFERIMENTO**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><input type="checkbox"/> Interventi su costruzioni esistenti:<br><input type="checkbox"/> Adeguamento sismico<br><input type="checkbox"/> Miglioramento sismico<br><input type="checkbox"/> Riparazione o intervento locale | <b>Normativa tecnica di riferimento</b><br><input type="checkbox"/> D.M. 14/01/2008<br><input checked="" type="checkbox"/> D.M. 16/01/1996 (motivare nella relazione)<br><input type="checkbox"/> Altro | <b>Regolarità edifici</b><br><input type="checkbox"/> Edificio regolare in altezza<br><input type="checkbox"/> Edificio regolare in pianta<br><input type="checkbox"/> Edificio non regolare |
|--|---|--|

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> In cemento armato                         | <input type="checkbox"/> In opera             | <input type="checkbox"/> Prefabbricato                         |
| <input type="checkbox"/> In acciaio   | <input type="checkbox"/> Mista c.a. e acciaio |  |
| <input type="checkbox"/> In muratura  | <input type="checkbox"/> ordinaria            | <input type="checkbox"/> armata <input type="checkbox"/> mista |
| <input type="checkbox"/> In legno   |   |  |
| <input type="checkbox"/> Altro  |   |  |
| <input type="checkbox"/> Con dispositivi di isolamento sismico o dissipazione |   |  |

**ALLEGATI**

*Il sottoscritto in qualità di Committente dichiara sotto la propria personale responsabilità di aver allegato la seguente documentazione in duplice esemplare, firmata dal Progettista Strutturale e controfirmata dal Direttore dei Lavori Strutturale:*

- A01 Asseverazione Mod. A – Attestazione versamento bollettino Conto Corrente Postale/bonifico
- A02 Prospetto calcolo volumi (ove previsto)
- A1 Relazione di calcolo strutturale
  - A1.1 Relazione generale illustrativa dell'opera
  - A1.2 Normativa di riferimento
  - A1.3 Descrizione del modello strutturale
  - A1.4 Valutazione della sicurezza e delle prestazioni della struttura
  - A1.5 Fascicolo dei calcoli
- A2 Relazione sui materiali
- A3 Elaborati grafici
  - A3.1 Planimetria ubicativa
  - A3.2 Disegni architettonici elaborati n°
  - A3.3 Elementi per l'ispezione e la manutenzione elaborati n°
  - A3.4 Disegni esecutivi delle strutture elaborati n° 30
  - A3.5 Particolari costruttivi elaborati n°
- A4 Piano di manutenzione delle strutture
- A5 Relazioni specialistiche
  - A5.1 Relazione geologica
  - A5.2 Relazione geotecnica e sulle fondazioni
  - A5.3 Relazione sulla modellazione sismica (pericolosità sismica)
- A6 Copia del certificato previsto dall'art. 9 della L. 1086/71 (art. 58 D.P.R. 380/01) e dall'art. 7 della L. 64/74 (art. 56 D.P.R. 380/01) per le strutture prefabbricate
- A7 Dichiarazione rilasciata dalla competente Amministrazione per edificio di speciale importanza artistica - art. 16 L. 64/74 (art. 92 D.P.R. 380/01)
- A8 Elenco dettagliato, redatto dal progettista, degli elaborati presentati (obbligatorio)
- Altri

totale allegati n°

**32**

**Nomina del Collaudatore e Accettazione dell'incarico (D.P.R. 380/01 e D.M. 14/01/2008 p.to 9.1)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di **Committente** dichiara di nominare **Collaudatore** dei lavori in oggetto:

Iscritto all'Albo \_\_\_\_\_ Prov. di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di **Collaudatore** dichiara di accettare l'incarico conferitogli, di non aver partecipato alla progettazione dell'opera, di essere iscritto all'Albo professionale da almeno dieci anni e di impegnarsi a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Il Collaudatore (timbro e firma) \_\_\_\_\_

Trattandosi di opere di riparazione o intervento locale eseguite su un edificio esistente ai sensi del D.M. 14/01/2008, punto 8.4.3, non si effettuerà il Collaudo Statico

Il/La sottoscritto/a in qualità di **Committente** dichiara di autorizzare \_\_\_\_\_ a svolgere tutte le funzioni amministrative presso i competenti Uffici Regionali

**Dichiarazioni di responsabilità**

Il/i sottoscritto/i **Ing. Francesco Vannini** in qualità di **progettista/i**, ognuno per le rispettive competenze, assevera/asseverano che il progetto depositato è conforme alla vigente normativa indicata, esecutivo e completo in ogni suo elaborato, che sono state rispettate le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio con riferimento alla fattibilità degli interventi a seguito delle indagini geologico-tecniche, e contestualmente assevera/asseverano la relazione di calcolo contenuta nel progetto.



\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

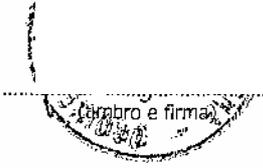
Il/i sottoscritto/i **Francesco Picciolini** in qualità di **costruttore/i** dichiara/dichiarano che si impegna/impegnano a realizzare l'opera così come è descritta nel progetto.

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

Il/i sottoscritto/i **Ing. Francesco Vannini** in qualità di **direttore dei lavori** dichiara/dichiarano che il progetto depositato è eseguibile ed è conforme alla normativa vigente, che risulta adeguato alle prescrizioni di cui all'art. 106 della L.R. 1/2005.



\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

*Informativa art. 13 Codice in materia di protezione dei dati personali*

Il Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n.196/2003), prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo quanto previsto dalla normativa, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003), Le forniamo le seguenti informazioni:

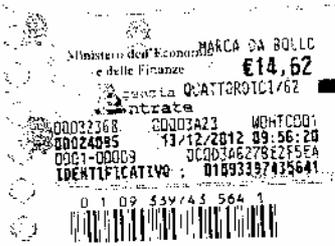
1. I dati da Lei forniti verranno trattati per le finalità previste dalla Legge Regionale n° 1/05 – capo V Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
2. Il trattamento sarà effettuato con modalità manuali e informatizzate.
3. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi delle leggi citate e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporterà la mancata prosecuzione del procedimento.
4. I dati saranno comunicati al Comune di competenza, ai sensi art. 105 bis della L.R. 1/05.
5. Il titolare del trattamento è la Regione Toscana – Giunta Regionale.
6. Il responsabile del trattamento è il dirigente responsabile della struttura regionale competente, ai sensi della L.R. 1/05 e successive integrazioni. Le strutture regionali sono inoltre riportate al sito web: <http://www.rete.toscana.it/sett/pta/sismica/normativareg/index.htm>.
7. Gli incaricati sono individuati nei dipendenti assegnati all'ufficio del responsabile della struttura regionale competente, di cui al p.to 6.
8. In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 196/2003.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Ufficio Tecnico del GENIO CIVILE di  
GROSSETO E SIENA  
Sede di GROSSETO

stoccolo generale



Preavviso scritto e DEPOSITO PROGETTO ai sensi:

- D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94\*, L.R. 1/05 art. 105 ter
  - D.P.R. 380/01 artt. 65, 93 e 94\*\*, L.R. 1/05 art. 105 ter
- \* ex artt. 17 e 18 Legge 64/74  
\*\* ex art. 4 Legge 1086/71 e artt. 17 e 18 Legge 64/74

Net rispetto di:

- D.M. 14/01/2008
- D.M. 14/09/2005\*
- D.M. 16/01/1996\*

\* casi come disposto dal D.L. 248/07 art. 20, convertito con L. 27/08

Nuovo Progetto

Variante/Integrazione n° 2 al progetto n° 006110  
VARIANTE NON SOSTANZIALE

altro

Zona di classificazione sismica  3s  3  4

Descrizione dell'intervento: Complesso edificio adibito a residenza

Comune \_\_\_\_\_

Loc. \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

2012

Commit \_\_\_\_\_

sede leg \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

legale ra \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_

domicilia \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

Codice F \_\_\_\_\_

\* indicare \_\_\_\_\_

Il committente \_\_\_\_\_

Progetti \_\_\_\_\_

Struttura \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_

iscritto al \_\_\_\_\_

prov. di \_\_\_\_\_

domicilia \_\_\_\_\_

Strada \_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

Codice F \_\_\_\_\_

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

VISTO: Si **ATTESTA** l'avvenuto deposito del progetto ai sensi delle Leggi sopracitate.

(timbro)

REGIONE TOSCANA  
UFF. Tecnico del Genio Civile  
GROSSETO

006110 13 DIC 12

Controllo obbligatorio (Art. 105 ter c. 4)

- SI
- NO

Progetto n° ..... li .....

L'incaricato: .....

| Altri soggetti responsabili (vedi eventuale elenco allegato) |   |
|--|---|
| Committenti  |   |
| Progettisti  | CMT architetti: Arch. Paolo Mori, Arch. Simone Carloni - strada di Busseto 18, Siena 0577/40313 (Arch. Paolo Mori ordine architetti provincia di Siena n°393) |
| Direttori dei Lavori   | Architettonico - Arch. Adriano Tortorelli - Via Val D'Aosta 13, Belverde, Siena tel 0577 532045   |
| Ditte costruttrici   |   |

| DESTINAZIONE (riferimento al Regolamento n. 36/R del 9/7/2009, all. A)   |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICI E/O INFRASTRUTTURE ORDINARIE   |  |
| <b>A) EDIFICI DI INTERESSE STRATEGICO E OPERE INFRASTRUTTURALI</b>   | <b>B) EDIFICI E OPERE INFRASTRUTTURALI RILEVANTI</b>   |
| <p><b>1. Strutture Ospedaliere e sanitarie</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Ospedali, case di Cura e strutture funzionali primarie annesse</p> <p><input type="checkbox"/> b) Aziende sanitarie, presidi medici, poliambulatori ed altre strutture sanitarie, dotate di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione</p> <p><input type="checkbox"/> c) Centrali operative 118</p> <p><b>2. Strutture Civili</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Sedi istituzionali di enti pubblici</p> <p><input type="checkbox"/> b) sedi di Sale Operative per la gestione delle emergenze (COM, COC)</p> <p><input type="checkbox"/> c) centri funzionali di supporto alle attività di protezione civile</p> <p><input type="checkbox"/> d) edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza</p> <p><b>3. Strutture Militari</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Caserme delle Forze Armate, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, dei Vigili del Fuoco, della Guardia di Finanza, del Corpo Forestale dello Stato</p> <p><b>4. Infrastrutture</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Centrali Elettriche di importanza primaria</p> <p><input type="checkbox"/> b) Strutture primarie per le telecomunicazioni (radio, televisioni, telefonia fissa e portatile, ponti radio della rete nazionale)</p> <p><input type="checkbox"/> c) Vie di comunicazione (strade, ferrovie) ed opere d'arte annesse, limitatamente a quelle strategiche individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza</p> <p><input type="checkbox"/> d) Porti, aeroporti ed eliporti individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza</p> <p><input type="checkbox"/> e) Strutture primarie connesse con la produzione, il trasporto e la distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti)</p> <p><input type="checkbox"/> f) Strutture primarie connesse con il funzionamento di acquedotti locali</p> <p><b>5. Altre strutture e infrastrutture specificate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Altre strutture</p> | <p><b>1. Strutture per l'istruzione sia pubbliche che private</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Scuole di ogni ordine e grado, comprese le strutture funzionali primarie annesse</p> <p><input type="checkbox"/> b) Palestre annesse agli edifici scolastici</p> <p><input type="checkbox"/> c) Sedi universitarie, accademie, conservatori e relative strutture gestionali e di coordinamento</p> <p><b>2. Strutture Civili</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Uffici amministrativi degli enti pubblici</p> <p><input type="checkbox"/> b) Uffici con notevole accesso al pubblico (uffici postali e bancari principali, centri civici, centri per convegni, merse)</p> <p><input type="checkbox"/> c) Edifici con elevato contenuto artistico e/o patrimoniale (musei, biblioteche)</p> <p><input type="checkbox"/> d) Edifici per il culto con superficie utile &gt; 200 mq</p> <p><input type="checkbox"/> e) Sale per lo spettacolo, teatri, cinema, sale da ballo, con capienza utile &gt; 100 persone</p> <p><input type="checkbox"/> f) Edifici adibiti ad attività sportive o ad esse funzionali e destinati al pubblico, con capienza utile &gt; 100 persone (Stadi, tribune, palazzetti dello sport)</p> <p><input type="checkbox"/> g) Grandi magazzini di vendita, mercati coperti, centri commerciali con superficie di vendita &gt; 2500 mq</p> <p><input type="checkbox"/> h) Edifici con destinazione residenziale con cubatura &gt; 5.000 mc ed altezza &gt; 25 m</p> <p><input type="checkbox"/> i) Edifici con destinazione alberghiera con capacità ricettiva &gt; 50 persone</p> <p><input type="checkbox"/> j) Strutture sanitarie o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi)</p> <p><b>3. Strutture industriali</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Edifici industriali ove sia prevista una presenza contemporanea media &gt; 200 addetti</p> <p><input type="checkbox"/> b) Edifici industriali nei quali avvengono lavorazioni di materie insalubri o pericolose</p> <p><b>4. Infrastrutture</b></p> <p><input type="checkbox"/> a) Vie di comunicazione (strade, ferrovie, banchine portuali, piste aeroportuali, funivie) ed opere d'arte annesse, il collasso delle quali può determinare gravi conseguenze in termini di perdite di vite umane, ovvero interruzioni prolungate del traffico</p> <p><input type="checkbox"/> b) Opere di ritenuta (dighe) con volume di acqua invasato &gt; 50000 mc o altezza dello sbarramento &gt; 5 m</p> <p><input type="checkbox"/> c) Impianti primari di depurazione</p> <p><b>5. Altre strutture e infrastrutture individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni di protezione civile</b></p> <p><input type="checkbox"/> Altre strutture</p> |

**SISTEMI COSTRUTTIVI E NORME DI RIFERIMENTO**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><input type="checkbox"/> Interventi su costruzioni esistenti:<br><input type="checkbox"/> Adeguamento sismico<br><input type="checkbox"/> Miglioramento sismico<br><input type="checkbox"/> Riparazione o intervento locale | <p align="center"><b>Normativa tecnica di riferimento</b></p> <input type="checkbox"/> D.M. 14/01/2008<br><input checked="" type="checkbox"/> D.M. 16/01/1996 (motivare nella relazione)<br><input type="checkbox"/> Altro | <p align="center"><b>Regolarità edifici</b></p> <input type="checkbox"/> Edificio regolare in altezza<br><input type="checkbox"/> Edificio regolare in pianta<br><input type="checkbox"/> Edificio non regolare |
|--|--|---|

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> In cemento armato                         | <input type="checkbox"/> In opera             | <input type="checkbox"/> Prefabbricato                         |
| <input type="checkbox"/> In acciaio   | <input type="checkbox"/> Mista c.a. e acciaio |  |
| <input type="checkbox"/> In muratura  | <input type="checkbox"/> ordinaria            | <input type="checkbox"/> armata <input type="checkbox"/> mista |
| <input type="checkbox"/> In legno   |   |  |
| <input type="checkbox"/> Altro  |   |  |
| <input type="checkbox"/> Con dispositivi di isolamento sismico o dissipazione |   |  |

**ALLEGATI**

*Il sottoscritto in qualità di Committente dichiara sotto la propria personale responsabilità di aver allegato la seguente documentazione in duplice esemplare, firmata dal Progettista Strutturale e controfirmata dal Direttore dei Lavori Strutturale:*

- A01 Asseverazione Mod. A – Attestazione versamento bollettino Conto Corrente Postale/bonifico
- A02 Prospetto calcolo volumi (ove previsto)
- A1 Relazione di calcolo strutturale
  - A1.1 Relazione generale illustrativa dell'opera
  - A1.2 Normativa di riferimento
  - A1.3 Descrizione del modello strutturale
  - A1.4 Valutazione della sicurezza e delle prestazioni della struttura
  - A1.5 Fascicolo dei calcoli
- A2 Relazione sui materiali
- A3 Elaborati grafici
  - A3.1 Planimetria ubicativa
  - A3.2 Disegni architettonici elaborati n°
  - A3.3 Elementi per l'ispezione e la manutenzione elaborati n°
  - A3.4 Disegni esecutivi delle strutture elaborati n°
  - A3.5 Particolari costruttivi elaborati n°
- A4 Piano di manutenzione delle strutture
- A5 Relazioni specialistiche
  - A5.1 Relazione geologica
  - A5.2 Relazione geotecnica e sulle fondazioni
  - A5.3 Relazione sulla modellazione sismica (pericolosità sismica)
- A6 Copia del certificato previsto dall'art. 9 della L. 1086/71 (art. 58 D.P.R. 380/01) e dall'art. 7 della L. 64/74 (art. 56 D.P.R. 380/01) per le strutture prefabbricate
- A7 Dichiarazione rilasciata dalla competente Amministrazione per edificio di speciale importanza artistica - art. 16 L. 64/74 (art. 92 D.P.R. 380/01)
- A8 Elenco dettagliato, redatto dal progettista, degli elaborati presentati (obbligatorio)
- Altri

totale allegati n°

**Nomina del Collaudatore e Accettazione dell'incarico (D.P.R. 380/01 e D.M. 14/01/2008 p.to 9.1)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di Committente dichiara di nominare Collaudatore dei lavori in oggetto:

Iscritto all'Albo \_\_\_\_\_

Prov. di \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di Collaudatore dichiara di accettare l'incarico conferitogli, di non aver partecipato alla progettazione dell'opera, di essere iscritto all'Albo professionale da almeno dieci anni e di impegnarsi a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Il Collaudatore (timbro e firma) \_\_\_\_\_

Trattandosi di opere di riparazione o intervento locale eseguite su un edificio esistente ai sensi del D.M. 14/01/2008 art. 8.4.3, non si effettuerà il Collaudo Statico

Il/la sottoscritto/a in qualità di Committente dichiara di autorizzare \_\_\_\_\_ presso i competenti Uffici Regionali \_\_\_\_\_ in amministrative

**FIRME**

Il/i sottoscritto, alla vigente normativa di pianificazione territoriale e contestualmente

**Assunzioni di responsabilità**

Il/i sottoscritto, in qualità di \_\_\_\_\_, assume/assumono le proprie competenze, assevera/asseverano che il progetto depositato è conforme alla normativa vigente, che sono state rispettate le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e contestualmente, che si impegna/impegnano a realizzare l'opera così come è descritta nel progetto.

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

Il/i sottoscritti, in qualità di \_\_\_\_\_, assumono che si impegna/impegnano a realizzare l'opera così come è descritta nel progetto.

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

Il/i sottoscritto/i, in qualità di direttore dei lavori dichiara/dichiarano che il progetto depositato è eseguibile ed è conforme alla vigente normativa, e che risulta adeguato alle prescrizioni di cui all'art. 106 della L.R. 1/2005.

\_\_\_\_\_ (timbro e firma)

**Informativa art. 13 Codice in materia di protezione dei dati personali**

Il Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n.196/2003), prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo quanto previsto dalla normativa, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003), Le forniamo le seguenti informazioni:

1. I dati da Lei forniti verranno trattati per le finalità previste dalla Legge Regionale n° 1/05 - ca po V Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico

2. Il trattamento sarà effettuato con modalità manuali e informatizzate.

3. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi delle leggi citate e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporterà la marcata prosecuzione del procedimento.

4. I dati saranno comunicati al Comune di competenza ai sensi art. 105 bis della L.R. 1/05.

5. Il titolare del trattamento è la Regione Toscana - Giunta Regionale.

6. Il responsabile del trattamento è il dirigente responsabile della struttura regionale competente, ai sensi della L.R. 1/05 e successive integrazioni. Le strutture regionali sono inoltre riportate al sito web <http://www.rete.toscana.it/sect/pla/sismica/normativegqirindex.htm>.

7. Gli incaricati sono individuati nei dipendenti assegnati all'ufficio del responsabile della struttura regionale competente, di cui al p.to 6.

8. In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 196/2003



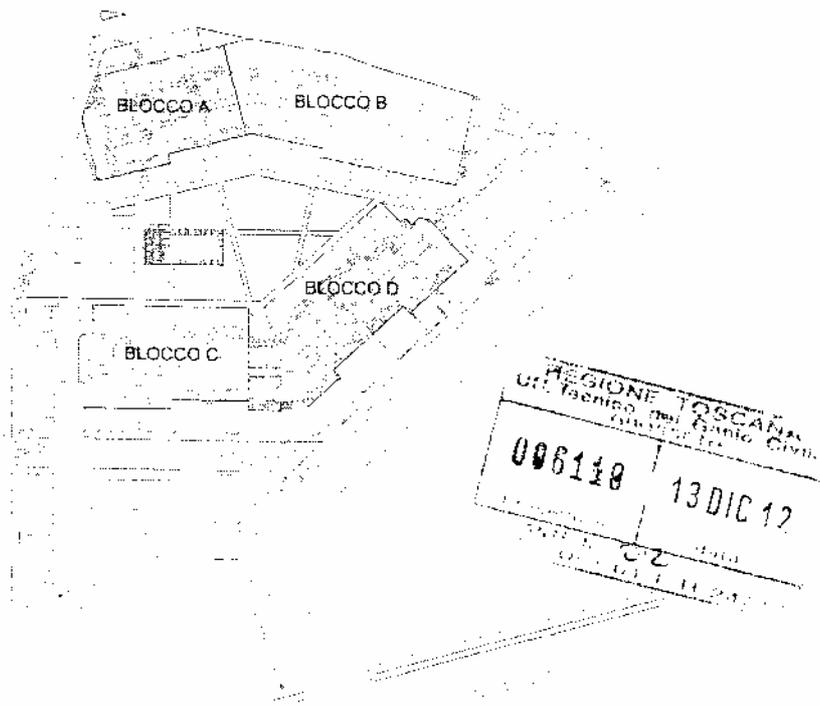
# RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA DELLE OPERE STRUTTURALI

**Variante n°2 alla Prat. n°006110 del 25 giugno 2009**

**COMUNE DI MASSA MARITTIMA (GR)**

Area complesso edilizio ex-Agraria

Progetto esecutivo – Lotto edificabile n°1



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

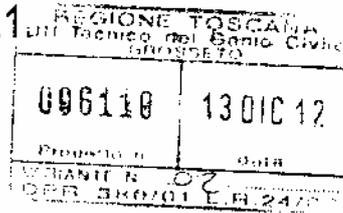
PROVINCIA DI GROSSETO

Committente

MASSA MARITTIMA SVILUPPO Srl

AREA COMPLESSO EDILIZIO "EX - AGRARIA" (P.A.05.-M.G.2.)  
STATO FINALE RISPETTO AL PERMESSO A COSTRUIRE  
n. 82 del 07/09/2009

LOTTO EDIFICABILE n.1



TAV. 1

DICEMBRE 2012

Scala 1:200

STATO AUTORIZZATO CON P.C. n.82/2009  
PIANTE PIANO TERRA E PRIMO



REV.

A

E' VIETATA, AI SENSI DI LEGGE, LA DIVULGAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DISEGNO SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE

# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO

Committente

MASSA MARITTIMA SVILUPPO Srl

AREA COMPLESSO EDILIZIO "EX - AGRARIA" (P.A.05.-M.G.2.)  
STATO FINALE RISPETTO AL PERMESSO A COSTRUIRE

n. 82 del 07/09/2009

LOTTO EDIFICABILE n.1

REGIONE TOSCANA  
Uff. Tecnico del Genio Civile  
61039610

096118

13 DIC 12

Progetto n.

Data

VARIANTE n. 02

PER. 380/01 L.R. 24/77

TAV. 2

DICEMBRE 2012

Scala 1:200

STATO DI VARIANTE AL P.C. n.82/2009  
PIANTE PIANO TERRA E PRIMO



| REV. |     |
|------|-----|
| A    | dik |
|      |     |
|      |     |

E' VIETATA, AI SENSI DI LEGGE, LA DIVULGAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DISEGNO SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE

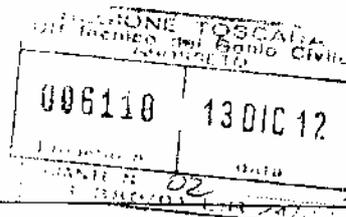
# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO

Committente

MASSA MARITTIMA SVILUPPO Srl

AREA COMPLESSO EDILIZIO "EX - AGRARIA" (P.A.05.-M.G.2.)  
STATO FINALE RISPETTO AL PERMESSO A COSTRUIRE  
n. 82 del 07/09/2009  
LOTTO EDIFICABILE n.1.



TAV. 3

DICEMBRE 2012

Scala 1:200

STATO SOVRAPPOSTO  
PIANTE PIANO TERRA E PRIMO



REV.

A di

E' VIETATA, AI SENSI DI LEGGE, LA DIVULGAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DISEGNO SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE

1 REGIONE TOSCANA

2 UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI GROSSETO

3 LEGGE N.1086/'71 E LEGGE N.64/'74

4 COMUNE DI MASSA MARITTIMA

5 LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO

6 ADIBITO A RESIDENZA IN LOC. COMPLESSO EX AGRARIA, VIA

7 DEI CHIASSARELLI.

8 DEPOSITO AL GENIO CIVILE DI GROSSETO IN DATA 25 GIUGNO

9 2009 AL N.6110

10 Co

de in

11 Vi

12 Im

. con

13 se

14 Pr

io in

15 St

16 Pr

t.ing.

17 FR

iena.

18 Co

lio in

19 Vi

20 CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE

21 (art.7, Legge 5.11.1971 n.1086)

22 Il sottoscritt

segnere, iscritto all'Ordine

23 degli Ingegneri della Provincia di Siena al n.358, continuativa-

24 mente, dal 1982, è stato incaricato del collaudo delle strutture

25 cui in titolo dalla società proprietaria.



26 Al fine di intraprendere le operazioni di collaudo finale ho  
27 acquisito tutto il materiale di progetto, di verifica e tutti i do-  
28 cumenti che corrispondono agli elaborati depositati presso  
29 l'Ufficio del Genio Civile di Siena.

#### 30 DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE REALIZZATE

31 L'intervento consiste nella realizzazione di un complesso di  
32 edifici adibiti a civile abitazione i quali si articolano in due  
33 corpi di fabbrica ciascuno dei quali divisi in due blocchi strut-  
34 turali sismicamente indipendenti denominati con le lettere da  
35 A a D. I blocchi A e C si presentano abbastanza regolari in  
36 pianta mentre gli altri due posseggono una pianta più articola-  
37 ta. In alzato tutti gli edifici sono costituiti da tre piani utili:  
38 piano interrato, piano terra e piano primo, più il piano sotto-  
39 tetto e la copertura.

40 La struttura è in cemento armato in pilastri e travi; i solai  
41 sono del tipo predalle al primo impalcato ed in latero-cemento  
42 negli altri livelli. Le fondazioni sono del tipo diretto e sono re-  
43 alizzate con platee. In progetto sono previsti anche alcuni mu-  
44 ri a retta di altezza variabile che delimitano le rampe di acces-  
45 so ai garage.

#### 46 PROCEDURE DI DEPOSITO DEI PROGETTI

47 Il progetto principale è stato depositato al Genio Civile di  
48 Grosseto il 25 giugno 2009 e distinto al n. 6110. In data 11  
49 novembre 2010 è stata depositata la 1° variante " non sostan-  
50 ziale" riguardante alcune modifiche ad alcuni elementi non

51 strutturali ed integrazioni dei calcoli. In data 13 Dicembre  
52 2012 è stata depositata la 2° variante " non sostanziale" con-  
53 sistente nelle reazioni di calcolo dei solai, nella formazione di  
54 una apertura in un solaio e nell'annullamento del progetto  
55 della piscina e del locale interrato previsti in sede di primo  
56 deposito.

57 La relazione a lavori ultimati è stata depositata in data 18  
58 dicembre 2012. Allegati ad essa sono stati depositati n.31 cer-  
59 tificati di prove su campioni di calcestruzzo, n.10 certificati di  
60 prove su campioni di barre di acciaio usato nei getti,

#### 61 VERIFICA DEGLI ELABORATI

62 Con la scorta della documentazione di progetto in copia vi-  
63 stata dall'Ufficio del Genio Civile ho compiuto la verifica del  
64 procedimento di calcolo e di progettazione.

65 La normativa generale adottata nella progettazione delle  
66 strutture in zona sismica è il D.M.LL.PP. 16/01/1996 "Norme  
67 Tecniche per le costruzioni in zona sismica" ancora in vigore al  
68 momento del deposito dei progetti.

69 Le analisi dei carichi, in conformità della norma generale  
70 assunta, sono state condotte ai sensi del DM 16 gennaio 1996  
71 "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e  
72 dei carichi e sovraccarichi".

73 Le verifiche delle strutture sono state condotte in conformi-  
74 tà al D.M.LL.PP. 09/01/1996 "Norme Tecniche per il calcolo,  
75 l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato,

76 normale e precompresso e per le strutture metalliche". Il me-  
77 todo generalmente adottato è stato quello "Semiprobabilistico  
78 agli Stati Limite" cui allo stesso Decreto.

79 Le condizioni di carico assunte, per esse considerate le con-  
80 dizioni cui ai carichi verticali, al vento e alle condizioni indotte  
81 dal sisma e la loro combinazione risultano quelle di indicate  
82 dalle norme anzi richiamate.

83 Per le condizioni sismiche si è considerato il grado di sismi-  
84 cità indicato per le zone 3 in cui è inserito il Comune di Massa  
85 Marittima.

86 VISITA DI COLLAUDO

87 Il giorno 19 dicembre 2012 con la scorta degli elaborati di  
88 progetto si è svolta la visita di collaudo. Alla presenza dell'ing.

89 costruttrice si sono visionate le strutture realizzate. I lavori  
90 edili sono in stato avanzato per cui tutte le membrature non  
91 sono visibili. In ogni caso avendo, a campione, controllato le  
92 dimensioni e la posizione delle strutture si è riscontrata la  
93 conformità geometrica di quanto realizzato ai progetti. Parti-  
94 colare attenzione si è avuta al controllo dell'integrità delle  
95 strutture: l'esito del sopralluogo non ha rilevato nessuna fes-  
96 sura o elemento di difetto sulle membrature strutturali.

97  
98 In accordo con il Direttore dei Lavori, considerata la regola-  
99 rità e la semplicità dell'ordito strutturale, non si sono previste  
100 prove di carico.

101 Come dichiarato dal Direttore dei Lavori le opere sono sta-  
102 te realizzate in maniera conforme agli elaborati progettuali  
103 depositati ed i materiali utilizzati sono conformi a quanto di-  
104 chiarato nella Relazione sui materiali allegata al progetto stes-  
105 so.



106 Dato il favorevole esame generale della struttura portante  
107 e la sua semplicità organizzativa, in accordo co il Direttore dei  
108 Lavori, non si è ritenuto necessario effettuare le prove di cari-  
109 co.

110 I risultati delle prove sulle campionature di calcestruzzo e  
111 dell'acciaio impiegati nel corso dei lavori indicano la corri-  
112 spondenza dei materiali impiegati alle specifiche indicate nei  
113 progetti e sugli elaborati di calcolo.

114 Tutto ciò premesso, il sottoscritto ingegnere collaudato-  
115 re delle strutture di che trattasi,

116 **VISTO**

117 che le prescrizioni regolamentari in materia di esecuzione di  
118 opere in zona sismica sono state ottemperate.

119 **CONSIDERATO**

120 Che dai risultati delle prove sui materiali impiegati i cui cer-  
121 tificati sono allegati alla relazione finale e che dal buon esito  
122 delle visite di collaudo si deducono soddisfacenti elementi per  
123 assicurare la stabilità delle strutture.

124 **DICHIARA**

125 che le strutture portanti realizzate nella costruzione risul-

126 tano corrispondenti alla normativa antisismica vigente al mo-  
127 mento del deposito al Genio Civile e riguardante la zona in cui  
128 insiste l'edificio stesso e che tali strutture sono collaudabili  
129 come in effetti con il presente atto

130 **COLLAUDA**

131 entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto.

132 **IL COLLAUDATORE**

133 Dott.ing. Mauro Lastri

134   
135 Il direttore dei lavori.



136  
137  
138 Siena, li 19 Dicembre 2012





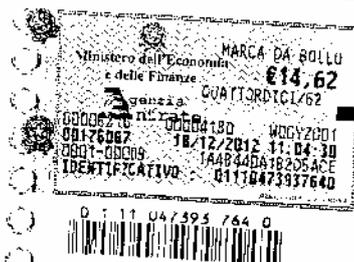
REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Ufficio Tecnico del Genio Civile di  
Siena e Grosseto

Sede di  
Grosseto

BOLLI

Modello 22/09/09



DATA TIMBRO, PROTOCOLLO

REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale  
Ufficio Tecnico del Genio Civile  
di Grosseto

Data 18 DIC. 2012

N° Deposito 6110  
DPR 380/01 L.R. 01/05 L.R. 2/06

**RELAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI RISPONDENZA**

D.P.R. 380/01 art. 65 e L.R. n. 1/06 art. 109

PROGETTO N. **006110** DEL **25/06/2009**

AUTORIZZAZIONE  DEPOSITO

COMUNE DI **Massa Marittima (GR)** LOC.

VIA/PIAZZA: **Complesso Ex Agraria - Via dei Chiossarelli N.**

COMMITTENTE:

DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE: **Complesso edilizio adibito a residenza**

Il sottoscritt

qualità di **C**

progetto in oggetto.

via/piazza **Strada di Busseto n°18** in  
data **17/12/2012** sono state ultimate le opere relative al

Le opere sono state realizzate secondo il progetto depositato ed i materiali utilizzati sono conformi a quanto dichiarato nella Relazione sui materiali allegata al progetto stesso.

Con la presente si certifica altresì che le opere realizzate sono conformi alle prescrizioni antisismiche della vigente normativa nonché, laddove previsto, alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica di cui alla parte II, capo II, del D.P.R. 380/01.

Durante il corso dei lavori sono state presentate le seguenti varianti al progetto: **1**  **2**  **3**  **4**  **5**

Il D.L. comunica inoltre:

Sono stati prelevati i seguenti campioni di materiali:

- Calcestruzzo N. cert. allegati **31**  Acciaio N. cert. allegati **10**  
 Acciaio da carpenteria N. cert. allegati  
 Altro

secondo quanto disposto dalla normativa vigente adottata in fase di progettazione.

Il sottoscritto Direttore dei Lavori attesta di aver preso visione dei suddetti certificati e che le risultanze delle prove sui materiali sono state condotte secondo le modalità e numero previste dalla vigente normativa

Allega relazione di verifica ed accettazione dei materiali utilizzati.

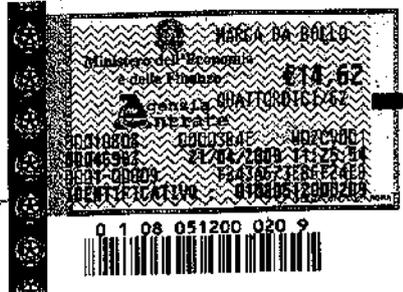
Trattandosi di opere di riparazione/intervento locale eseguite ai sensi del punto 8.4.3 del D.M. 14.01.2008 il sottoscritto Direttore dei Lavori dichiara, sotto la sua responsabilità, che non si procederà ad effettuare il collaudo delle opere.

Si allega ulteriore documentazione utile alla dichiarazione di conformità delle opere realizzate:  
- **Certificati di prove a compressione su cls;**  
- **Certificati di prove a trazione e piegamento su acciaio da c.a.;**

Il Direttore dei Lavori



Rif. Pratica VV.F. n.



AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO

GROSSETO

RICHIESTA DI PARERE DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO da presentare in duplice copia di cui una in bollo

Vertical administrative stamp with fields for '5' and 'W' and 'a.p.'.

comune

provincia

telefono

CHIEDE

a codesto Comando Provinciale, ai sensi della legge 26/7/1965 n.966, del DPR 29/7/1982 n.577 e del DPR 12/1/1998 n.37 di voler disporre l'esame del progetto allegato, presentato in duplice copia, al fine di ottenere il

PARERE DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO

per i lavori di: Realizzazione n. 2 edifici residenziali nell'area Ex-Agraria

tipo di lavoro (nuovo insediamento, modifica, ampliamento, ristrutturazione, etc.)

relativi all'attività: N.2 Autorimesse private con posti auto >9, N.2 Centrale termica di potenzialità > 116 kW

tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.)

sita in: Via della Manganella, Via dei Chiassarelli, Piazza XXIV Maggio (Vedere elaborati grafici di inquadramento)

via - piazza

n. civico

c.a.p.

Massa Marittima

Gr

comune

provincia

telefono

individuata al n. 92 del decreto del Ministro dell'Interno 16/2/1982 e comprendente anche le attività di cui ai

numeri 91 del decreto medesimo.

La documentazione tecnico progettuale è sottoscritta dal tecnico

Vertical administrative stamp with fields for 'civico'.

Spazio riservato al Comando Provinciale

UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

"PRAT. N° ....."

C.P.I. - C.P.I. Art. 4

E.P. N.O.E. ....

Att. 92/P2/P1/P1

Imp. ....

Versato € 352,00

Data 23-04-09



## SCHEDA INFORMATIVA GENERALE

### a) INFORMAZIONI GENERALI SULL'ATTIVITÀ PRINCIPALE E SULLE EVENTUALI ATTIVITÀ SECONDARIE SOGGETTE A CONTROLLO DI PREVENZIONE INCENDI

- 1) Autorimessa privata con capienza inferiore a 50 autoveicoli
- 2) Autorimessa privata con capienza inferiore a 50 autoveicoli
- 3) Centrale termica fino a 350 kW
- 4) Centrale termica fino a 350 kW

### b) INDICAZIONI DEL TIPO DI INTERVENTI IN PROGETTO: NUOVO INSEDIAMENTO O MODIFICA, AMPLIAMENTO O RISTRUTTURAZIONE DI ATTIVITÀ ESISTENTE

- 1) Nuovo insediamento
- 2) Nuovo insediamento
- 3) Nuovo insediamento
- 4) Nuovo insediamento

*N.B.: La scheda informativa generale deve essere sempre riferita all'intero complesso, anche nei casi di modifiche o ampliamenti o ristrutturazioni di una parte dell'attività, o di richiesta di deroga.*

Allega i seguenti documenti :

Relazione tecnica (2 copie a firma di tecnico abilitato) relativa a (barrare una delle tre ipotesi corrispondente alla situazione ):

- per attività non regolate da specifiche disposizioni antincendio: individuazione dei pericoli di incendio; descrizione delle condizioni ambientali; valutazione qualitativa del rischio; compensazione del rischio incendio; gestione dell'emergenza.
- per attività regolate da specifiche disposizioni antincendio: dimostrazione dell'osservanza delle specifiche disposizioni tecniche di prevenzione incendi.
- per ampliamenti o modifiche di attività esistenti: documentazione tecnica e grafica riferita alla parte oggetto dell'intervento ed alle relative correlazioni con l'esistente (scheda informativa e planimetria generale devono riguardare l'intero complesso).

Elaborati grafici (2 copie a firma di tecnico abilitato) preferibilmente nei formati non superiori ad A2 e piegati in A4 comprendenti: planimetria generale in scala (da 1:2000 a 1:200), a seconda delle dimensioni dell'insediamento, da cui risultano: ubicazione delle attività, accessibilità, distanze di sicurezza esterne, etc.; piante in scala da 1:50 a 1:200, a seconda delle dimensioni dell'edificio o locale dell'attività, relative a ciascun piano, con destinazione d'uso dei locali, indicazione uscite, attrezzature antincendio, impianti di sicurezza, etc; sezioni ed eventuali prospetti degli edifici in scala adeguata, tavole relative ad impianti e macchinari di particolare importanza ai fini della sicurezza antincendio.

Ricevuta di versamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ effettuato sul c/c postale n. 10991586  
 intestato alla Tesoreria Provinciale dello Stato di Grosseto ai sensi della legge 26 luglio  
 1965, n.966, per un totale di € 352,00 così distinte:

**N.B.: la compilazione della distinta di versamento e' obbligatoria**

|             |    |                          |  |                      |          |          |               |
|-------------|----|--------------------------|--|----------------------|----------|----------|---------------|
| attività n. | 92 | tipologia <sup>(1)</sup> | Autorimesse private con capienza fino a 50 autoveicoli | n. ore               | 2        | €        | 88,00         |
| attività n. | 92 | tipologia <sup>(1)</sup> | Autorimesse private con capienza fino a 50 autoveicoli | n. ore               | 2        | €        | 88,00         |
| attività n. | 91 | tipologia <sup>(1)</sup> | Centrale termica fino a 350 kW                         | n. ore               | 2        | €        | 88,00         |
| attività n. | 91 | tipologia <sup>(1)</sup> | Centrale termica fino a 350 kW                         | n. ore               | 2        | €        | 88,00         |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
| attività n. |    | tipologia <sup>(1)</sup> |  | n. ore               |          | €        |               |
|             |    |                          |  | <b>totale n. ore</b> | <b>8</b> | <b>€</b> | <b>352,00</b> |

(1) specificare la dizione riportata nell'allegato VI al D.M. 4 maggio 1998 al fine di definire il numero di ore ed il relativo importo (quantitativo, capacità, capienza, superficie, potenzialità, etc.)

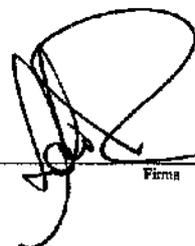
Altro: \_\_\_\_\_

Ulteriore eventuale indirizzo presso il quale si chiede di inviare la corrispondenza:

|              |           |        |        |           |
|--------------|-----------|--------|--------|-----------|
| _____        |           | _____  |        |           |
| cognome      |           | nome   |        |           |
| _____        | _____     | _____  | _____  | _____     |
| via - piazza | n. civico | c.a.p. | comune | provincia |

20-4-09

Data



Firma

**N.B.:** In caso di delega, ove la firma non sia apposta in presenza del pubblico ufficiale addetto alla ricezione del modello, la persona delegata deve allegare all'istanza una fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (DPR 445 del 28 dicembre 2000). In caso di inoltro dell'istanza a mezzo posta, deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente.

|   |                   |         |         |      |              |  |           |        |        |           |          |   |
|---|-------------------|---------|---------|------|--------------|--|-----------|--------|--------|-----------|----------|---|
| <p><i>Spazio riservato al delegante</i></p> <p>il sottoscritto per le procedure di cui alla presente istanza delega il/la sig.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">titolo<br/>profes.</td> <td style="width: 55%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">cognome</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">nome</td> </tr> </table> <p>domiciliato in</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">via - piazza</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">n. civico</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">c.a.p.</td> <td style="width: 70%; text-align: center;">comune</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; text-align: center;">provincia</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">telefono</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Data _____ Firma _____</p> | titolo<br>profes. |         | cognome | nome | via - piazza |  | n. civico | c.a.p. | comune | provincia | telefono | <p><i>Spazio riservato al Comando Provinciale (da compilare solo in assenza di fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente)</i></p> <p>Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 403 del 20/10/1998, io sottoscritto _____ addetto incaricato con _____ qualifica _____ di _____ in data _____/_____/_____ a mezzo documento _____ n. _____ rilasciato in data _____/_____/_____ a _____ ho proceduto all'accertamento dell'identità personale del sig. _____ che ha qui apposto la sua firma alla mia presenza.</p> <p>Data _____/_____/_____ Firma _____</p> |
| titolo<br>profes.   |                   | cognome | nome    |      |              |  |           |        |        |           |          |   |
| via - piazza  |                   |         |         |      |              |  |           |        |        |           |          |   |
| n. civico   | c.a.p.            | comune  |         |      |              |  |           |        |        |           |          |   |
| provincia   | telefono          |         |         |      |              |  |           |        |        |           |          |   |

€ sul C/C n. 10991586

di Euro 352,00

IMPORTO IN LETTERE TRECENTO CINQUANTADUE/00

INTESTATO A TESORERIA PROV. LE. DELLO

CAUSALE STATO DI GROSSETO

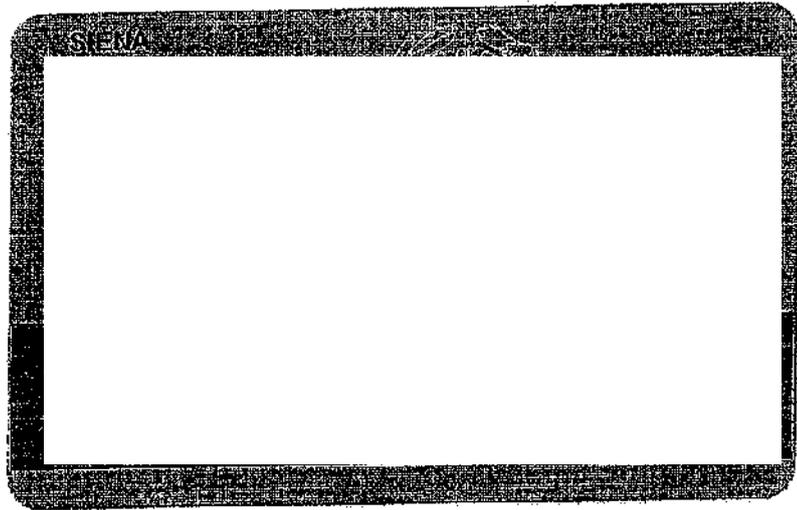
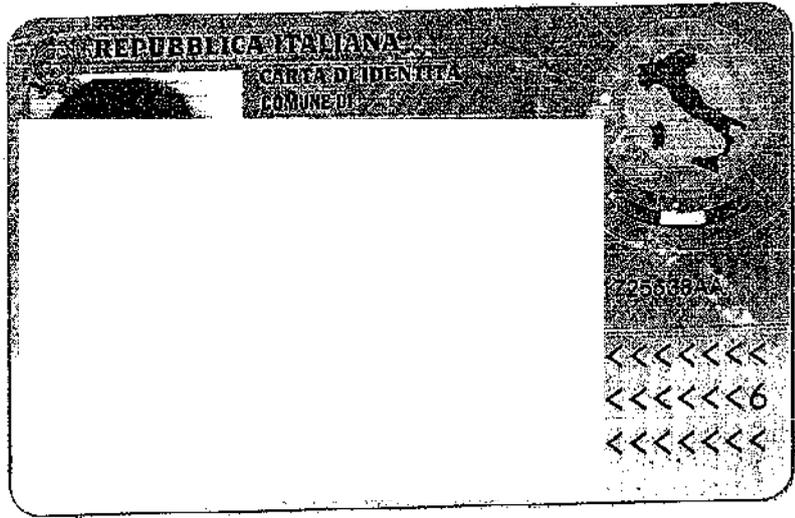
DIRITTI PER EGANE PARERE  
PROGETTO ATTIVITA' 92 E 91

59/063 03 20-04-09 AP  
0135 €\*352,00\*  
VCY 0825 €\*1,10\*  
C/C 10991586 P 0076

SEI

IA

AP



**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N° 99/2021

Con sede a Roma in Via Sommacampagna n°9

GIUDICE DELEGATO : Dott. CARDINALI Stefano

CURATORE : Dott.ssa Avv. DOLFINI Lorenza

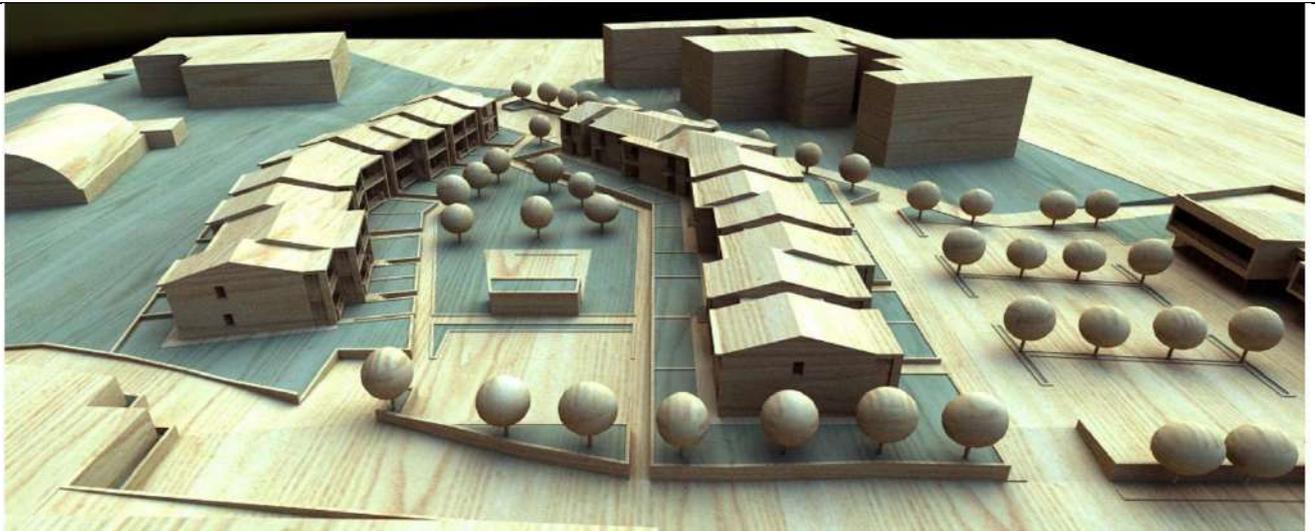
**RELAZIONE DI STIMA**  
**BENI IMMOBILIARI**

UBICAZIONE : COMUNE DI MASSA MARITTIMA (GR)  
VIA DEI CHIASSARELLI N°4

**LOTTO B**

L'ESPERTO STIMATORE  
Geometra LACERENZA Giacomo

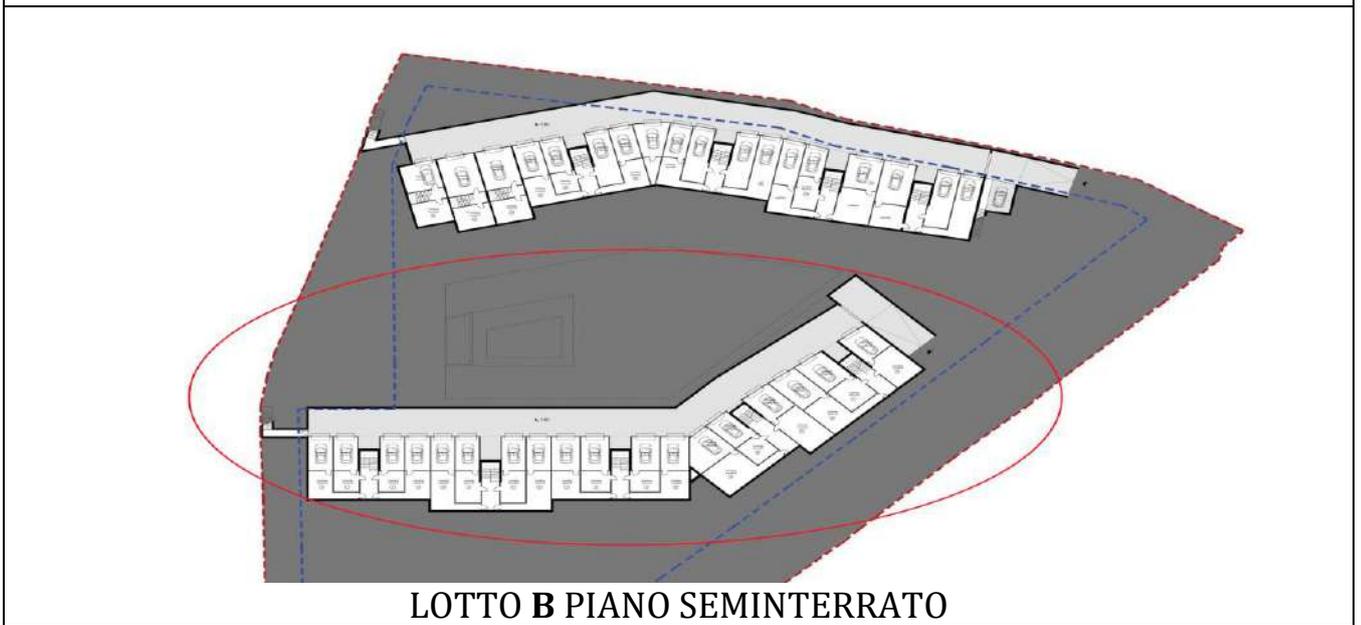
## QUADRO D'INSIEME DEL COMPENDIO



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.

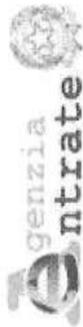
- 15 - Appartamento identificato alla scala **D** al n°9 piano Terra Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 39  
Box identificato al n°9 Piano Terra, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 95.
- 16 - Appartamento identificato alla scala **D** 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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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><br><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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br>piano: S1;     |
| 2  |         | 145    | 496        | 1   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T;      |
| 3  |         | 145    | 496        | 2   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T- S1;  |
| 4  |         | 145    | 496        | 3   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 5  |         | 145    | 496        | 4   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 6  |         | 145    | 496        | 5   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 7  |         | 145    | 496        | 6   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 8  |         | 145    | 496        | 7   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 9  |         | 145    | 496        | 8   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 10 |         | 145    | 496        | 9   |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 11 |         | 145    | 496        | 10  |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 12 |         | 145    | 496        | 11  |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 13 |         | 145    | 496        | 12  |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 14 |         | 145    | 496        | 13  |    | A/2       | 2      | 6,5 vani          |     | Euro 654,61 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-1-S1; |
| 15 |         | 145    | 496        | 14  |    | A/2       | 2      | 6,5 vani          |     | Euro 654,61 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>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;              |

## 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<br>piano: T.     |
| 20 |         | 145    | 496        | 19   |    | A/2       | 1      | 5,5 vani    |     | Euro 468,68 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |
| 21 |         | 145    | 496        | 20   |    | A/2       | 2      | 3,5 vani    |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T. S1. |
| 22 |         | 145    | 496        | 21   |    | A/2       | 2      | 3,5 vani    |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T. S1. |
| 23 |         | 145    | 496        | 22   |    | A/2       | 2      | 5,5 vani    |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T. S1. |
| 24 |         | 145    | 496        | 23   |    |           |        |             |     |                       |   |
| 25 |         | 145    | 496        | 24   |    |           |        |             | C   |                       |   |
| 26 |         | 145    | 496        | 25   |    | A/2       | 2      | 3 vani      |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1-S1.  |
| 27 |         | 145    | 496        | 26   |    | A/2       | 2      | 5 vani      |     | Euro 503,55 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.     |
| 28 |         | 145    | 496        | 27   |    | A/2       | 2      | 5 vani      |     | Euro 503,55 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.     |
| 29 |         | 145    | 496        | 28   |    | A/2       | 2      | 6 vani      |     | Euro 604,25 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1-S1.  |
| 30 |         | 145    | 496        | 29   |    | A/2       | 2      | 3 vani      |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.     |
| 31 |         | 145    | 496        | 30   |    | A/2       | 2      | 3,5 vani    |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.     |
| 32 |         | 145    | 496        | 31   |    | A/2       | 2      | 5,5 vani    |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.     |
| 33 |         | 145    | 496        | 32   |    | A/2       | 2      | 5,5 vani    |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |
| 34 |         | 145    | 496        | 33   |    | A/2       | 2      | 5,5 vani    |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |
| 35 |         | 145    | 496        | 34   |    | A/2       | 2      | 5,5 vani    |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |
| 36 |         | 145    | 496        | 35   |    | A/2       | 2      | 5,5 vani    |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |
| 37 |         | 145    | 496        | 36   |    | A/2       | 2      | 5 vani      |     | Euro 503,55 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |
| 38 |         | 145    | 496        | 37   |    | A/2       | 2      | 3 vani      |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T. S1. |
| 39 |         | 145    | 496        | 38   |    | A/2       | 2      | 3 vani      |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.     |

## 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<br>piano: T.    |
| 41 |          | 145    | 496        | 40  |    | A/2       | 2      | 3 vani            |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-SI. |
| 42 |          | 145    | 496        | 41  |    | A/2       | 2      | 3,5 vani          |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-SI. |
| 43 |          | 145    | 496        | 42  |    | A/2       | 2      | 3,5 vani          |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T-SI. |
| 44 |          | 145    | 496        | 43  |    | C/6       | 1      | 14 m <sup>2</sup> |     | Euro 13,01 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.    |
| 45 |          | 145    | 496        | 44  |    | C/6       | 1      | 14 m <sup>2</sup> |     | Euro 13,01 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.    |
| 46 |          | 145    | 496        | 45  |    | C/6       | 1      | 14 m <sup>2</sup> |     | Euro 13,01 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.    |
| 47 |          | 145    | 496        | 46  |    | C/6       | 1      | 14 m <sup>2</sup> |     | Euro 13,01 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.    |
| 48 |          | 145    | 496        | 47  |    | C/6       | 1      | 12 m <sup>2</sup> |     | Euro 11,16 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.    |
| 49 |          | 145    | 496        | 48  |    | C/6       | 1      | 12 m <sup>2</sup> |     | Euro 11,16 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: T.    |
| 50 |          | 145    | 496        | 49  |    | A/2       | 2      | 6 vani            |     | Euro 604,25 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1-SI. |
| 51 |          | 145    | 496        | 50  |    | A/2       | 2      | 6 vani            |     | Euro 604,25 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1-SI. |
| 52 |          | 145    | 496        | 51  |    | A/2       | 2      | 5,5 vani          |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |
| 53 |          | 145    | 496        | 52  |    | A/2       | 2      | 5,5 vani          |     | Euro 553,90 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |
| 54 |          | 145    | 496        | 53  |    | A/2       | 2      | 6 vani            |     | Euro 604,25 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1-SI. |
| 55 |          | 145    | 496        | 54  |    | A/2       | 2      | 4,5 vani          |     | Euro 453,19 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1-SI. |
| 56 |          | 145    | 496        | 55  |    | A/2       | 2      | 3 vani            |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |
| 57 |          | 145    | 496        | 56  |    | A/2       | 2      | 3,5 vani          |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |
| 58 |          | 145    | 496        | 57  |    | A/2       | 2      | 3 vani            |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |
| 59 |          | 145    | 496        | 58  |    | A/2       | 2      | 3 vani            |     | Euro 302,13 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |
| 60 |          | 145    | 496        | 59  |    | A/2       | 2      | 3,5 vani          |     | Euro 352,48 -         | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: 1.    |

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

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

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

Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.22

Visura n.: RM0405581 Pag: 5

Segue

| 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<br>piano: S1; |
| 83  |         | 145    | 496        | 83  |    | C/6       | 5      | 35 m <sup>2</sup> |     | Euro 65,07 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 84  |         | 145    | 496        | 84  |    | C/6       | 5      | 35 m <sup>2</sup> |     | Euro 65,07 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 85  |         | 145    | 496        | 85  |    | C/6       | 5      | 27 m <sup>2</sup> |     | Euro 50,20 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 86  |         | 145    | 496        | 86  |    | C/6       | 5      | 37 m <sup>2</sup> |     | Euro 68,79 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 87  |         | 145    | 496        | 87  |    | C/6       | 5      | 29 m <sup>2</sup> |     | Euro 53,92 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 88  |         | 145    | 496        | 88  |    | C/6       | 5      | 29 m <sup>2</sup> |     | Euro 53,92 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 89  |         | 145    | 496        | 89  |    | C/6       | 5      | 38 m <sup>2</sup> |     | Euro 70,65 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 90  |         | 145    | 496        | 90  |    | C/6       | 5      | 22 m <sup>2</sup> |     | Euro 40,90 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 91  |         | 145    | 496        | 91  |    | C/6       | 5      | 22 m <sup>2</sup> |     | Euro 40,90 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 92  |         | 145    | 496        | 92  |    | C/6       | 5      | 39 m <sup>2</sup> |     | Euro 72,51 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 93  |         | 145    | 496        | 93  |    | C/6       | 5      | 28 m <sup>2</sup> |     | Euro 52,06 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 94  |         | 145    | 496        | 94  |    | C/6       | 5      | 40 m <sup>2</sup> |     | Euro 74,37 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 95  |         | 145    | 496        | 95  |    | C/6       | 5      | 39 m <sup>2</sup> |     | Euro 72,51 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 96  |         | 145    | 496        | 96  |    | C/6       | 5      | 29 m <sup>2</sup> |     | Euro 53,92 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 97  |         | 145    | 496        | 97  |    | C/6       | 5      | 39 m <sup>2</sup> |     | Euro 72,51 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 98  |         | 145    | 496        | 98  |    | C/6       | 5      | 40 m <sup>2</sup> |     | Euro 74,37 -          | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 99  |         | 145    | 496        | 99  |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>piano: S1; |
| 100 |         | 145    | 496        | 100 |    |           |        |                   | A   | -                     | VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA<br>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;

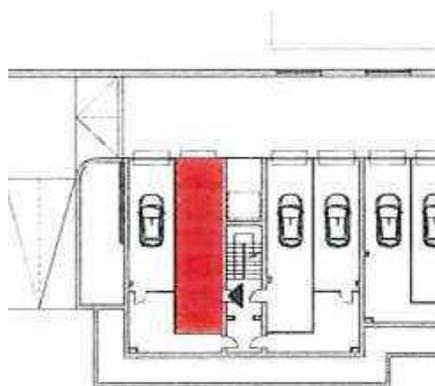
Il Box Auto confina con :

- 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

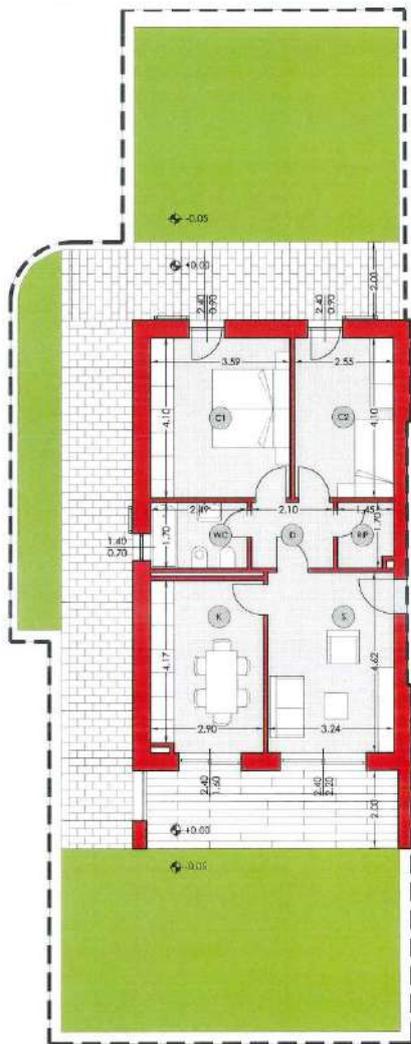


PIANO TERRENO



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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
| Ufficio dei Registri<br>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 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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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> –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala A, interno<br>1, piano T, box auto al<br>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**

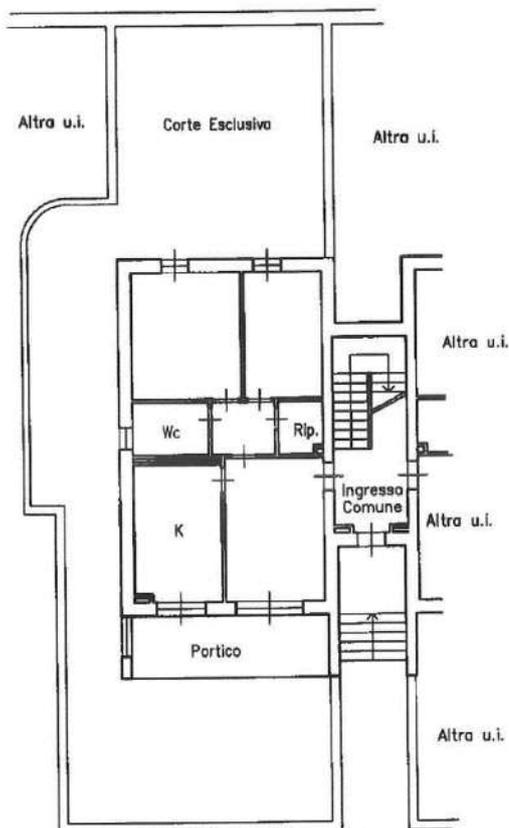
| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                                 |           |
|---|--|---------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala A, interno 1 , piano Terra, Box piano S1 n°1   |                                 |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>                    | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>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<br><br>Box<br>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*

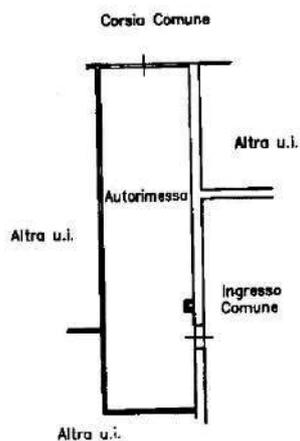


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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

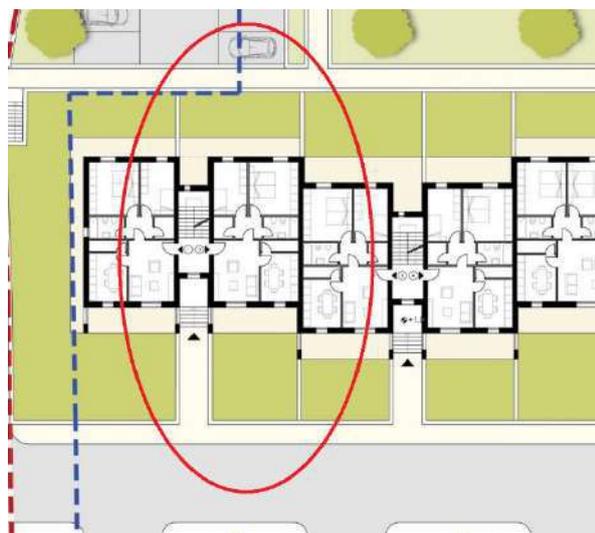
L'appartamento confina con :

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

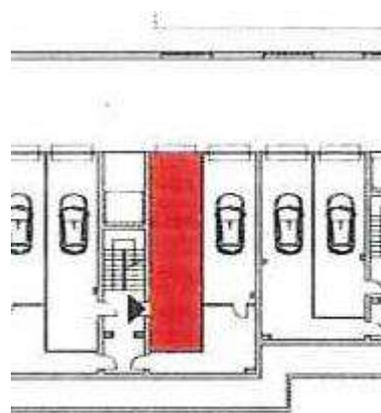
Il Box Auto confina con :

- 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



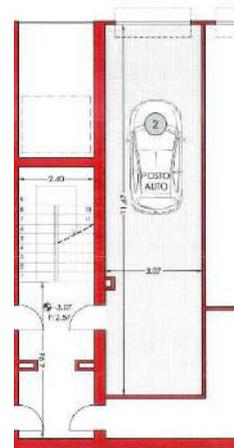
PIANO SEMINTERRATO

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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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><br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima<br>(GR) - Via Tor dei<br>Chiassarelli n°4,<br>edificio A, scala A,<br>interno 2 e n.2, piano<br>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**

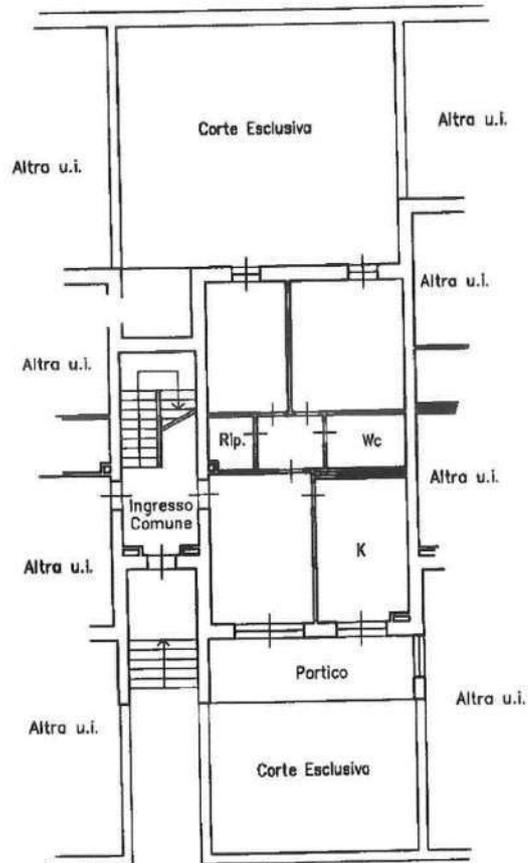
| Bene N° 2 - Appartamento n°2 e Box n°2            |   |                                     |           |
|---|---|-------------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio B, scala A piano T n°2, Box n°2 piano S1   |                                     |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 32, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 84, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no   | <b>Superficie<br/>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.<br>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*

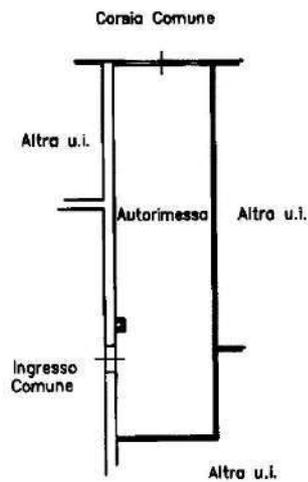


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |                        |
|--|------------------------|
| 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

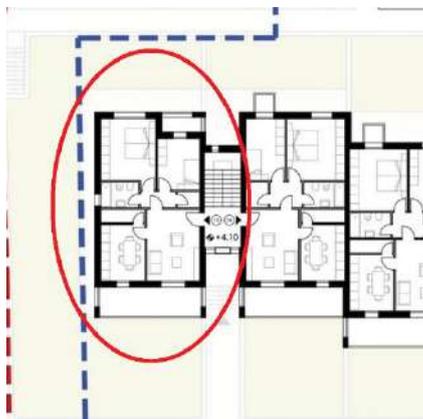
L'appartamento confina con :

- 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;

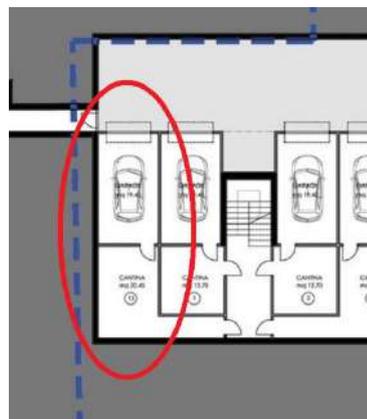
Il Box Auto confina con :

- 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°



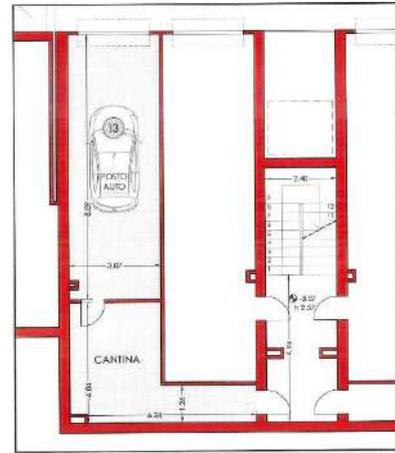
PIANO SEMINTERRATO

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 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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).

| <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° 3 -</b><br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso autonomo scala<br>unica, interno 13, cantina<br>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**

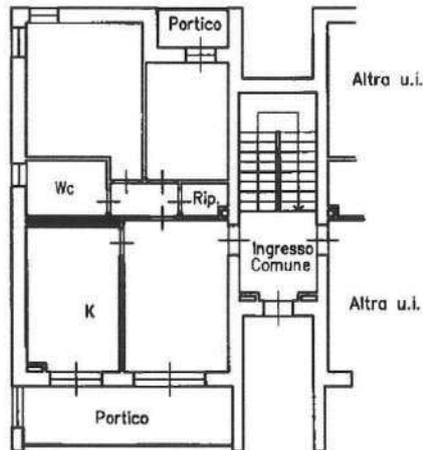
| Bene N° 3 - Appartamento n°13 e Box n°13              |  |                                     |           |
|---|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico,Scala A interno 13, piano 1°-2°-S1 Box n°13   |                                     |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà  | <b>Quota</b>                        | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 49 Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 82, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                                     |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero   |                                     |           |

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

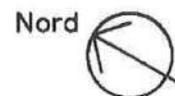
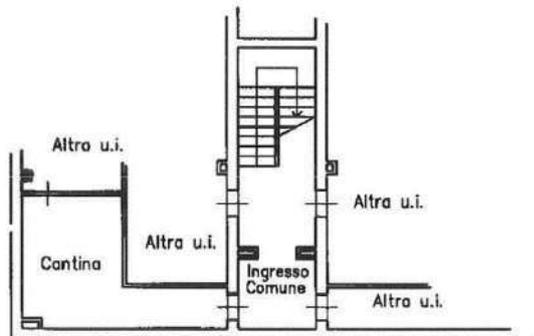
|   |                        |
|---|------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____   |                        |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima  |                        |
| Viale Martiri Della Niccioleata _____ civ.  |                        |
| Identificativi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

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*



*Piano Primo Sottostrada*  
*H=2.57*

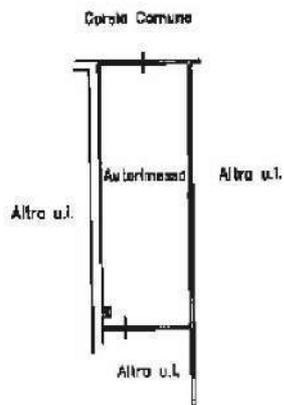


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccioleata _____ cir.         |         |
| 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;

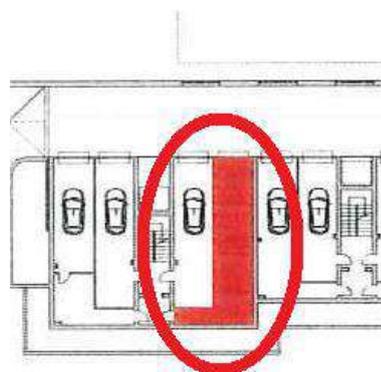
Il Box Auto confina con :

- 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

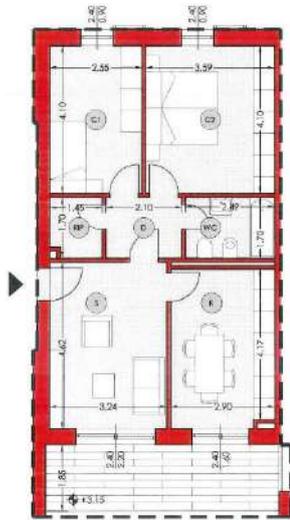


PIANO 1°

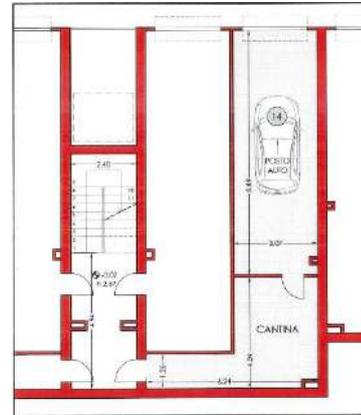


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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° 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, Disimpeagno, 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 –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala A, interno<br>14, piano 1°- 2°, Box e<br>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**

---

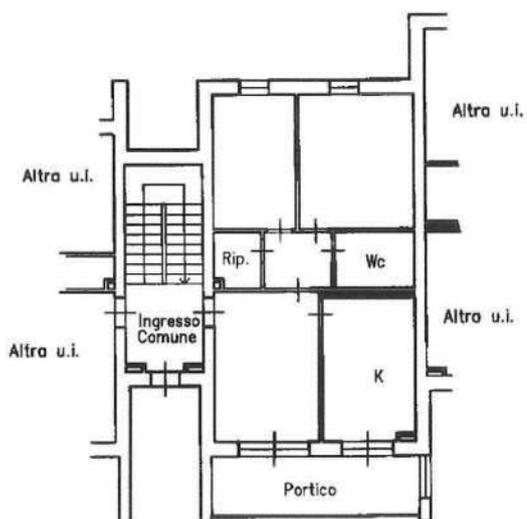
| <b>Bene N° 4 - Appartamento e Cantina n°14, Box n°14</b> |  |                                     |           |
|--|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                       | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 50, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 85, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no           | <b>Superficie<br/>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<br/>ex art. 2650 c.c.:</b>    | SI   |                                     |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                             | Libero   |                                     |           |

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

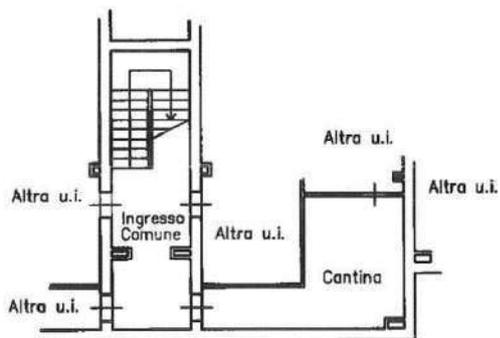
|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____    |         |
| Identificativi Catastali:                          |         |
| Sezione:   |         |
| 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

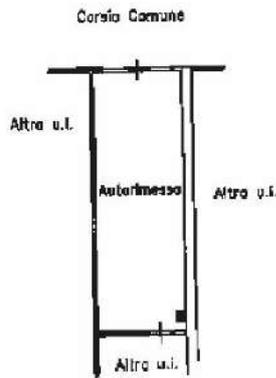


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima<br>Viale Martiri Della Nicciolaia _____ niv. |                        |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 145<br>Particella: 496<br>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

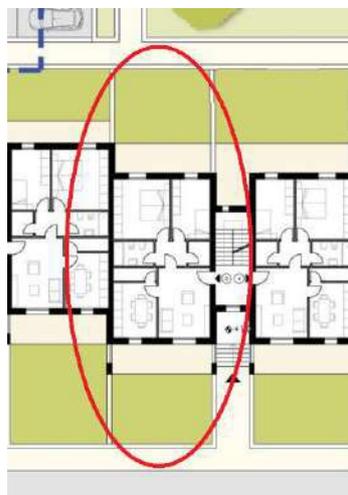
L'appartamento confina con :

- 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;

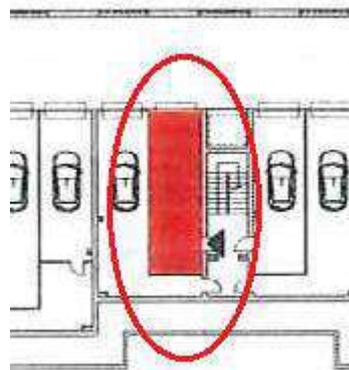
Il Box Auto confina con :

- 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

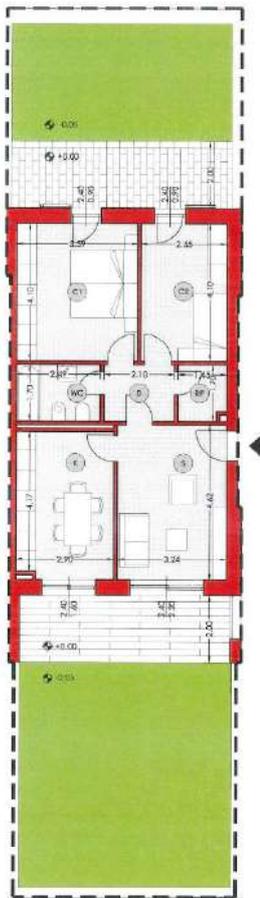


PIANO TERRA

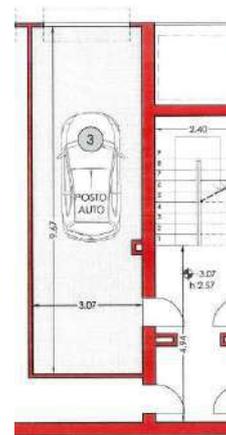


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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 -<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4, scala<br>B, interno 3, piano T, Box<br>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**

---

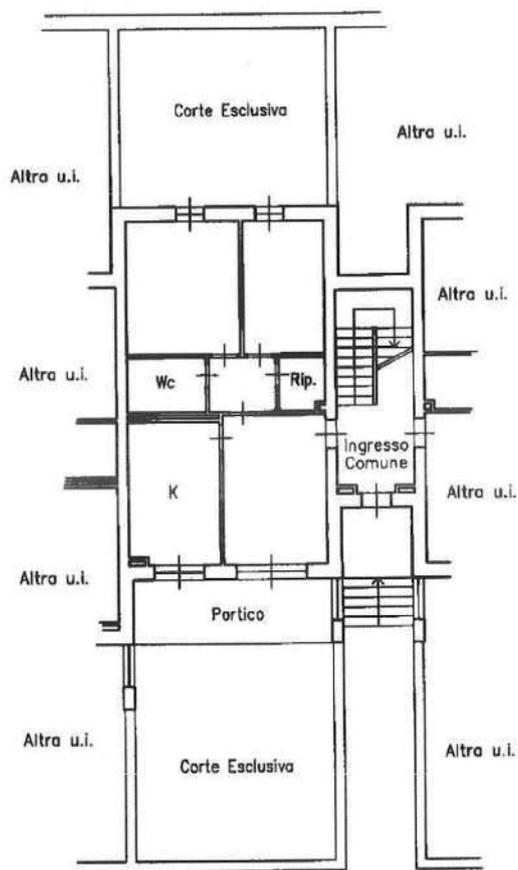
| <b>Bene N° 5 - Appartamento n°3 piano T, e Box n°3 piano S1</b> |   |                                     |          |
|---|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala B interno 3, piano T, Box n°3 piano S1  |                                     |          |
| <b>Diritto reale:</b>   | Proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                                      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 33, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 87, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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<br/>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**

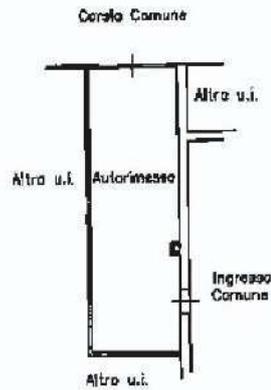


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccolotta _____ 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

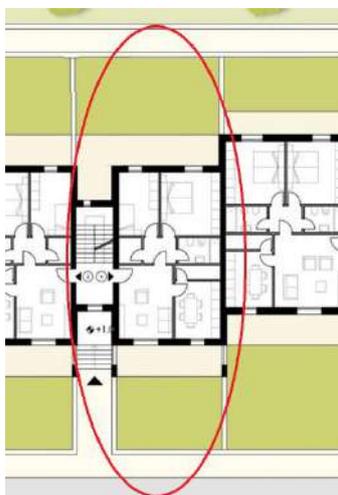
L'appartamento confina con :

- 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;

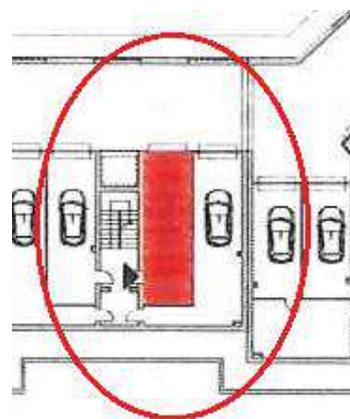
Il Box Auto confina con :

- 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

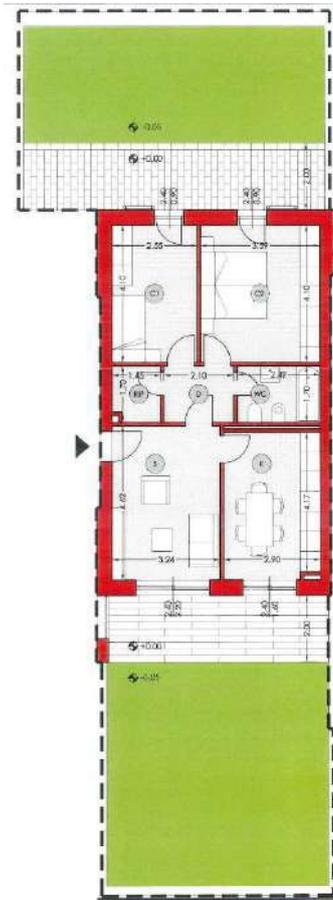


PIANO TERRA

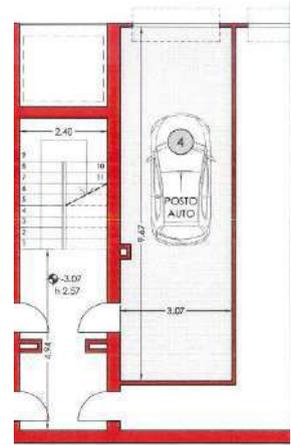


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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.

- Va 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><br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala B, interno<br>4, piano T, Box n°4 piano<br>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**

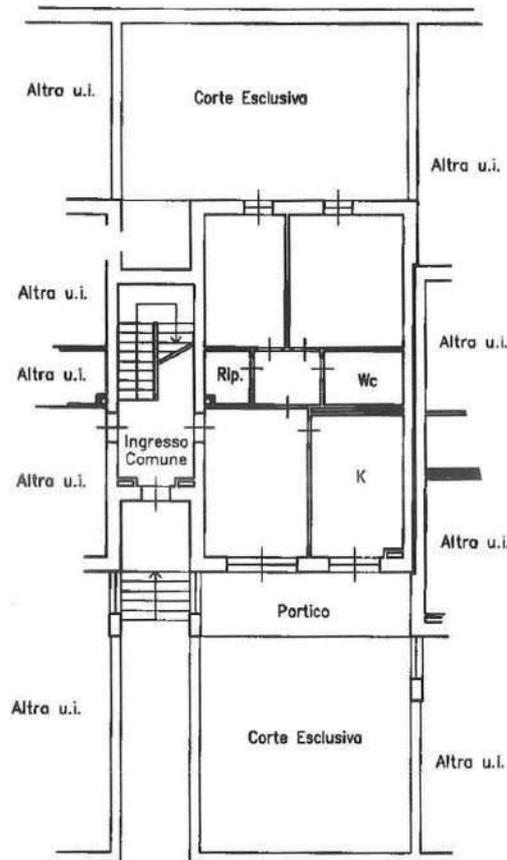
| Bene N° 4 - Appartamento n°4 e Box n°4            |   |                                     |           |
|---|---|-------------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala B interno 4 piano T e box n°4 piano S1  |                                     |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 34, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 88, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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*

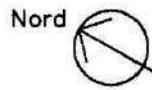


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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

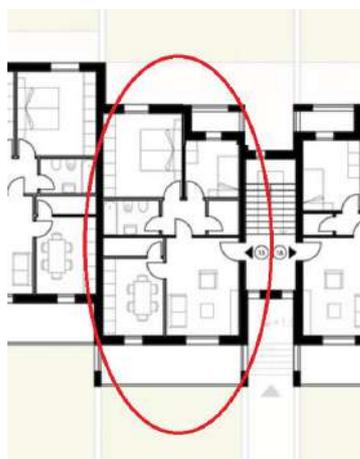
L'appartamento confina con :

- 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;

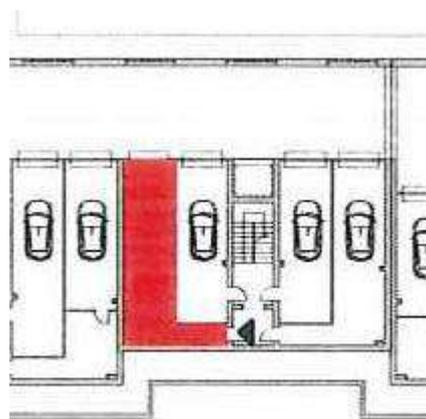
Il Box Auto confina con :

- 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



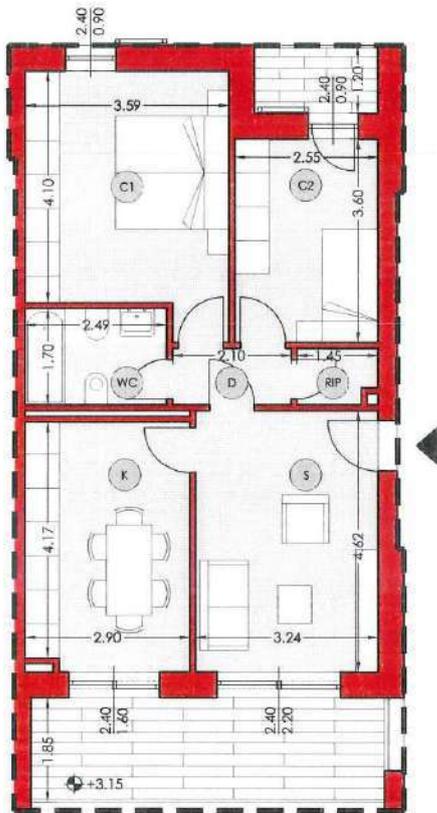
PIANO 1°



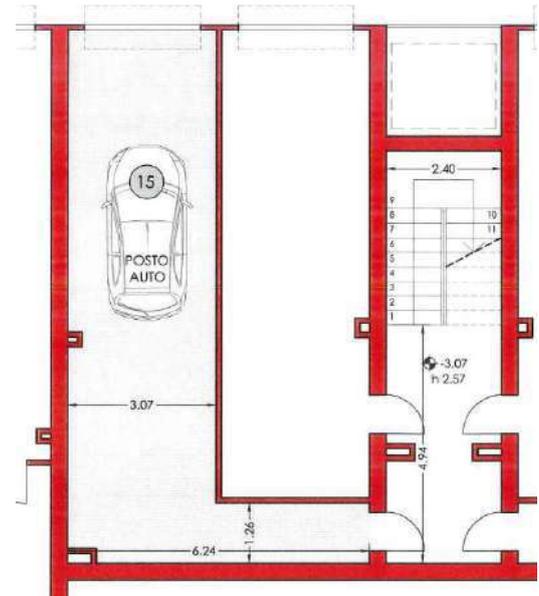
PIANO SEMINTERRATO

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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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).

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale Deprezzato |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Bene N° 7 –<br>Appartamento<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala B, interno<br>15, piano 1°-2°, Box n°15<br>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**

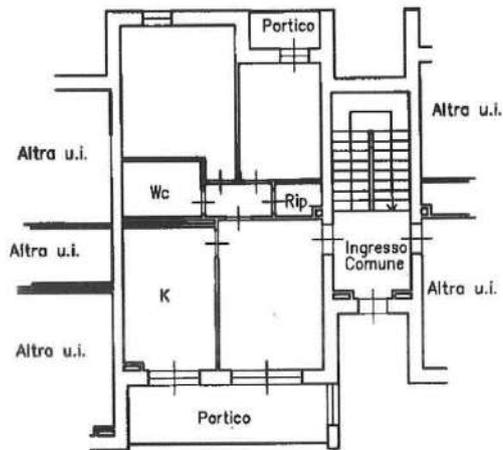
| Bene N° 7 - Appartamento n°15 e Box n°15          |  |                                 |          |
|---|--|---------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico scala B, interno 15 , piano 1°-2°- Box n°15 piano S1  |                                 |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>                    | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 51, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>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*

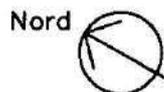
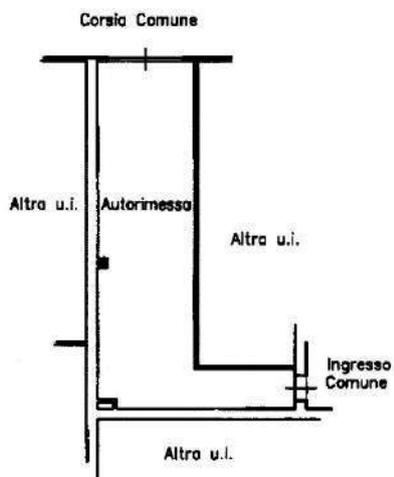


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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

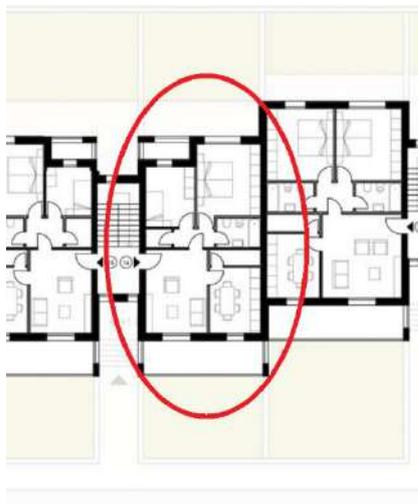
L'appartamento confina con :

- 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;

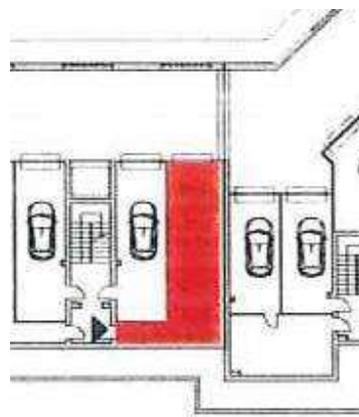
Il Box Auto confina con :

- 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

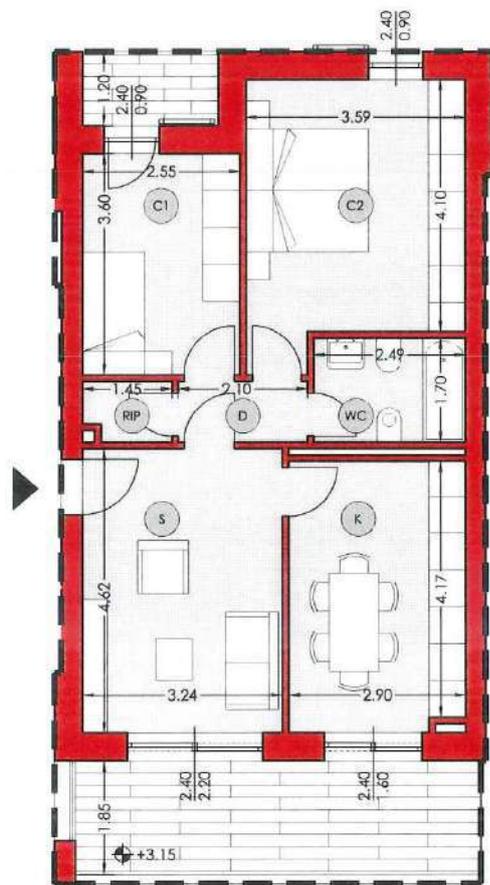


PIANO PRIMO

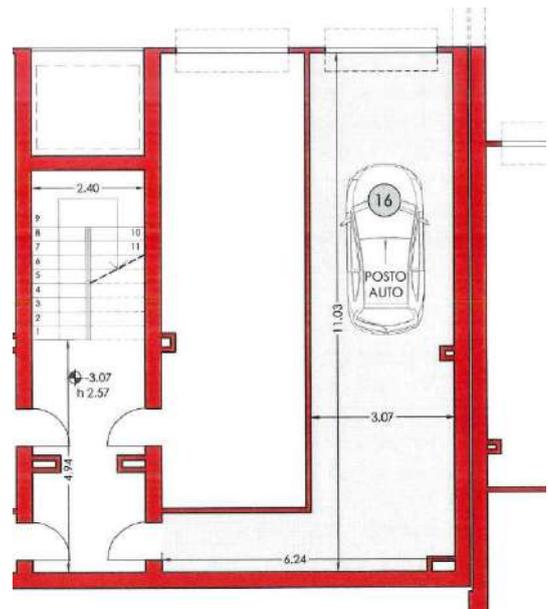


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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° 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 -<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4, scala<br>B, interno 16 piano 1°-2°<br>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**

---

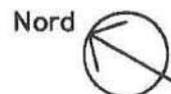
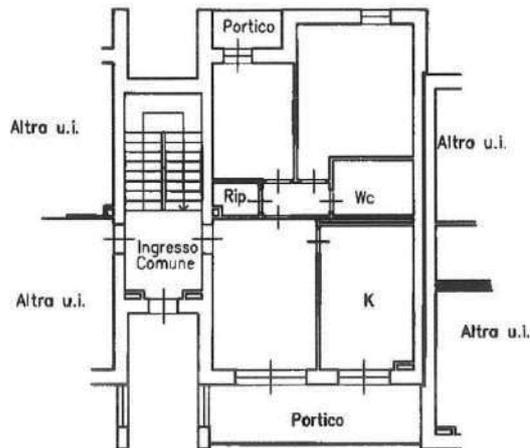
| <b>Bene N° 8 - Appartamento n°16 e Box n°16</b>       |   |                                     |          |
|---|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, scala B interno 16, piano 1°-2° e Box n°16 piano S1   |                                     |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 52, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 89, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                          | <b>Superficie<br/>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<br/>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*

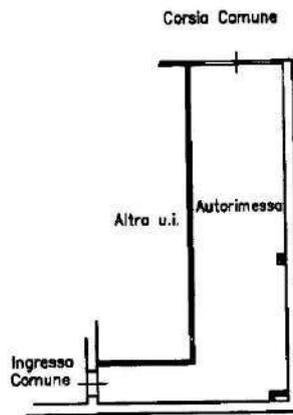


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccioleeta _____ 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

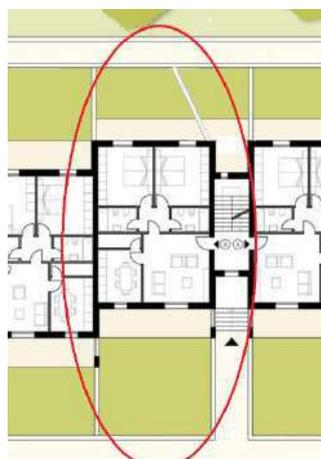
L'appartamento confina con :

- 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;

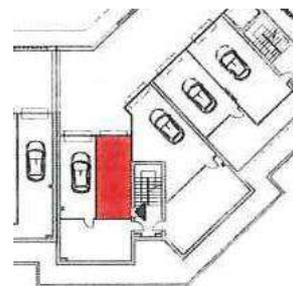
Il Box Auto confina con :

- 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



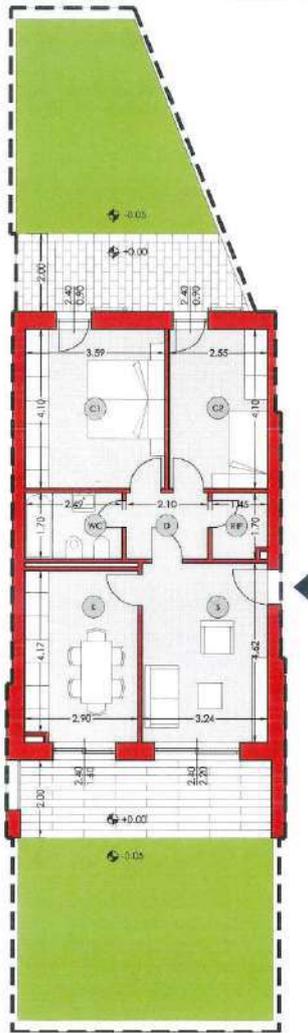
PIANO TERRA



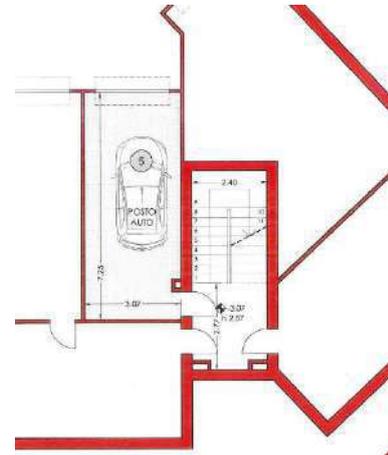
PIANO SEMINTERRATO

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<br><br>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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |  | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |  | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |  | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |  | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br/>38&gt;60</b> | <b>Da<br/>60&lt;100</b> | <b>Da<br/>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> –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala C, interno<br>5, piano Terra, Box n°5<br>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

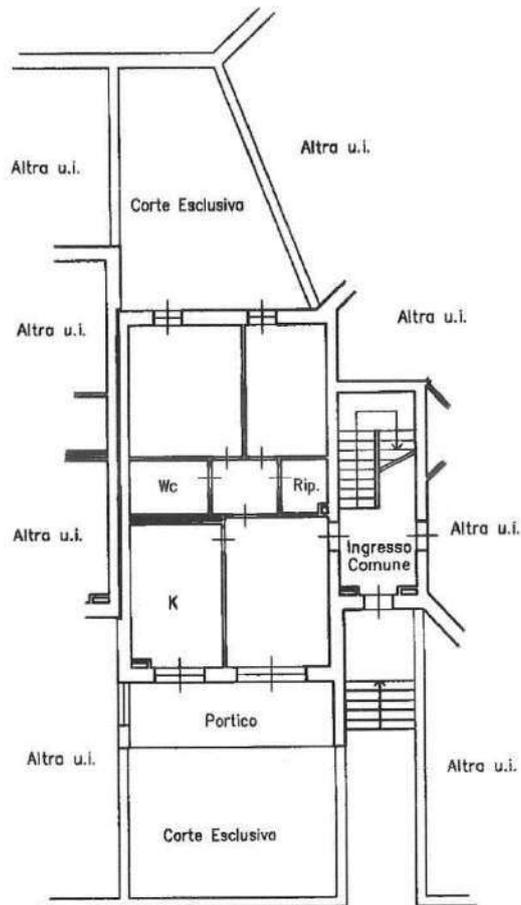
| Bene N° 9 - Appartamento n°5 e Box n°5                |   |                                     |          |
|---|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 35, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 91, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                                      | <b>Superficie<br/>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<br/>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*



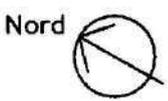
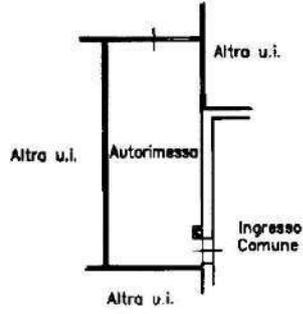
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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;

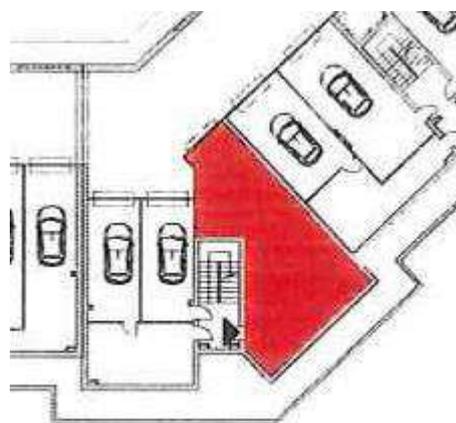
Il Box Auto confina con :

- 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

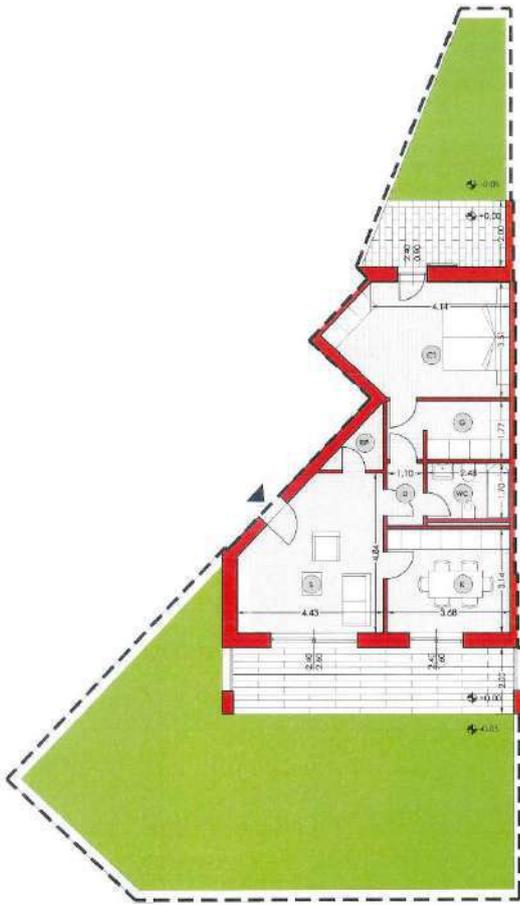


PIANO TERRA

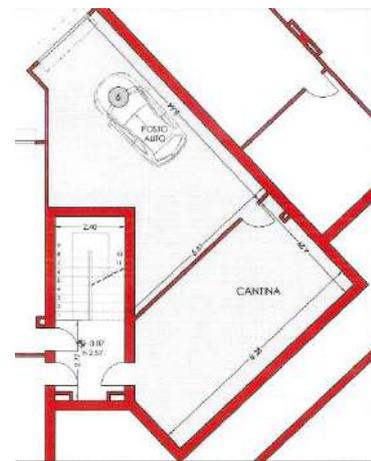


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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> -<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala C, interno<br>6, piano T-S1e Box n°6<br>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

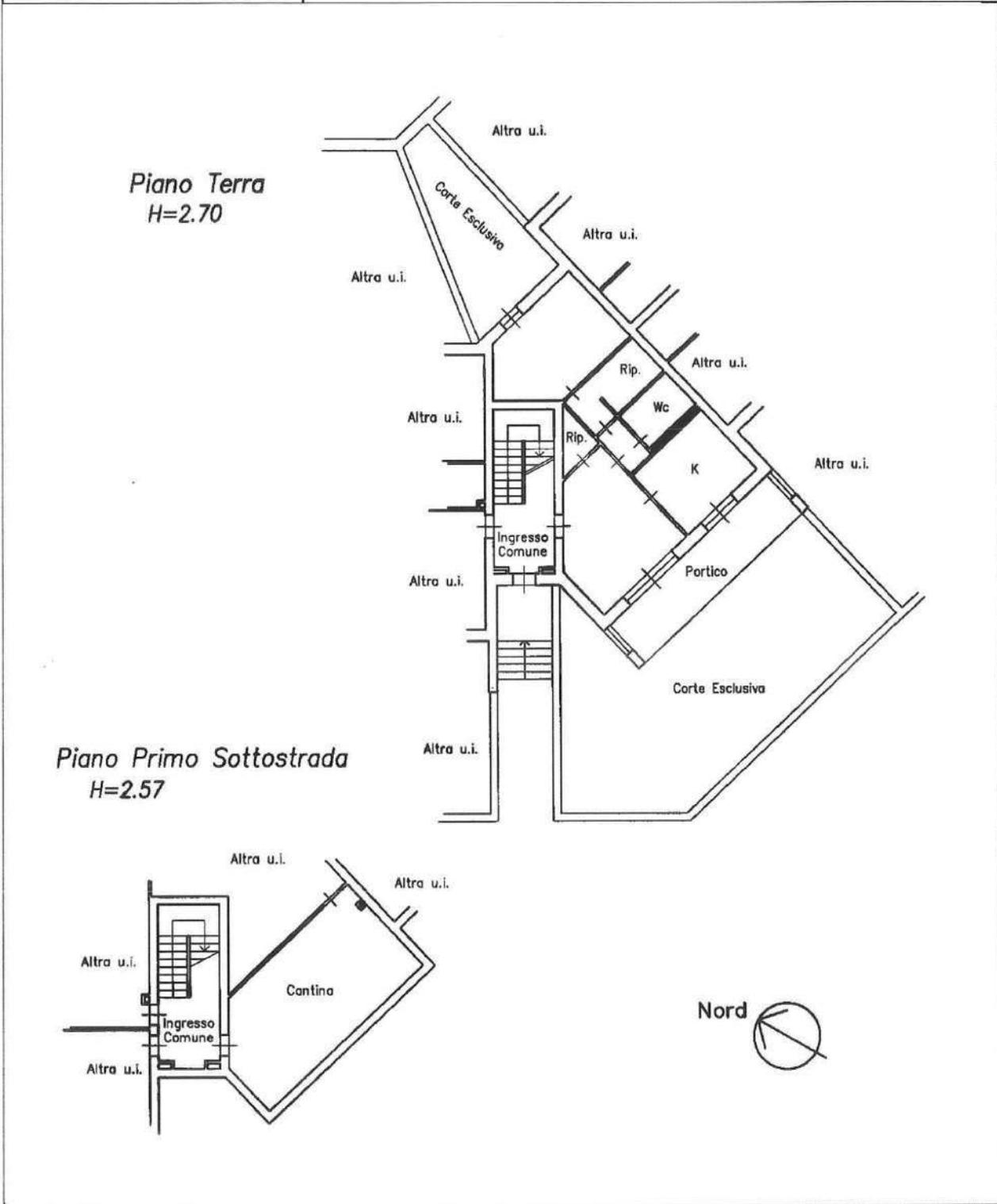
### LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €98.000,00

| 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 36, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 92, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no   | <b>Superficie<br/>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<br/>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

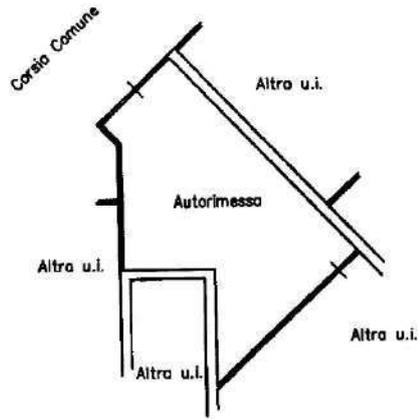


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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

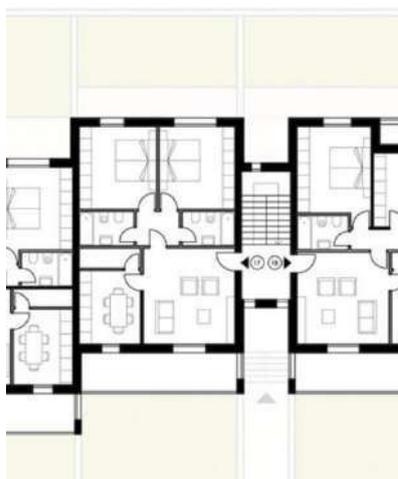
L'appartamento confina con :

- 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;

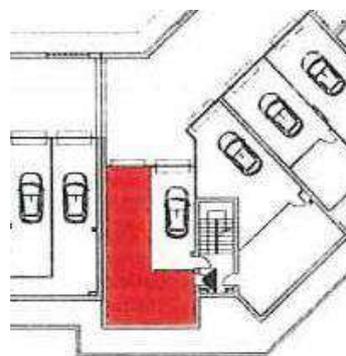
Il Box Auto confina con :

- 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

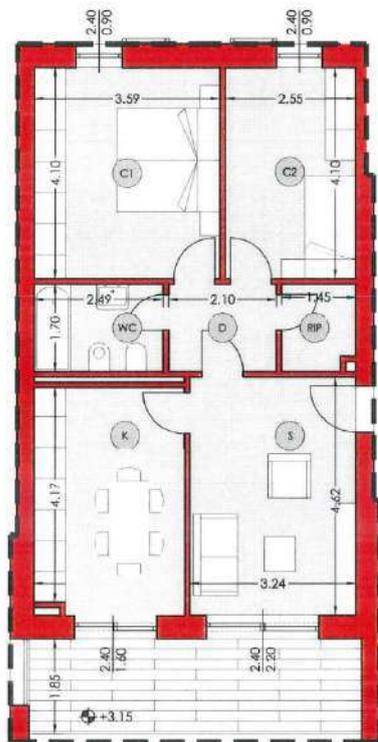


PIANO PRIMO

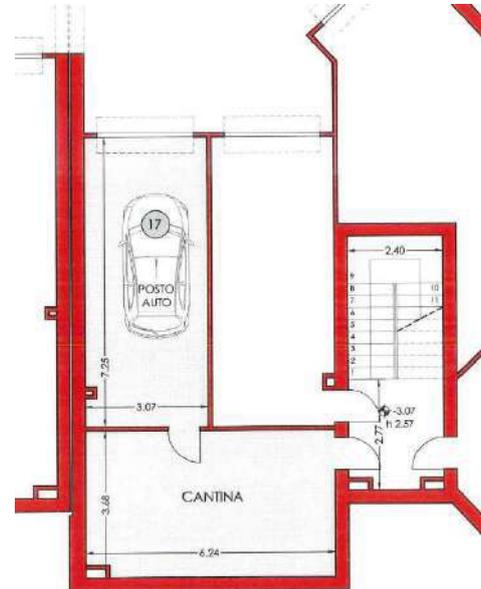


PIANO SEMINTERRATO

## 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 | Accatastamento                        |            |               |              |
|  |                      | Documento                             | Data       | Protocollo N° |              |
|  |                      | Accatastamento                        | 29/05/2012 | GR0058558     |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Ufficio       |              |
|  |                      | Agenzia Entrate<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60             | Da<br>60<100 | Da<br>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 –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala C, interno<br>17, piano 1°-2°-S1, box<br>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**

---

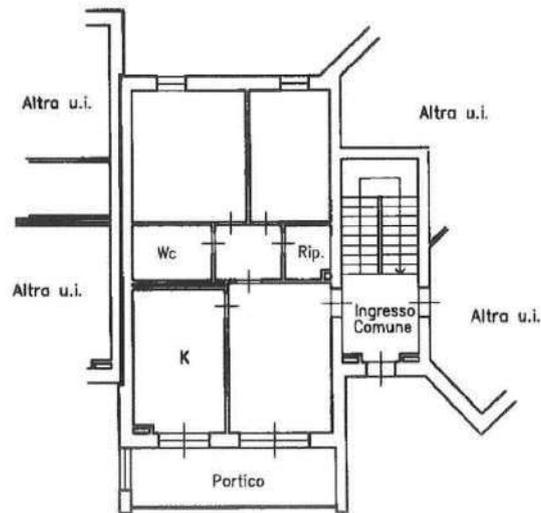
| <b>Bene N° 11 - Appartamento n°17 e Box n°17</b>      |  |                                     |           |
|---|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 53, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 90, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no   | <b>Superficie<br/>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<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                                     |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero   |                                     |           |

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

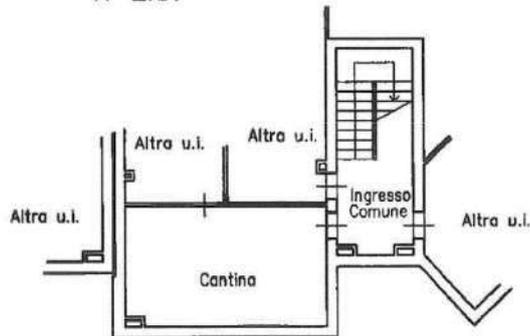
|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____    |         |
| Identificativi Catastali:                          |         |
| Sezione: _____                                     |         |
| 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 E BOX 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

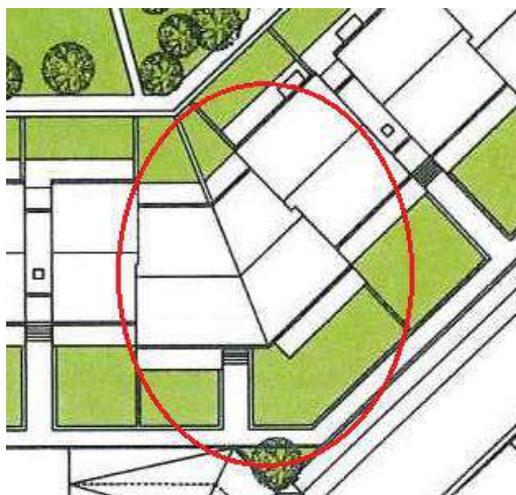
L'appartamento confina con :

- 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;

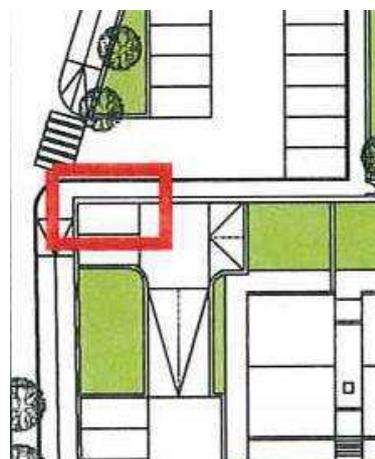
Il Posto Auto confina con :

- 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

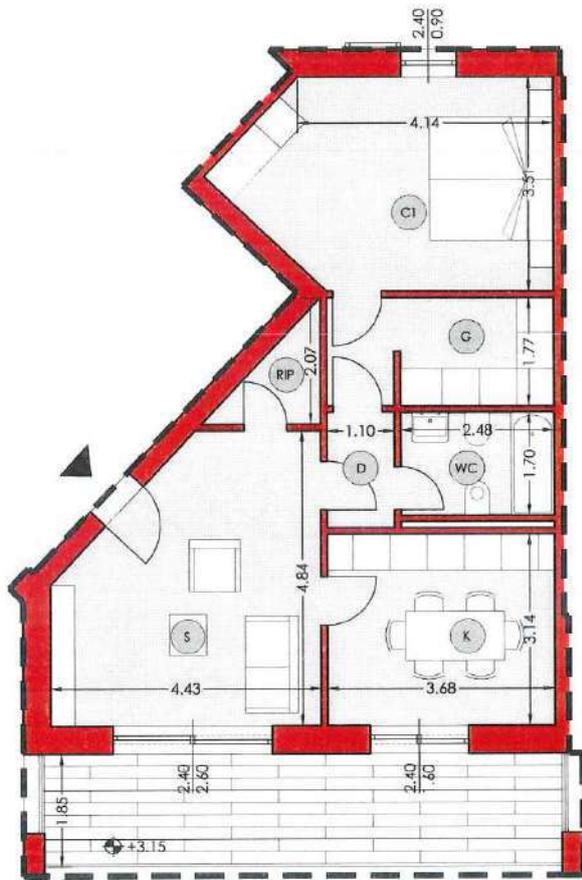


PIANO PRIMO

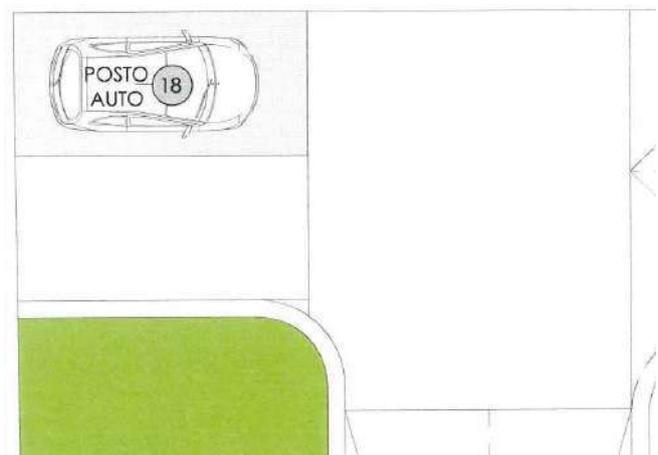


PIANO SEMINTERRATO

## 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 accessori 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 | Accatastamento                        |            |               |              |
|  |                      | Documento                             | Data       | Protocollo N° |              |
|  |                      | Accatastamento                        | 29/05/2012 | GR0058558     |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Ufficio       |              |
|  |                      | Agenzia Entrate<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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> –<br>Appartamento<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala C, interno<br>18, piano 1°-2°-S1, e<br>Posto Auto scoperto n°18<br>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

## Deprezzamenti

| 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**

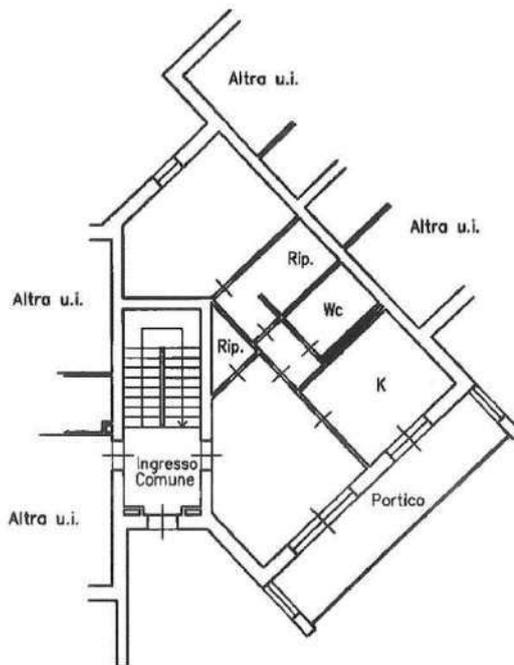
| Bene N° 12 - Appartamento n°18 e Posto Auto Scoperto n°18 |   |                                     |          |
|---|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala C interno 18, piano 1°-2°-S1, Posto Auto scoperto n°18 al piano S1  |                                     |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                     | Proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                                | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 54, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 80, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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<br/>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*

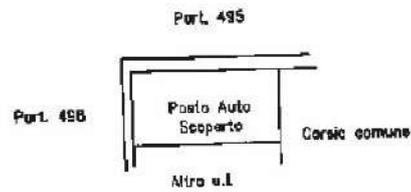


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|  |                        |
|--|------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima<br>Viale Martiri Della Nicciolina _____ civ. _____ |                        |
| Identificativa Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 145<br>Particella: 496<br>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

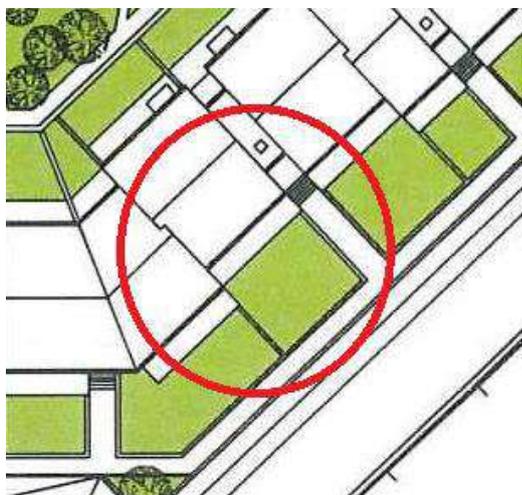
L'appartamento confina con :

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

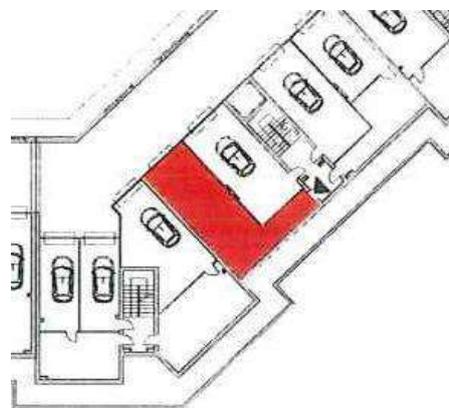
Il Box Auto confina con :

- 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

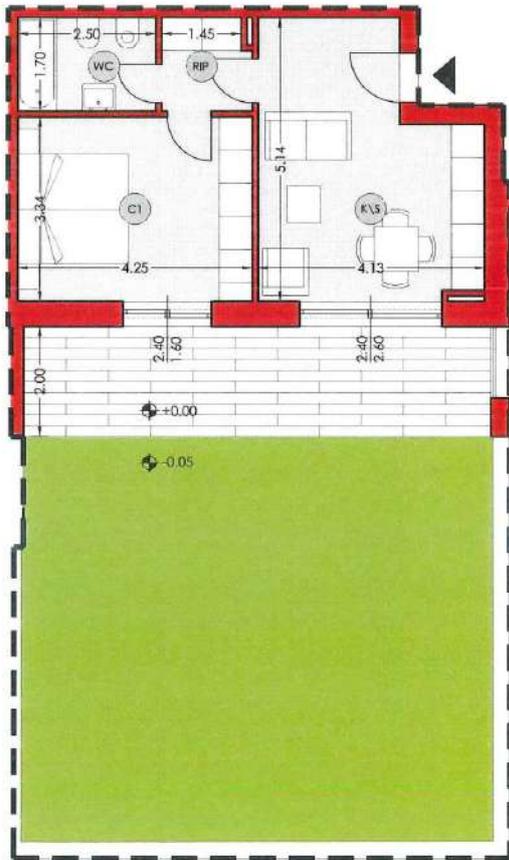


PIANO TERRA

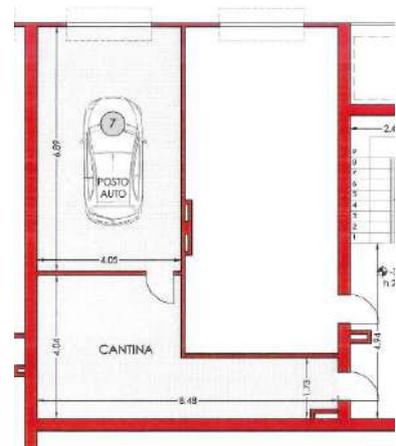


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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><br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>7, piano Terra, Cantina e<br>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

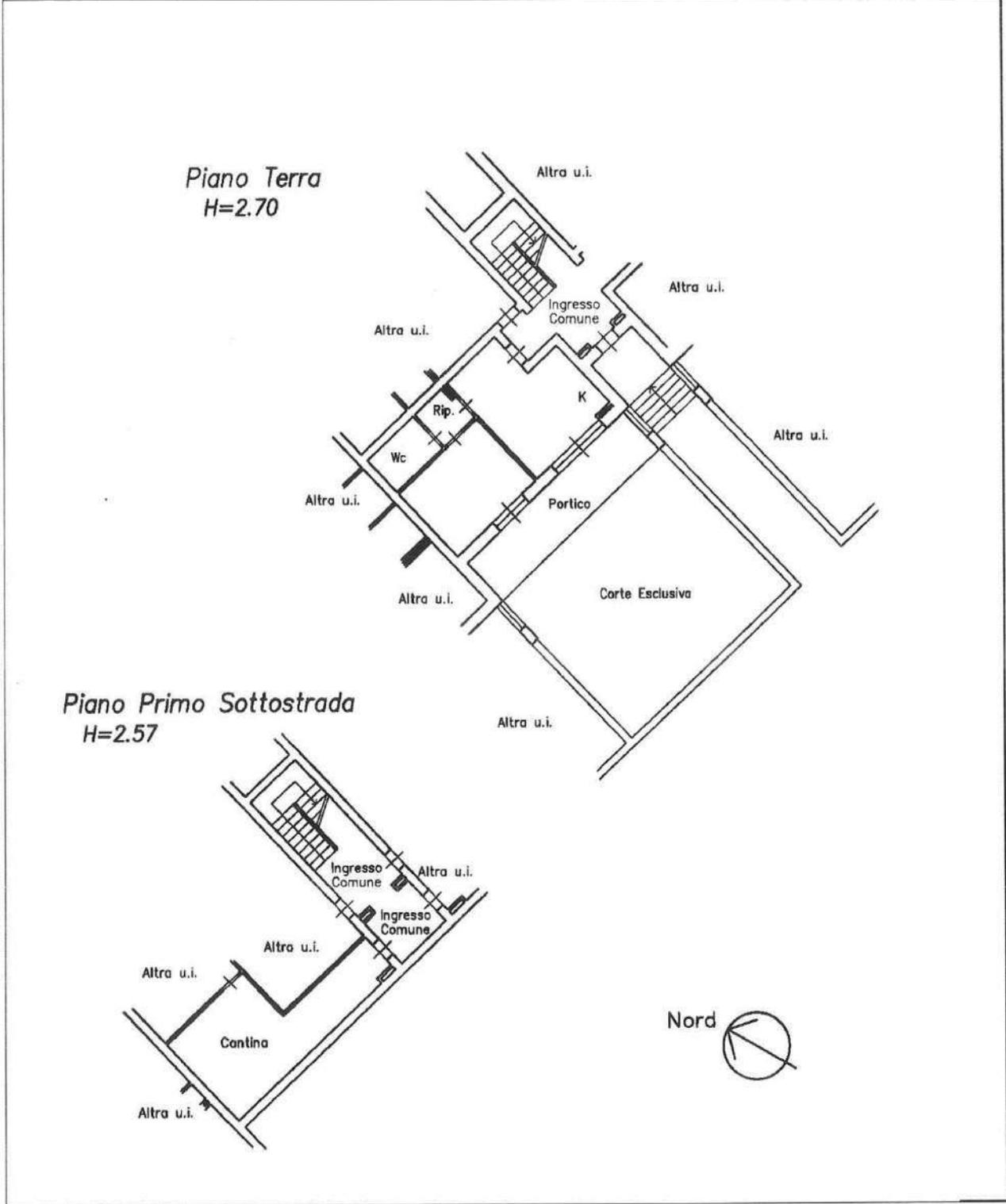
**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €64.000,00**

| 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 38, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>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 Niccioleta _____ oiv.          |         |
| Identificativi Catastali:                          |         |
| Sezione:   |         |
| Foglio: 145  |         |
| Particella: 496                                    |         |
| Subalterno: 38                                     |         |
| Prov. Grosseto                                     | N. 1223 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

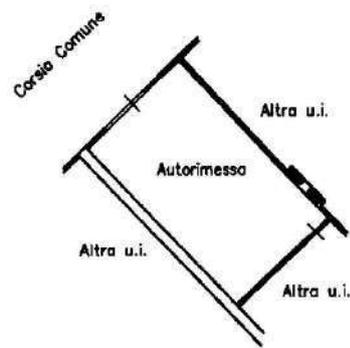


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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 E POSTO AUTO 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

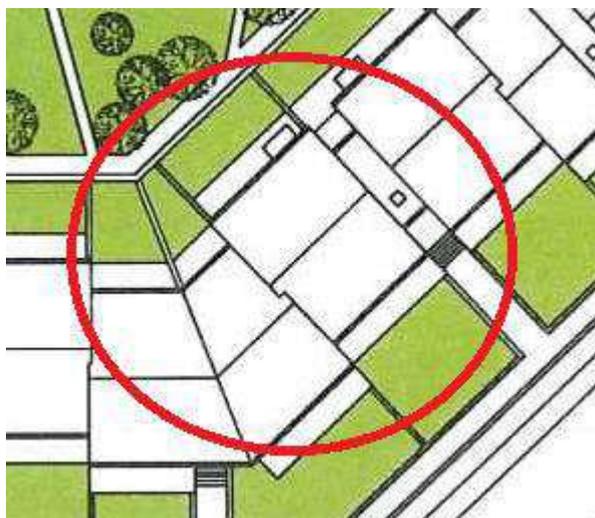
L'appartamento confina con :

- 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;

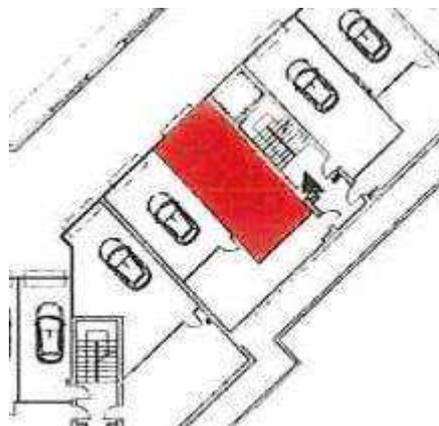
Il Box Auto confina con :

- 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

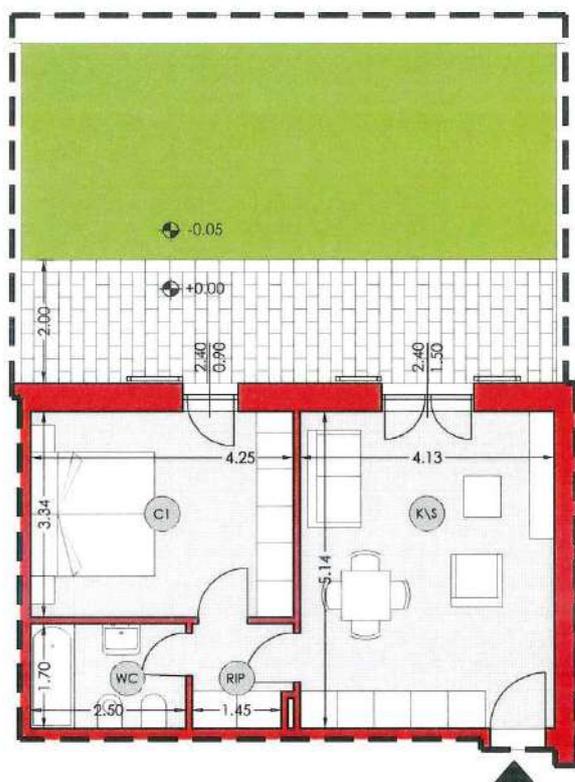


PIANO TERRA

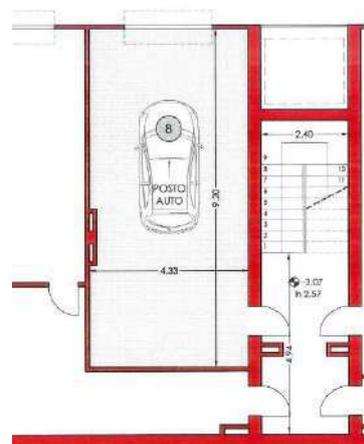


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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 n°4 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.

- 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. 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><br>Appartamento e Posto Auto<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>8, piano T, Box n°8 piano<br>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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 37, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 94, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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<br/>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

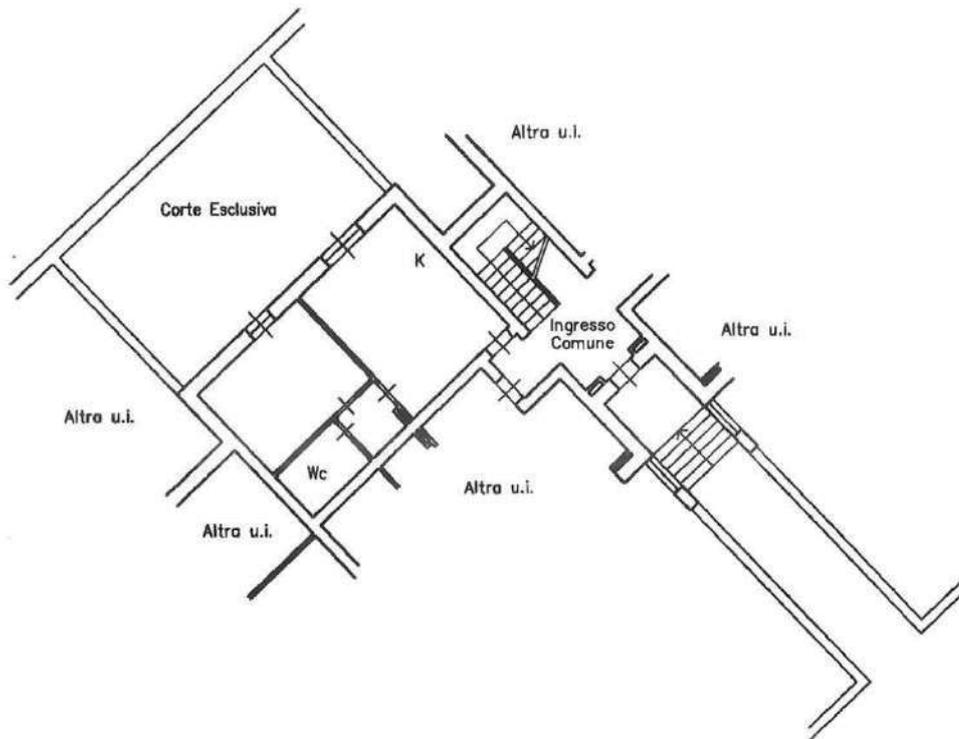
Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1

Scala 1:200

*Piano Terra*  
*H=2.70*

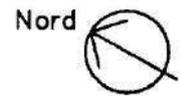
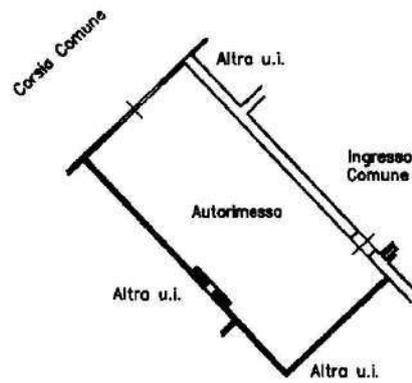


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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

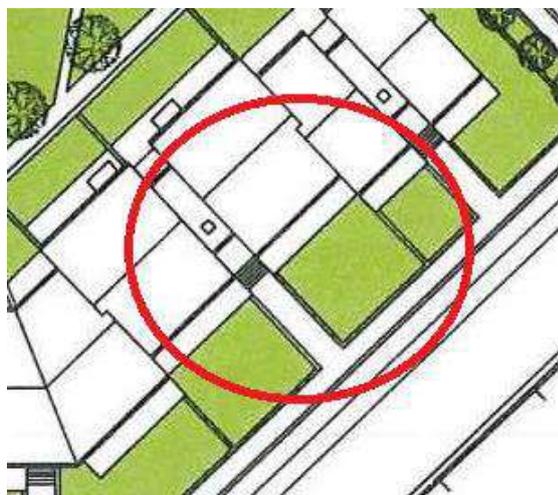
L'appartamento confina con :

- 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;

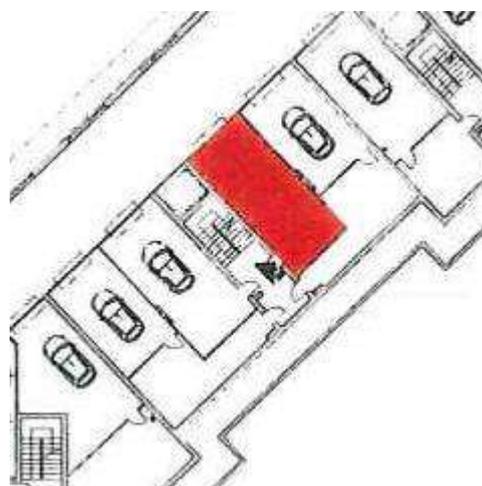
Il Box Auto confina con :

- 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

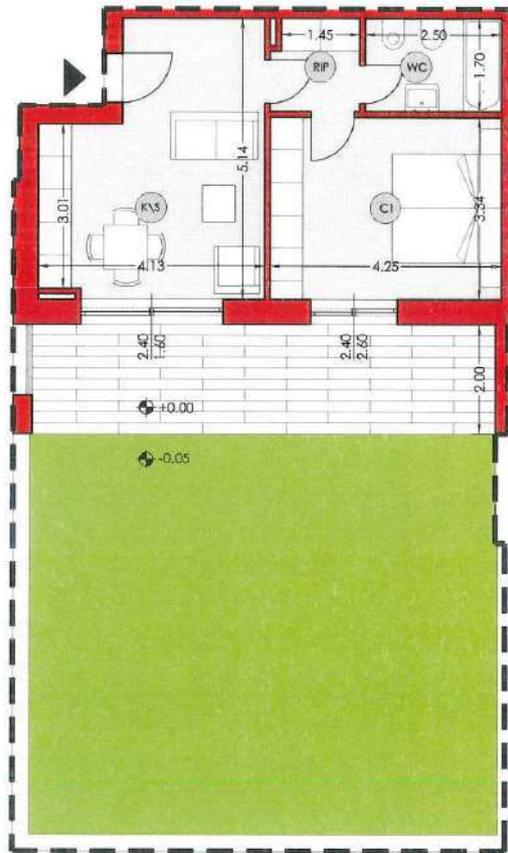


PIANO TERRA

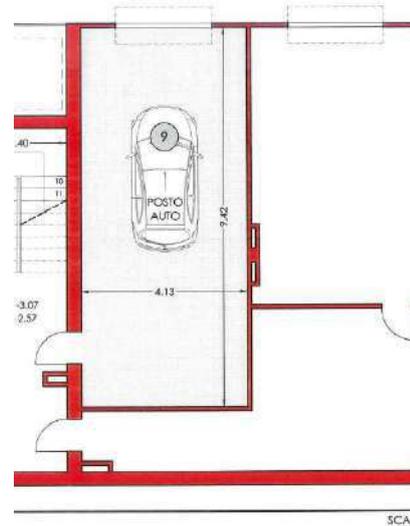


PIANO SEMINTERRATO

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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><br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>9, piano Terra e box n°9<br>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

## 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: € 57.000,00**

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

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

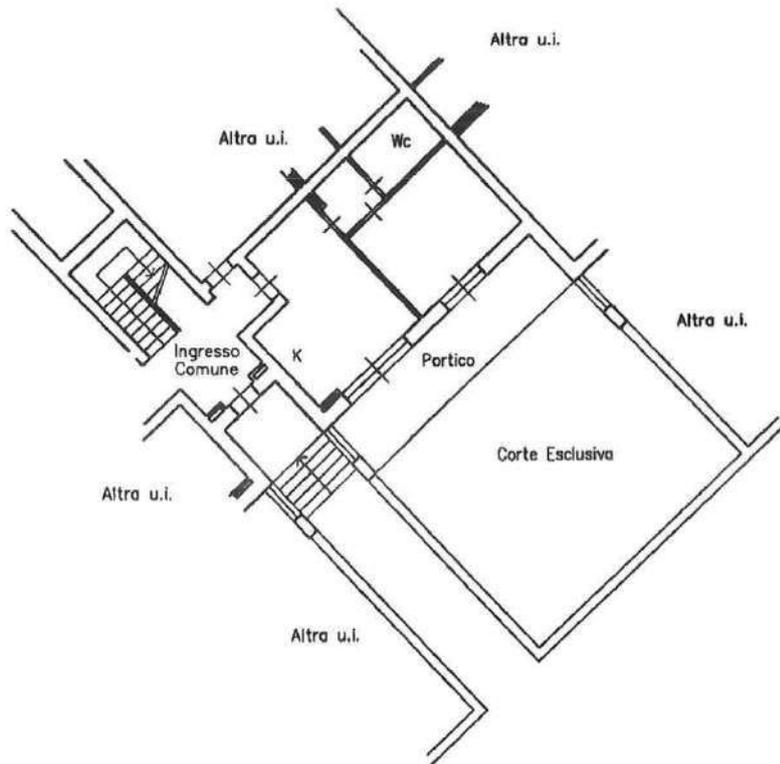
| Bene N° 15 - Appartamento scala D n°9 e Box n°9       |  |                                     |          |
|---|--|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala D interno 9 , piano T e Box n°7 piano S1   |                                     |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà  | <b>Quota</b>                        | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 39, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 95, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                                 | <b>Superficie<br/>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<br/>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*

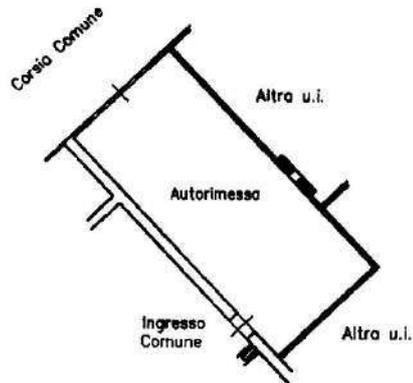


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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 E POSTO AUTO 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

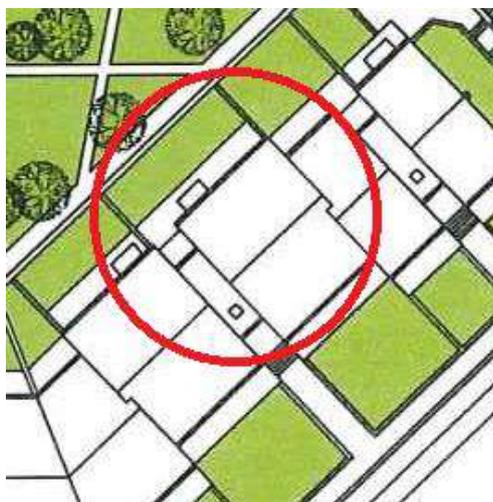
L'appartamento confina con :

- 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;;

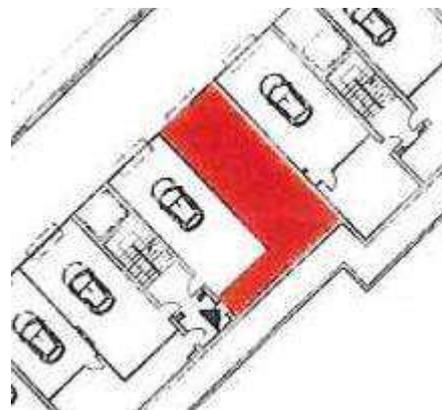
Il Box Auto confina con :

- 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

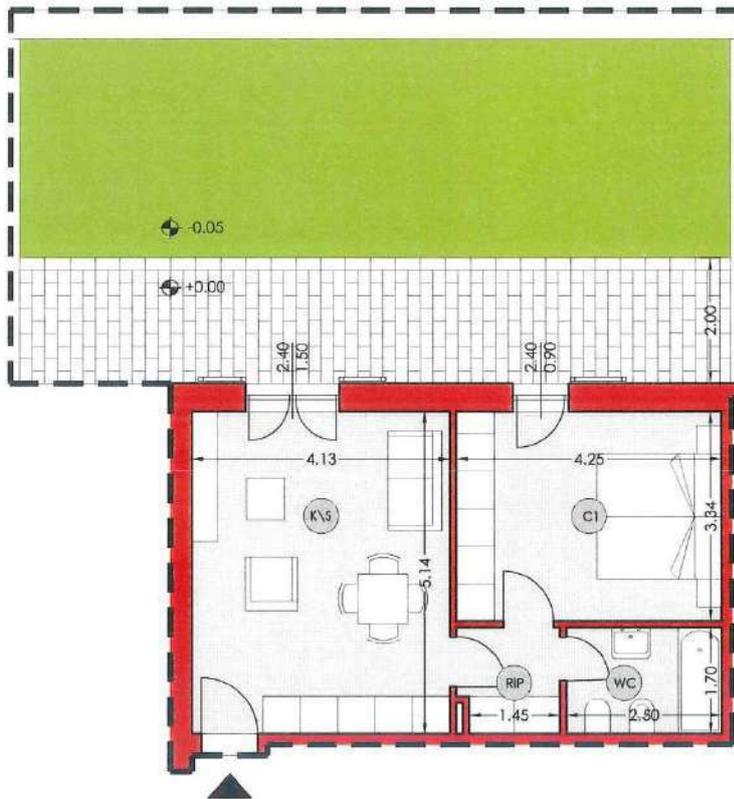


PIANO TERRA

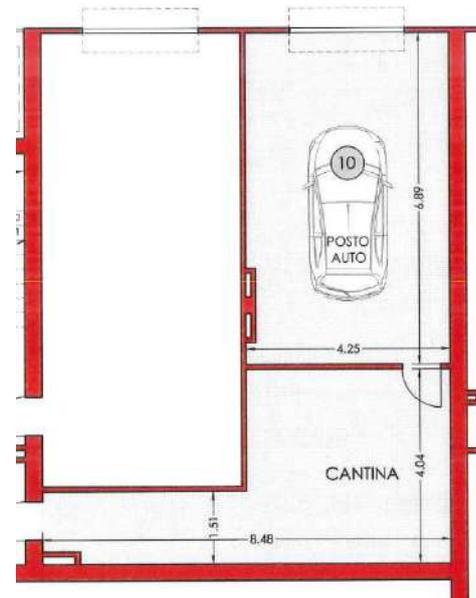


PIANO SEMINTERRATO

## 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 <sup>^</sup> | 3,0         | 302,13 € | T-S1  | no       |
|                         | 145    | 496   | 96   | 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 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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.

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

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

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

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

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

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

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

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale Deprezzato |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Bene N° 14 -<br>Appartamento e Posto<br>Auto<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>10, piano T, Cantina e Box<br>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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 40, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Posto auto<br>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  |                                 |          |

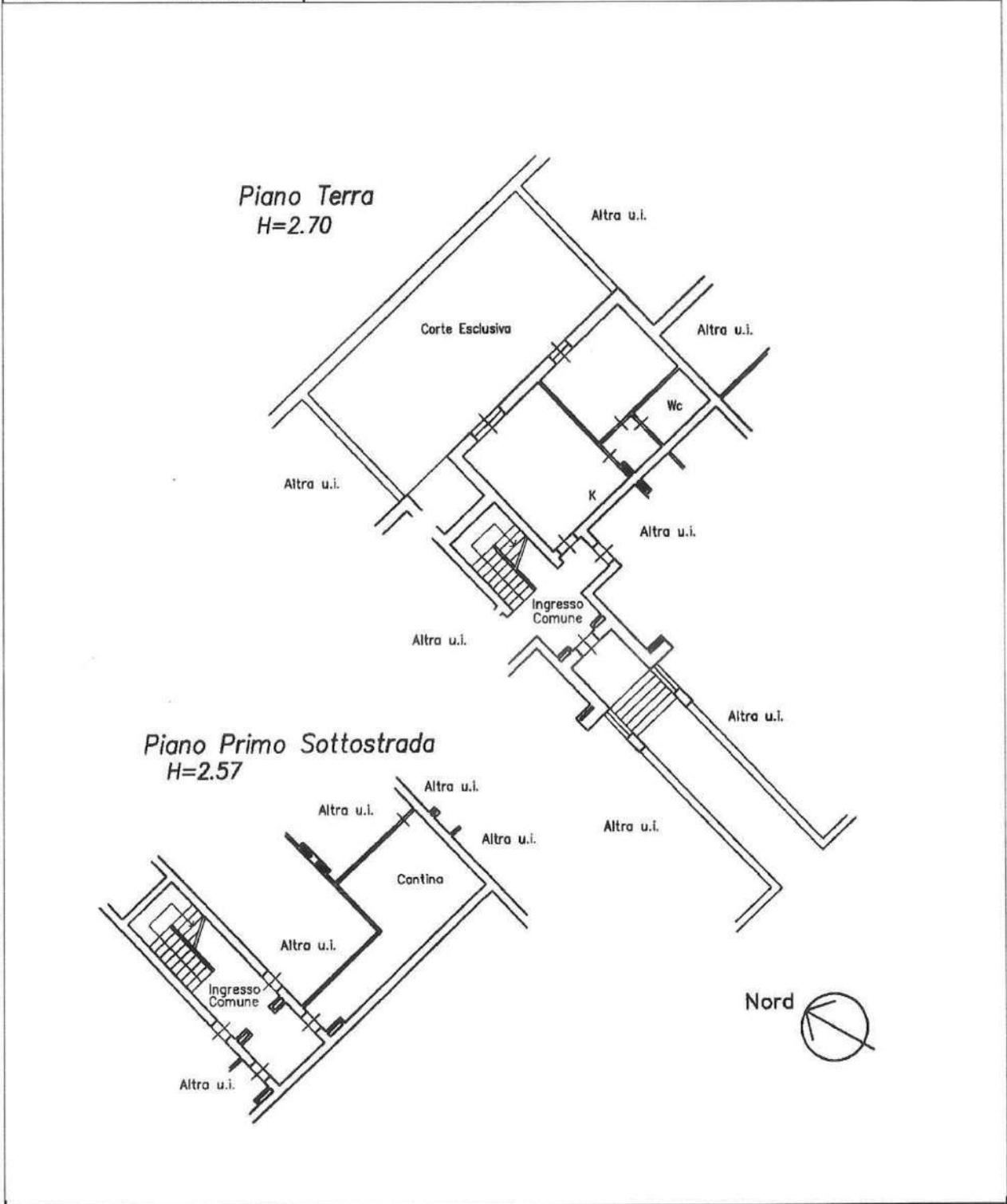
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

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

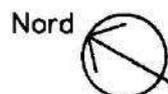
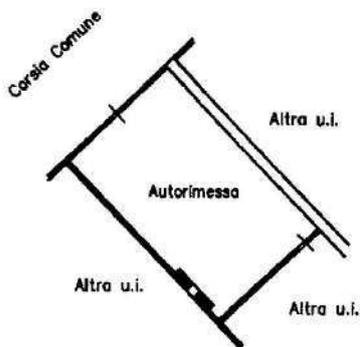


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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

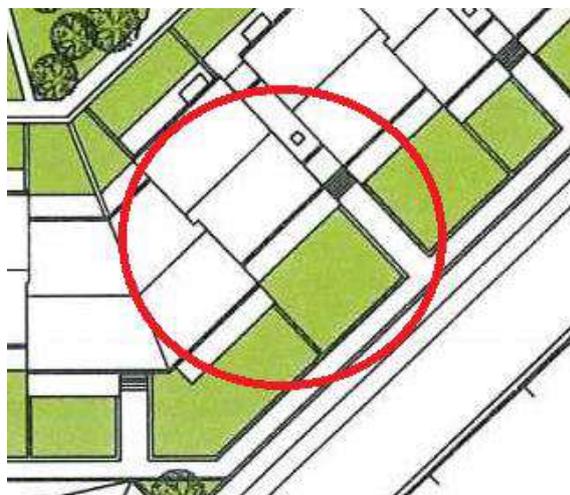
L'appartamento confina con :

- 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;

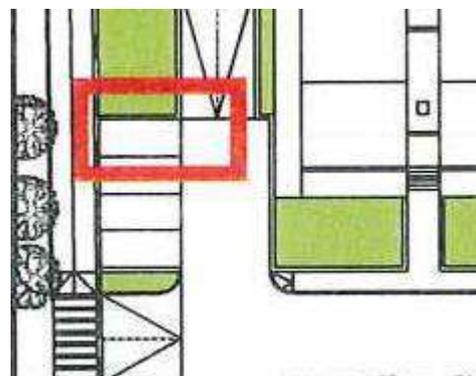
Il Posto Auto confina con :

- 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

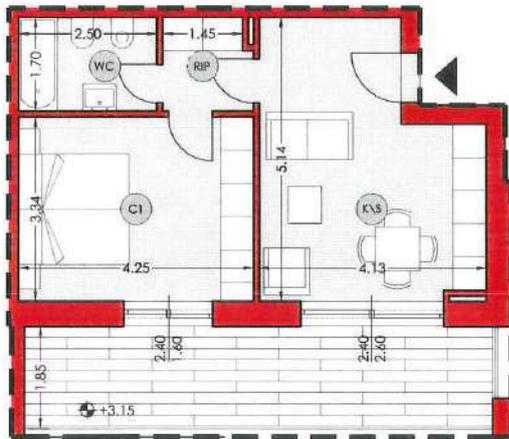


PIANO PRIMO

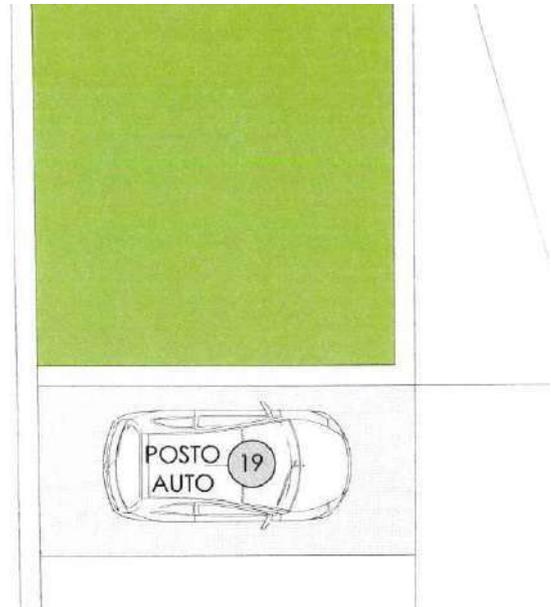


PIANO TERRA

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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      |                     |                          |         |       | 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> –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>19, piano 1°-2°, e posto<br>auto scoperto n°7 al<br>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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 55, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 46, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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<br/>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:

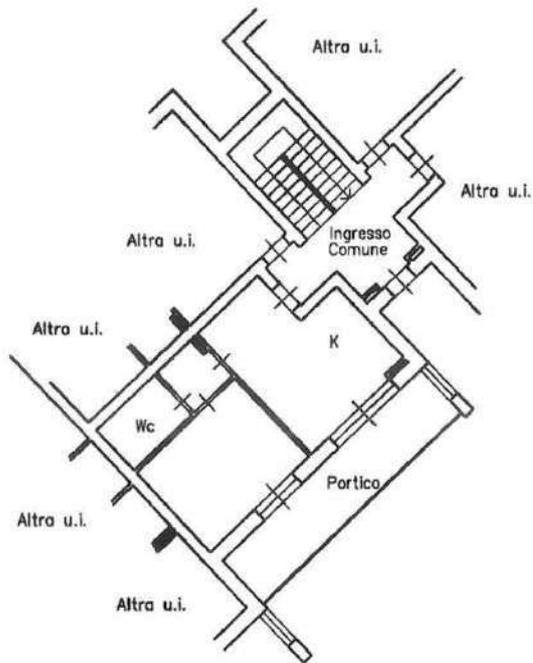
Sezione:  
Foglio: 145  
Particella: 496  
Subalterno: 55

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

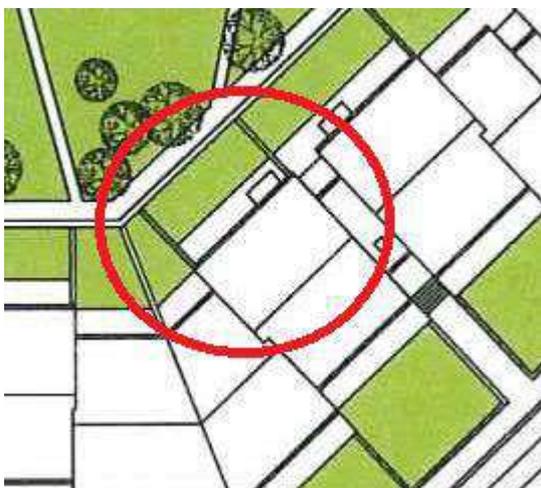
L'appartamento confina con :

- 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;

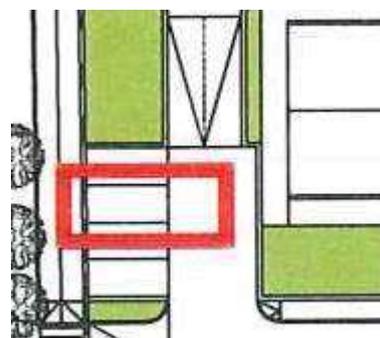
Il Posto Auto confina con :

- 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

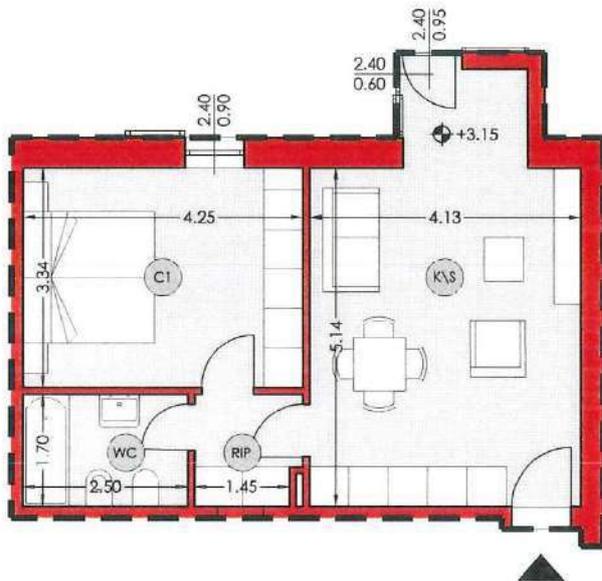


PIANO PRIMO

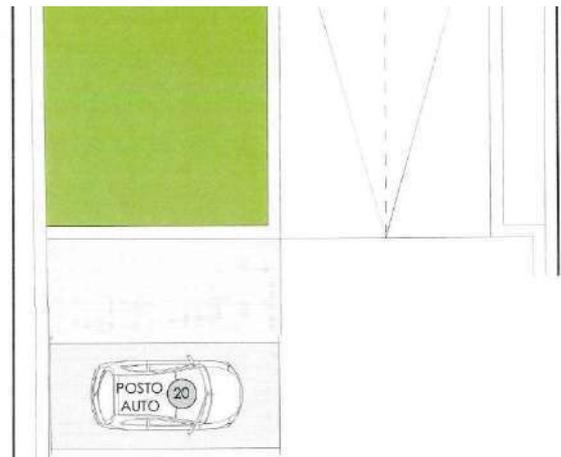


PIANO TERRA

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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° 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> -<br>Appartamento e Posto<br>Auto<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>20, piano 1°-2°, Posto<br>Auto scoperto n°20 piano<br>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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 56, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 45, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                                 | <b>Superficie<br/>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<br/>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:

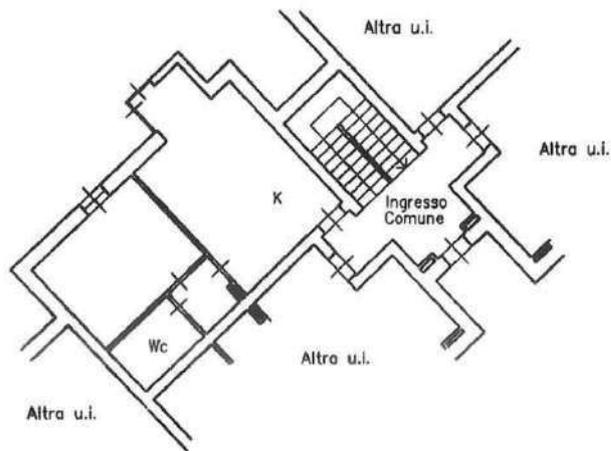
Sezione:  
Foglio: 145  
Particella: 496  
Subalterno: 56

Prov. Grosseto

N. 1223

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*H=2.70*

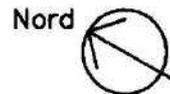
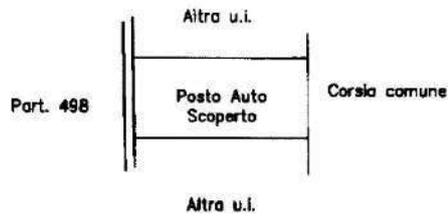


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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 E BOX 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

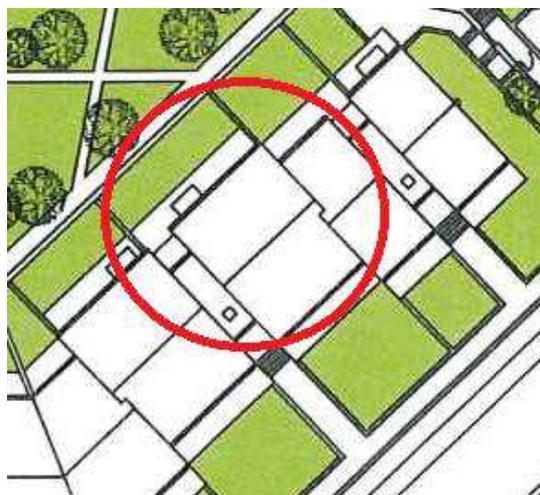
L'appartamento confina con :

- 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;

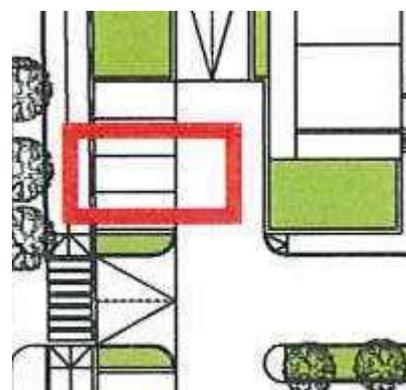
Il Posto Auto confina con :

- 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

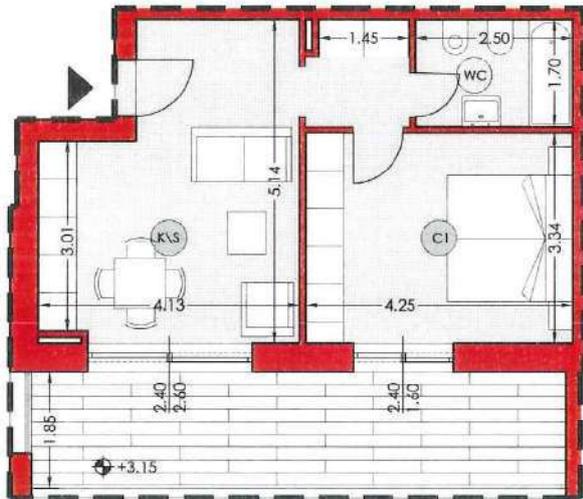


PIANO PRIMO

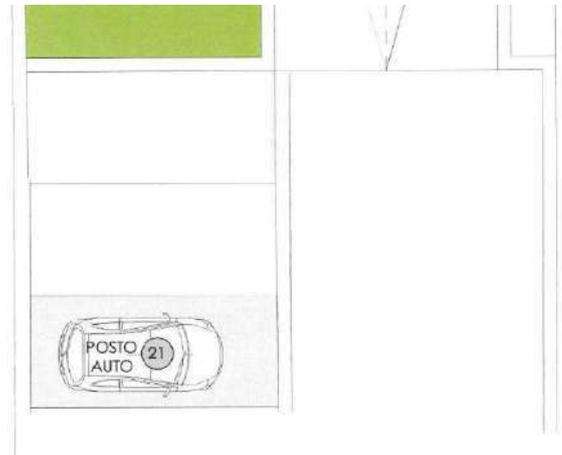


PIANO TERRA

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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> –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>21, piano Primo,<br>Sottotetto piano 2° e<br>Posto Auto n°21 al piano<br>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**

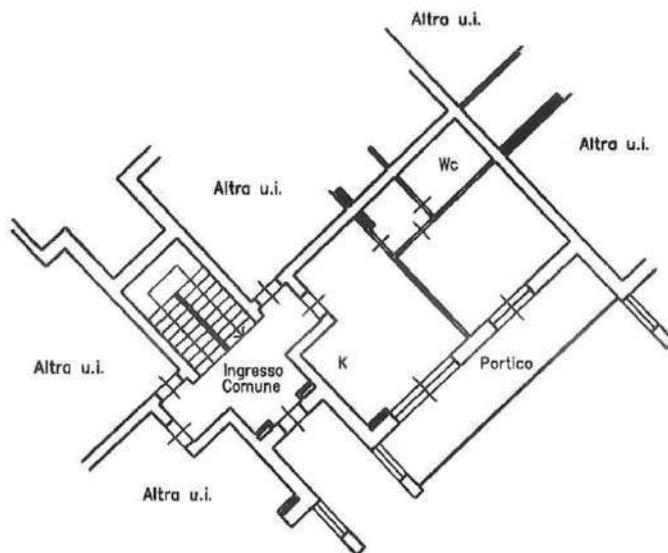
| Bene N° 19 - Appartamento scala D n°21 e Posto Auto n°21 |   |                                     |          |
|--|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                       | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 58, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 44, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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 Niccioleta _____ 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*

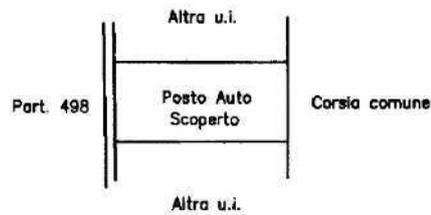


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____   |                        |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima  |                        |
| Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____   |                        |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 145<br>Particella: 496<br>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

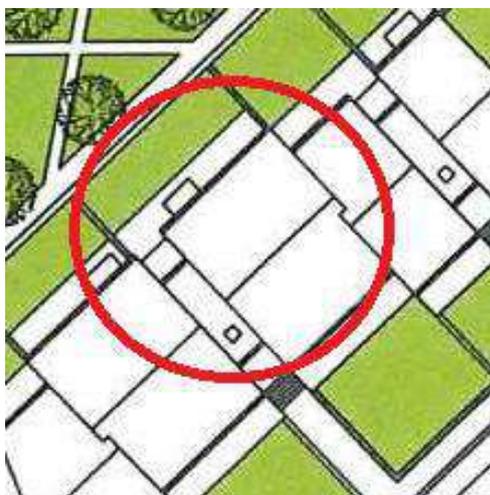
L'appartamento confina con :

- 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;;

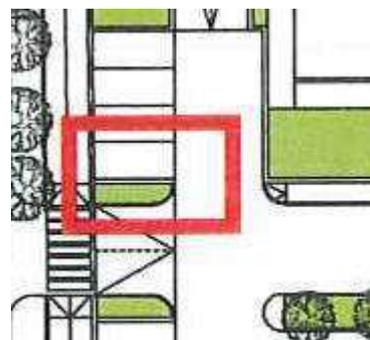
Il Box Auto confina con :

- 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

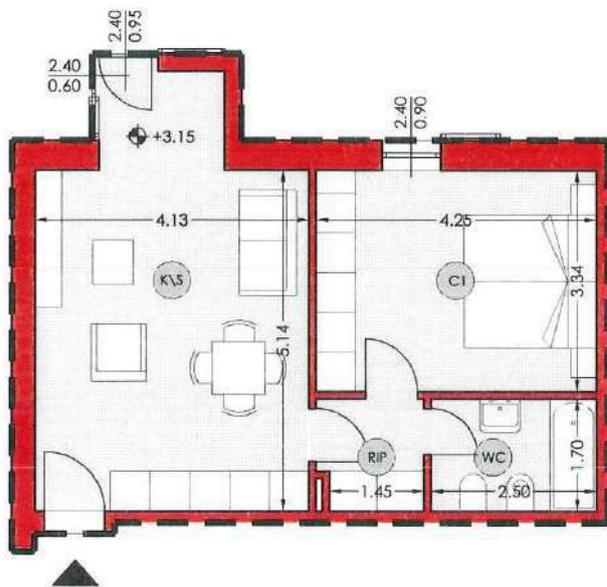


PIANO PRIMO

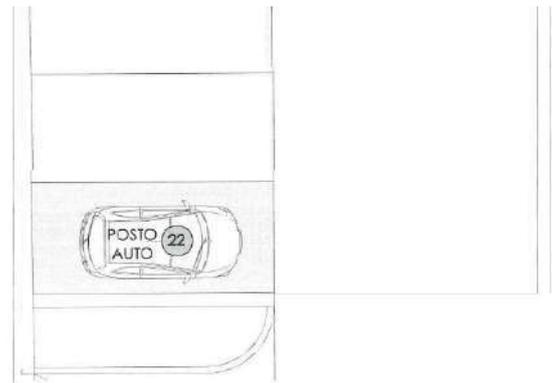


PIANO TERRA

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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° 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> –<br>Appartamento e Posto Auto<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>22, piano 1°, Sottotetto<br>piano 2° e Posto Auto<br>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

## 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: € 46.000,00**

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

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

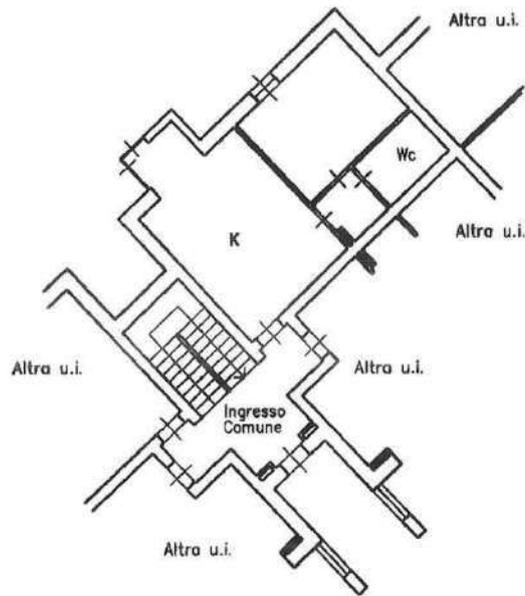
| Bene N° 20 - Appartamento int. 22 piano primo, sottotetto piano 2°, posto auto scoperto n°22 piano T |   |                                     |          |
|--|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>   | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 57, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 43, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                        | <b>Superficie<br/>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<br/>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

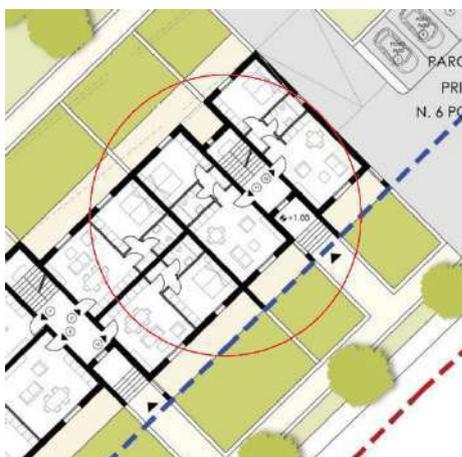
L'appartamento confina con :

- 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;

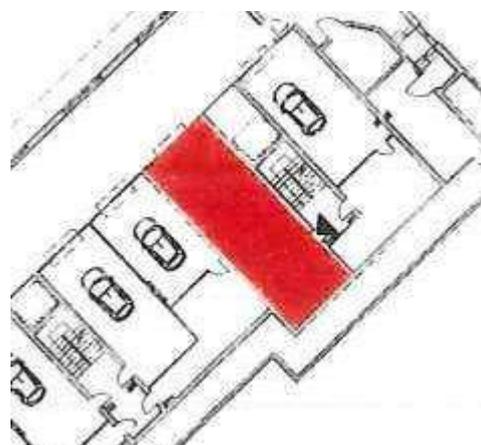
Il Box Auto confina con :

- 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
| Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br/>38&gt;60</b> | <b>Da<br/>60&lt;100</b> | <b>Da<br/>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> -<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala E, interno<br>11 piano T, Cantina e Box<br>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

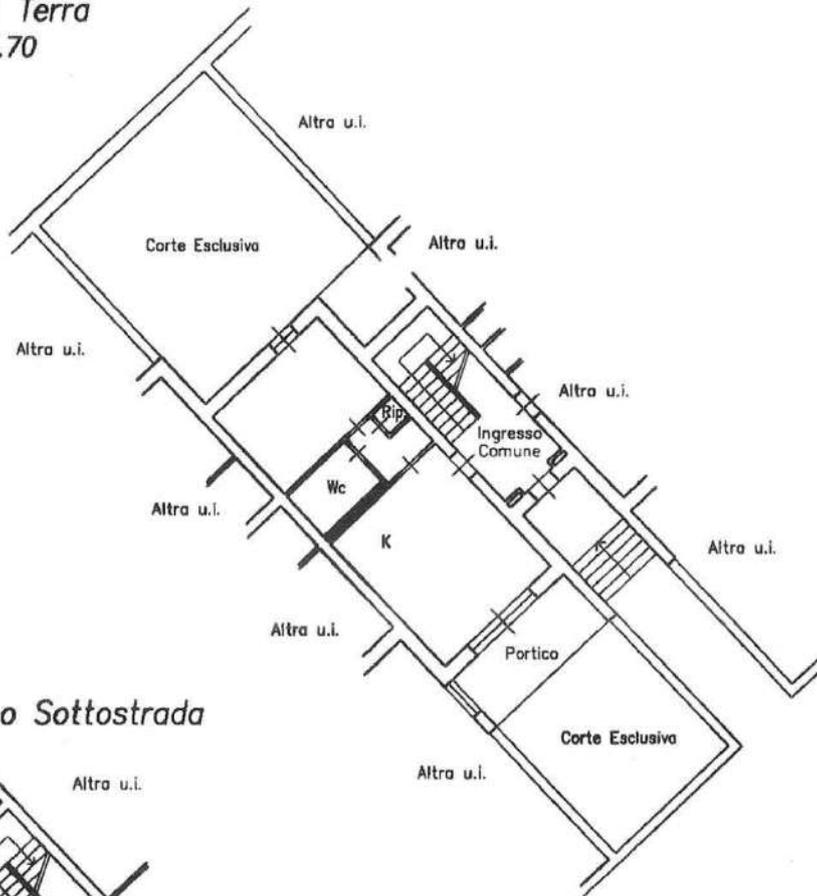
| Bene N° 21 - Appartamento scala E int. 21 piano T, Cantina e Box n°11 piano S1 |  |                                 |          |
|--|--|---------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>   | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala E, interno 11 piano Terra, Cantina e Box n°11 piano S1   |                                 |          |
| <b>Diritto reale:</b>  | Proprietà  | <b>Quota</b>                    | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Appartamento<br>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<br><br>Box<br>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**

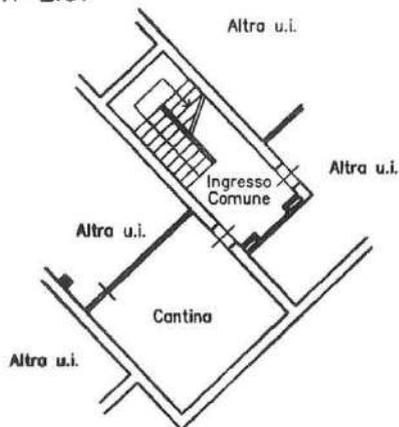
|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____    |         |
| Identificativi Catastali:                          |         |
| Sezione: _____                                     |         |
| 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*

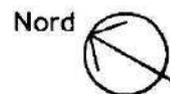
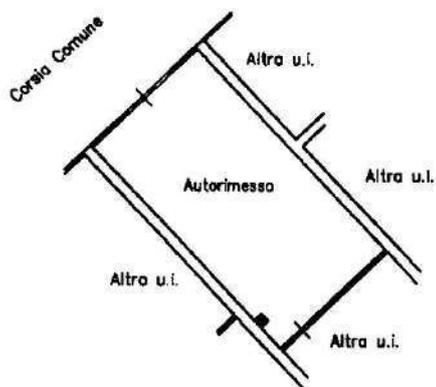


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Grosseto**

|  |                        |
|--|------------------------|
| 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

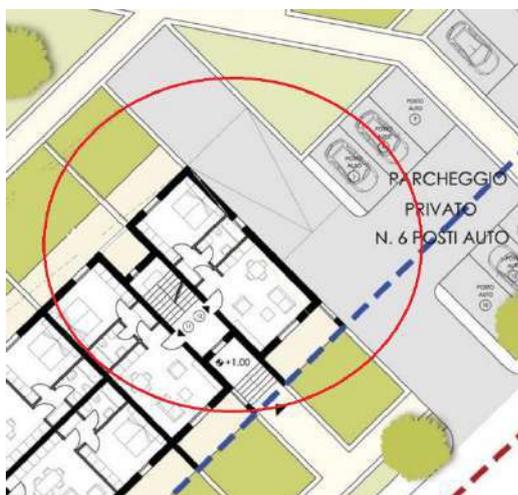
L'appartamento confina con :

- 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;

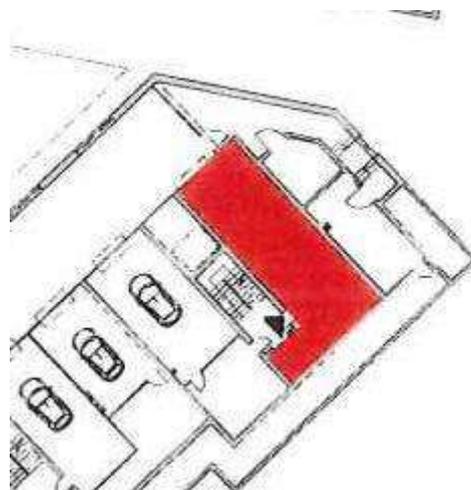
Il Box Auto confina con :

- 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



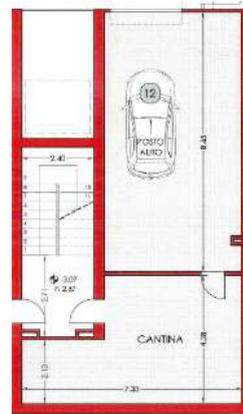
PIANO SEMINTERRATO

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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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> –<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima<br>(GR) – Via Tor dei<br>Chiassarelli n°4,<br>edificio B, scala E,<br>interno 12 piano T,<br>Cantina e Box n°12<br>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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 42, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 98, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no  | <b>Superficie<br/>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.<br>Il fabbricato ubicato in prossimità della Via dei Chiassarelli con ingresso dal n°4. |                                     |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                                      | NO   |                                     |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b>               | SI   |                                     |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>  | Libero   |                                     |           |

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

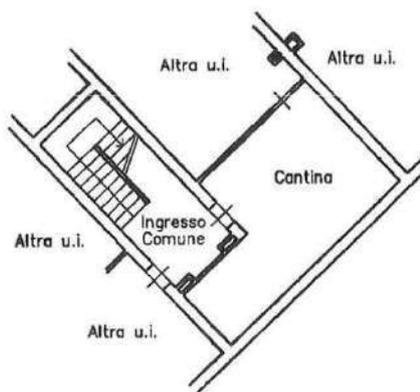
|  |         |
|--|---------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____        |         |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima |         |
| Viale Martiri Della Niccioleta _____ civ. _____    |         |
| Identificativi Catastali:                          |         |
| Sezione: _____                                     |         |
| 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*

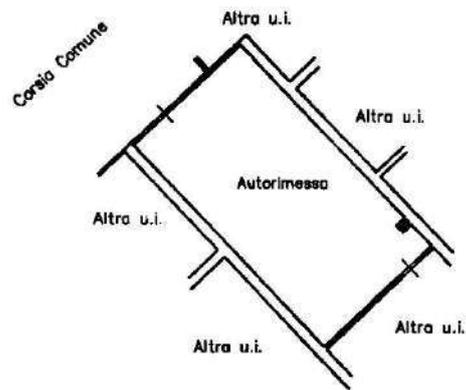


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Grosseto**

|  |         |
|--|---------|
| 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;

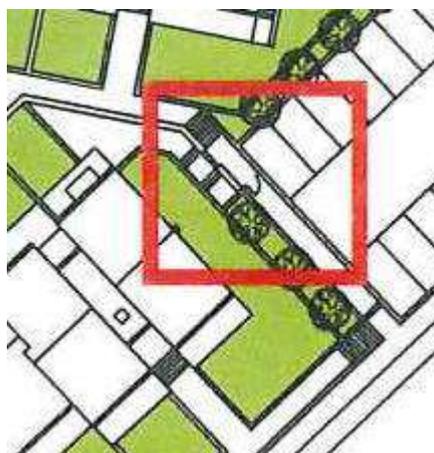
Il Posto Auto confina con :

- 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°

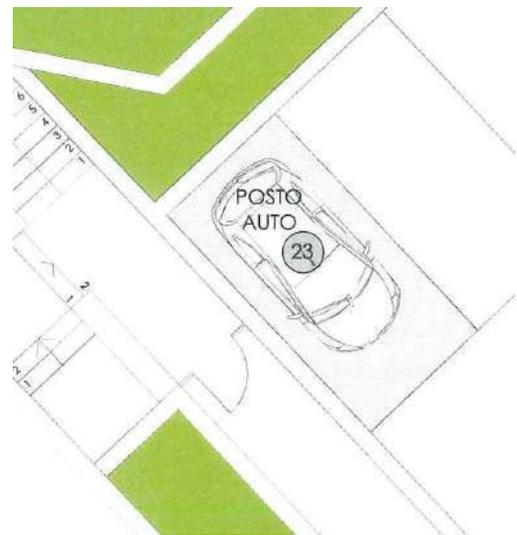


PIANO TERRA

## 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

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Censuaria      | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012  | Grosseto             |                    |
|  |                      | <b>Compravendita</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305         | 4134<br>4135       |
|  |                      | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Serie</b>       |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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 -<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4, scala<br>E, interno 23 piano 1°-2°,<br>posto auto scoperto n°23,<br>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**

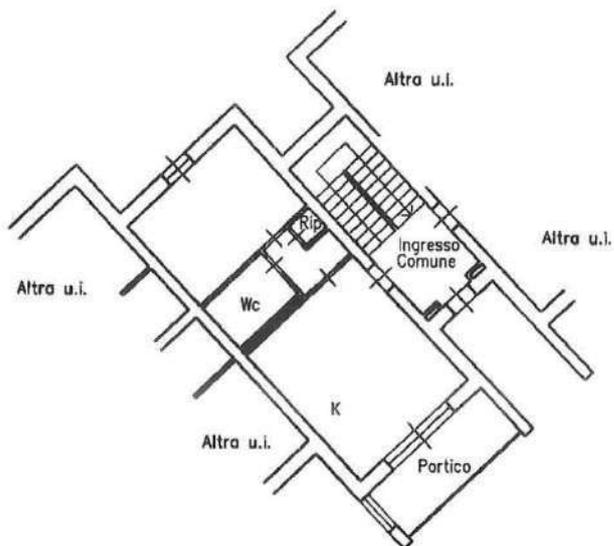
| Bene N° 23 - Appartamento scala E n°23 piano 1-2° e Posto Auto n°23 piano T |   |                                     |          |
|---|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico,Scala E interno 23, 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 59 Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 47, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                                       | <b>Superficie<br/>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<br/>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*

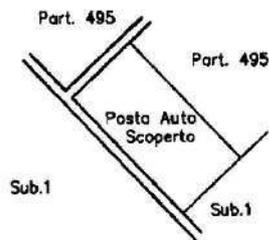


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|  |         |
|--|---------|
| 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

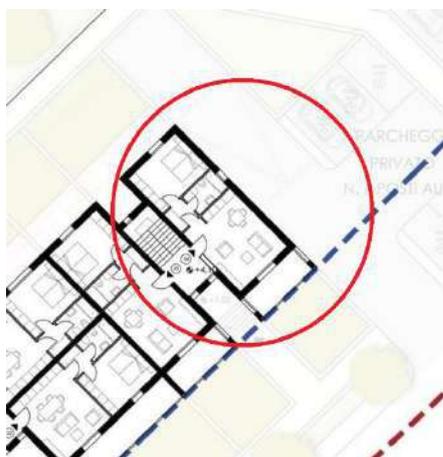
L'appartamento confina con :

- 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

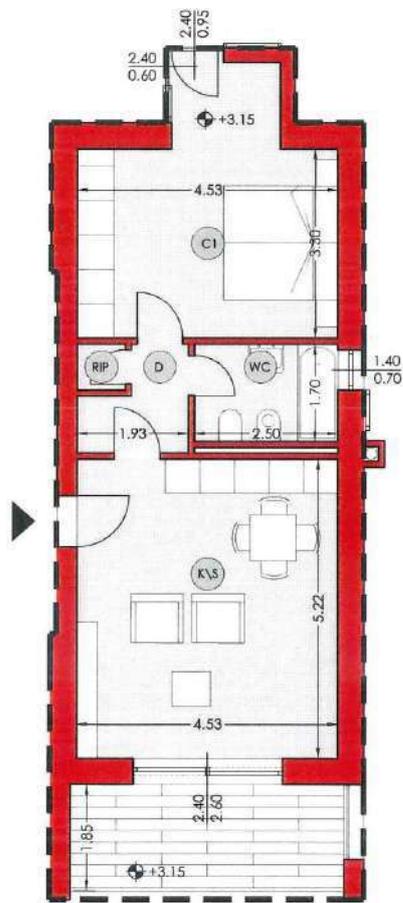


PIANO 1°



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 | Accatastamento                        |            |               |              |
|  |                      | Documento                             | Data       | Protocollo N° |              |
|  |                      | Accatastamento                        | 29/05/2012 | GR0058558     |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Ufficio       |              |
|  |                      | Agenzia Entrate<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60  | Da<br>60<100 | Da<br>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> -<br>Appartamento e Box<br>Massa Marittima (GR) -<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala E, interno<br>24, piano 1°- 2°, Posto<br>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

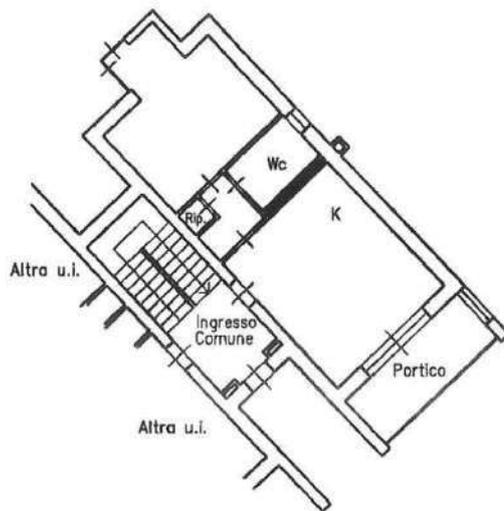
| Bene N° 24 - Appartamento n°24 piano 1°-2°, Posto Auto n°24 piano T |   |                                     |          |
|---|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala E, interno 24, piano 1°- 2°, posto auto scoperto n°24 piano T   |                                     |          |
| <b>Diritto reale:</b>   | Proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 60, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Box auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 48, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no              | <b>Superficie<br/>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<br/>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*

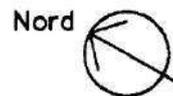
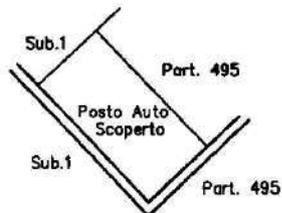


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|  |                        |
|--|------------------------|
| 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*



# 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

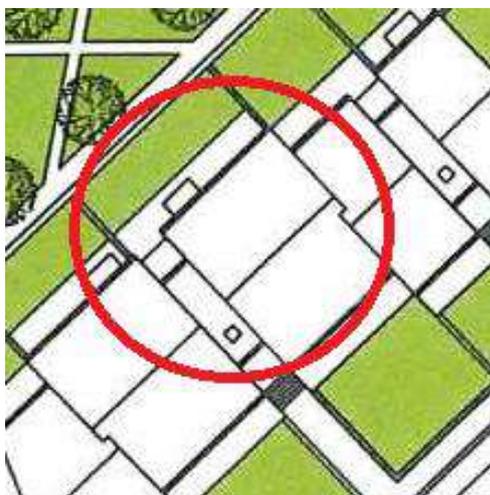
L'appartamento confina con :

- 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;;

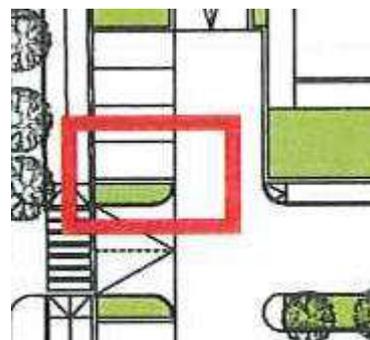
Il Box Auto confina con :

- 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

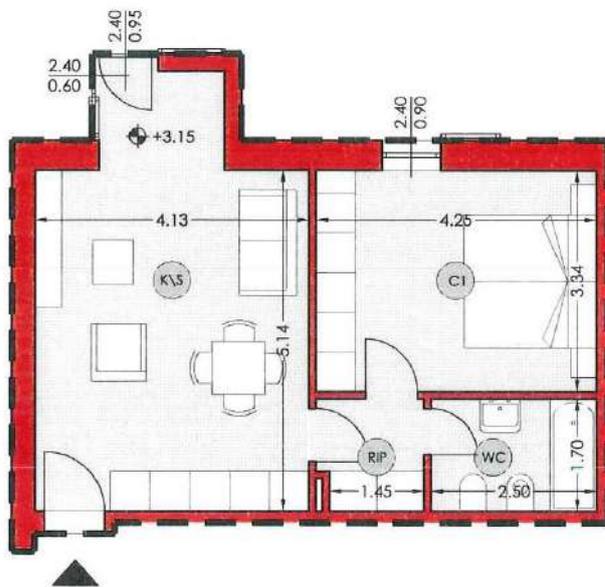


PIANO PRIMO

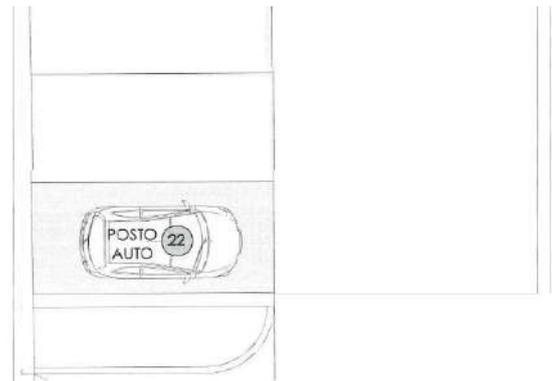


PIANO TERRA

## 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<br>Catasto Fabbricati | 29/05/2012 | Grosseto      |              |
|  |                      | Compravendita                         |            |               |              |
| Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in<br>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<br>6305  | 4134<br>4135 |
|  |                      | Registrazione                         |            |               |              |
|  |                      | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Serie        |
|  |                      | Ufficio dei Registri<br>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<br>38>60 | Da<br>60<100 | Da<br>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<br>38>60             | Da<br>60<100 | Da<br>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° 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> –<br>Appartamento e Posto Auto<br>Massa Marittima (GR) –<br>Via Chiassarelli n°4,<br>ingresso scala D, interno<br>22, piano 1°, Sottotetto<br>piano 2° e Posto Auto<br>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

## 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: € 46.000,00**

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

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

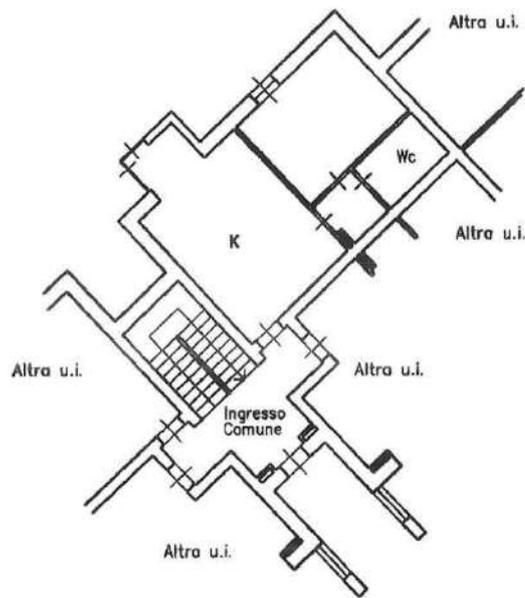
| Bene N° 20 - Appartamento int. 22 piano primo, sottotetto piano 2°, posto auto scoperto n°22 piano T |   |                                     |          |
|--|---|-------------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>   | Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, 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<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 57, Zc. Unica, Categoria A2, Graffato no<br><br>Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496,<br>Sub. 43, Zc. Unica, Categoria C6, Graffato no                        | <b>Superficie<br/>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*

