

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**

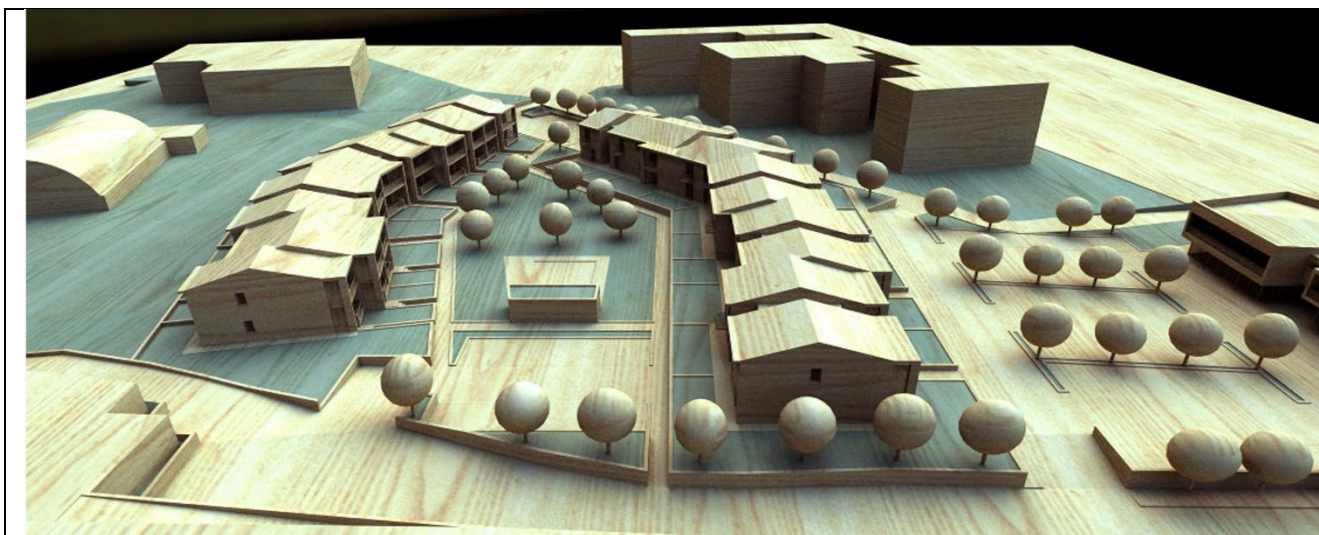
**UBICAZIONE : COMUNE DI MASSA MARITTIMA (GR)
VIA DEI CHIASSARELLI N°4**

**POSTO AUTO
SUBALTERNO N°81**

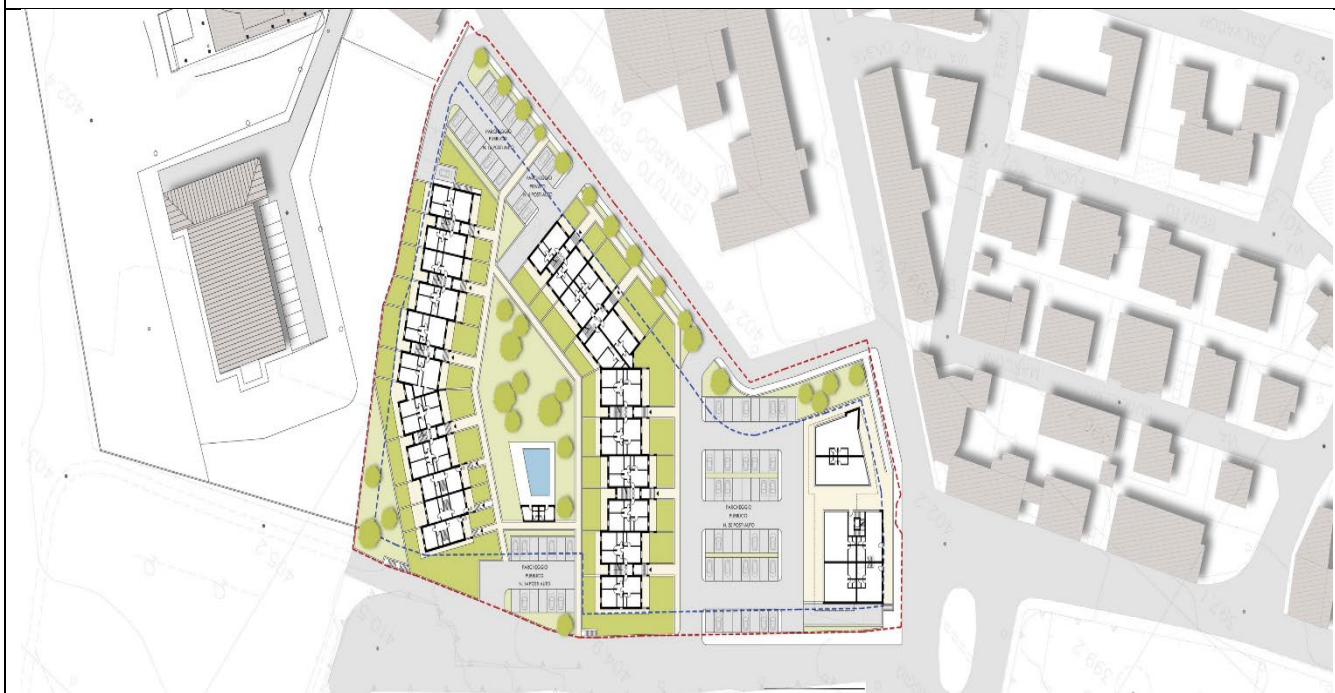
L'ESPERTO STIMATORE

Geometra LACERENZA Giacomo

QUADRO D'INSIEME DEL COMPENDIO



VISTA TRIDIMENSIONALE (da progetto)



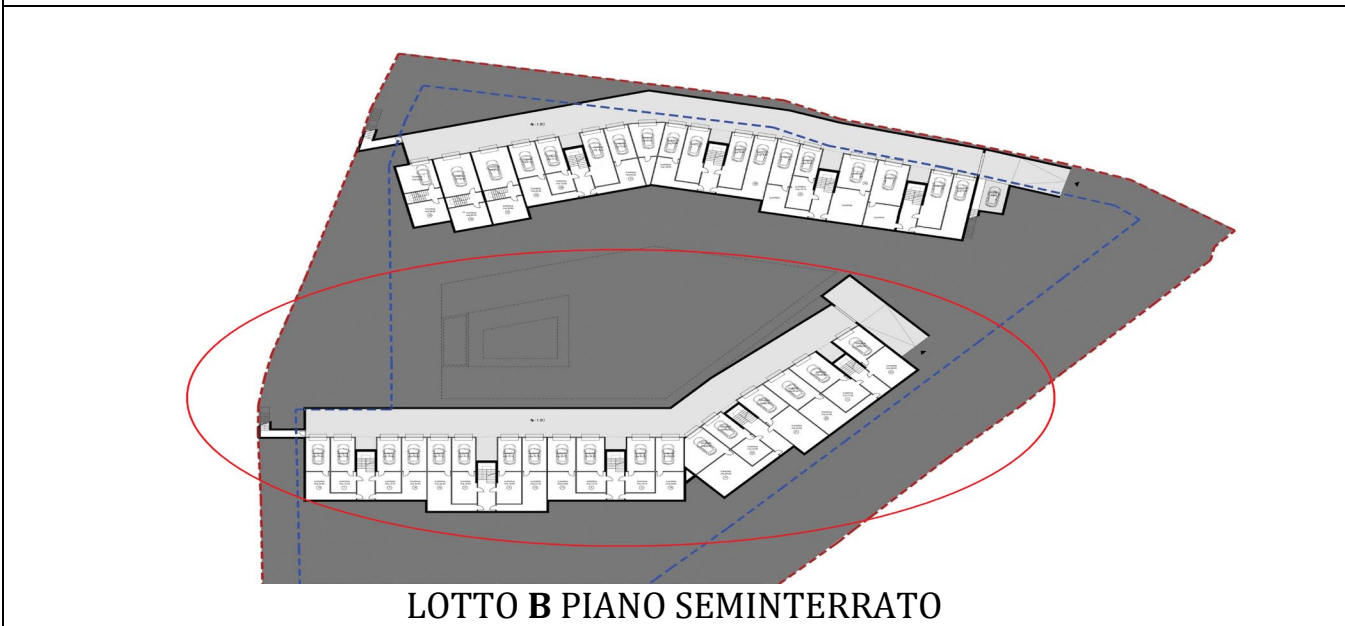
VEDUTA D'INSIEME



LOTTO B PIANO TERRENO



LOTTO B PIANO PRIMO



LOTTO B PIANO SEMINTERRATO

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.

Posto Auto Subalterno n°81 :

- 1 -Posto Auto scoperto a ridosso del Lotto B, con accesso dalla rampa condominiale, ubicato al piano Seminterrato, Distinto in catasto al Foglio 145 con la particella 496 al subalterno 81.

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			
1	-	Residenziale	-			-	0,00	0,00	0,00
	-	Posto Auto	S1	145	496	81	3,90	5.000	3.350,00

Elenco immobili

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

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

Segue

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

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 ²		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: SI;
2		145	496	1					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
3		145	496	2					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- SI;
4		145	496	3					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
5		145	496	4					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
6		145	496	5					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
7		145	496	6					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
8		145	496	7					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- SI;
9		145	496	8					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
10		145	496	9					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
11		145	496	10					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
12		145	496	11					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
13		145	496	12					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
14		145	496	13		A/2	2	6,5 vani		Euro 654,61 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
15		145	496	14		A/2	2	6,5 vani		Euro 654,61 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T-1-SI;
16		145	496	15					C	-	
17		145	496	16		A/2	2	6,5 vani		Euro 654,61 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: SI-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	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
19		145	496	18		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
20		145	496	19		A/2	1	5,5 vani		Euro 468,68 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
21		145	496	20		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T. S1:
22		145	496	21		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T. S1:
23		145	496	22		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T. S1:
24		145	496	23							
25		145	496	24		A/2	2	3 vani	C	Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1-S1:
26		145	496	25		A/2	2	5 vani		Euro 503,55 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1:
27		145	496	26		A/2	2	5 vani		Euro 503,55 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1:
28		145	496	27		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1:
29		145	496	28		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1-S1:
30		145	496	29		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1:
31		145	496	30		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1:
32		145	496	31		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
33		145	496	32		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
34		145	496	33		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
35		145	496	34		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
36		145	496	35		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
37		145	496	36		A/2	2	5 vani		Euro 503,55 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T. S1:
38		145	496	37		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T.
39		145	496	38		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T. S1:

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

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
40		145	496	39		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
41		145	496	40		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
42		145	496	41		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
43		145	496	42		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
44		145	496	43		C/6	1	14 m ²		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
45		145	496	44		C/6	1	14 m ²		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
46		145	496	45		C/6	1	14 m ²		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
47		145	496	46		C/6	1	14 m ²		Euro 13,01 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
48		145	496	47		C/6	1	12 m ²		Euro 11,16 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
49		145	496	48		C/6	1	12 m ²		Euro 11,16 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T;
50		145	496	49		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
51		145	496	50		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
52		145	496	51		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
53		145	496	52		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
54		145	496	53		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
55		145	496	54		A/2	2	4,5 vani		Euro 453,19 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
56		145	496	55		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
57		145	496	56		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
58		145	496	57		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
59		145	496	58		A/2	2	3 vani		Euro 302,13 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;
60		145	496	59		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: T- S1;

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

Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.22
Visura n.: RM0405581 Pag: 4

Segue

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
61		145	496	60		A/2	2	3,5 vani		Euro 352,48 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: 1;
62		145	496	61		C/6	5	36 m ²		Euro 66,93 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
63		145	496	63		C/6	5	24 m ²		Euro 44,62 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
64		145	496	64		C/6	5	32 m ²		Euro 59,50 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
65		145	496	65		C/6	5	32 m ²		Euro 59,50 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
66		145	496	66		C/6	5	24 m ²		Euro 44,62 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
67		145	496	67		C/6	5	29 m ²		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
68		145	496	68		C/6	5	38 m ²		Euro 70,65 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
69		145	496	69		C/6	5	30 m ²		Euro 55,78 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
70		145	496	70		C/6	5	31 m ²		Euro 57,64 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
71		145	496	71		C/6	5	40 m ²		Euro 74,37 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
72		145	496	72		C/6	5	28 m ²		Euro 52,06 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
73		145	496	73		C/6	5	35 m ²		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
74		145	496	74		C/6	5	31 m ²		Euro 57,64 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
75		145	496	75		C/6	5	31 m ²		Euro 57,64 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
76		145	496	76		C/6	5	29 m ²		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
77		145	496	77		C/6	5	38 m ²		Euro 70,65 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
78		145	496	78		C/6	1	18 m ²		Euro 16,73 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
79		145	496	79		C/2	3	15 m ²		Euro 22,47 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
80		145	496	80		C/6	1	13 m ²		Euro 12,09 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
81		145	496	81		C/6	1	13 m ²		Euro 12,09 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA 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 ²		Euro 50,20 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
83		145	496	83		C/6	5	35 m ²		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
84		145	496	84		C/6	5	35 m ²		Euro 65,07 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
85		145	496	85		C/6	5	27 m ²		Euro 50,20 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
86		145	496	86		C/6	5	37 m ²		Euro 68,79 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
87		145	496	87		C/6	5	29 m ²		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
88		145	496	88		C/6	5	29 m ²		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
89		145	496	89		C/6	5	38 m ²		Euro 70,65 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
90		145	496	90		C/6	5	22 m ²		Euro 40,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
91		145	496	91		C/6	5	22 m ²		Euro 40,90 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
92		145	496	92		C/6	5	39 m ²		Euro 72,51 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
93		145	496	93		C/6	5	28 m ²		Euro 52,06 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
94		145	496	94		C/6	5	40 m ²		Euro 74,37 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
95		145	496	95		C/6	5	39 m ²		Euro 72,51 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
96		145	496	96		C/6	5	29 m ²		Euro 53,92 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
97		145	496	97		C/6	5	39 m ²		Euro 72,51 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
98		145	496	98		C/6	5	40 m ²		Euro 74,37 -	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
99		145	496	99					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
100		145	496	100					A	-	VIALE MARTIRI DELLA NICCIOLETA piano: S1;
101		145	496	101		A/2	2	5,5 vani		Euro 553,90 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: 1;
102		145	496	102		A/2	2	6 vani		Euro 604,25 -	VIA DEI CHIASSARELLI n. 4 piano: S1-T;



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

Fine

Data: 10/11/2021 - Ora: 12.29.22

Visura ordinaria

Richiedente: LACERENZA

POSTO AUTO UNITA' SINGOLA

SUBALTERNO N°81

Posto auto al piano Seminterrato, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica a ridosso della rampa carrabile ed è composto dal solo posizionamento e stazionamento di un autoveicolo indicato come subalterno n°81, non risultante alle dipendenze di nessuna unità residenziale attualmente periziata.

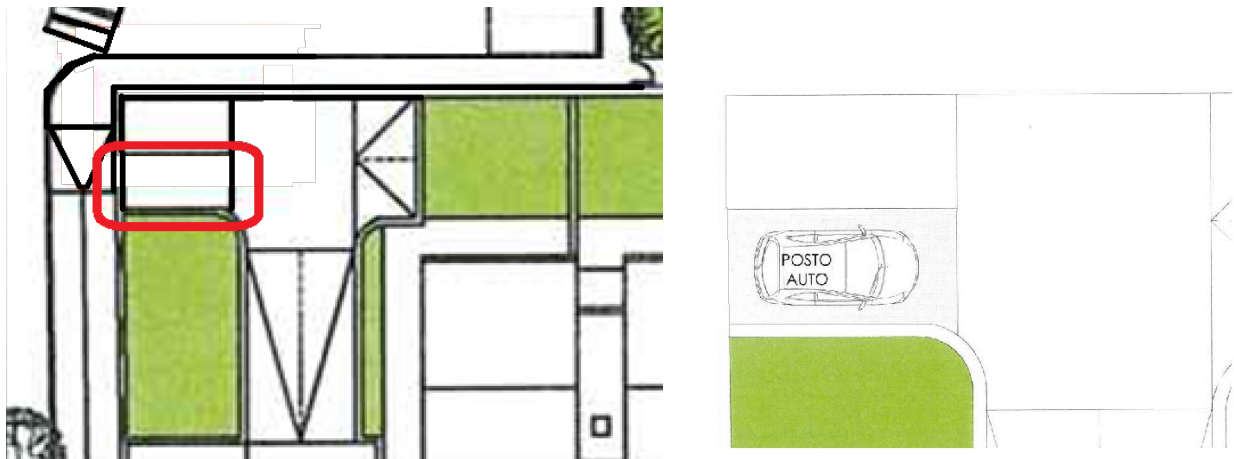
Una rampa carrabile condominiale e plurimi vani scale collegano il bene con il resto delle unità e con l'esterno.

CONFINI

Il Posto Auto confina con :

- Nord : Distacco verso subalterno n°80 (posto auto esterno);
- Est : Distacco rampa carrabile condominiale subaltern n°100;
- Sud : Distacco verso terrapieno;
- Ovest : Distacco verso terrapieno;

PLANIMETRIA D'INSIEME

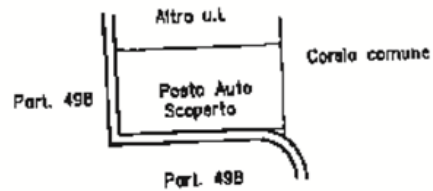


PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

PLANIMETRIA

Piano Primo Sottostrada



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	145	496	81	Unica	C6	1^	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

Il Posto Auto scoperto si presentava alla data del sopralluogo in uno stato conservativo medio/basso, il bene risulta allo stato fruibile, da un esame visivo non si sono riscontrate malformazioni al terreno in cui lo stesso risulta ubicato.

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 S.r.l. con sede in Montalcino, C.F.01221800525 Proprietaria per 1/1	Accatastamento			
		Documento	Data	Protocollo N°	
		Accatastamento	29/05/2012	GR0058558	
		Presso			
		Presso	Data	Ufficio	
		Agenzia Entrate Catasto Fabbricati	29/05/2012	Grosseto	
Dal 23/04/2008 al 01/12/2021 (in attualità)	Massa Marittima Sviluppo S.r.l. C.F.01221800525 con sede in Montalcino (SI), proprietaria per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	3265	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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

Non si sono riscontrati atti successivi al fallimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: €

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

RICERCA SUL VALORE MEDIO DI MERCATO

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

MQ	AGENZIA	UBICAZIONE	PREZZO	€/MQ	€/MQ	€/MQ	€/MQ
COM.		VIA			Da 38>60	Da 60<100	Da 100<140
38	ProfessioneCasa	C.so Diaz	67.000	1.763	1.763		
40	Gabetti	Centro Storico	69.000	1.725	1.725		
42	Fabbrimmobiliare	Centro Storico	60.000	1.428	1.428		
42	Fabbrimmobiliare	Valpiana	90.000	2.143	2.143		
43	Re-Identity	Camillo Benso di Cavour	40.400	939	939		
50	Fabbrimmobiliare	Centro Storico	70.000	1.400	1.400		
55	Mare Immobiliare	Centro Storico	45.000	818	818		
55	Mare Immobiliare	Centro Storico	48.000	872	872		
59	Gabetti	Centro Storico	119.000	2.017	2.017		
65	Erre Servizi Imm.	Centro Storico	99.000	1.523		1.523	
70	Hompal	V.le Risorgimento 42	100.000	1.428		1.428	
70	Mare Immobiliare	Centro Storico	120.000	1.714		1.714	
70	Privato	Zannarini 44/B	149.000	2.128		2.128	
75	Imm. Verde Mare	Centro	99.900	1.332		1.332	
80	Remax	Via Norma Parenti 143	70.000	875		875	
84	Immobiliare Bonetti	Centro	107.000	1.274		1.274	
85	Remax	Via Periccioli 21	45.000	529		529	
85	Gabetti	Centro Storico	139.000	1.635		1.635	
90	Francini Imm.	Valpiana	110.000	1.222		1.222	
90	Privato	V.le del Risorgimento 50	150.000	1.667		1.667	
92	Remax	Centro	88.000	956		956	
94	Gabetti	C.so Diaz	86.000	914		914	
95	Remax	Via S. Barbara 61	65.000	684		684	
95	Privato	Via Curtatone 6	160.000	1.684		1.684	
100	Fabbrimmobiliare	Torre del Candeliere	95.000	950		950	950
100	Mare Immobiliare	Centro Storico	140.000	1.400		1.400	1.400
101	Privato	P.lle Serradina 5	125.000	1.238			1.238
102	Mare Immobiliare	Centro	165.000	1.617			1.617

110	Fabbrimmobiliare	Valpiana	148.000	1.345			1.345
115	La Maison n.13 Imm.	Centro Storico	160.000	1.391			1.391
115	Mare Immobiliare	Centro Storico	185.000	1.609			1.609
125	Remax	Via Fratti 33	210.000	1.680			1.680
135	Remax	C.so Armando Diaz 4	90.000	667			667
Superfici convenzionali					Da 38>60	Da 60<100	Da 100<140
VALORE MEDIO A MQ					1.456	1.274	1.321
UNITA' CONSIDERATE					9	17	9

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

- **Bene N° 1** – Posto Auto scoperto ubicato a Massa Marittima (GR) - Via Chiassarelli n° 4, Lotto B, piano seminterrato
Unità al piano S1 di un fabbricato composto da plurime scale, il bene con ingresso dalla rampa carrabile, ed è composto da unico spazio atto all'alloggiamento e stazionamento di autoveicoli al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in prossimità del Centro.

Il Posto Auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 496, Sub. 81, Zc. Unica, Categoria C/6, di classe 1^ per mq. 13 e rendita €.12,09 Graffato no

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

Valore di stima del bene: €.5.000,00

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. 3,90.

- 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. 3,90 x €/mq.c. 1.274,00 = €.4.968,60 arrotondato in €.5.000,00

- Lo stato di vetustà del fabbricato porta una riduzione dal valore del 3% pari ad €.150,00.

- Lo stato di manutenzione del bene porta una riduzione dal valore del 5% pari ad €.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 25% pari ad €.1.250,00.

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in **€3.350,00** (Euro Tremilatrecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Deprezzato
Bene N° 1 – Posto Auto Scoperto in Massa Marittima Via Chiassarelli Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 81, Zc. Unica, Categoria C6 di classe 1^ consistenza mq.13 e rendita €12,09, Graffato no	3,90 mq	1.274,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 3.350,00
				Valore di stima:	€ 3.350,00

Valore di stima: € 5.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Occupato	0,00	%
Vetustà del fabbricato	3,00	%
Stato di manutenzione del bene	5,00	%
Appetibilità	25,00	%
-----	-----	---

Valore finale di stima: € 3.350,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO UNITA' N°1
FALLIMENTO 99/2021**

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.3.350,00

Bene N° 1 - Posto Auto Scoperto			
Ubicazione:	Massa Marittima (GR) - Via dei Chiassarelli n° 4, edificio unico, scala A, interno 1 , piano Terra, Box piano S1 n°1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 81, Zc. Unica, Categoria C6 di classe 1^ consistenza mq.13 e rendita €.12,09, Graffato no	Superficie convenzionale	3,90 mq
Stato conservativo:	Il posto Auto si presenta in uno stato finito, da un esame visivo (alla data del sopralluogo) non si sono riscontrate malformazioni che ne interdicano l'uso.		
Descrizione:	Posto auto al piano Seminterrato, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica a ridosso della rampa carrabile ed è utilizzabile dal solo posizionamento e stazionamento di un autoveicolo indicato come subalterno n°81, non risultante alle dipendenze di nessuna unità residenziale attualmente periziata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima
Viale Martiri Della Niccioleta _____ niv.
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 145
Particella: 496
Subalterno: 81
N. 1223

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada

