

■ **Data del rapporto**

sabato 18/10/2025

# Perizia di stima

Tribunale di Siena Liquidazione Giudiziale n.8/2025 MOVITRE s.r.l.

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Eugenio Giomarelli  
Viale G. Di Vittorio, 125 - 53042 CHIANCIANO TERME - SI  
Tel. 057864287

■ **Valutatore**

Geom. Claudio Terzaroli  
Viale PRIMO MAGGIO, 19 - 53042 CHIANCIANO TERME - SI  
Tel. 0578777356



■ **Oggetto**


Stimare qual'è il valore di mercato degli immobili.

*Claudio Terzaroli*  
A circular professional stamp of Claudio Terzaroli, Geom. Siena, dated 18/10/2025. The stamp is partially obscured by the signature.

## COMPENDIO IMMOBILIARE


### ■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento - 2 vani Via QUATTRO NOVEMBRE FRAZ. BOCHEGGIANO	
Classificazione	Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)
Comune	MONTIERI
Indirizzo	Via Quattro novembre, 2
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	Altro
Dati catastali	Fg. 84 Part. 213 Sub. 10
Superficie (m <sup>2</sup> )	57,13



### ■ Lotto 02 - Lotto 2

1 Appartamento - Via QUATTRO NOVEMBRE FRAZ. BOCHEGGIANO	
Classificazione	Appartamento
Comune	MONTIERI
Indirizzo	Via Quattro novembre 2
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	Altro
Dati catastali	Fg. 84 Part. 213 Sub. 6 Fg. 84 Part. 213 Sub. 7 Fg. 84 Part. 213 Sub. 8
Superficie (m <sup>2</sup> )	201,62



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano), sito in Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - Fraz. Boccheggiano - MONTIERI (GR), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 2 vani (Via QUATTRO NOVEMBRE 2 - 58026 - MONTIERI (GR))" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTIERI Comune Catastale di MONTIERI

Catasto Fabbricati

Fg. 84 Part. 213 Sub. 10 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 5, 3,00 vani, Rendita 133,25 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via (boccheggiano) QUATTRO NOVEMBRE 2 - Fraz. Boccheggiano - MONTIERI (GR), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTIERI Comune Catastale di MONTIERI

Catasto Fabbricati

Fg. 84 Part. 213 Sub. 6 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 3,50 vani, Rendita 112,07 €

Fg. 84 Part. 213 Sub. 7 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe U, 4,00 vani, Rendita 816,00 €

Fg. 84 Part. 213 Sub. 8 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 5, 4,00 vani, Rendita 177,66 €

## PREMESSA

Il sottoscritto Claudio Terzaroli, geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n.710, a seguito dell'incarico ricevuto ha redatto la seguente perizia di stima.

La descrizione del cespite di cui alle pagine successive non è vincolante, nè tassativa, nè esaustiva. Eventuali errori e/o mancanze non possono incidere sulla valutazione complessiva del bene nè sull'atto di successiva compravendita che verrà comunque effettuato a corpo e non a misura con sopralluogo obbligatorio per tutti gli eventuali acquirenti.

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott. Eugenio Giomarelli Viale G. Di Vittorio, 125 - 53042 CHIANCIANO TERME - SI Tel. 057864287 Cel. 3477710179
Valutatore	Geom. Claudio Terzaroli Viale PRIMO MAGGIO, 19 - 53042 CHIANCIANO TERME - SI Tel. 0578777356 Nato il 29/05/1963 a MONTEPULCIANO CF: TRZCLD63E29F592P

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
09/09/2025	Incarico o mandato Giomarelli Eugenio (Richiedente valutazione)
18/08/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio Terzaroli Claudio (Valutatore) visure ed estratti in via telematica
10/09/2025	Esame documentale Terzaroli Claudio (Valutatore)
02/10/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Terzaroli Claudio (Valutatore) in via telematica ricerca ed estratti normative comunali
10/09/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Terzaroli Claudio (Valutatore) richiesta di accesso atti prot. n.3843 del 10/09/2025 PEC.
04/10/2025	Sopralluogo al bene immobile Terzaroli Claudio (Valutatore) sopralluogo, rilievo fotografico.
10/10/2025	Convegno con la committenza Giomarelli Eugenio (Richiedente valutazione) inquadramento e decisioni in merito al risultato del sopralluogo e definizione dei lotti.
15/10/2025	Ricerca dati immobiliari comparabili Terzaroli Claudio (Valutatore)

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: "importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
	piano primo
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 -MONTIERI (GR)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
	intero piano secondo
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 -MONTIERI (GR)

## SCHEDA IMMOBILE

**LOTTO 01-Appartamento - Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)**

### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	18/08/2025	<b>Data ultima modifica</b>	18/10/2025
<b>Codice</b>	901		
<b>Classificazione</b>	Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)		
<b>Denominazione</b>	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.8/2025 MOVI...		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	Altro		
<b>Categoria</b>	Da ristrutturare		
<b>Superficie</b>	57,13 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



### Ubicazione

Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 -  
Fraz. Boccheggiano 58026 MONTIERI - (GR)  
Zona OMI: E3/Suburbana/BOCCHEGGIANO E ZONE CIRCOSTANTI

### Unità Immobiliare

<b>Condominio</b>		<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Primo			<b>Interno</b>	

### Descrizione principale

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

Siamo all'interno del centro storico della Frazione Boccheggiano posta a SUD del capoluogo all'interno del Comune di Montieri in Provincia di Grosseto nel cuore delle colline metallifere grossetane a un'altitudine di 664 metri sul livello del mare. Il paese conta circa 311 abitanti (dato 2011) ed è noto per la sua posizione panoramica sulla sommità di un poggio.

#### Storia e urbanistica:

Le origini di Boccheggiano risalgono al XIII secolo, con testimonianze di un castello medievale e successivi ampliamenti da parte della famiglia Salimbeni. Il borgo conserva ancora tratti delle antiche mura e la Porta della Torricella. Il centro storico è caratterizzato da una struttura circolare, tipica dei borghi fortificati toscani. Nel corso dei secoli, il paese ha subito varie trasformazioni, soprattutto in relazione allo sviluppo dell'attività mineraria, che ha rappresentato la principale fonte economica fino alla chiusura delle miniere nel 1994. [it.wikipedia.org]

#### Monumenti principali:

Chiesa di San Bartolomeo, edificata sui resti del castello e più volte restaurata.

Chiesa di San Sebastiano, risalente al XIV secolo e rinnovata nel XVII secolo.

Resti delle mura medievali e della Porta della Torricella.

Teatro comunale e il Giardino dei Suoni, parco artistico contemporaneo.

#### Economia e territorio:

Lo sviluppo di Boccheggiano è stato storicamente legato all'estrazione di rame, argento e, successivamente, pirite. Oggi il paese fa parte del Parco tecnologico archeologico delle Colline Metallifere grossetane, valorizzando il patrimonio minerario e ambientale.

#### UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Boccheggiano è facilmente raggiungibile in auto. Da nord o sud, si percorre la E80 fino a Follonica Est, poi si segue la SR439 fino a Montieri e quindi Boccheggiano. Da Siena si prende la SS73 Senese Aretina in direzione Grosseto-Follonica, poi si seguono le indicazioni per Montieri e Boccheggiano.

#### Principali distanze di riferimento

Montieri (capoluogo): 4,6 km (circa 10 minuti in auto o 20 minuti in autobus). [www.italiamappata.it]

Grosseto (capoluogo di provincia): 37,4 km (circa 50 minuti in auto). [www.italiamappata.it]

Follonica (mare): 37 km (circa 40 minuti in auto; in autobus, via Massa Marittima, circa 2 ore). [[www.rome2rio.com](http://www.rome2rio.com)]  
Massa Marittima: 23 km (circa 30 minuti in auto). [[www.viamichelin.it](http://www.viamichelin.it)] Siena: 65 km (circa 1 ora e 15 minuti in auto). [[www.italiamappata.it](http://www.italiamappata.it)]

Firenze: 113 km (circa 2 ore in auto).

Servizi disponibili a Boccheggiano (Comune di Montieri)

1. Ufficio Postale

2. Farmacia

3. Banca/Bancomat

È disponibile almeno uno sportello bancomat per prelievi e operazioni bancarie essenziali. [[www.tuttocitta.it](http://www.tuttocitta.it)]

4. Scuola

Boccheggiano dispone di una scuola primaria, che serve la popolazione locale. [[www.tuttocitta.it](http://www.tuttocitta.it)]

5. Strutture pubbliche e servizi essenziali

Parrocchia e chiese storiche (San Bartolomeo, San Sebastiano).

Edicola, supermercato, bar, ristoranti, pizzeria, libreria, centri estetici, parrucchieri, palestra, parcheggi pubblici, taxi.

[[www.tuttocitta.it](http://www.tuttocitta.it)]

Presenza di polizia locale e servizi di sicurezza.

Area verde e parco pubblico (Giardino dei Suoni).

Servizi sanitari

Per le urgenze sanitarie è attivo il servizio di Guardia Medica. Per servizi ospedalieri più complessi ci si rivolge ai presidi di Massa Marittima, Follonica o Grosseto. [[www.tuttitalia.it](http://www.tuttitalia.it)]

Sintesi

Boccheggiano, pur essendo una piccola frazione, offre i principali servizi essenziali per la vita quotidiana: ufficio postale, farmacia, scuola, sportello bancomat, esercizi commerciali, servizi religiosi e aree verdi. I servizi pubblici e sanitari più avanzati sono garantiti dal Comune di Montieri e dai centri vicini.

**CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI**

Caratteristiche e tipologia dell'edificio: Si tratta di un edificio condominiale (edificio principale a quattro piani fuori-terra e due piani seminterrati) di forma pressoché trapezoidale con corpo di fabbrica appoggiato a monte dove si trova una terrazza per l'accesso diretto dall'esterno al piano secondo con vari ingressi dall'esterno. L'edificio si trova in posizione centrale e dominante delimitato dalla piazza principale Armando Diaz, da Via IV Novembre e dai Giardini Pubblici e nella parte basamentale si trovano edicole, targhe commemorative, ecc., oltre a lampioni ed impianti pubblici.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, la copertura è con tetto a padiglione con manto di tegole in cotto.

Gli infissi esterni sono eterogenei; quelli delle unità oggetto della presente perizia sono in alluminio anodizzato di colore bianco al piano terreno mentre al piano secondo non ci sono e al loro posto vi è una chiusura provvisoria con pannelli di legno.

La struttura è tradizionale con riferimento all'epoca di costruzione in muratura di pietra e mattoni di vario spessore, solai in legno ed in latero-cemento, le tramezzature interne in laterizi forati.

La costruzione è presente nelle fotografie aeree della Regione Toscana dell'anno 1954.

**STRUTTURA E FINITURE**

Caratteristiche architettoniche:

L'edificio ha forma geometrica regolare, con aperture esterne in linea fra loro ai vari piani.

La parte basamentale è inserita plani-altimetricamente nella collina.

Le finestre presentano una cornice perimetrale ed una soglia con sottosoglia pietra. L'aggetto di gronda di dimensioni ridotte presenta un aggetto decorativo con laterizio disposto di testa a 45°.

I canali di gronda ed i pluviali sono in rame.

**DESCRIZIONE DELLE UNITA'**

Le unità sono tutte nelle stesse condizioni e cioè prive di infissi e d'impianti di alcun tipo, con lavori iniziati relativamente a quanto era previsto nell'originario progetto architettonico con l'inserimento all'interno dell'impianto di murature portanti esistenti di pareti divisorie interne (alcune con blocchetti in cls), prive di strato a terra pavimenti e massetti e di finitura ai soffitti quest'ultimi di vario tipo. Il tutto come meglio e facilmente si può comprendere dall'esame delle fotografie.

Per la posizione dell'abitato e per la posizione dell'edificio le unità godono di una vista panoramica.

**COMPOSIZIONE:**

Per la composizione si rimanda direttamente agli elaborati grafici ed al calcolo delle superfici allegati. I collegamenti verticali sono assicurati dalla scala con accesso diretto dall'esterno.

**DISTRIBUZIONE INTERNA E SUPERFICI**

Si rimanda direttamente agli elaborati grafici del progetto ed al calcolo delle superfici.

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

Non sono presenti impianti tecnologici.

## STATO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono "al rustico", ovvero e meglio, anche secondo le indicazioni dello Studio n.657/2013/C del Consiglio del Notariato "al grezzo avanzato"; cioè, fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti (e per questo motivo escluso dall'obbligo della certificazione energetica)."

Posizione catastale:

Anche qui secondo le indicazioni dello Studio n.17-2014/Taic del Consiglio del Notariato gli immobili si trovano in uno "stato costruttivo compreso fra la richiesta di permesso di costruire (in questo caso D.I.A.) e l'ultimazione dei lavori" e secondo le indicazioni dello stesso e nella Circolare in materia immobiliare del 14/12/2010; in sintesi e riepilogando non vi è un obbligo della presentazione della denuncia di variazione fino al termine dei lavori anche se in riferimento alla normativa catastale tale stato corrisponde a quello dell'apposita categoria speciale F4 - unità in corso di definizione. Sempre in riferimento allo stato attuale i lavori in corso iniziati e sospesi riguardano porzione del piano primo e l'intero piano secondo che ha accesso sia dalla scala che serve anche il piano primo che dall'esterno mediante la terrazza e scala di collegamento con la strada.

I lavori prevedevano come si può vedere dal progetto architettonico della pratica edilizia D.I.A. composto dallo stato attuale, stato di progetto e stato sovrapposto (con apposita convenzionale evidenziazione a colori delle opere in costruzione =colore rosso ed in demolizione =colore giallo) varie e molteplici trasformazioni anche nel perimetro fra le varie unità (a parte quella del piano primo attuale subalterno n.10) e sono prive di separazioni fisiche fra loro come si può vedere dal rilievo fotografico.

Individuazione lotti:

Ne consegue preliminarmente le u.i. attualmente censite in Catasto non possono essere vendute separatamente come lotti a sé stanti; ma in due lotti e cioè: un lotto l'attuale subalterno n.10 (piano primo) e un lotto tutto il resto (piano secondo).

Tale decisione, come detto, non influisce sull'attuale posizione catastale resta comunque sottinteso e fondamentale precisare che gli immobili sono vincolati -anche fra loro- al progetto attualmente depositato per il quale, previa le opportune verifiche edilizio-urbanistiche, dovrà essere ripresentata apposita pratica edilizia onerosa (con il pagamento di oneri di urbanizzazione) e quindi completati e realizzati i lavori.

## ■ Urbanistica e vincoli

Si vedano allegati.

Vincoli sovraordinati:

Vincolo sismico

Zona 3 Regione Toscana Deliberazione GRT n.421 del 26/05/2014" come indicati nell'Allegato 1 > AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO DELLA REGIONE TOSCANA 2014.

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 01-Appartamento -Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	TOSCANA	<b>Provincia</b>	GR
<b>Comune</b>	MONTIERI		
<b>Zona</b>	Fraz. Boccheggiano		
<b>Indirizzo</b>	Via QUATTRO NOVEMBRE		
<b>Civico</b>	2	<b>Cap</b>	58026
<b>Latitudine</b>	43° 5' 27,0924"	<b>Longitudine</b>	11° 2' 1,4388"

**Mappa**



**Confini**

Comune di Montieri, Uccellatore Luca, Via IV Novembre, distacco su Piazza Armando Diaz, s.s.a.. Accesso pedonale da Via IV Novembre.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via (boccheggiano) QUATTRO NOVEMBRE BOCCHEGGIANO, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)****Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· gli spessori delle zoccolature;</li> <li>· le superfici delle sottofinestre (sgusci);</li> <li>· le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;</li> <li>· le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;</li> <li>· le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;</li> <li>· lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;</li> <li>· lo spessore dei tramezzi;</li> <li>· lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.</li> </ul>
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	57,13	1,00	57,13
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		57,13		57,13
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	57,13	S1	1,00	57,13
<b>Totale per piano</b>	57,13			57,13

## CARATTERISTICHE LOTTO 01-Appartamento

### ■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente	-
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max	-
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max	-

### ■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal casello autostradale	DCA	20,00	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	40,00	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	84,00	Km	-
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	300,00	m	-
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	300,00	m	-

### ■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altitudine sul livello del mare	ALT	662,00	m s.l.m.	-

### ■ Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Classe acustica della zona	CLU	2	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali	-

## ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1	anno/i	-
Epoca di ristrutturazione*	EPR	2007	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	6	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	5	n.	-
Numero di uffici	NUF	1	n.	-
Strutture portanti verticali*	STN	1	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali*	STO	1	(descrizione libera)	-
Veduta	VED	1	0=no 1=sì	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

## ■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)*	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-

## ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

## Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	3,60	m	-
Epoca ristrutturazione dell'unità immobiliare	EPU	2.007,00	anno/i	-
Numero di vani principali	VAN	2	n.	-
Vani accessori	LOC	4	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	4	n.	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	-

## Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-

## Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	57,1	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	57,1	m <sup>2</sup>	-

## Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

## Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Presenza di elementi decorativi	PED	1	0=assenti 1=presenti	-
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente	-

## Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	18/10/2025	giorno/mese/anno	-

## Descrizione Epoca di ristrutturazione

lavori iniziati rimasti sospesi.

## Descrizione Strutture portanti verticali

muratura in pietra e mattoni

Data rapporto sabato 18/10/2025

Pagina 14 di 39

■ **Descrizione Strutture portanti orizzontali**

solai del tipo tradizionale a doppia orditura in legno, solai con profili in acciaio, solai in latero-cemento.

■ **Descrizione Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)**

intonaco.

**SEGMENTO DI MERCATO  
LOTTO 01-Appartamento**

**■ Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**■ Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MONTIERI	<b>Provincia</b>	GR
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Fraz. Boccheggiano		
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

**■ Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Da ristrutturare
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Piccola

**■ Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	57,13/57,13	100,00
Superficie principale	S1/SUP	57,13/57,13	100,00

**■ Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

**■ Analisi di mercato**

Come già illustrato nelle premesse generali e nella descrizione dei beni questi hanno delle potenzialità dovute alla posizione centrale dell'edificio; nel contempo le condizioni generali, considerato che si tratta di un edificio in condominio e che lo stato di fatto con lavori di ristrutturazione edilizia iniziati per l'impianto distributivo in considerazione anche dei costi attuali per il loro completamento oltre che per le pratiche burocratiche necessarie fino al loro completamento sommati ad un mercato locale molto ridotto, la presenza di immobili simili nel contesto, così come i valori medi comportano in via prudentiale la riduzione indicata.

## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b>	MONTIERI	<b>Provincia di</b>	GR
---------------------------------	----------	---------------------	----

### ■ Fabbricati - Comune catastale di MONTIERI (F677)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		84	213	10	A 4 -Abitazione di tipo popolare	5	3,00 vani	133,25	83,00
<b>Totali</b>								<b>133,25</b>	<b>83,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 84 Part. 213 Sub. 10 (Bene principale) Situazione in atti al 18/08/2025

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 83,00 m<sup>2</sup>

## VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in MONTIERI (GR) -Fraz. Boccheggiano, Via QUATTRO NOVEMBRE, 2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è sabato 18/10/2025.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via (boccheggiano) QUATTRO NOVEMBRE BOCCHEGGIANO, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)

#### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
18/10/2025	Analisi della commerciabilità del bene Si intende procedere con il metodo dei costi con stima per stato di avanzamento individuando il valore dell'immobile finito con il metodo comparativo (media dei valori OMI) e anziché determinare il costo di completamento (complicato ed inutile) si applica al valore dell'immobile una riduzione per la percentuale di avanzamento (escludendo margine di rischio e/o profitto e attualizzazione).		

## STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 01 - Appartamento

### ■ Stima per Punti di merito

#### ■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MONTIERI - Zona E3/Suburbana/BOCCHEGGIANO E ZONE CIRCOSTANTI - Destinazione NULL - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	580,00	1,00
Valore OMI massimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MONTIERI - Zona E3/Suburbana/BOCCHEGGIANO E ZONE CIRCOSTANTI - Destinazione NULL - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	870,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>725,00</b>	<b>2,00</b>

#### ■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	725,00	-
Epoca di ristrutturazione = 2007 Si valuta lo stato di avanzamento dei lavori determinando e applicando la percentuale di completamento dell'opera.	0,300	-507,50	-70,00
	Prezzo medio corretto	217,50 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	57,13 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (217,50 €/m<sup>2</sup>) per la superficie

commerciale (57,1 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.  
Tale valore è uguale a 12.425,78 €

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE  
LOTTO 01 - Appartamento**

**■ Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	12.425,78

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

12.000,00 €

Diconsi Euro dodicimila

## SCHEDA IMMOBILE LOTTO 02-Appartamento P2

### ■ Denominazione

<b>Data inserimento</b>	18/10/2025	<b>Data ultima modifica</b>	18/10/2025
<b>Codice</b>	904		
<b>Classificazione</b>	Appartamento		
<b>Denominazione</b>	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.8/2025 MOVI...		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	Altro		
<b>Categoria</b>	Da ristrutturare		
<b>Superficie</b>	201,62 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Interna Netta (SI...		



### ■ Ubicazione

Via QUATTRO NOVEMBRE  
Fraz. Boccheggiano 58026 MONTIERI - (GR)  
Zona OMI: E3/Suburbana/BOCCHEGGIANO E ZONE CIRCOSTANTI

### ■ Descrizione principale

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

Siamo all'interno del centro storico della Frazione Boccheggiano posta a SUD del capoluogo all'interno del Comune di Montieri in Provincia di Grosseto nel cuore delle colline metallifere grossetane a un'altitudine di 664 metri sul livello del mare. Il paese conta circa 311 abitanti (dato 2011) ed è noto per la sua posizione panoramica sulla sommità di un poggio.

#### Storia e urbanistica:

Le origini di Boccheggiano risalgono al XIII secolo, con testimonianze di un castello medievale e successivi ampliamenti da parte della famiglia Salimbeni. Il borgo conserva ancora tratti delle antiche mura e la Porta della Torricella. Il centro storico è caratterizzato da una struttura circolare, tipica dei borghi fortificati toscani. Nel corso dei secoli, il paese ha subito varie trasformazioni, soprattutto in relazione allo sviluppo dell'attività mineraria, che ha rappresentato la principale fonte economica fino alla chiusura delle miniere nel 1994. [it.wikipedia.org]

#### Monumenti principali:

Chiesa di San Bartolomeo, edificata sui resti del castello e più volte restaurata.

Chiesa di San Sebastiano, risalente al XIV secolo e rinnovata nel XVII secolo.

Resti delle mura medievali e della Porta della Torricella.

Teatro comunale e il Giardino dei Suoni, parco artistico contemporaneo.

#### Economia e territorio:

Lo sviluppo di Boccheggiano è stato storicamente legato all'estrazione di rame, argento e, successivamente, pirite. Oggi il paese fa parte del Parco tecnologico archeologico delle Colline Metallifere grossetane, valorizzando il patrimonio minerario e ambientale.

#### UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Boccheggiano è facilmente raggiungibile in auto. Da nord o sud, si percorre la E80 fino a Follonica Est, poi si segue la SR439 fino a Montieri e quindi Boccheggiano. Da Siena si prende la SS73 Senese Aretina in direzione Grosseto-Follonica, poi si seguono le indicazioni per Montieri e Boccheggiano.

#### Principali distanze di riferimento

Montieri (capoluogo): 4,6 km (circa 10 minuti in auto o 20 minuti in autobus). [www.italiamappata.it]

Grosseto (capoluogo di provincia): 37,4 km (circa 50 minuti in auto). [www.italiamappata.it]

Follonica (mare): 37 km (circa 40 minuti in auto; in autobus, via Massa Marittima, circa 2 ore). [www.rome2rio.com]

Massa Marittima: 23 km (circa 30 minuti in auto). [www.viamichelin.it] Siena: 65 km (circa 1 ora e 15 minuti in auto). [www.italiamappata.it]

Firenze: 113 km (circa 2 ore in auto).

Servizi disponibili a Boccheggiano (Comune di Montieri)

Data rapporto sabato 18/10/2025

Pagina 22 di 39

1. Ufficio Postale

2. Farmacia

3. Banca/Bancomat

È disponibile almeno uno sportello bancomat per prelievi e operazioni bancarie essenziali. [www.tuttocitta.it]

4. Scuola

Boccheggiano dispone di una scuola primaria, che serve la popolazione locale. [www.tuttocitta.it]

5. Strutture pubbliche e servizi essenziali

Parrocchia e chiese storiche (San Bartolomeo, San Sebastiano).

Edicola, supermercato, bar, ristoranti, pizzeria, libreria, centri estetici, parrucchieri, palestra, parcheggi pubblici, taxi. [www.tuttocitta.it]

Presenza di polizia locale e servizi di sicurezza.

Area verde e parco pubblico (Giardino dei Suoni).

Servizi sanitari

Per le urgenze sanitarie è attivo il servizio di Guardia Medica. Per servizi ospedalieri più complessi ci si rivolge ai presidi di Massa Marittima, Follonica o Grosseto. [www.tuttitalia.it]

Sintesi

Boccheggiano, pur essendo una piccola frazione, offre i principali servizi essenziali per la vita quotidiana: ufficio postale, farmacia, scuola, sportello bancomat, esercizi commerciali, servizi religiosi e aree verdi. I servizi pubblici e sanitari più avanzati sono garantiti dal Comune di Montieri e dai centri vicini.

**CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI**

Caratteristiche e tipologia dell'edificio: Si tratta di un edificio condominiale (edificio principale a quattro piani fuori-terra e due piani seminterrati) di forma pressoché trapezoidale con corpo di fabbrica appoggiato a monte dove si trova una terrazza per l'accesso diretto dall'esterno al piano secondo con vari ingressi dall'esterno. L'edificio si trova in posizione centrale e dominante delimitato dalla piazza principale Armando Diaz, da Via IV Novembre e dai Giardini Pubblici e nella parte basamentale si trovano edicole, targhe commemorative, ecc., oltre a lampioni ed impianti pubblici.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, la copertura è con tetto a padiglione con manto di tegole in cotto. Gli infissi esterni sono eterogenei; quelli delle unità oggetto della presente perizia sono in alluminio anodizzato di colore bianco al piano terreno mentre al piano secondo non ci sono e al loro posto vi è una chiusura provvisoria con pannelli di legno.

La struttura è tradizionale con riferimento all'epoca di costruzione in muratura di pietra e mattoni di vario spessore, solai in legno ed in latero-cemento, le tramezzature interne in laterizi forati.

La costruzione è presente nelle fotografie aeree della Regione Toscana dell'anno 1954.

**STRUTTURA E FINITURE**

Caratteristiche architettoniche:

L'edificio ha forma geometrica regolare, con aperture esterne in linea fra loro ai vari piani.

La parte basamentale è inserita plani-altimetricamente nella collina.

Le finestre presentano una cornice perimetrale ed una soglia con sottosoglia pietra. L'aggetto di gronda di dimensioni ridotte presenta un aggetto decorativo con laterizio disposto di testa a 45°.

I canali di gronda ed i pluviali sono in rame.

**DESCRIZIONE DELLE UNITA'**

Le unità sono tutte nelle stesse condizioni e cioè prive di infissi e d'impianti di alcun tipo, con lavori iniziati relativamente a quanto era previsto nell'originario progetto architettonico con l'inserimento all'interno dell'impianto di murature portanti esistenti di pareti divisorie interne (alcune con blocchetti in cls), prive di strato a terra pavimenti e massetti e di finitura ai soffitti quest'ultimi di vario tipo. Il tutto come meglio e facilmente si può comprendere dall'esame delle fotografie.

Per la posizione dell'abitato e per la posizione dell'edificio le unità godono di una vista panoramica.

**COMPOSIZIONE:**

Per la composizione si rimanda direttamente agli elaborati grafici ed al calcolo delle superfici allegati. I collegamenti verticali sono assicurati dalla scala con accesso diretto dall'esterno.

**DISTRIBUZIONE INTERNA E SUPERFICI**

Si rimanda direttamente agli elaborati grafici del progetto ed al calcolo delle superfici.

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

Non sono presenti impianti tecnologici.

**STATO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono "al rustico", ovvero e meglio, anche secondo le indicazioni dello Studio n.657/2013/C del Consiglio del Notariato "al grezzo avanzato"; cioè, fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti (e per questo motivo escluso dall'obbligo della certificazione energetica)."

Posizione catastale:

Anche qui secondo le indicazioni dello Studio n.17-2014/Taic del Consiglio del Notariato gli immobili si trovano in uno "stato costruttivo compreso fra la richiesta di permesso di costruire (in questo caso D.I.A.) e l'ultimazione dei lavori" e secondo le indicazioni dello stesso e nella Circolare in materia immobiliare del 14/12/2010; in sintesi e riepilogando non vi è un obbligo della presentazione della denuncia di variazione fino al termine dei lavori anche se in riferimento alla normativa catastale tale stato corrisponde a quello dell'apposita categoria speciale F4 - unità in corso di definizione. Sempre in riferimento allo stato attuale i lavori in corso iniziati e sospesi riguardano porzione del piano primo e l'intero piano secondo che ha accesso sia dalla scala che serve anche il piano primo che dall'esterno mediante la terrazza e scala di collegamento con la strada.

I lavori prevedevano come si può vedere dal progetto architettonico della pratica edilizia D.I.A. composto dallo stato attuale, stato di progetto e stato sovrapposto (con apposita convenzionale evidenziazione a colori delle opere in costruzione =colore rosso ed in demolizione =colore giallo) varie e molteplici trasformazioni anche nel perimetro fra le varie unità (a parte quella del piano primo attuale subalterno n.10) e sono prive di separazioni fisiche fra loro come si può vedere dal rilievo fotografico.

Individuazione lotti:

Ne consegue preliminarmente le u.i. attualmente censite in Catasto non possono essere vendute separatamente come lotti a sé stanti; ma in due lotti e cioè: un lotto l'attuale subalterno n.10 (piano primo) e un lotto tutto il resto (piano secondo).

Tale decisione, come detto, non influisce sull'attuale posizione catastale resta comunque sottinteso e fondamentale precisare che gli immobili sono vincolati -anche fra loro- al progetto attualmente depositato per il quale, prelieve le opportune verifiche edilizio-urbanistiche, dovrà essere ripresentata apposita pratica edilizia onerosa (con il pagamento di oneri di urbanizzazione) e quindi completati e realizzati i lavori.

## ■ Urbanistica e vincoli

Si vedano allegati.

Vincoli sovraordinati:

Vincolo sismico

Zona 3 Regione Toscana Deliberazione GRT n.421 del 26/05/2014" come indicati nell'Allegato 1 > AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO DELLA REGIONE TOSCANA 2014.

## GEOGRAFIA LOTTO 02-Appartamento P2

### Ubicazione

<b>Regione</b>	TOSCANA	<b>Provincia</b>	GR
<b>Comune</b>	MONTIERI		
<b>Zona</b>	Fraz. Boccheggiano		
<b>Indirizzo</b>	Via QUATTRO NOVEMBRE		
<b>Civico</b>	2	<b>Cap</b>	58026
<b>Latitudine</b>	43° 5' 27,0924"	<b>Longitudine</b>	11° 2' 1,4388"

### Mappa



### Confini

Comune di Montieri, Uccellatore Luca, Via IV Novembre, distacco su Piazza Armando Diaz, s.s.a.. Accesso pedonale da Via IV Novembre.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-Appartamento P2

### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· gli spessori delle zoccolature;</li> <li>· le superfici delle sottofinestre (sgusci);</li> <li>· le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;</li> <li>· le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;</li> <li>· le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;</li> <li>· lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;</li> <li>· lo spessore dei tramezzi;</li> <li>· lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.</li> </ul>
----------------------------	--

### Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	201,62	1,00	201,62
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		201,62		201,62
				-

### Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	201,62	S1	1,00	201,62
<b>Totale per piano</b>	201,62			201,62

**CARATTERISTICHE****LOTTO 02-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via (boccheggiano) QUATTRO NOVEMBRE BOCCHEGGIANO, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)****■ Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente	-
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max	-
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max	-

**■ Distanze di riferimento**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal casello autostradale	DCA	20,00	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	40,00	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	84,00	Km	-
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	300,00	m	-
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	300,00	m	-

**■ Terreno**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altitudine sul livello del mare	ALT	662,00	m s.l.m.	-

**■ Lotto edificabile - edificato**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Classe acustica della zona	CLU	2	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali	-

## ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1	anno/i	-
Epoca di ristrutturazione*	EPR	2007	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	6	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	5	n.	-
Numero di uffici	NUF	1	n.	-
Strutture portanti verticali*	STN	1	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali*	STO	1	(descrizione libera)	-
Veduta	VED	1	0=no 1=sì	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

## ■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)*	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-

## ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

## Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	3,00	m	-
Epoca ristrutturazione dell'unità immobiliare	EPU	2.007,00	anno/i	-
Numero di vani principali	VAN	9	n.	-
Vani accessori	LOC	18	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	4	n.	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	-

## Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-

## Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	201,6	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	201,6	m <sup>2</sup>	-

## Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

## Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Presenza di elementi decorativi	PED	1	0=assenti 1=presenti	-
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente	-

## Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	18/10/2025	giorno/mese/anno	-

## Descrizione Epoca di ristrutturazione

lavori iniziati rimasti sospesi.

## Descrizione Strutture portanti verticali

muratura in pietra e mattoni

Data rapporto sabato 18/10/2025

Pagina 29 di 39

■ **Descrizione Strutture portanti orizzontali**

solai del tipo tradizionale a doppia orditura in legno, solai con profili in acciaio, solai in latero-cemento.

■ **Descrizione Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)**

intonaco.

**SEGMENTO DI MERCATO  
LOTTO 02-Appartamento P2**

**■ Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**■ Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MONTIERI	<b>Provincia</b>	GR
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Fraz. Boccheggiano		
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

**■ Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Da ristrutturare
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

**■ Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	201,62/201,62	100,00
Superficie principale	S1/SUP	201,62/201,62	100,00

**■ Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

**■ Analisi di mercato**

Come già illustrato nelle premesse generali e nella descrizione dei beni questi hanno delle potenzialità dovute alla posizione centrale dell'edificio; nel contempo le condizioni generali, considerato che si tratta di un edificio in condominio e che lo stato di fatto con lavori di ristrutturazione edilizia iniziati per l'impianto distributivo in considerazione anche dei costi attuali per il loro completamento oltre che per le pratiche burocratiche necessarie fino al loro completamento sommati ad un mercato locale molto ridotto, la presenza di immobili simili nel contesto, così come i valori medi comportano in via prudentiale la riduzione indicata.

## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTIERI	Provincia di	GR
--------------------------	----------	--------------	----

### ■ Fabbricati - Comune catastale di MONTIERI (F677)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		84	213	6	A 4 -Abitazione di tipo popolare	3	3,50 vani	112,07	54,00
2		84	213	7	A10 -Uffici e studi privati	U	4,00 vani	816,00	108,00
3		84	213	8	A 4 -Abitazione di tipo popolare	5	4,00 vani	177,66	95,00
<b>Totali</b>								<b>1.105,73</b>	<b>257,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 84 Part. 213 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 18/08/2025

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 54,00 m<sup>2</sup>

(2) - Dettagli Particella Fg. 84 Part. 213 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 18/08/2025

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 108,00 m<sup>2</sup>

(3) - Dettagli Particella Fg. 84 Part. 213 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 18/08/2025

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 95,00 m<sup>2</sup>

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MONTIERI (GR) - Fraz. Boccheggiano, Via QUATTRO NOVEMBRE, 2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è sabato 18/10/2025.

## DUE DILIGENCE LOTTO 02 - Appartamento

### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
18/10/2025	Analisi della commerciabilità del bene Si intende procedere con il metodo dei costi con stima per stato di avanzamento individuando il valore dell'immobile finito con il metodo comparativo (media dei valori OMI) e anziché determinare il costo di completamento (complicato ed inutile) si applica al valore dell'immobile una riduzione per la percentuale di avanzamento (escludendo margine di rischio e/o profitto e attualizzazione).		

## STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 02 - Appartamento

### ■ Stima per Punti di merito

#### ■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MONTIERI - Zona E3/Suburbana/BOCCHEGGIANO E ZONE CIRCOSTANTI - Destinazione NULL - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	580,00	1,00
Valore OMI massimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MONTIERI - Zona E3/Suburbana/BOCCHEGGIANO E ZONE CIRCOSTANTI - Destinazione NULL - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	870,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>725,00</b>	<b>2,00</b>

#### ■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	725,00	-
Epoca di ristrutturazione = 2007 Si valuta lo stato di avanzamento dei lavori determinando e applicando la percentuale di completamento dell'opera.	0,300	-507,50	-70,00
	Prezzo medio corretto	217,50 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	201,62 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (217,50 €/m<sup>2</sup>) per la superficie

commerciale (201,6 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.  
Tale valore è uguale a 43.852,35 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Appartamento

### ■ Valore di mercato

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	43.852,35

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

43.000,00 €

Diconsi Euro quarantatremila

## QUADRO RIASSUNTIVO

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 - MONTIERI (GR) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025</b>	12.000,00
	è pari a 12.000,00 € per 57,1 m <sup>2</sup> pari a 210,16 €/m <sup>2</sup>	
<b>Totale</b>		12.000,00



### ■ Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento P2 Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 - 58026 - MONTIERI (GR) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025</b>	43.000,00
	è pari a 43.000,00 € per 201,6 m <sup>2</sup> pari a 213,29 €/m <sup>2</sup>	
<b>Totale</b>		43.000,00



<b>Totale Lotti</b>	<b>55.000,00</b>
---------------------	------------------

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

### ■ 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 MONTIERI (GR), <b>Valore di mercato (18/10/2025)</b>	12.000,00
Fg. 84 Part. 213 Sub. 10 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 133,25 € Superficie di 83,00 m <sup>2</sup> per 144,58 €/m <sup>2</sup> pari a	
<b>Totale</b>	<b>12.000,00</b>

Data rapporto sabato 18/10/2025

Pagina 36 di 39

**02 - Lotto 2**

<b>Compendio catastale</b>	<b>Valore (€)</b>
Appartamento sito in Via QUATTRO NOVEMBRE, 2 MONTIERI (GR)	
<b>Valore di mercato (18/10/2025)</b>	
Fg. 84 Part. 213 Sub. 6 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 112,07 € Superficie di 54,00 m <sup>2</sup> per 127,90 €/m <sup>2</sup> pari a	
Fg. 84 Part. 213 Sub. 7 A10 -Uffici e studi privati Rendita 816,00 € Superficie di 108,00 m <sup>2</sup> per 232,82 €/m <sup>2</sup> pari a	6.906,70
Fg. 84 Part. 213 Sub. 8 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 177,66 € Superficie di 95,00 m <sup>2</sup> per 115,25 €/m <sup>2</sup> pari a	25.144,40
	10.948,91
<b>Totale</b>	<b>43.000,00</b>

## CONCLUSIONI Perizia di stima

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni III Edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI>>. Gli allegati di cui all'apposito elenco costituiscono parte integrante della presente perizia.

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

#### LOTTO 1

Visura catastale Catasto Fabbricati

Planimetria catastale sub.10

Estratto di mappa Catasto Terreni foglio n.84

#### LOTTO 2

Visure catastali Catasto Fabbricati

Planimetria catastale sub.6

Planimetria catastale sub.7

Planimetria catastale sub.8

### RILIEVO FOTOGRAFICO

Rilievo fotografico inquadramento

Rilievo fotografico esterno

Rilievo fotografico interno

### INQUADRAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Inquadramento edilizio urbanistico

Inquadramento vincoli sovraordinati

Elenco pratiche edilizie (tutti gli elaborati indicati come in possesso=x così come ricevuti dal Comune sono a disposizione)

Elaborati grafici tav.1 STATO ATTUALE, tav.2 STATO MODIFICATO, tav.11 STATO SOVRAPPOSTO Pratica D.I.A. prot. n.4465 del 17/07/2007

### ELABORATI DI SUPPORTO DELLA STIMA

Tabella di calcolo delle superfici

Indagini di mercato

### RISULTANZE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

ispezione telematica del 07/05/2025

Ufficio Provinciale di Siena

Nota di iscrizione R.P. n.558 del 14/05/2012

Atto Giudiziario del 22/01/2010 Numero di repertorio 658/2010 Tribunale di Firenze Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un capitale di €3.829,00 a favore di Cassa Edile Regionale Toscana (C.E.R.T.) su tutti gli immobili;

ispezione telematica del 11/04/2025

Ufficio Provinciale di Siena

Nota di trascrizione R.P. n.3.939 del 02/08/2012

Atto Giudiziario del 23/07/2012 Numero di repertorio 256 Tribunale di Grosseto

Verbale di pignoramento immobili a favore di Cassa Edile Regionale Toscana (C.E.R.T.) su tutti gli immobili.

(ove trattasi di estratti da pubblici registri che riportano sopra la relativa data automaticamente trattasi di copie autentiche alla data della presente relazione)



# Indice

## Perizia di stima

### Tribunale di Siena Liquidazione Giudiziale n.8/2025 MOVITRE s.r.l.

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
<b>Lotto 1</b>	
<b>Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via (boccheggiano) QUATTRO NOVEMBRE BOCHEGGIANO, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)</b>	
Scheda immobile	7
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	16
Consistenza catastale	17
Valutazione	18
Due diligence	18
Stima per punti di merito	19
Risultati della valutazione	21
<b>Lotto 2</b>	
<b>Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via (boccheggiano) QUATTRO NOVEMBRE BOCHEGGIANO, 2 - 58026 - MONTIERI (GR)</b>	
Scheda immobile	22
Geografia	25
Consistenze superficiali	26
Caratteristiche	27
Segmento di mercato	31
Consistenza catastale	32
Valutazione	33
Due diligence	33
Stima per punti di merito	34
Risultati della valutazione	36
Quadro riassuntivo	36
Conclusioni Perizia di stima	38

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 133,25**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**

**Indirizzo:** VIA IV NOVEMBRE n. 2 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **83 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **83 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 30/10/2008**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**

 **dal 30/10/2008**




**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**



Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**

VARIAZIONE del 30/10/2008 Pratica n. GR0247822 in atti dal 30/10/2008 DIV,AMP,VSI,VTO,VDE DA NEGAD ABIT (n. 9894.1/2008)

## > Indirizzo

-  dal **03/02/1986** al **03/02/1986** antecedente  
l'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile predecessore**  
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**  
VIA IV NOVEMBRE - GERFALCO n. 12 Piano 1  
Partita: **1038**
-  dal **03/02/1986** al **25/03/1999**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**  
VIA IV NOVEMBRE - GERFALCO n. 1-2 Piano 1  
Partita: **1038** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/02/1986  
in atti dal 19/08/1987 VCO (n. 9/1986)  
Annotazioni: da verificare
-  dal **25/03/1999** al **30/10/2008**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**  
VIA IV NOVEMBRE n. 1-2 Piano 1  
Partita: **1001083** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1999 in  
atti dal 27/04/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO  
GRATUITO (n. 2173.1/1999)
-  dal **30/10/2008**  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**  
VIA IV NOVEMBRE n. 2 Piano 1 VARIAZIONE del 30/10/2008 Pratica n. GR0247822 in  
atti dal 30/10/2008 DIV,AMP,VSI,VTO,VDE DA NEGAD  
ABIT (n. 9894.1/2008)

## > Dati di classamento

-  dal **03/02/1986** al **03/02/1986** antecedente  
l'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile predecessore**  
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**  
Rendita: **Lire 798**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **9,5 vani**  
Partita: **1038**
-  dal **03/02/1986** al **01/01/1992**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**  
Rendita: **Lire 1.421** VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 07/12/1989  
MODIFICHE INTERNE (n. 9.1/1986)

Categoria **C/1<sup>d)</sup>**, Classe **1**, Consistenza **196 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1038**

📅 dal **01/01/1992** al **30/10/2008**

**Immobile predecessore**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.052,75**

Rendita: **Lire 2.038.400**

Categoria **C/1<sup>d)</sup>**, Classe **1**, Consistenza **196 m<sup>2</sup>**

Partita: **1038**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal **30/10/2008** al **30/10/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**

Rendita: **Euro 133,25**

Categoria **A/4<sup>e)</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 30/10/2008 Pratica n. GR0247822 in atti dal 30/10/2008 DIV,AMP,VSI,VTO,VDE DANEG AD ABIT (n. 9894.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **30/10/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**

Rendita: **Euro 133,25**

Categoria **A/4<sup>e)</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2009 Pratica n. GR0136957 in atti dal 30/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11177.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

---

## > Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**

Totale: **83 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **83 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/10/2008, prot. n. GR0247822

---

## > Altre variazioni

📅 dal **27/05/2013**

**Immobile attuale**




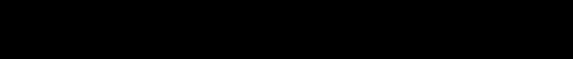
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **10**


VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2013 Pratica n. GR0055687 in atti dal 27/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21501.1/2013)

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di MONTIERI (F677)(GR) Foglio 84 Particella 213 Sub. 2

- ▼  1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 📄 dal 25/03/1999 al 25/03/1999  
(deriva dall'atto 1)
- ▼  2. Atto del 25/03/1999 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 7913 - CESS.DIRITTI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 2173.1/1999 in atti dal 27/04/1999
- 📄 dal 25/03/1999 al 06/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- ▼  3. Atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 17601 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 1 n. 6902 registrato in data 16/10/2007 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 6288.1/2007 - Pratica n. GR0218303 in atti dal 13/11/2007
- 📄 dal 06/10/2007 al 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- ▼  4. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal 10/10/2008

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MONTIERI (F677)(GR) Foglio 84 Particella 213 Sub. 10

- ▼  5. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal 10/10/2008
- 📄 dal 30/10/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

MONTIERI (F677) (GR)  
Foglio 84 Particella 213 Subalterno 2

---

Visura telematica

---

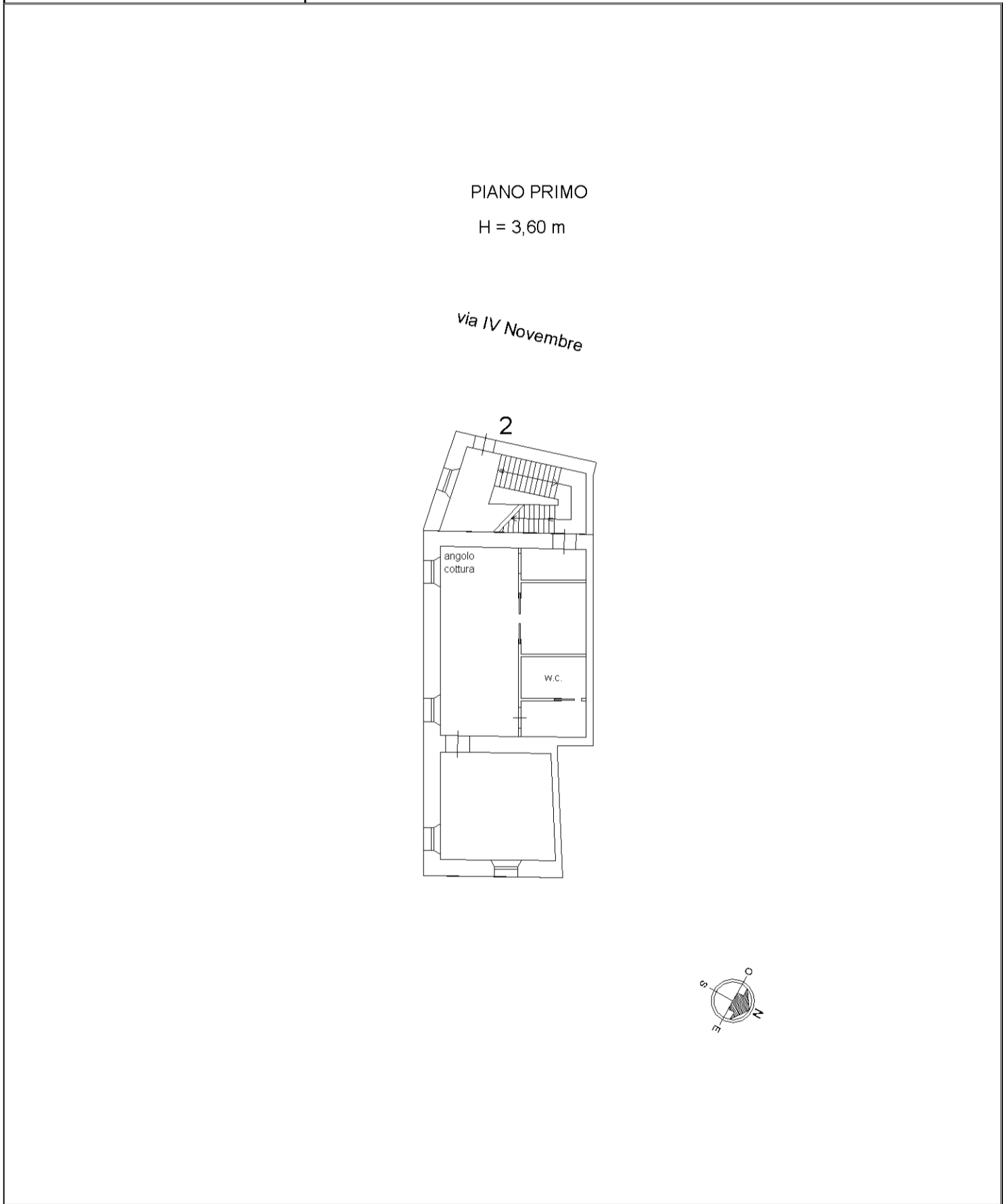
### Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) C/1: Negozi e botteghe

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

Dichiarazione protocollo n. GR0247822 del 30/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montieri	
Via Iv Novembre civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Li Puma Antonio
Foglio: 84	Iscritto all'albo:
Particella: 213	Ingegneri
Subalterno: 10	Prov. Palermo N. 6242

Scheda n. 1 Scala 1:200



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/08/2025 - Comune di MONTIERI(F677) - < Foglio 84 - Particella 213 - Subalterno 10 >  
VIA IV NOVEMBRE n. 2 Piano 1



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2025

**Dati identificativi:** Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213**

### Classamento:

Rendita: **Euro 112,07**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**

**Indirizzo:** VIA IV NOVEMBRE Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **54 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **54 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 03/02/1986

#### Immobile attuale

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:**

Comune: **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **3**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **4**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **5**

---

> **Indirizzo**

📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**  
VIA IV NOVEMBRE - GERFALCO Piano 2  
Partita: **1038**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**  
VIA IV NOVEMBRE Piano 2  
Partita: **1001083**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1999 in  
atti dal 27/04/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO  
GRATUITO (n. 2173.1/1999)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 03/02/1986 al 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**  
Rendita: **Lire 294**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**  
Partita: **1038**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**  
Rendita: **Euro 112,07**  
Rendita: **Lire 217.000**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**  
Partita: **1038**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**  
Totale: **54 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **54 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
03/02/1986, prot. n. 000000012

## > Altre variazioni

📅 dal 27/05/2013

Immobile attuale

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **6**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2013  
Pratica n. GR0055670 in atti dal 27/05/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21484.1/2013)

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTIERI (F677)(GR) Foglio 84 Particella 213 Sub. 6**

▼ [REDACTED]

1. VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999  
(deriva dall'atto 1)

▼ [REDACTED]

2. Atto del 25/03/1999 Pubblico ufficiale GIORGETTI  
LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 7913 -  
CESS.DIRITTI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.  
2173.1/1999 in atti dal 27/04/1999

📅 dal 25/03/1999 al 06/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

▼ [REDACTED]

3. Atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale GIORGETTI  
LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.  
17601 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione  
Volume 1 n. 6902 registrato in data 16/10/2007 -  
VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 6288.1/2007 -  
Pratica n. GR0218303 in atti dal 13/11/2007

📅 dal 06/10/2007 al 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

▼ [REDACTED]

4. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI  
Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal  
10/10/2008

📅 dal 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

## Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2025

**Dati identificativi:** Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 816,00**

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **4 vani**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

**Indirizzo:** VIA IV NOVEMBRE Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **108 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **108 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dal 03/02/1986

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:**

Comune: **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **3**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **4**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **5**

---

> **Indirizzo**

📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

VIA IV NOVEMBRE - GERFALCO Piano 2

Partita: **1038**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

VIA IV NOVEMBRE Piano 2

Partita: **1001083**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1999 in  
atti dal 27/04/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO  
GRATUITO (n. 2173.1/1999)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

Rendita: **Lire 1.380**

Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **U**, Consistenza **4,0 vani**

Partita: **1038**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 816,00**

Rendita: **Lire 1.580.000**

Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **U**, Consistenza **4,0 vani**

Partita: **1001083**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1999 in  
atti dal 27/04/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO  
GRATUITO (n. 2173.1/1999)

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

Totale: **108 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
03/02/1986, prot. n. 000000012

## > Altre variazioni

📅 dal 27/05/2013

Immobile attuale


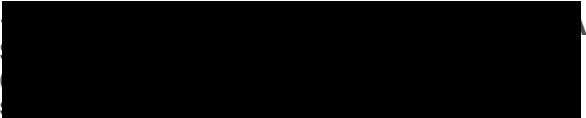

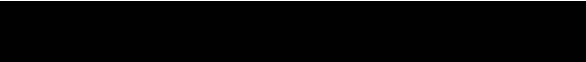
Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **7**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2013  
Pratica n. GR0055671 in atti dal 27/05/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21485.1/2013)

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTIERI (F677)(GR) Foglio 84 Particella 213 Sub. 7**

- ▼ 
- 📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999  
(deriva dall'atto 1)
- ▼ 
- 📅 dal 25/03/1999 al 06/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- ▼ 
- 📅 dal 06/10/2007 al 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- ▼ 
- 📅 dal 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
1. VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)
  2. Atto del 25/03/1999 Pubblico ufficiale GIORGETTI  
LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 7913 -  
CESS.DIRITTI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.  
2173.1/1999 in atti dal 27/04/1999
  3. Atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale GIORGETTI  
LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.  
17601 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione  
Volume 1 n. 6902 registrato in data 16/10/2007 -  
VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 6288.1/2007 -  
Pratica n. GR0218303 in atti dal 13/11/2007
  4. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI  
Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal  
10/10/2008

Visura telematica

## Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 177,66**

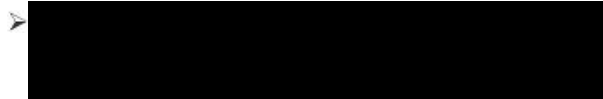
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **4 vani**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**

**Indirizzo:** VIA IV NOVEMBRE Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **95 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **95 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dal 03/02/1986

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:**

Comune: **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **3**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **4**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **5**

---

> **Indirizzo**

📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**  
VIA IV NOVEMBRE - GERFALCO Piano 2  
Partita: **1038**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 25/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**  
VIA IV NOVEMBRE Piano 2  
Partita: **1001083**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1999 in  
atti dal 27/04/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO  
GRATUITO (n. 2173.1/1999)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 03/02/1986 al 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**  
Rendita: **Lire 480**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **5**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **1038**

VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**  
Rendita: **Euro 177,66**  
Rendita: **Lire 344.000**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **5**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **1038**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**  
Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**  
Totale: **95 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **95 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
03/02/1986, prot. n. 000000012

## > Altre variazioni

📅 dal 27/05/2013

Immobile attuale

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**

Foglio **84** Particella **213** Subalterno **8**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2013  
Pratica n. GR0055672 in atti dal 27/05/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21486.1/2013)

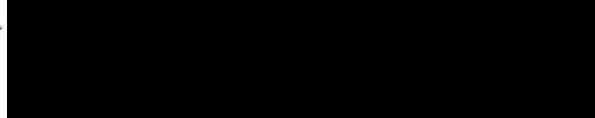
## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTIERI (F677)(GR) Foglio 84 Particella 213 Sub. 8**

▼ 

1. VARIAZIONE del 03/02/1986 in atti dal 06/03/1995  
FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 12.1/1986)

📅 dal 03/02/1986 al 25/03/1999  
(deriva dall'atto 1)

▼ 

2. Atto del 25/03/1999 Pubblico ufficiale GIORGETTI  
LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 7913 -  
CESS.DIRITTI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.  
2173.1/1999 in atti dal 27/04/1999

📅 dal 25/03/1999 al 06/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

▼ 

3. Atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale GIORGETTI  
LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.  
17601 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione  
Volume 1 n. 6902 registrato in data 16/10/2007 -  
VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 6288.1/2007 -  
Pratica n. GR0218303 in atti dal 13/11/2007

📅 dal 06/10/2007 al 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

▼ 

4. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI  
Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal  
10/10/2008

📅 dal 26/09/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

## Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

MONTE AGRICOLA  
F. foglio 487

26



3101  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

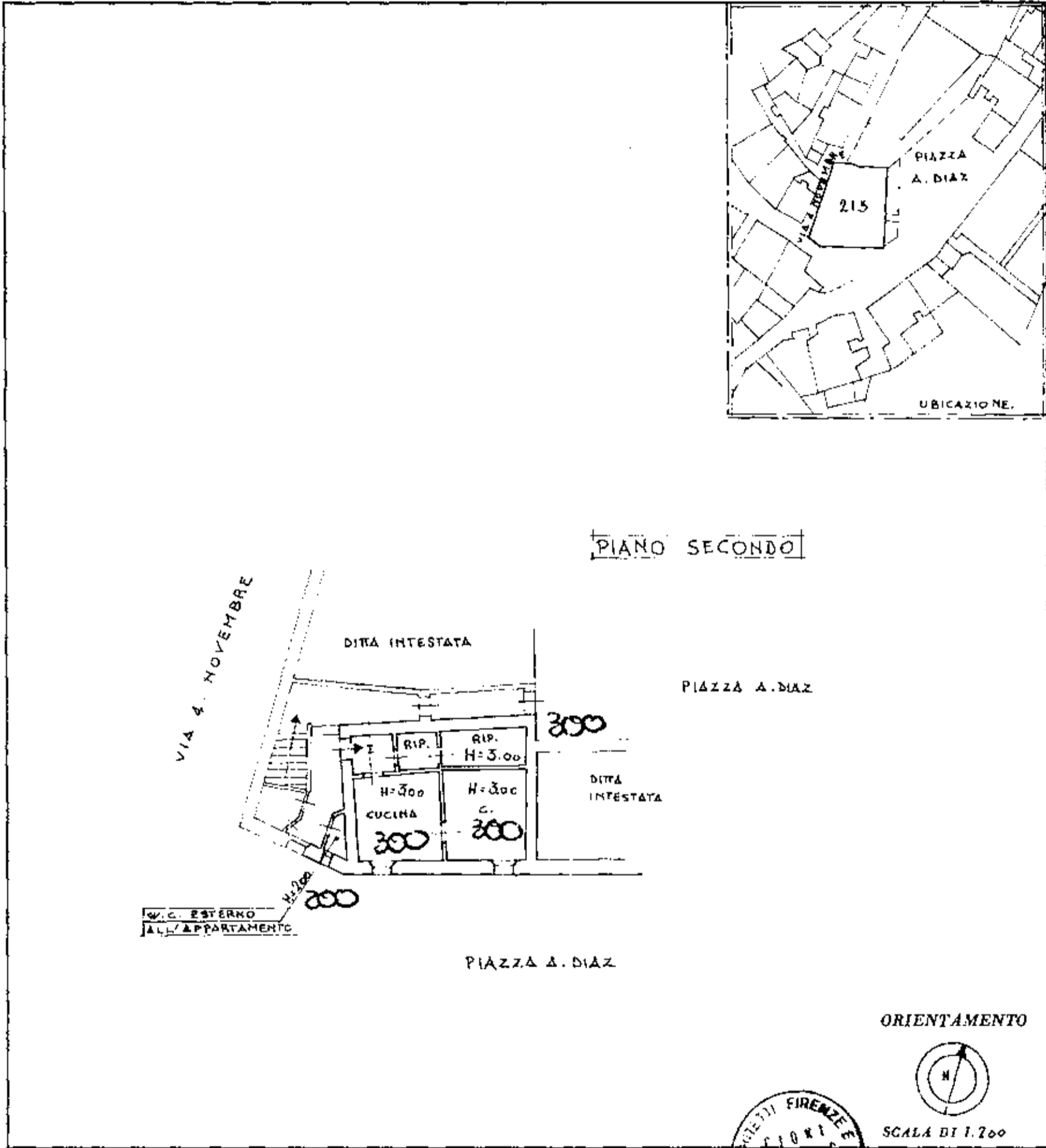
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTIERI (FRAZ. BOCCHEGGIANO) Via 4 NOVEMBRE

Ditta PARC

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	FOGLIO N. 84
PROT. N°	Particella N. 213
	Subalterno N° 6

Sostituisce la planimetria del F. 84 N. 213 sub. 3

*[Signature]*  
ACCETTILE

Completata dal *[Signature]* **GERMANO CIONI**  
 Ordine degli Architetti di Firenze  
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di LIVORNO  
 DATA 31-1-1986  
 Firma: *[Signature]* Germano Cioni

F. 84 213 3

MODULARIO  
F. no. rend. 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
100

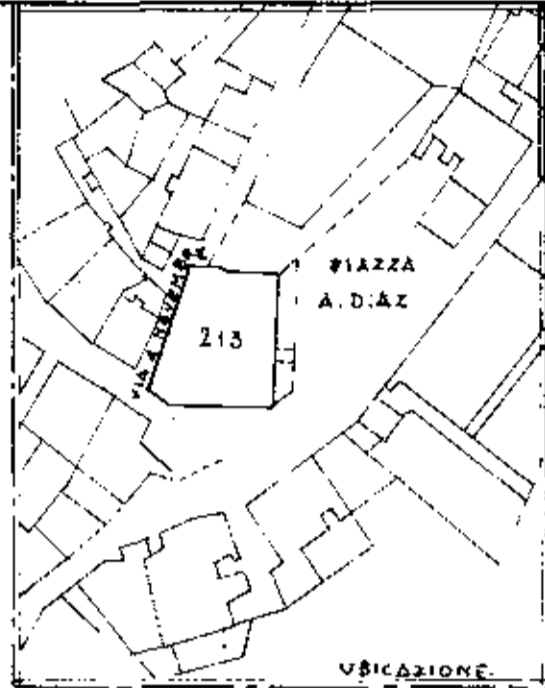
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTIERI (FRAZ. BOCHEGGIANO) Via 4 NOVEMBRE

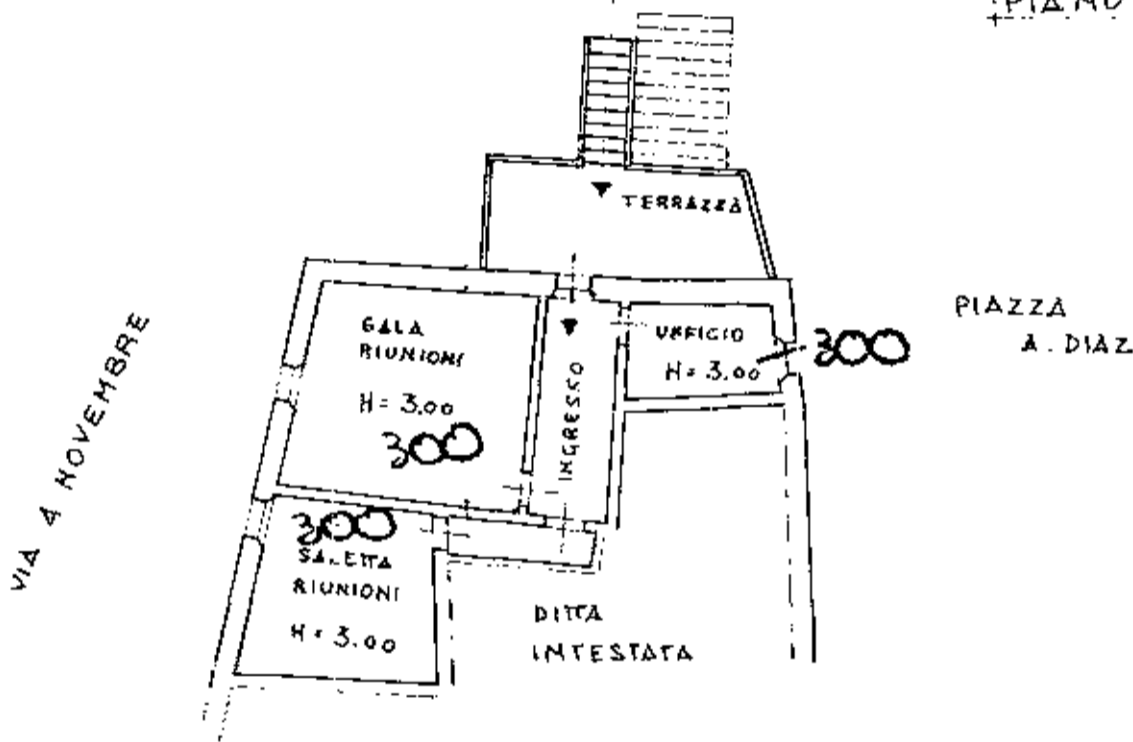
Ditta PARC

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



GIARDINO COMUNALE

PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **FOGLIO** N° 84  
PROT. N° **Particella** N° 213  
Subst. 7

Sostituisce la planimetria  
del F 84 N.213 sub. 4

17 FEB 1986

ACCETTABILE

Completata dal **ARCHITETTO GERMANO CIONI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI**  
della Provincia di **LIVORNO**

DATA 31-1-1986

Firma: Arch. Germano Cioni

F 84 / 213 4  
213 3

MODULARIO  
F. rig. mod. 407

27

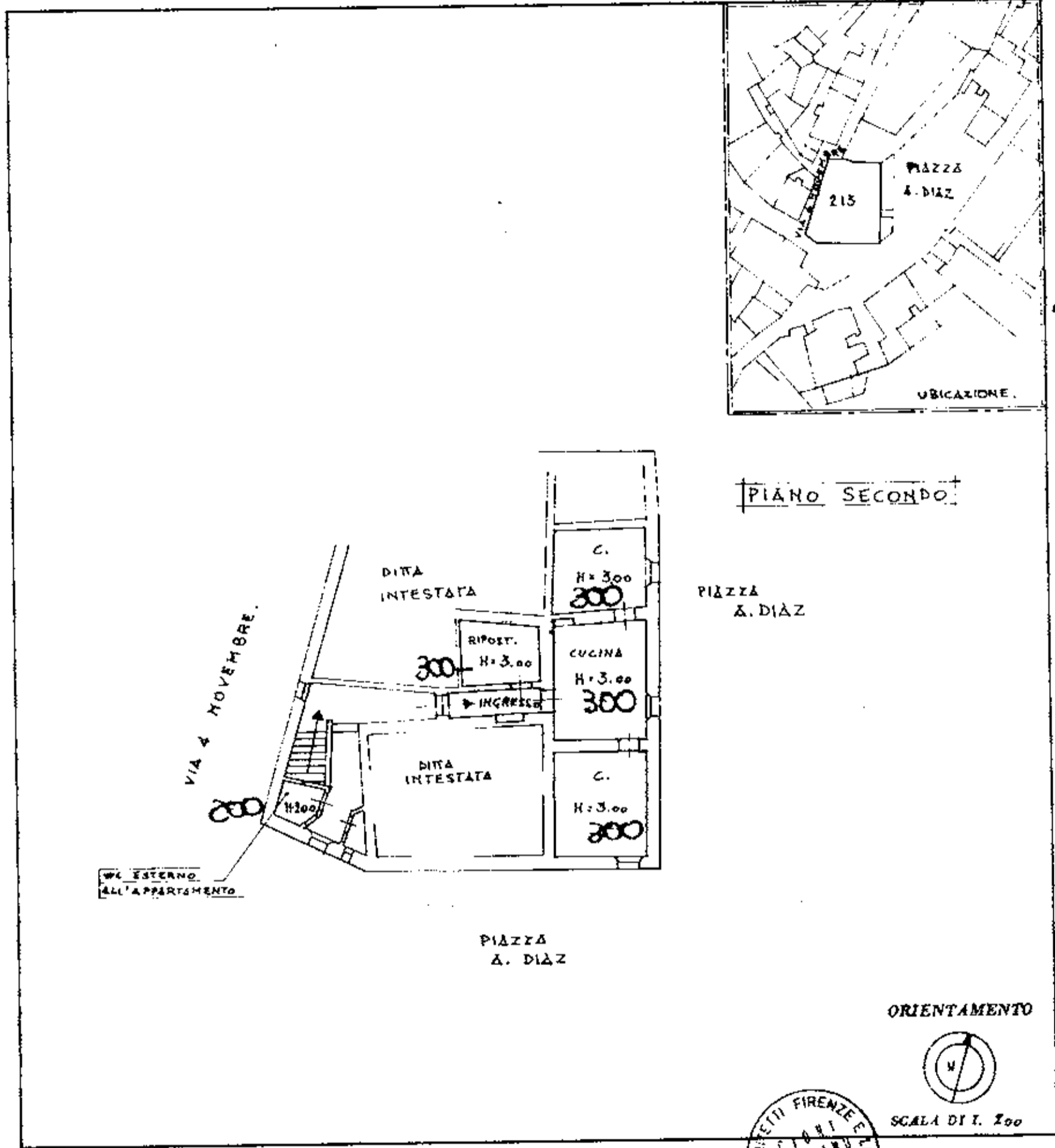


3121  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTIERI (FRAZ. BOCCHEGGIANO) Via 4 NOVEMBRE  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	FOGLIO N° 84
PROT. N°	Particella N° 213
	Subalterno N° 8

Sostituisce la planimetria del F. 84 N. 213 sub. 5

**ACCETTABILE**  
14 FEB 1986

Completata dal **ARCHITETTO GERMANO CIONI**  
(Firma, timbro e signature del titolare)

Iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI**  
della Provincia di **LIVORNO**

DATA 31-1-1986

Firma: Arch. Germano Cioni

## RILIEVO FOTOGRAFICO INQUADRAMENTO



Estratto Google Earth (orientamento a NORD)



Estratto Google Maps (orientamento a NORD)



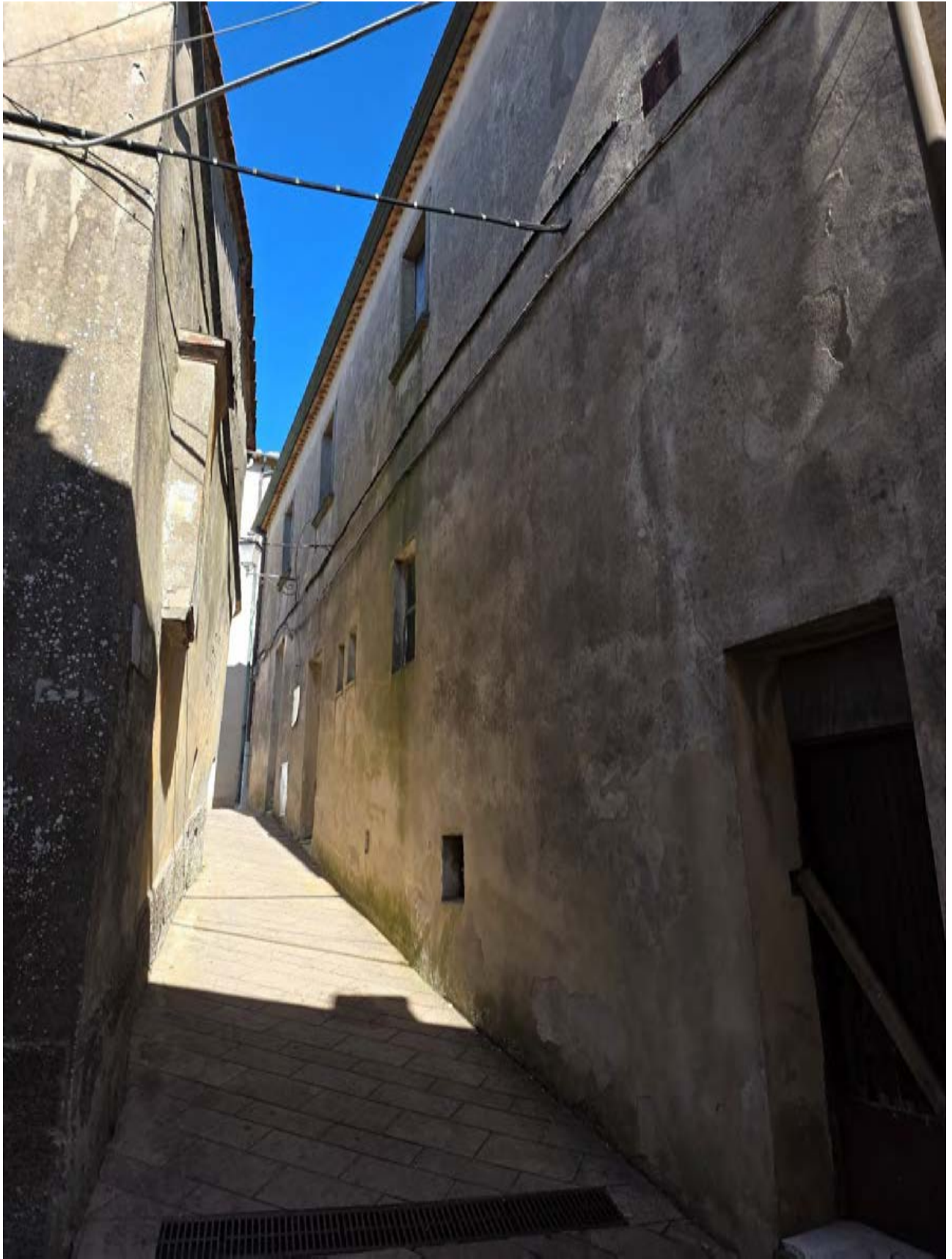
Da Piazza Armando Diaz



Da Via della Madonna (S.P.)



Da Via Vittorio Emanuele



Da Via IV Novembre (sulla destra l'ingresso al piano primo)



Via IV Novembre (spigolo a monte dell'edificio)



Via IV Novembre da spigolo a monte a sotto la terrazza di accesso al piano secondo



Giardini pubblici lato a monte vista sulla sottostante Piazza Armando Diaz



Via IV Novembre altro ingresso dall'esterno



Su via Vittorio Emanuele



Incrocio Via Vittorio Emanuele con Via IV Novembre



Da Via Vittorio Emanuele verso l'edificio al centro la porta di accesso al piano primo di Via IV Novembre

RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO DEL 04/10/2025



Da Piazza Armando Diaz



Incrocio Piazza Armando Diaz con Via Vittorio Emanuele e Via della Madonna (S.P.)



Da Via della Madonna (S.P.)



Da Via Vittorio Emanuele



Da Via Vittorio Emanuele al centro la porta d'ingresso al piano primo



Incrocio Via Vittorio Emanuele con Via IV Novembre a destra la porta d'ingresso al piano primo  
Via IV Novembre (spigolo a monte dell'edificio)



Via IV Novembre (spigolo a monte dell'edificio)



Via IV Novembre da spigolo a monte a sotto la terrazza di accesso al piano secondo



Lato a monte al centro la scala di accesso alla terrazza e la porta di ingresso al piano secondo

Lato a monte al centro la scala di accesso alla terrazza e la porta di ingresso al piano secondo

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO DEL 04/10/2025



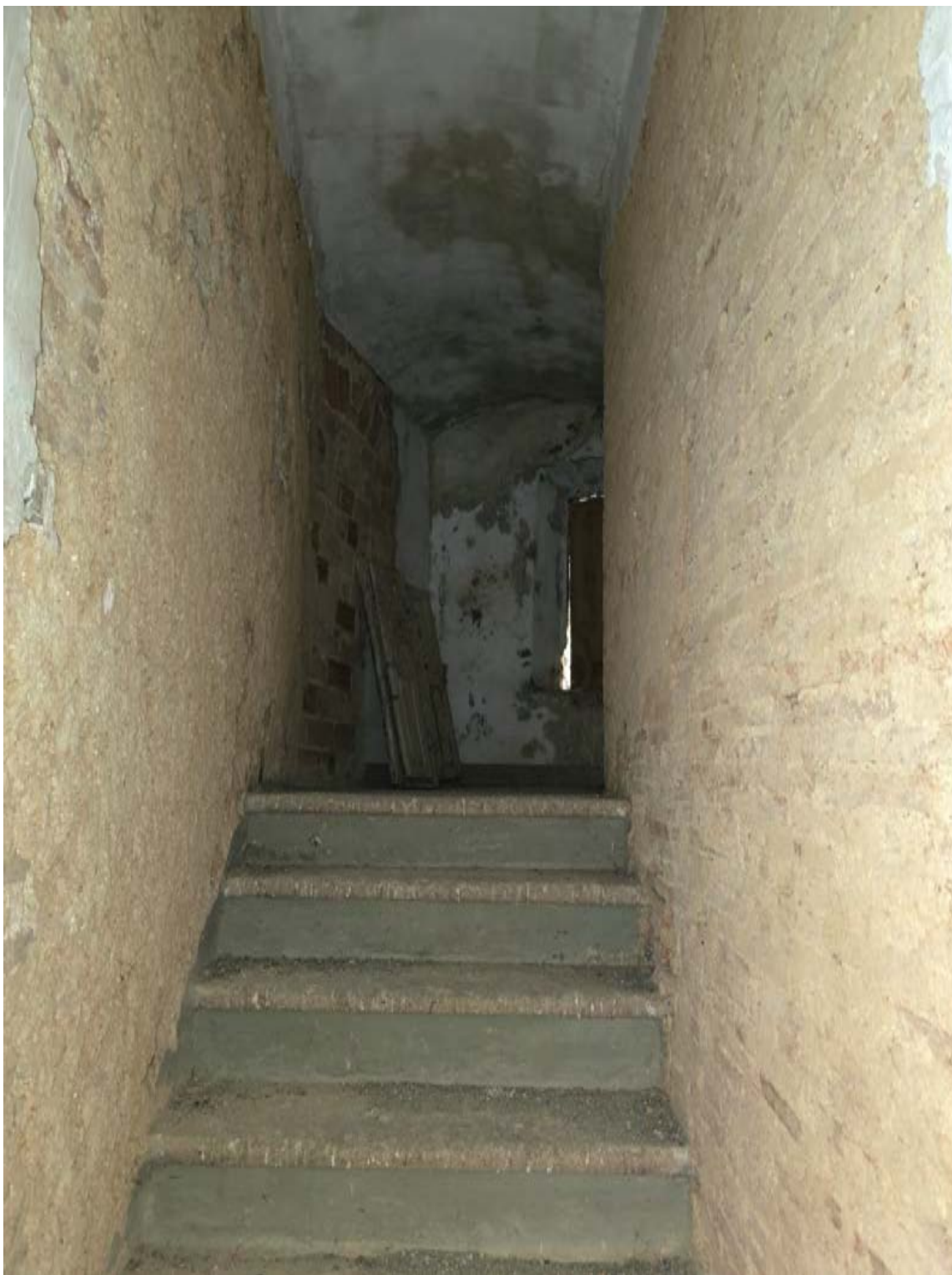
Scala sul lato sinistro appena entrati dalla porta d'ingresso da Via IV Novembre



lato destro appena entrati dalla porta d'ingresso da Via IV Novembre



Pianerottolo arrivo al piano primo porta ingresso appartamento sub.10 (interno n.2 progetto)



Rampa di accesso al piano superiore



Foto della rampa di scale dal pianerottolo dall'alto verso il basso



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



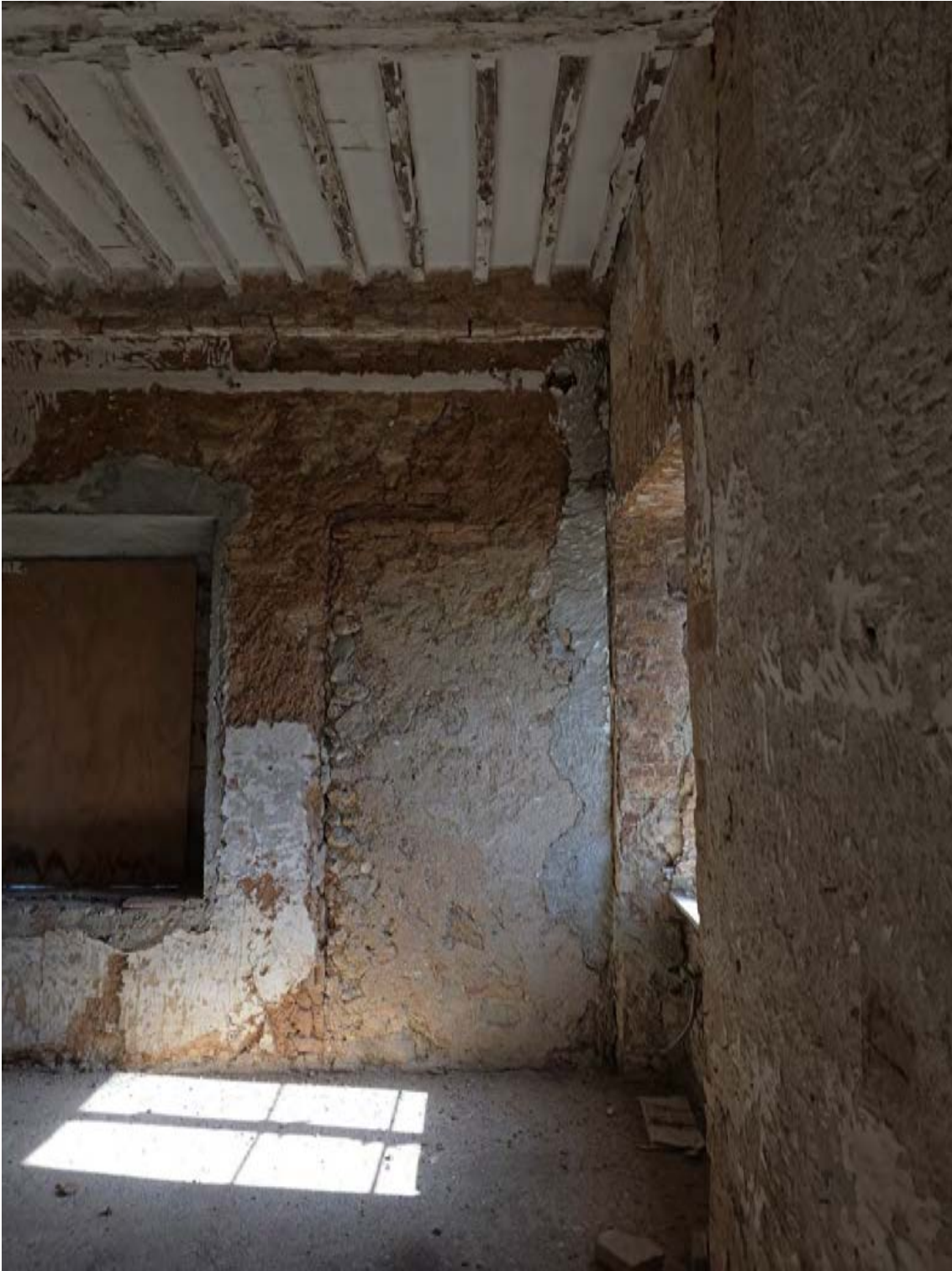
Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Piano primo appartamento sub.10



Pianerottolo scala piano primo /piano secondo



Piano secondo ingresso appartamento sub.6 (interno n.5 progetto)



Foto verso l'alto botola nel soffitto si intravede l'intradosso della copertura in lamiera grecata



Piano secondo appartamento sub.6 (interno n.5 progetto)



Piano secondo appartamento sub.6 (interno n.5 progetto)



Piano secondo appartamento sub.6 (interno n.5 progetto)



Piano secondo appartamento sub.6 (interno n.5 progetto)



Piano secondo ingresso appartamento sub.8 (interno n.5 progetto)



Piano secondo ingresso appartamento sub.8 (interno n.5 progetto)



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8



Piano secondo sub.7 e sub.8