



INTEGRAZIONE PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

CONCORDATO PREVENTIVO ASTRA S.r.l.

(P.Iva 00271540536)

Via Bonghi n. 3

58100 Grosseto

Grosseto 14.06.2021

Dott. ing. Massimiliano FALZONE MARSILI

Allegati:

- Allegato 1 Visure ipotecarie aggiornate
- Allegato 2 Titoli autorizzativi Centro Commerciale Verde Maremma
- Allegato 3 Estremi Pratica Edilizia sub 13
- Allegato 4 Estremi Pratica Edilizia sub 38
- Allegato 5 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.66-Sub 13
- Allegato 6 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.54-Sub 38
- Allegato 7 Visura e planimetria catastale immobile viale Pirandello n.28 int.16 bis-Sub 45
- Allegato 8 Documentazione fotografica

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it

2zero projects s.r.l.t.p. capitale sociale sottoscritto e versato 11.400,00 €



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano FALZONE MARSILI, nato a Grosseto il 3 aprile 1986 C.f.:FLZMSM86D03E202G, iscritto all'Ordine degli Ingegneri Junior della Provincia di Grosseto al n.43B, libero professionista con Studio Professionale a Grosseto in Via Aurelia Antica n.46 veniva incaricato dal liquidatore giudiziale della società ASTRA s.r.l. (società in scioglimento e liquidazione) di redigere una integrazione alla perizia di stima redatta dal dott. Ing. Milton BILIOTTI in data 11 maggio 2019 per la valutazione dei

Nello specifico l'integrazione riguarda le unità immobiliari come di seguito identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

Foglio 85 particella 510:

Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani o m ²)	Sup. cat. (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo
13	1	C/1	3	128	166	3.437,54	Viale Uranio 66 piano S1-T-1 int.13
38	1	C/1	4	61	68	1.905,98	Viale Uranio 54 piano T-1 int.7
45	1	C/2	2	137	146	502,36	Viale Pirandello 28 piano S1 int.16B

2. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, riferito alle suddette unità immobiliari, fino alla data del 28/05/2021, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

- **NOTA DI ISCRIZIONE del 16.07.2005**_ Registro Generale 12398 - Registro Particolare 2719 - ATTO NOTARILE PUBBLICO ai rogiti Notaio in Grosseto Luciano GIORGETTI repertorio n. 14848/8840 del 15.07.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 1.000.000.000, più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale € 2.000.000.000 (durata 18 mesi 1 giorno)

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it

2zero projects s.r.l.t.p. capitale sociale sottoscritto e versato 11.400,00 €



a favore

UNIPOL BANCA MONTE S.P.A. con sede in Bologna (BO) P.iva:03719580379 per il diritto di Proprietà quota 1/1.

contro

ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto (GR), c.f.: 00271540536 per il diritto di Proprietà quota 1/1.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 22.02.2012 Servizio di P.I. di Grosseto

Registro Particolare 268 - Registro Generale 2121 - Tipo di Atto CANCELLAZIONE TOTALE

- **NOTA DI ISCRIZIONE** del 27.06.2007_ Registro Generale 11271 - Registro Particolare 3388 - ATTO NOTARILE PUBBLICO ai rogiti Notaio in Grosseto Luciano GIORGETTI repertorio n. 17284/10336 del 26.06.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale € 800.000.000, più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale € 1.600.000.000 (durata 20 anni)

a favore

UNIPOL BANCA MONTE S.P.A. con sede in Bologna (BO) P.iva:03719580379 per il diritto di Proprietà quota 1/1.

contro

ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto (GR), c.f.: 00271540536 per il diritto di Proprietà quota 1/1.

- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE** presentata il 24.02.2012- _Registro Particolare 278 - Registro Generale 2176 - ATTO NOTARILE PUBBLICO ai rogiti Notaio in Grosseto Luciano GIORGETTI repertorio n. 22583/13620 del 25.01.2012- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

a favore

UNIPOL BANCA MONTE S.P.A. con sede in Bologna (BO) P.iva:03719580379

- relativamente all'unità negoziale **F.85 particella 510 sub 13** C1, per la quota Capitale € 139.292,00 Ipoteca € 278.584,40;
- relativamente all'unità negoziale **F.85 particella 510 sub 38** C1, per la quota Capitale € 86.047,74 Ipoteca € 172.095,48;
- relativamente all'unità negoziale **F.85 particella 510 sub 45** C2, per la quota Capitale € 58.949,64 Ipoteca € 117.889,60.

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it

2zero projects s.r.l.t.p. capitale sociale sottoscritto e versato 11.400,00 €



contro

ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto (GR), c.f.: 00271540536 relativamente all'unità negoziale **F.85 particella 510 sub 13 C1**, per la quota Capitale € 139.292,00 Ipoteca € 278.584,40;

- relativamente all'unità negoziale **F.85 particella 510 sub 38 C1**, per la quota Capitale € 86.047,74 Ipoteca € 172.095,48;
- relativamente all'unità negoziale **F.85 particella 510 sub 45 C2**, per la quota Capitale € 58.949,64 Ipoteca € 117.889,60.

- **NOTA DI ISCRIZIONE** del 20.03.2019_ Registro Generale 3625 - Registro Particolare 532 - **ATTO GIUDIZIARIO _ DECRETO INGIUNTIVO** Tribunale di Grosseto repertorio n. 2568/2018 del 24.10.2018
a favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena (SI) Codice Fiscale 00884060526 per il Diritto di **PROPRIETA'** quota di 1/1

contro

ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto (GR), c.f.: 00271540536 per il diritto di Proprietà quota 1/1.

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 16.12.2020_ Registro Generale 17484 - Registro Particolare 12671 - **ATTO GIUDIZIARIO _ DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** Tribunale di Grosseto repertorio n. 1 del 23.08.2019
a favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Codice Fiscale 00884060526) per il Diritto di **PROPRIETA'** quota di 1/1

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELL'ASTRA S.R.L. per il diritto di proprietà quota 1/1.

contro

ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto (GR), c.f.: 00271540536 per il diritto di Proprietà quota 1/1.

(vedi Allegato n. 1 - Visure ipotecarie aggiornate)

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it

2zero projects s.r.l.t.p. capitale sociale sottoscritto e versato 11.400,00 €



3. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono inserite nel Centro Commerciale realizzato dalla **ASTRA SOCIETÀ' A RESPONSABILITÀ LIMITATA** su terreni di sua proprietà in forza di acquisto dalla società [REDACTED] con atto ai rogiti Notaio in Grosseto Germano GIORGETTI rep. n. 48532 del 07.01.1980 registrato a Grosseto in data 28.01.1980 al n. 448.

L'intervento edificatorio era incluso nella Lottizzazione Verde Maremma, come da Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e l'Edilizia Verde Maremma (dante causa della Società ASTRA S.R.L.) con atto ai rogiti Notaio Alfonso Marzocchi in Grosseto del 03.08.1973 rep. n. 91997 registrato il 24.08.1973 al n. 12594.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n. 138 (P.E.11027) rilasciata in data 09.04.1980 e successive Concessioni in Variante n. 114 del 11.04.1983 (P.E.11027) e Concessioni in Variante n. 26 del 22.01.1986 (P.E.85/1456)

In data 26.09.1983 P. 11027 prot.n. 53 il Comune di Grosseto rilasciava alla società ASTRA il Permesso di uso e Abitabilità.

(vedi Allegato n.2 - Titoli Autorizzativi e Abitabilità)

Successivamente nelle unità immobiliari oggetto della suddetta integrazione sono stati realizzati lavori di manutenzione Straordinaria per opere interne ed esterne, per le quali sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

relativamente all'unità immobiliare **F.85 particella 510 sub 13**

- art. 136 LRT 65/2014 del 16.10.2015 (P.E.1465/2015) e Variante per Consistenza Stato Finale del 19.01.2016 (P.E. 59/2016)

(vedi Allegato n.3 - Estremi Pratica Edilizia sub 13)

relativamente all'unità immobiliare **F.85 particella 510 sub 38**

- art. 136 LRT 65/2014 del 12.06.2012 (P.E.601/2012)

(vedi Allegato n.4 - Estremi Pratica Edilizia sub 38)

4. SITUAZIONE CATASTALE COERENZE

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Grosseto con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come di seguito riportato:

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it



- **Fondo ad uso commerciale** ubicato in **viale Uranio n.66**, posto al piano S1-T-1, interno n.13 censito al **foglio 85, particella 510, sub 13** categoria C/1, classe 3, Consistenza 128mq, Superficie catastale 166mq, Rendita Catastale di euro 3437,54.

Intestati:

Proprietà 1000/1000 alla ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto
Dalla Visura catastale si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.
(vedi Allegato n.5_Visura e planimetria catastale)

Confini: passaggio condominiale su due lati, proprietà [REDACTED], s.s.a.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale del piano terra è riportato lo stato di consistenza finale legittimato con la pratica edilizia 59/2016 del 19/01/2016, mentre non è conforme il piano primo e piano primo sottostrada, che presentano la realizzazione di nuove tramezzature e quindi una diversa distribuzione interna.

(vedi Allegato n.8_Documentazione Fotografica)

Le modifiche interne realizzate hanno comportato un aumento del numero dei vani e variato la consistenza dell'immobile e pertanto alla luce delle vigenti normative (Circ.02/2010 dell'AdE) è necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

La pratica consiste nella presentazione al catasto Fabbricati della seguente documentazione:

Rilievo e rappresentazione grafica

predisposizione planimetria unità immobiliare € 315,00

Compilazione documenti tecnici (Docfa) € 105,00

Tasse catastali € 50,00

totale € 470,00

Prima di aggiornare la planimetria catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

- **Fondo ad uso commerciale** ubicato in **viale Uranio n.54**, posto al piano T-1, interno n.7 censito al **foglio 85, particella 510, sub 38** categoria C/1, classe 4, Consistenza 61mq, Superficie catastale 68mq, Rendita Catastale di euro 1905,98

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it

**Intestati:**

Proprietà 1000/1000 alla ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto
Dalla Visura catastale si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.
(vedi Allegato n.6_Visura e planimetria catastale)

Confini : passaggio condominiale su due lati, proprietà Paolo Niccoli o suoi aventi causa, s.s.a.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale nella pianta del piano terra non è riportato lo stato attuale legittimato con la pratica edilizia 601/2012 del 12.06.2012 e specificamente la parete che delimita la scala a chiocciola di collegamento con il piano mezzanino.

(vedi Allegato n.8_Documentazione Fotografica)

Tale modifica ha variato la consistenza dell'immobile e pertanto alla luce delle vigenti normative (Circ.02/2010 dell'AdE) è necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

La pratica consiste nella presentazione al catasto Fabbricati della seguente documentazione:

Rilievo e rappresentazione grafica

predisposizione planimetria unità immobiliare	€ 315,00
Compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 105,00
Tasse catastali	€ <u>50,00</u>
totale	€ 470,00

Prima di aggiornare la planimetria catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

- Fondo ad uso magazzino ubicato in **viale Pirandello n.28**, posto al piano S1, interno n.16bis censito al foglio 85, particella 510, sub 45 categoria C/2, classe 2, Consistenza 137mq, Superficie catastale 146mq, Rendita Catastale di euro 502,36

Intestati:

Proprietà 1000/1000 alla ASTRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Grosseto
Dalla Visura catastale si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.
(vedi Allegato n.7_Visura e planimetria catastale)

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it



Confini: proprietà [redacted] o suoi aventi causa, corsia di accesso, scannafosso condominiale, [redacted], S.S.a.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, si rileva che la planimetria catastale dell'unità immobiliare è conforme allo stato di riscontrato.

(vedi Allegato n.8_Documentazione Fotografica)

5. CONCLUSIONI

Nella Relazione ex art. 161 Legge Fallimentare redatta dall'esperto dott. Francesco DEL MAZZA in data 06.08.2019, è stata operata una svalutazione di circa il 12.50% sul valore dei beni immobili di proprietà della società ASTRA srl, tra i quali rientrano anche i beni descritti nella presente Relazione Integrativa

Il sottoscritto ritiene che il valore determinato dal dott. Francesco DEL MAZZA sia più che congruo, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, come riportati al Paragrafo 4 della suddetta Relazione.

Dott. ing. Massimiliano FALZONE MARSILI

Indirizzo

Via Aurelia Antica 46
Grosseto (GR), 58100
0564410263

P.Iva

01686400530

Mail e pec

info@2zero.it
2zeroprojects@pec.it

Sito

www.2zero.it

2zero projects s.r.l.t.p. capitale sociale sottoscritto e versato 11.400,00 €