

PERIZIA GIURATA

Oggetto: **perizia di stima per le proprietà immobiliari (terreni e fabbricati) in proprietà alla**

[REDACTED]

Il sottoscritto Stefano Franchi, libero professionista con studio in Follonica, Via dell'Artigianato 621, iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto, veniva incaricato dal Dottor Michele Agostini, [REDACTED], nella sua qualità di Liquidatore della società [REDACTED], di redigere la presente perizia allo scopo di quantificare, in base ai valori di mercato ed applicando le necessarie decurtazioni, il valore delle proprietà immobiliari di quest'ultima.

E' importante evidenziare che il sottoscritto ha redatto in data 6 luglio 2016 la perizia giurata di stima degli immobili di proprietà di [REDACTED] che ha costituito la base iniziale di valutazione delle aste immobiliari indette per la vendita del compendio immobiliare della procedura di concordato preventivo [REDACTED] C.P. 24/2015.

Infatti, la maggior parte dei beni oggetto della presente perizia è costituita da immobili con destinazione C.A.V. (case e appartamenti vacanza) facenti parte del Complesso denominato "BORGO ETRUSCO" così come parte degli immobili inseriti nella sopra citata perizia del Concordato Preventivo [REDACTED]. Inoltre, la [REDACTED] e la [REDACTED] Cooperativa possiedono tutt'oggi diversi immobili in comproprietà situati nel Complesso CAV Borgo Etrusco avendo loro realizzato l'intero intervento.

Alla luce di quanto esposto e nella considerazione che la Procedura della PLT Società Cooperativa ha già espletato alcune aste immobiliari è stato ritenuto di allineare i valori degli immobili del Complesso Borgo Etrusco inseriti nella presente Perizia a quelli delle ultime aste della richiamata procedura 24/2015.

Dopo aver provveduto a confrontare gli immobili presenti nelle visure catastali e quelli presenti nel bilancio consuntivo della società per verificare il loro allineamento il sottoscritto professionista è passato all'analisi e alla verifica di ogni singolo immobile.

La superficie di riferimento che è stata utilizzata per il calcolo del valore di mercato è la superficie commerciale. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	<i>calcolare fino allo spessore max di 50 cm</i>
Muri perimetrali in comune	50%	<i>calcolare fino allo spessore max di 25 cm</i>
Mansarde	75%	<i>altezza media minima mt. 2,40</i>
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	<i>altezza media minima inferiore a mt. 2,40 ed altezza minima di mt. 1,50</i>
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	
Precisazioni: per il calcolo della superficie commerciale, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%</i>
Terrazzi e Logge	35%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%</i>
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%</i>
Portici e Patii	35%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%</i>
Corti e Cortili	10%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 2%</i>
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 5%</i>
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	<i>Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 2%</i>
Precisazioni: per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	<i>altezza minima di mt. 1,50</i>
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	<i>altezza minima di mt. 2,40</i>
Locali tecnici	15%	<i>altezza minima di mt. 1,50</i>
Box (in autorimessa collettiva)	45%	<i>dimensioni tipo di posto auto mt. 2,50x5,00 = 12,50 mq</i>
Box (non collegati ai vani principali)	50%	
Box (collegati ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Nella superficie commerciale degli appartamenti, quindi, saranno compresi i ripostigli, i terrazzi, le logge, i portici e le corti esclusive.

I singoli garage e le singole cantine e magazzini saranno valutati come unità immobiliari a sestanti in quanto verrà calcolato a parte il loro valore unitario.

L'aspetto economico da valutare è quello del più probabile valore di mercato e cioè il rapporto di equivalenza che intercorre tra il bene e la moneta in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente perizia, che si potrebbe verificare. Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo.

Durante la ricerca e la verifica vengono presi in considerazione dati relativi a contratti di recente compravendita stipulati nella stessa zona di verifica con unità immobiliari analoghe, per dimensioni e caratteristiche, a quelle oggetto di valutazione.

In mancanza di tali dati si ricorre all'utilizzo dei valori unitari al mq dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate ed ai valori medi, espressi per ettaro in riferimento ad ogni singola qualità di terreno, della Provincia di Grosseto per i terreni.

Come accennato in premessa, per gli immobili situati nel complesso "BORGO ETRUSCO", il valore di perizia è costituito da quanto desumibile dalle ultime aste immobiliari indette dalla procedura concordataria della [REDACTED]

La valutazione viene fatta considerando le unità immobiliari libere.

Le unità immobiliari intestate alla [REDACTED] sono ubicate nella provincia di Grosseto e più precisamente nel comune di Scarlino.

Di seguito è riportato l'elenco, i dati catastali, la descrizione ed il calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà della [REDACTED]

IMMOBILI COMPLESSO BORGO ETRUSCO

L'intervento realizzato in località Col di Sasso è un Complesso di case per vacanza (CAV) come stabilito dall'art. 54 della L.R.T. n° 42 del 2000, la quale individua, dimensiona e regola questi tipi di intervento. Coloro che acquistano i singoli appartamenti non potranno considerarli loro residenza e la gestione di tutte le unità immobiliari realizzate sarà unitaria. Vi è presente, infatti una reception. Il complesso è una struttura turistico-ricettiva.

Il complesso turistico in cui sono ubicate le unità abitative residue (tutte le altre sono già state vendute) di proprietà della [REDACTED] prende il nome di Borgo Etrusco e si compone di 7 fabbricati con appartamenti di varie tipologie. Sono presenti monolocali, bilocali e trilocali. I fabbricati sono realizzati con struttura portante in c.a., tamponatura in muratura, tetto a falde inclinate e sono due piani fuori terra ed un interrato dove troviamo i garage e le cantine. Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompa di calore, infissi in legno con vetro-camera, pavimento in gres porcellanato e sono dotati di arredamento. Lo smaltimento ed il trattamento dei reflui avviene grazie al depuratore privato della struttura stessa. L'acqua depurata viene riutilizzata per l'irrigazione delle aree a verde.

Lungo quasi tutto il perimetro del villaggio c'è una strada carrabile lungo la quale troviamo anche i posti auto scoperti. All'interno del villaggio la viabilità è solo pedonale o percorsa da golf car.

Il villaggio si trova in ottimo stato di manutenzione anche perché la Società Borgo Etrusco SpA, che garantisce la gestione unitaria del Complesso, si occupa in modo continuativo anche della sua manutenzione. Il primo fabbricato è stato terminato nell'anno 2007, mentre l'ultimo è stato terminato alla fine del 2009.

Il valore unitario degli appartamenti è di €/mq 3.200,00, delle autorimesse €/mq 1.200,00, mentre dei posti auto è di €/mq 350,00.

Come già ampiamente illustrato, il valore degli immobili calcolato con questi valori unitari viene abbattuto del 15% per la loro destinazione a "CAV" ed il conseguente "vincolo" della gestione unitaria.

Detto valore, coerentemente con le procedure di vendita del Concordato Preventivo della [REDACTED] viene ridotto del 25% (così come indicato nel Piano Concordatario di [REDACTED] e successivamente decurtato di un ulteriore 20% così come previsto ad oggi dagli Organi della Procedura 24/2015.

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Come già accennato sono presenti alcuni appartamenti, garage e posti auto in comproprietà con la PLT Società Cooperativa per i quali la [REDACTED] è proprietaria per la quota di 2/3.

APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO PROPRIETA' PER 1/1 ALLA [REDACTED]								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	114	5	A/2	2 Vani	Euro 227,24	38	€ 3.200,00	121.600,00
23	114	6	A/2	2 Vani	Euro 227,24	36	€ 3.200,00	115.200,00
23	114	7	A/2	2 Vani	Euro 227,24	36	€ 3.200,00	115.200,00
23	114	9	A/2	2 Vani	Euro 227,24	36	€ 3.200,00	115.200,00
23	114	10	A/2	2 Vani	Euro 227,24	36	€ 3.200,00	115.200,00
23	114	11	A/2	4 Vani	Euro 454,48	65	€ 3.200,00	208.000,00
23	114	12	A/2	4,5 Vani	Euro 511,29	75	€ 3.200,00	240.000,00
23	114	13	A/2	5,5 Vani	Euro 624,91	104	€ 3.200,00	332.800,00
23	114	14	A/2	4 Vani	Euro 454,48	65	€ 3.200,00	208.000,00
23	125	16	A/2	3 Vani	Euro 340,86	59	€ 3.200,00	188.800,00
23	133	32	A/2	4 Vani	Euro 454,48	71	€ 3.200,00	227.200,00
23	149	5	A/2	2 Vani	Euro 227,24	42	€ 3.200,00	134.400,00
23	149	7	A/2	4 Vani	Euro 454,48	78	€ 3.200,00	249.600,00
23	149	11	A/2	4,5 Vani	Euro 511,29	84	€ 3.200,00	268.800,00
23	149	12	A/2	2,5 vani	Euro 284,05	47	€ 3.200,00	150.400,00
23	149	14	A/2	4 Vani	Euro 454,48	72	€ 3.200,00	230.400,00
23	149	16	A/2	3,5 Vani	Euro 397,67	69	€ 3.200,00	220.800,00
VALORE TOTALE APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO								3.241.600,00
RIDUZIONE DEL 15%								486.240,00
VALORE TOTALE APPARTAMENTI ABBATTUTO DEL 15%								2.755.360,00
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								688.840,00
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								2.066.520,00
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								413.304,00
VALORE NETTO PERIZIA								1.653.216,00

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

AUTORIMESSE BORGO ETRUSCO PROPRIETA' PER 1/1 ALLA [REDACTED]								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	114	15	C/6	21 m²	Euro 27,11	21	€ 1.200,00	25.200,00
23	114	16	C/6	21 m²	Euro 27,11	21	€ 1.200,00	25.200,00
23	114	17	C/6	21 m²	Euro 27,11	21	€ 1.200,00	25.200,00
23	114	18	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 1.200,00	14.400,00
23	114	19	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 1.200,00	14.400,00
23	114	20	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 1.200,00	14.400,00
23	114	21	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 1.200,00	14.400,00
23	114	22	C/6	15 m²	Euro 19,37	15	€ 1.200,00	18.000,00
23	114	23	C/6	18 m²	Euro 23,24	18	€ 1.200,00	21.600,00
23	114	24	C/6	13 m²	Euro 16,78	13	€ 1.200,00	15.600,00
23	114	25	C/6	13 m²	Euro 16,78	13	€ 1.200,00	15.600,00
23	114	26	C/6	20 m²	Euro 25,82	20	€ 1.200,00	24.000,00
23	114	27	C/6	21 m²	Euro 27,11	21	€ 1.200,00	25.200,00
23	114	28	C/6	21m²	Euro 27,11	21	€ 1.200,00	25.200,00
VALORE TOTALE AUTORIMESSE BORGO ETRUSCO								278.400,00
RIDUZIONE DEL 15%								41.760,00
VALORE TOTALE AUTORIMESSE ABBATTUTO DEL 15%								236.640,00
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								59.160,00
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								177.480,00
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								35.496,00
VALORE NETTO PERIZIA								141.984,00

POSTI AUTO BORGO ETRUSCO PROPRIETA' PER 1/1 ALLA [REDACTED] L								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	80	2	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	80	19	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	138	8	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	48	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	52	C/6	13 m²	Euro 16,78	13	€ 350,00	4.550,00
23	141	57	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	58	C/6	15 m²	Euro 19,37	15	€ 350,00	5.250,00
23	141	62	C/6	14 m²	Euro 18,08	14	€ 350,00	4.900,00
23	141	63	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
VALORE TOTALE POSTI AUTO BORGO ETRUSCO								39.900,00
RIDUZIONE DEL 15%								5.985,00
VALORE TOTALE POSTI AUTO ABBATTUTO DEL 15%								33.915,00
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								8.478,75
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								25.436,25
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								5.087,25
VALORE NETTO PERIZIA								20.349,00

Stefano Franchi
Geometra
 Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

RECEPTION E SERVIZI IN PROPRIETA' PER 1/1 ALLA								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	114	31	D/2		Euro 2354,00	194	€ 1.500,00	291.000,00
23	114	32	C/1	25 m²	Euro 187,22	30	€ 1.500,00	45.000,00
VALORE TOTALE RECEPTION E SERVIZI BORGO ETRUSCO								336.000,00
RIDUZIONE DEL 15%								50.400,00
VALORE TOTALE RECEPTION E SERVIZI ABBATTUTO DEL 15%								285.600,00
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								71.400,00
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								214.200,00
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								42.840,00
VALORE NETTO PERIZIA								171.360,00

APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO PROPRIETA' PER 2/3 ALLA								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	125	29	A/2	3,5 Vani	Euro 397,67	66	€ 3.200,00	211.200,00
23	125	30	A/2	4 Vani	Euro 454,48	66	€ 3.200,00	211.200,00
23	125	34	A/2	4 Vani	Euro 454,48	67	€ 3.200,00	214.400,00
23	125	36	A/2	4 Vani	Euro 454,48	75	€ 3.200,00	240.000,00
23	152	25	A/2	4 Vani	Euro 454,48	73	€ 3.200,00	233.600,00
23	152	30	A/2	4 Vani	Euro 454,48	71	€ 3.200,00	227.200,00
23	152	31	A/2	3,5 Vani	Euro 397,67	61	€ 3.200,00	195.200,00
23	155	32	A/2	4 Vani	Euro 454,48	67	€ 3.200,00	214.400,00
VALORE TOTALE APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 2/3								1.747.200,00
VALORE TOTALE DEI 2/3 DEGLI APPARTAMENTI IN COMPROPRIETA'								1.164.800,00
RIDUZIONE DEL 15%								174.720,00
VALORE ABBATTUTO DEL 15%								990.080,00
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								247.520,00
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								742.560,00
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								148.512,00
VALORE NETTO PERIZIA								594.048,00

AUTORIMESSE BORGO ETRUSCO PROPRIETA' PER 2/3 ALLA								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	134	33	C/6	22 m²	Euro 34,09	24	€ 1.200,00	28.800,00
23	134	34	C/6	22 m²	Euro 34,09	23	€ 1.200,00	27.600,00
VALORE TOTALE AUTORIMESSE BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 2/3								56.400,00
VALORE TOTALE DEI 2/3 AUTORIMESSE IN COMPROPRIETA'								37.600,00
RIDUZIONE DEL 15%								5.640,00
VALORE AUTORIMESSE ABBATTUTO DEL 15%								31.960,00
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								7.990,00
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								23.970,00
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								4.794,00
VALORE NETTO PERIZIA								19.176,00

Stefano Franchi
Geometra
 Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

POSTI AUTO BORGO ETRUSCO PROPRIETA' PER 2/3 ALLA								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
23	80	3	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	80	4	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	80	5	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	80	7	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	9	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	11	C/6	13	Euro 16,78	13	€ 350,00	4.550,00
23	141	43	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	44	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	141	47	C/6	12 m²	Euro 15,49	12	€ 350,00	4.200,00
23	155	3	C/6	13 m²	Euro 16,78	13	€ 350,00	4.550,00
VALORE TOTALE POSTI AUTO BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 2/3								42.700,00
VALORE DEI 2/3 POSTI AUTO BORGO ETRUSCO								28.466,67
RIDUZIONE DEL 15%								4.270,00
VALORE POSTI AUTO ABBATTUTO DEL 15%								24.196,67
RIDUZIONE DEL 25% DA PIANO CONCORDATARIO PLT								6.049,17
VALORE DOPO RIDUZIONE DEL 25%								18.147,50
RIDUZIONE DEL 20% DA PROCEDURA 24/2015								3.629,50
VALORE NETTO PERIZIA								14.518,00

UFFICIO E MAGAZZINO IN COMUNE DI SCARLINO

UFFICIO E MAGAZZINO IN LOC. PUNZONE VIA DI POGGIO SPEDALETTO - PROPRIETA 1/1								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita Catastale	Superficie Commerciale (m²)	€/m²	VALORE PERIZIA
55	72	7-51	A/10	1,5 vani	Euro 379,60	37	€ 2.000,00	74.000,00
55	72	50	C/2	31 m²	Euro 60,84	35	€ 1.300,00	45.500,00
VALORE TOTALE UFFICIO E MAGAZZINO								119.500,00

TERRENI NEL COMUNE DI SCARLINO

I terreni (edificabili e agricoli) oggetto della presente perizia sono siti nel comune di Scarlino, in provincia di Grosseto, in località Puntone.

In particolare, i terreni edificabili si trovano nella zona compresa tra l'intervento di Borgo Etrusco ed il Puntone stesso e di trovano a confine con una area PEEP esistente e con alcune strutture turistico-ricettive esistenti.

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Tra questi si annoverano i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Scarlino al:

- Foglio 55, Particella 136;
- Foglio 55, Particella 137;
- Foglio 55, Particella 249,

Inoltre è presente un terreno in proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ a GALASSIA COSTRUZIONI SRL, identificato al catasto Terreni del Comune di Scarlino al:

- Foglio 55, Particella 251.

Per quanto attiene i terreni non edificabili in proprietà alla GALASSIA COSTRUZIONI SRL, questi sono identificati al catasto Terreni del Comune di Scarlino al:

- Foglio 40, Particelle 141;
- Foglio 40, Particelle 142;
- Foglio 40, Particelle 143;
- Foglio 40, Particelle 144;
- Foglio 44, Particella 8.

Il valore dei terreni edificabili è stato stimato in € 80,00 / m² , mentre per i terreni non edificabili, il valore è stato stimato in € 0,67 / m².

TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI SCARLINO PROPRIETA' 1/1				
Foglio	Particella	Superficie mq	€/m ²	VALORE PERIZIA
55	136	725	€ 80,00	58.000,00
55	137	3650	€ 80,00	292.000,00
55	249	1963	€ 80,00	157.040,00
VALORE TOTALE TERRENI EDIFICABILI SCARLINO (PROPRIETA' 1/1)				507.040,00
TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI SCARLINO PROPRIETA' 1/2				
Foglio	Particella	Superficie mq	€/m ²	VALORE PERIZIA
55	251	17575	€ 80,00	1.406.000,00
VALORE TOTALE TERRENI EDIFICABILI SCARLINO (PROPRIETA' 1/2)				1.406.000,00
VALORE DI 1/2 DEL TERRENO				703.000,00
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI SCARLINO PROPRIETA' 1/1				
Foglio	Particella	Superficie mq	€/m ²	VALORE PERIZIA
40	141	284	€ 0,67	190,28
40	142	279	€ 0,67	186,93
40	143	10504	€ 0,67	7.037,68
40	144	346	€ 0,67	231,82
44	8	28120	€ 0,67	18.840,40
VALORE TOTALE TERRENI AGRICOLI SCARLINO (PROPRIETA' 1/1)				26.487,11

RIEPILOGO GENERALE	
TOTALE APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 1/1	1.653.216,00
TOTALE AUTORIMESSE BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 1/1	141.984,00
TOTALE POSTI AUTO BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 1/1	20.349,00
TOTALE RECEPTIONE E SERVIZI BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 1/1	171.360,00
TOTALE APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 2/3	594.048,00
TOTALE AUTORIMESSE BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 2/3	19.176,00
TOTALE POSTI AUTO BORGO ETRUSCO PROPRIETA' 2/3	14.518,00
TOTALE UFFICIO E MAGAZZINO LOCALITA' PUNZONE	119.500,00
TOTALE TERRENI EDIFICABILI SCARLINO PROPRIETA' 1/1	507.040,00
TOTALE TERRENI EDIFICABILI SCARLINO PROPRIETA' 1/2	703.000,00
TOTALE TERRENI AGRICOLI SCARLINO PROPRIETA' 1/1	26.487,11
VALORE TOTALE DI STIMA	3.970.678,11

Pertanto, il valore totale della perizia di stima per le proprietà immobiliari della "GALASSIA COSTRUZIONI SRL", risulta essere:

€ 3.970.678,11

(Euro Tre milioni nove centosettantamila seicento settantotto/11)

Geometra Stefano Franchi

ALLEGATO A: planimetrie appartamenti Complesso Borgo Etrusco

ALLEGATO B: foto appartamenti Complesso Borgo Etrusco

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

ALLEGATO A

PLANIMETRIE APPARTAMENTI
COMPLESSO CAV BORGO ETRUSCO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 114
Subalterno: 10

Compilata da:
Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

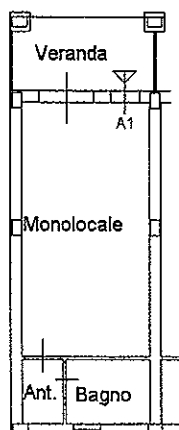
N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200



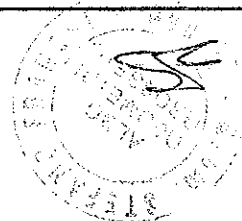
PIANO TERRA H=3,00



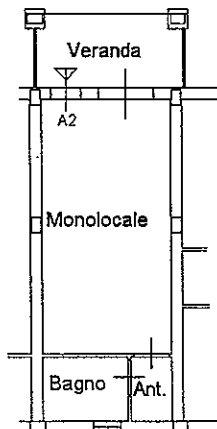
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Franchi Stefano
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 114	Geometri
Subalterno: 9	Prov. Grosseto
	N. 850

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H=3,00



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 114 Subalterno: 7	Compilata da: Franchi Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 850

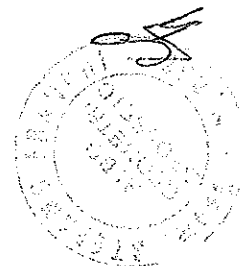
Scheda n. 1 Scala 1:200



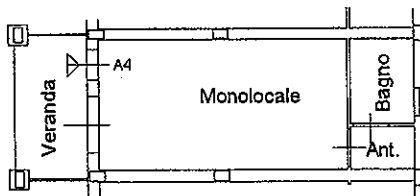
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Franchi Stefano
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 114	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Grosseto _____ N. 850

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H=3,00



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 114
Subalterno: 5

Compilata da:
Franchi Stefano

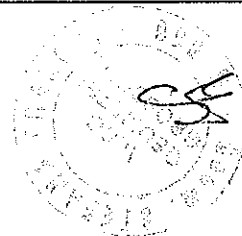
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

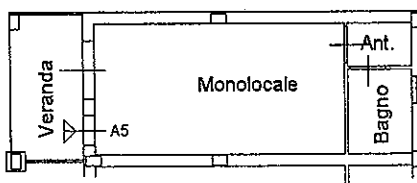
N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200



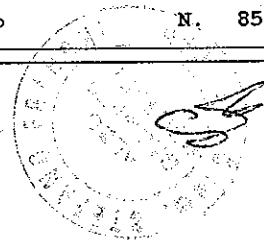
PIANO TERRA H= 3,00



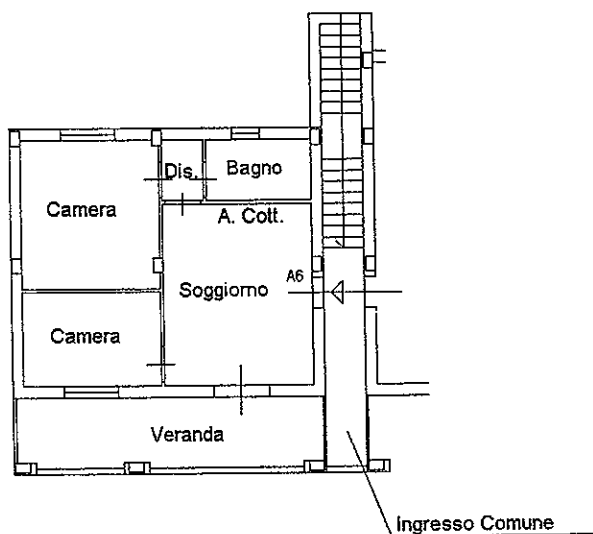
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 114 Subalterno: 14	Compilata da: Franchi Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto
N. 850	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 114
Subalterno: 13

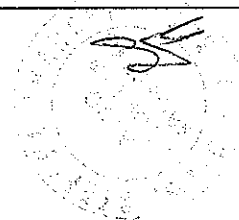
Compilata da:
Franchi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

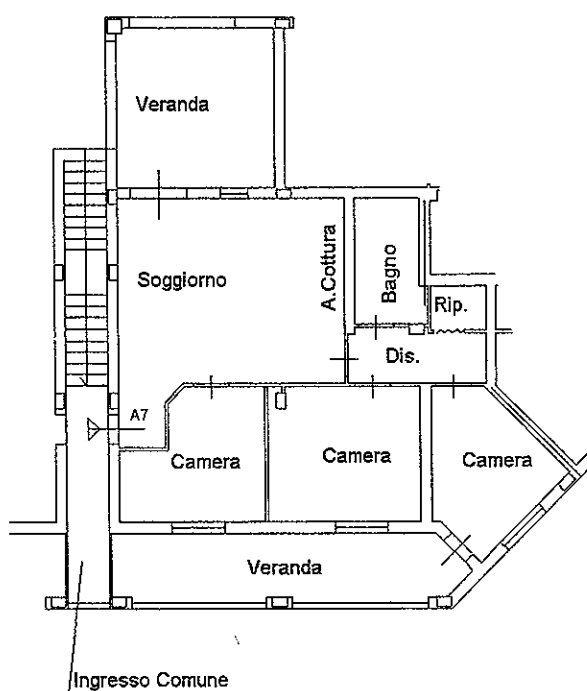
N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 114
Subalterno: 12

Compilata da:
Franchi Stefano

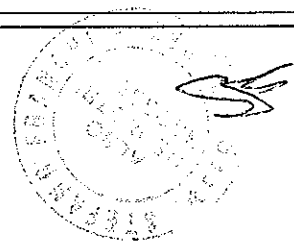
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

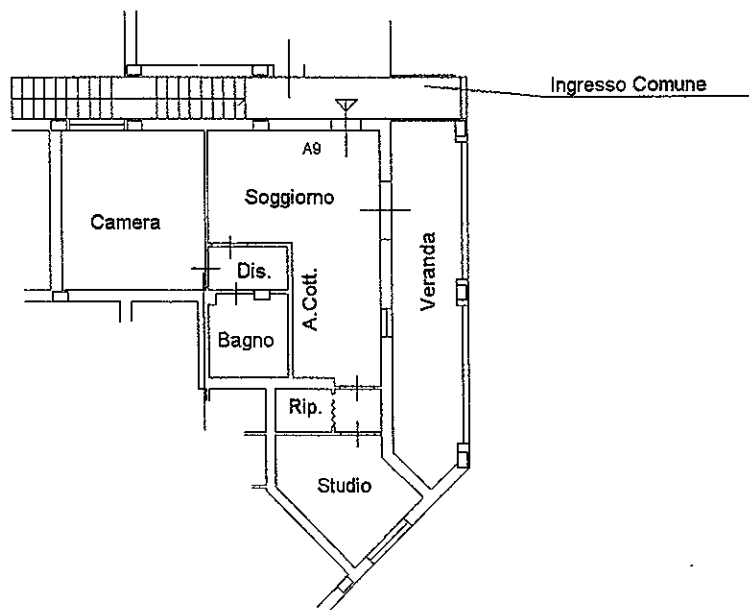
N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200



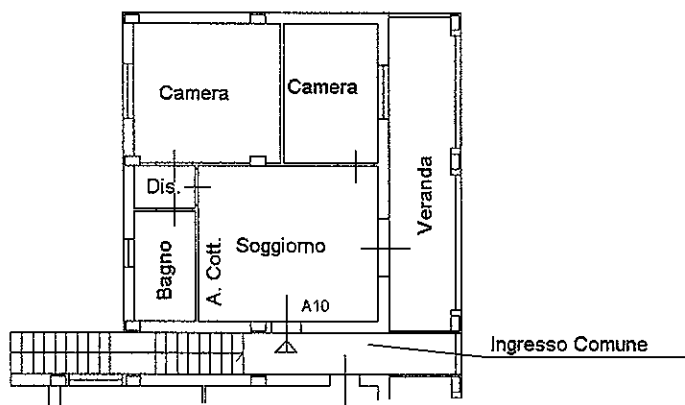
PIANO PRIMO H=2,70



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 114 Subalterno: 11	Compilata da: Franchi Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 850

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 125
Subalterno: 16

Compilata da:
Franchi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

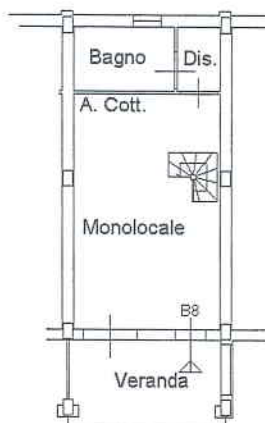
Prov. Grosseto

N. 850

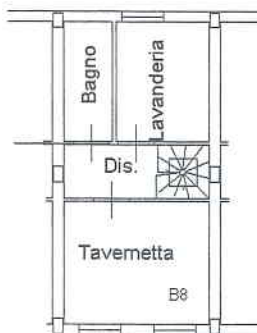
Scheda n. 1

Scala 1:200

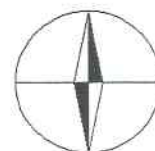
PIANO TERRA H=2,70



PIANO PRIMOSOTTOSTRADA H=2,40



N



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 133
Subalterno: 32

Compilata da:
Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

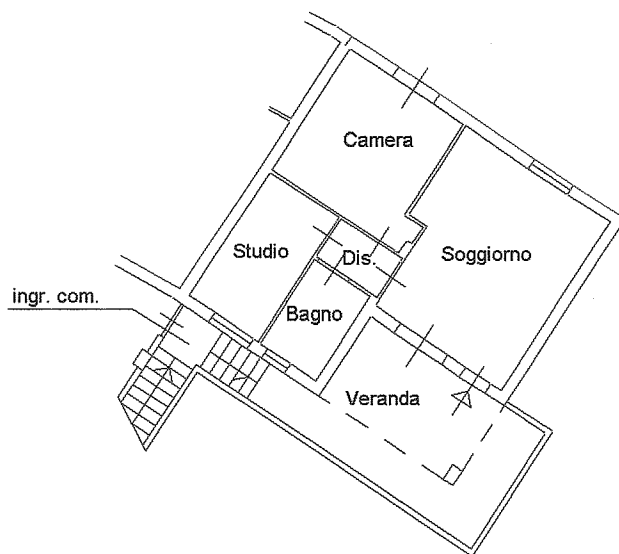
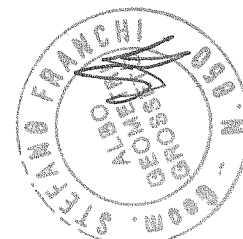
Scheda n. 1

Scala 1:200

D22

PIANO PRIMO

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino

Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 149

Subalterno: 5

Compilata da:

Franchi Stefano

Iscritto all'albo:

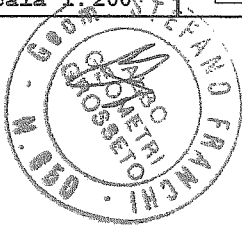
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

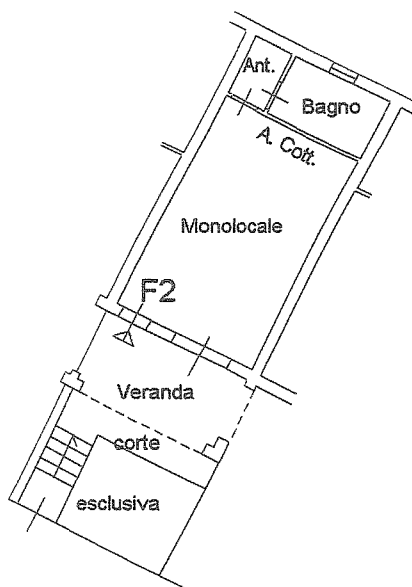
Scala 1:200



F2

PIANO TERRA

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 149
Subalterno: 7

Compilata da:
Franchi Stefano

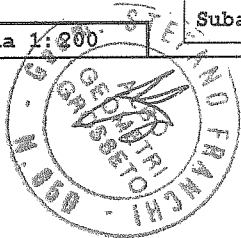
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

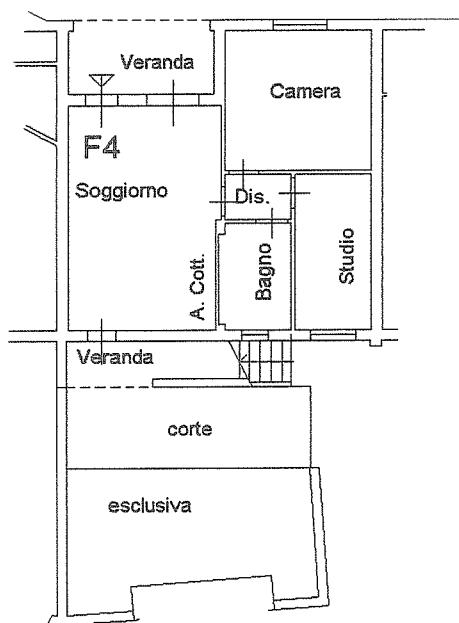
Scala 1:200



F4

PIANO TERRA

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 149
Subalterno: 11

Compilata da:

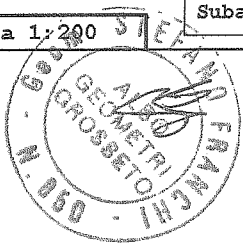
Franchi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

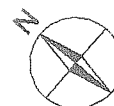
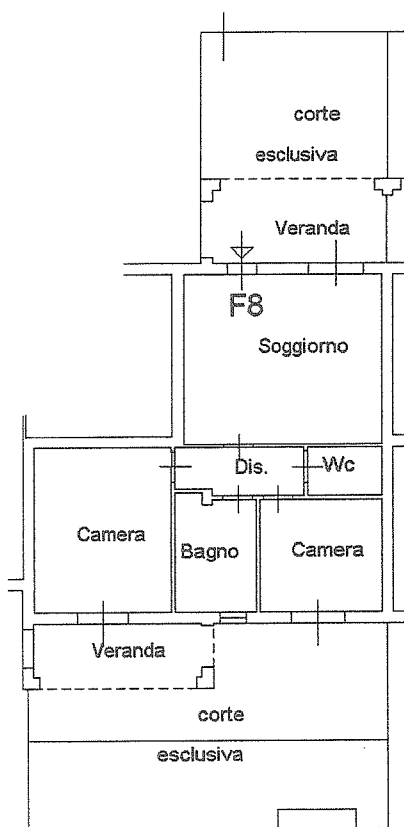
Scala 1:200



F8

PIANO TERRA

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 149
Subalterno: 12

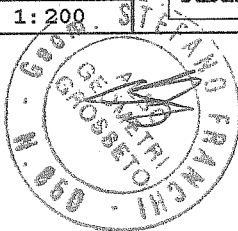
Compilata da:
Franchi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

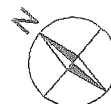
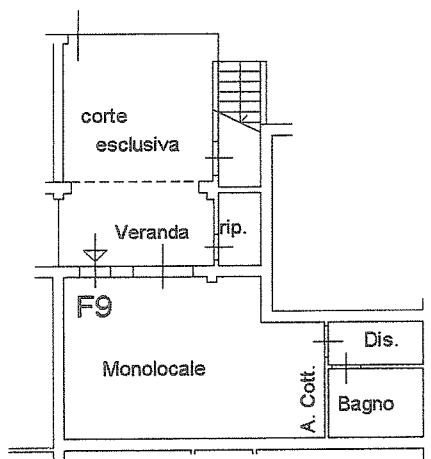
Scala 1:200



F9

PIANO TERRA

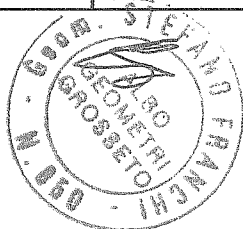
H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Franchi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 23	Prov. Grosseto
Particella: 149	N. 850
Subalterno: 14	

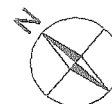
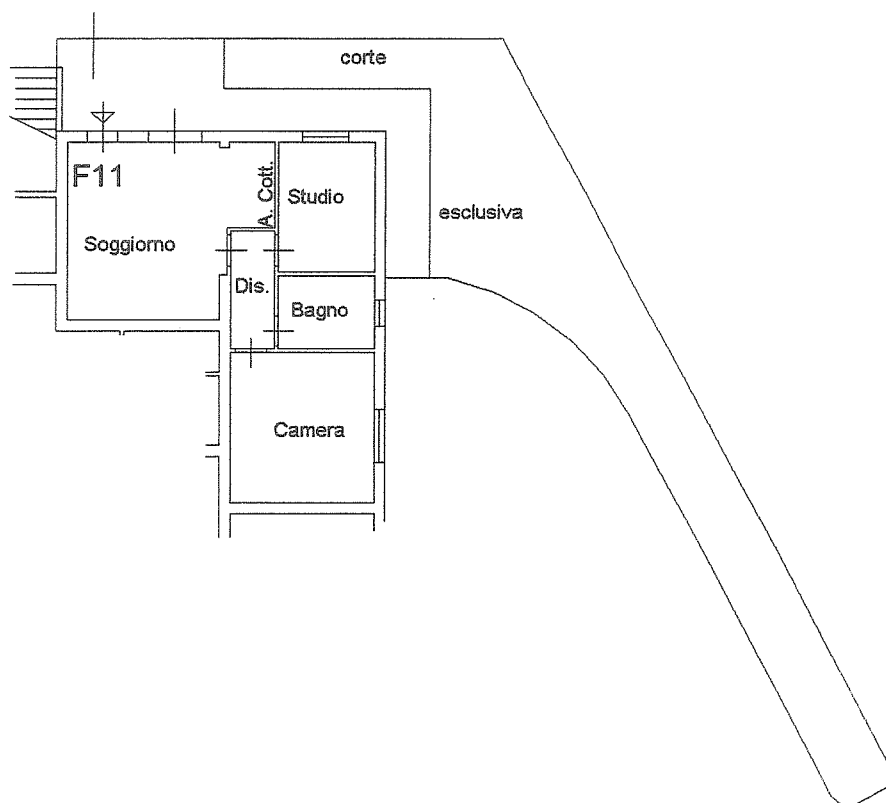
Scheda n. 1 Scala 1:200



F11

PIANO TERRA

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 149
Subalterno: 16

Compilata da:
Franchi Stefano

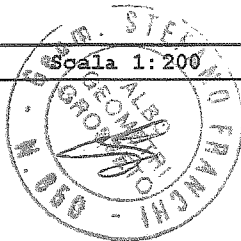
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

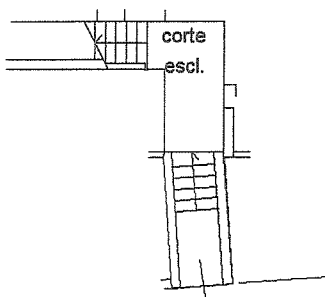
Scheda n. 1

Scala 1:200



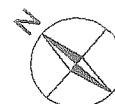
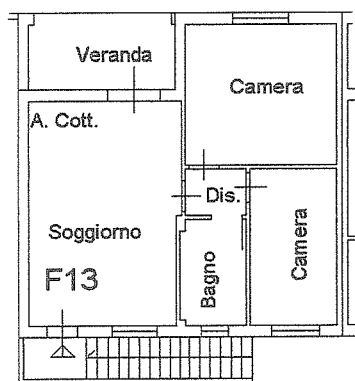
F13

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H=2,70



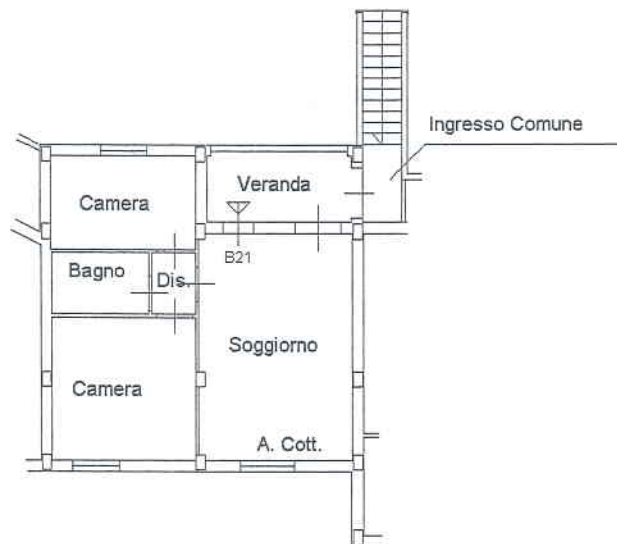
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Franchi Stefano
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 125	Geometri
Subalterno: 29	Prov. Grosseto N. 850

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 125

Subalterno: 30

Compilata da:
Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

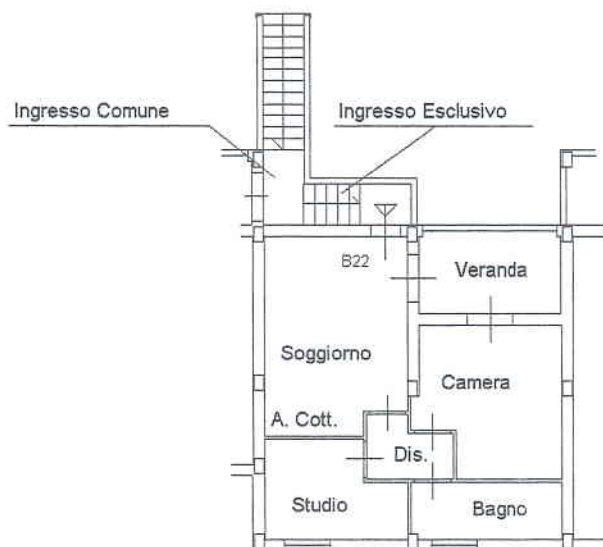
N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70



N



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 125
Subalterno: 34

Compilata da:

Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

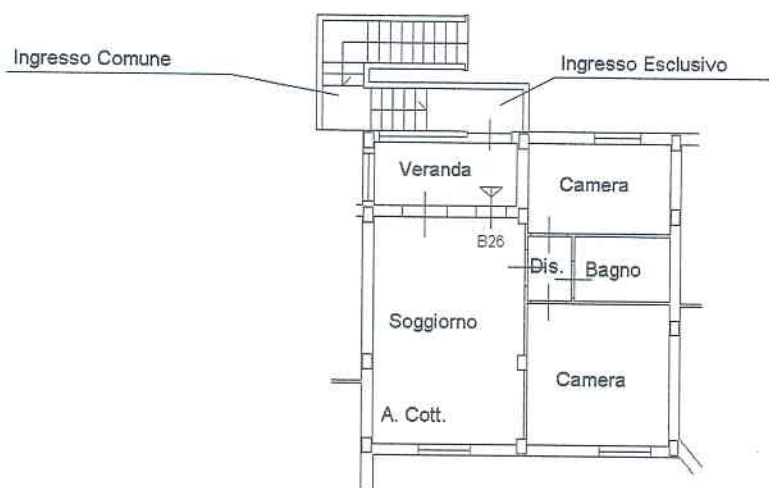
N. 850

Scheda n. 1

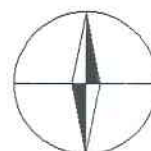
Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2,70

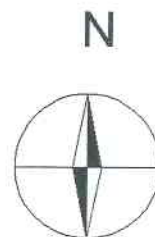


N



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 125 Subalterno: 36	Compilata da: Franchi Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 850

Scala 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 152
Subalterno: 32

Compilata da:
Franchi Stefano

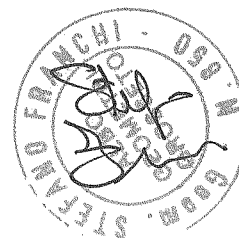
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

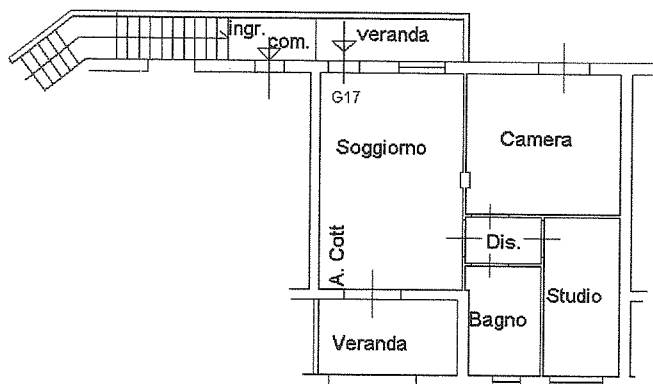
Scala 1:200



G17

PIANO PRIMO

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 152
Subalterno: 31

Compilata da:
Franchi Stefano

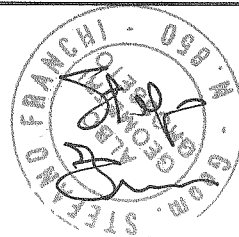
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

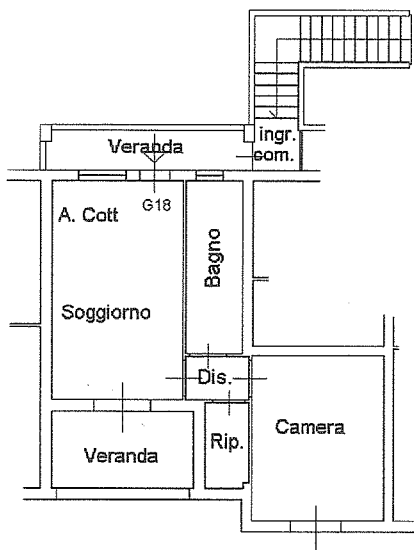
Scala 1:200



G18

PIANO PRIMO

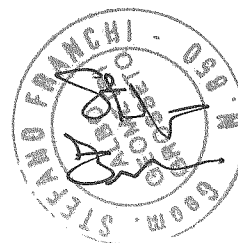
H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino	
Localita' Col Di Sasso	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Franchi Stefano
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 152	Geometri
Subalterno: 30	Prov. Grosseto N. 850

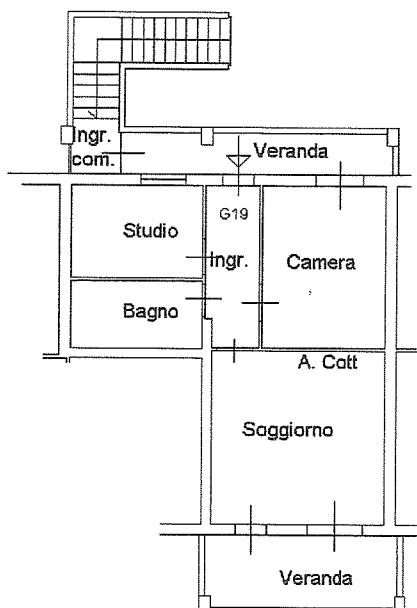
Scheda n. 1 Scala 1:200



G19

PIANO PRIMO

H=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino
Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 152
Subalterno: 25

Compilata da:
Franchi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

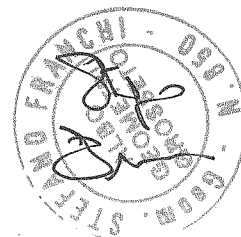
Prov. Grosseto

N. 850

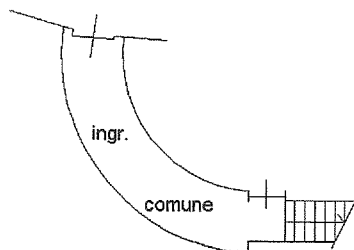
Scheda n. 1

Scala 1:200

G24

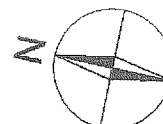
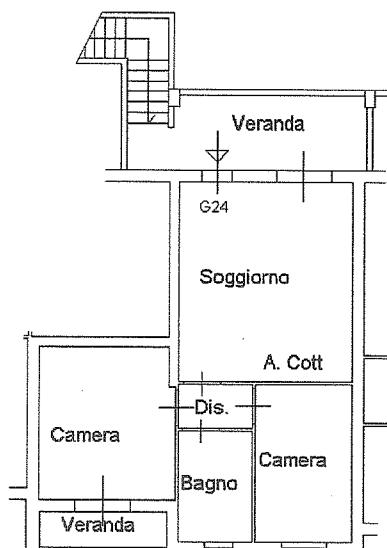


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H=2,70



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

ALLEGATO B

FOTO APPARTAMENTI
COMPLESSO CAV BORGO ETRUSCO

Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Edificio A
Appartamenti A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A9-A10



Appartamento B8



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento D22



Appartamento F2



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento F4



Appartamento F8



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento F9



Appartamento F11



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento F13



Appartamento B21



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento B22



Appartamento B26



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento B29



Appartamento G17



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento G18



Appartamento G19



Stefano Franchi
Geometra
Via dell'Artigianato, 621 - 58022 Follonica (GR)

Appartamento G24



via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

Relazione tecnica di conformità dell'unità immobiliare ubicat in Località Puntone nel comune di Scarlino via di poggio spedaletto foglio 55 particella 72 sub 50.

Io sottoscritto geom. Franchi Stefano iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto, ho ricevuto incarico dal Dott. Michele Agostini in qualità di Liquidatore Giudiziale del C.P. n. 6 del 20/07/2023 della Galassia Costruzioni srl con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 01023570532 di redigere una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, delle unità immobiliari ubicate al piano primosottotrada della località Puntone nel comune di Scarlino via di poggio spedaletto.

L'immobile oggetto della relazione individua un magazzino, ubicato al piano primosottotrada.

L'unità immobiliare, alla quale si accede dalla corte comune e da una scala a scendere a causa del dislivello tra il pavimento e la corte, è composto da un locale principale adibito a cantina ed un piccolo ripostiglio.

Il fabbricato principale è stato realizzato dopo la presentazione della pratica edilizia 1080/A del 01/09/1986 a cui ha fatto seguito al rilascio della concessione per la costruzione di opere n° 806 del 13/10/1989

Relativamente all'ispezione ipotecaria effettuata risulta gravante la trascrizione contro del 20 luglio 2023 registro generale n° 3097, registro particolare n° 2427, n° repertorio 14/24 del decreto di ammissione al concordato preventivo da parte del Tribunale di Grosseto.

Risulta anche una seconda trascrizione contro del 30 maggio 2017 registro generale n° 6789, registro particolare n° 1013, n° repertorio 9/17 relativa ad un decreto ingiuntivo successivo ad una ipoteca giudiziale.

Le unità immobiliari risultano intestate in PIENA PROPRIETA' a GALASSIA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in SCARLINO (GR) c.f. 01023570532.

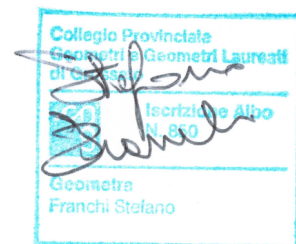
In data 03/12/1991 è stata presentato l'accatastamento presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto determinando le seguenti consistenze catastali:

- Magazzino: foglio 55 particella 72 sub 50 cat. C/2 classe 3^ consistenza mq 31 rendita catastale € 60,84.

Sulla base delle suddette informazioni si dichiara la conformità urbanistica e la conformità catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il tecnico

geom. Stefano Franchi





Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Scala 1 : 2.000

646.651,8

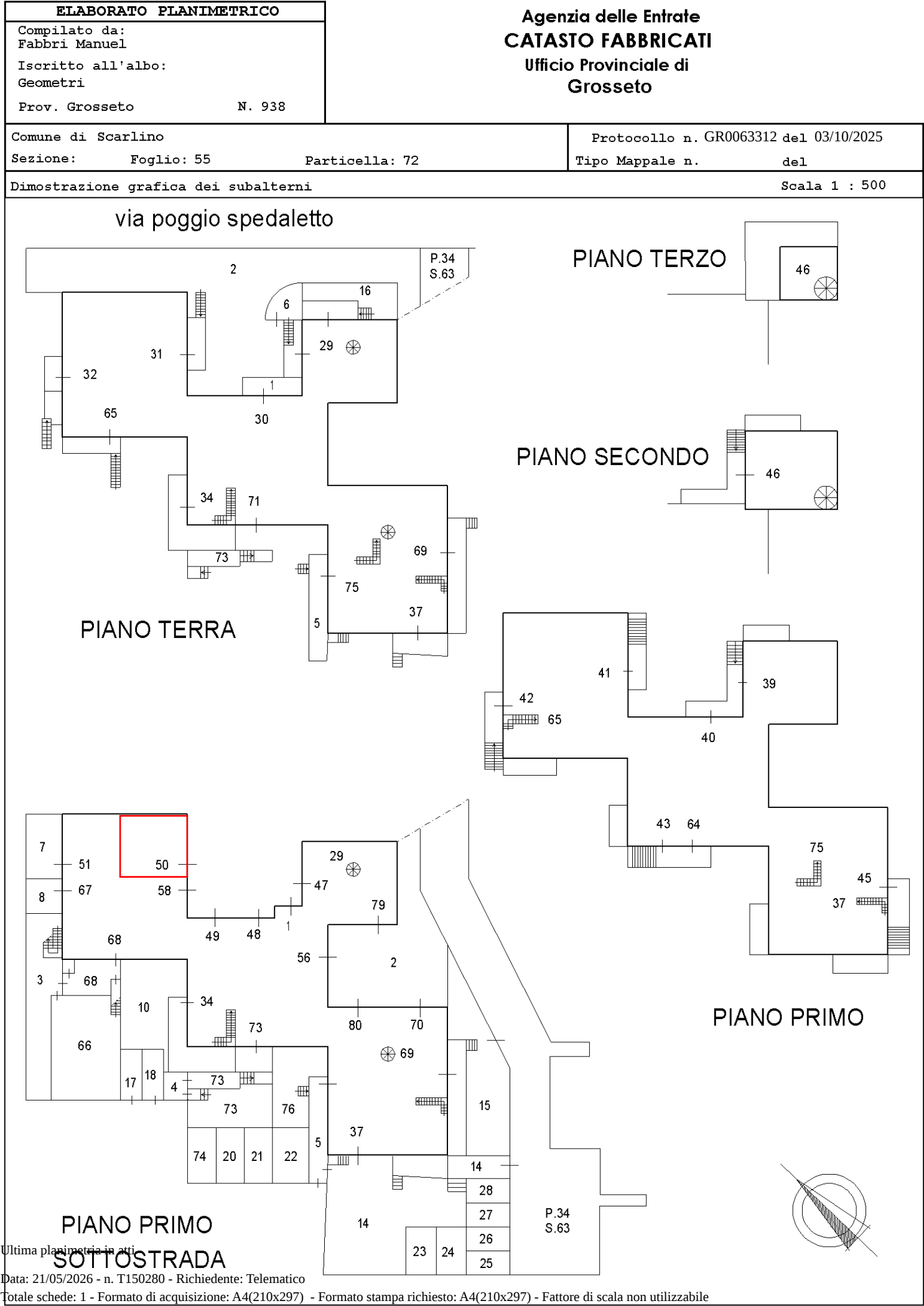
4.750.262



4.749.888

646.288,3

EPSG:25832



7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

37

14

28

27

26

25

23

24

15

69

80

70

2

56

47

29

79

49

48

1

7

51

50

58

67

8

68

3

68

10

34

73

66

17

18

4

73

76

74

20

21

22

5

MODULARIO
F. rig. rend. 487



3281
MINISTERO DELLE FINANZE

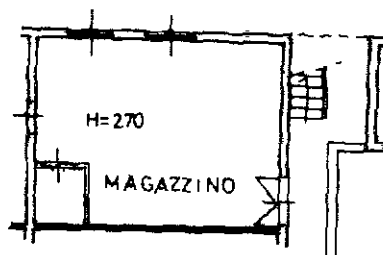
DIREZIONE GENERALE DEL CATASIO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

177
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino..... via di Poggio Spedaletto..... civ.....



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

DA TUTTI I LATI DITTA SOPRA INTESATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geom. Ciaffarafa

(Titolo, cognome e nome)
Franco

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/12/1991 - Data: 18/09/2025 - n. T142476 - Richiedente: FRNSFN69A19E202Z

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

n. 72 sub. 50 della provincia di Grosseto n. 227

data Firma Franco Ciaffarafa

inam 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2025 - Comune di SCARLINO(510) - < Foglio 55 - Particella 72 - Subalterno 50 >
VIA POGGIO DI SPEDALETTO - Lotto A Piano S1

via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

Relazione tecnica di conformità dell'unità immobiliare ubicata in Località Puntone nel comune di Scarlino via di poggio spedaletto foglio 55 particella 72 sub 7 e sub 51.

Io sottoscritto geom. Franchi Stefano iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto, ho ricevuto incarico dal Dott. Michele Agostini in qualità di Liquidatore Giudiziale del C.P. n. 6 del 20/07/2023 della Galassia Costruzioni srl con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 01023570532 di redigere una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, delle unità immobiliari ubicate al piano primosottotrada della località Puntone nel comune di Scarlino via di poggio spedaletto.

L'immobile oggetto della relazione individua un ufficio, ubicato al piano primosottotrada.

L'unità immobiliare, alla quale si accede dalla corte esclusiva, è composto da un unico ambiente adibito ad ufficio completo di servizio igienico ed una corte esclusiva. La quota del pavimento risulta più bassa rispetto alla corte esclusiva. Tale dislivello è regolato da una piccola rampa.

Il fabbricato principale è stato realizzato dopo la presentazione della pratica edilizia 1080/A del 01/09/1986 a cui ha fatto seguito al rilascio della concessione per la costruzione di opere n° 806 del 13/10/1989

L'unità immobiliare è stata oggetto di intervento di modifica in seguito alla presentazione della pratica edilizia n° 1937 del 26/04/1994 cambio d'uso da cantina ad ufficio.

Relativamente all'ispezione ipotecaria effettuata risulta gravante la trascrizione contro del 20 luglio 2023 registro generale n° 3097, registro particolare n° 2427, n° repertorio 14/24 del decreto di ammissione al concordato preventivo da parte del Tribunale di Grosseto.

Risulta anche una seconda trascrizione contro del 30 maggio 2017 registro generale n° 6789, registro particolare n° 1013, n° repertorio 9/17 relativa ad un decreto ingiuntivo successivo ad una ipoteca giudiziale.

Le unità immobiliari risultano intestate in PIENA PROPRIETA' a GALASSIA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in SCARLINO (GR) c.f. 01023570532.

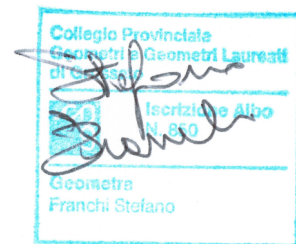
In data 24/11/1995 è stata presentata la variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto determinando le seguenti consistenze catastali:

- Ufficio: foglio 55 particella 72 sub 7 e sub 51 cat. A/10 classe unica consistenza vani 1,5 rendita catastale € 379,60.

Sulla base delle suddette informazioni si dichiara la conformità urbanistica e la conformità catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il tecnico

geom. Stefano Franchi





Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Scala 1 : 2.000

646.651,8

4.750.262



4.749.888

646.288,3

EPSG:25832

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fabbri Manuel

Iscritto all'albo:
Geometri

N. 938

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Scarlino

Foglio: 55

Particella: 72

Protocollo n. GR0063312 del 03/10/2025

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

via poggio spedaletto

PIANO TERZO

PIANO SECONDO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO PRIMO

animetria in atti

SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2026 - n. T150280 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. rig. rend. 487

163



323A
MINISTERO DELLE FINANZE

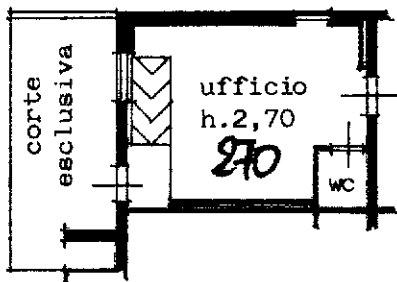
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino via di Poggio Spedaletto civ.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Tosoni Paolo
(Titolo: cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

ACCETTABILE
18 DIC. 1995

Data presentazione: 24/11/1995 - Data: 18/09/2025 - n. T142477 - Richiedente: FRNSFN69A19E202Z
Totale schede catastali: 55
Identificativo catastale: 72 sub. 51

data Firma OK

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2025 - Comune di SCARLINO(510) - < Foglio 55 - Particella 72 - Subalterno 7 > - Uiu graffata
VIA POGGIO DI SPEDALETTO Piano SI

MODULARIO
F. rig. rend. 487



3281
MINISTERO DELLE FINANZE

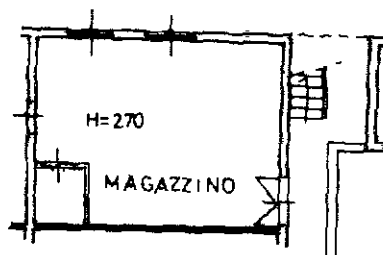
DIREZIONE GENERALE DEL CATASIO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

177
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino..... via di Poggio Spedaletto..... civ.....



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

DA TUTTI I LATI DITTA SOPRA INTESATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geom. Ciaffarafa

(Titolo, cognome e nome)
Franco

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/12/1991 - Data: 18/09/2025 - n. T142476 - Richiedente: FRNSFN69A19E202Z

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

Identificativi catastali
n. 72 sub. 50

Isritto all'albo de Geometri
della provincia di Grosseto n. 227

data Firma Franco Ciaffarafa

inam 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2025 - Comune di SCARLINO(5110) - < Foglio 55 - Particella 72 - Subalterno 50 >
VIA POGGIO DI SPEDALETTO - Loto A Piano S1

MODULARIO
F. rig. rend. 487

163



323A
MINISTERO DELLE FINANZE

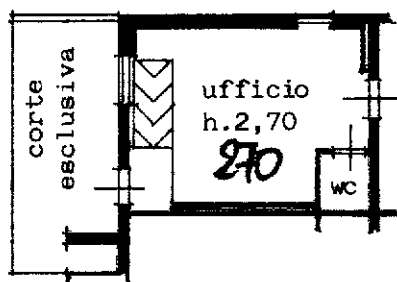
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino via di Poggio Spedaletto civ.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Tosoni Paolo
(Titolo: cognome e nome)

Data presentazione: 24/11/1995 - Data: 18/09/2025 - n. T142477 - Richiedente: FRNSFN69A19E202Z
Totale schede catastali: 55
Identificativo catastale: 72 sub. 51

del 18/09/2025 al 18/09/2025
della provincia di Grosseto n. 770
data 18/09/2025 Firma OK



RISERVATO ALL'UFFICIO

ACCETTABILE
18 DIC. 1995

map 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2025 - Comune di SCARLINO(510) - < Foglio 55 - Particella 72 - Subalterno 7 > - Uiu graffata
VIA POGGIO DI SPEDALETTO Piano SI