



TRIBUNALE DI GROSSETO



PROCEDURA GIUDIZIARIA R.G.E.I. N°114 / 2016



promossa da 

BANCA C.R. FIRENZE S.p.A.

contro



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA



Custode Giudiziario: AVV.NADIA CARDELLINI



PERIZIA DI STIMA

INTEGRAZIONE BIS DI CUI ALLA DISPOSIZIONE DEL G.E. DEL 20/05/2021

II CTU



Ing. Andrea Speroni





INDICE

1. RELAZIONE INTEGRATIVA

3



1. RELAZIONE INTEGRATIVA

Lo scrivente, Ing. Andrea Speroni, libero professionista, con studio in Grosseto in Via Giorgio De Chirico n°16, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n.101 di posizione, nella comunicazione del G.E. del 20/05/2021 è stato chiamato ad aggiornare ed integrare la CTU in relazione ai lotti che non costituiscono oggetto di sospensione.

Tali lotti di vendita sono costituiti da beni facenti parte di procedure accorpate alla presente procedura (r.g.e.i. 135/2017 e r.g.e.i. 27/2018). I beni di cui alle suddette procedure sono stati periziati dall'esperto estimatore CTU Arch. Picchianti Roberto (per ulteriori dettagli sui singoli beni periziati dal CTU Arch. Picchianti Roberto si rimanda alla relativa perizia del suddetto CTU).

Di seguito si riportano i lotti oggetto di vendita con le relative proprietà (in tali lotti oggetto di vendita non sono presenti beni del [redacted], beni oggetto di sospensiva da parte del G.E.):

LOTTO UNO*

Proprietà di n.2 fabbricati con unità abitative a destinazione turistico-ricettiva e locali a servizio dell'attività, comprensivi di un'area urbana, con relative corti pertinenziali e piscina in Scarlino, Loc. Puntone – posto in complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva.

Il compendio è così descritto:

-bene censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde a porzione del fabbricato, circa la metà, e si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine. In questa porzione di edificio sono inserite n. 5 unità abitative, n. 3 al piano terra e n. 2 al piano superiore. Le unità al piano terra sono provviste di verande e giardino; una delle due unità al piano superiore è provvista di un soppalco interno. Le unità abitative di questo fabbricato sono individuate con il nome "Ginestra" e da un numero sequenziale da 1 a 5. Le unità 1, 3 e 5 sono al piano terra; le unità 2 e 4 sono al piano primo. Le unità abitative sono tutte indipendenti.

Confini catastali: part. 339 sub. 2; part. 344, sub. 1; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a: [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni; **CORSI** [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni; **FULCERI SILV** [redacted] proprietà per la quota di 1/3;

-bene censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde all'intero fabbricato che si sviluppa a "L" su un unico piano fuori terra. Il fabbricato è provvisto di belvedere accessibile esclusivamente dall'esterno. In questo edificio sono inserite n. 8 unità abitative, più alcuni locali di assistenza agli ospiti (locali reception, ristorante e cucina, locale lavanderia e locali di servizio agli operatori). Il ristorante è provvisto di pergolato. Le unità abitative di questo fabbricato sono individuate con il nome "Corbezzolo" e da un numero sequenziale da 1 a 8. Le unità denominate "Corbezzolo" da n. 1 a n. 4 sono provviste anche di angolo cottura e un locale soggiorno. Le unità abitative sono tutte indipendenti.

Confini catastali: part. 320, sub. 4; part. 322, sub. 2; part. 341, sub. 2; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a: [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni; **CORSI** [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni; **FULCERI SILVI** [redacted] proprietà per la quota di 1/3;

- bene censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 55, particella 320, sub 4 – Area Urbana

L'area urbana in oggetto è utilizzata come area parcheggio dell'intero complesso immobiliare destinato a struttura turistica, occupandone parzialmente la corte centrale (circa 600 mq).

Confini catastali: part. 320, sub. 5; part. 322, sub. 2; part. 341, sub. 1; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a: [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni; **CORSI** [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni; **FULCERI SILVI** [redacted] proprietà per la quota di 1/3;

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO:

1'654'092,00 (unmilionesecicentocinquantaquattromilazeronovantadue/00) Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO DUE*

Proprietà di n.3 terreni siti in Località Puntone, Comune di Scarlino (GR).

I terreni sono ubicati lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato sinistro in direzione Scarlino Scalo, lungo il Canale Allacciante. Ai terreni si accede esclusivamente attraverso altre proprietà.

Il compendio è così descritto:

- bene censito al N.C.T. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 40, particella 154 – Terreno

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16, 58100 Grosseto tel.: 0564 - 23103 Cell.347 / 3077391

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 422.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Confini catastali: part. 398; part. 158; part. 396; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- bene censito al N.C.T. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 40, particella 156 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 204.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Confini catastali: part. 395; Fosso Aiaccione; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- bene censito al N.C.T. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 40, particella 158 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 328.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Confini catastali: part. 397; part. 154; part. 396; Fosso Aiaccione; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE

620,00 (seicentoventi/00) Euro

LOTTO TRE*

Proprietà di n.2 terreni siti in Località Puntone, Comune di Scarlino (GR).

I terreni sono ubicati lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato destro in direzione Scarlino Scalo.

Il compendio è così descritto:

- bene censito al N.C.T. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 42, particella 253 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 10.835.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Confini catastali: part. 254; part. 276; part. 277; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16, 58100 Grosseto tel.: 0564 - 23103 Cell.347 / 3077391

Stato d'uso: libero

Intestato a: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- bene censito al N.C.T. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio 42, particella 254 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 7325.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Confini catastali: part. 7; part. 253; part. 316; s.s.a.;

Quota di proprietà: **intera proprietà**

Stato d'uso: libero

Intestato a. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

PREZZO BASE DEL LOTTO TRE
11.800,00 (undicimilaottocento/00) Euro

*: quanto sopra riportato è stato estrapolato dalla perizia dell'esperto estimatore CTU Arch.Picchianti Roberto a cui si rimanda per ulteriori dettagli sui singoli beni oggetto di vendita.

Grosseto, li 21/05/2021

Il CTU

Ing.Andrea Speroni

