

oggetto: nota integrativa di cui al Proc. n. 8/2021 R.G.E.I.

In data 29.11.2023 il Giudice invitava la sottoscritta a depositare una nota integrativa indicando il valore dell'albergo e dei suoi beni pignorati per la piena proprietà.

Ne consegue che la presente nota integrativa si riferisce solo al compendio immobiliare alberghiero ubicato nel Comune di Scarlino e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 6, pignorato per la piena proprietà e facente parte della Procedura Esecutiva n. 47/2021, riunita alla Procedura n. 8/2021 menzionata nell'oggetto.

Suddetto compendio immobiliare, al quale si accede dalla strada Aurelia vecchia, è composto da più manufatti, contraddistinti, ciascuno *-nella planimetria catastale di insieme-* con una lettera come segue:

- **A**: edificio principale del presente complesso alberghiero, al piano terra si trovano la sala ristorante, la cucina, i servizi igienici. Al piano primo ci sono otto camere, ciascuna delle quali corredata di servizio igienico. In sei camere si trova anche una piccola terrazza. Al piano secondo si trovano quattro camere con servizi igienici e locali accessori.
- **B**: fabbricato ad un piano articolato in sei camere con relativi servizi igienici.
- **C**: edificio ad un piano in cui si trovano otto camere con relativi servizi igienici.
- **D**: benchè rappresentato nella planimetria catastale, ad oggi non risulta realizzato.
- **E**: struttura leggera situata nel piazzale principale, utilizzata per il parcheggio delle auto.
- **F**: piccola struttura, antistante la piscina, in cui si trovano servizi igienici.
- **G**: piscina corredata di due piccole piscine di forma circolare e di locale tecnico interrato.
- **H**: grande sala ristorante corredata di cucina e di servizi igienici, a cui si accede da una terrazza, che si sviluppa su due lati della struttura. Al piano seminterrato si trova un grande vano ad uso magazzino.

Valore base dei quattro fabbricati contrassegnati con la lettera A), B), C), H):

Valore superficie lorda immobili in stato conservativo normale = 410,00/1.750,00 €/mq

Valore del bene nello stato conservativo e manutentivo attuale:

Valore sup. lorda = $(410,00 + 1.750,00)/2 = 1.080,00$ €/mq

Superficie lorda dei singoli beni in perizia e stima del valore:

A) mq 867 x €/mq 1.080,00 = €936.360,00

B) (mq 172 + 1/3 mq 13) x €/mq 1.080,00 = mq 176,33 x €/mq 1.080,00 = €190.436,40

C) (mq 166 + 1/3 mq 12) x €/mq 1.080,00 = mq 170,00 x €/mq 1.080,00 = €183.600,00

H) (mq 428 + 1/3 mq 170 + 1/3 mq 513) x €/mq 1.080,00 = mq 655,67 x €/mq 1.080,00 =
= €708.123,60

Valore dei tre immobili contrassegnati con la lettera E), F), G):

E) pergolato con funzione di parcheggio mq 233 x €/mq 100,00 = €23.300,00

F) bagni e spogliatoi a servizio della piscina mq 21 x €/mq 200,00 = €4.200,00

G) piscina comprensiva del locale tecnico interrato = €50.000,00

Valore della CORTE al netto degli immobili suddetti: mq 17.160 x €/mq 2,00 = €34.320

€936.360,00 + €190.436,40 + €183.600,00 + €708.123,60 + €23.300,00+ €4.200,00 + €50.000,00 +
+ €34.320 = €2.130. 340,00 che si può arrotondare a €2.130.000,00

PREZZO BASE LOTTO
€2.130.000,00 (euro duemilionicentotrentamila/00)

Grosseto, 27.03.2024

Arch. Maria Cristina Stammati