

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 111/2023

Riunita con la RGE 154_2020

XXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA

02.07.2024

Studio Tecnico Associato Piccardi

Alessandro Piccardi architetto

Via di Gracciano nel Corso 12 – 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
Tel 0578757241 E-mail: piccardiark@gmail.com – piccardifra4@gmail.com – C.F. P.IVA 00884750522

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

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



All'III.mo GIUDICE ESECUTORE

Del tribunale di Siena

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Via di Camollia

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA relativa alla stima dei beni Immobili di proprietà del Signor xxxxx, siti in Comune di Chiusi e ricadenti nella procedura esecutiva n. 111/2023 R.G.E. promossa da XXXXXXXX contro XXXXXXXX.

Io sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n. 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Siena nella persona del signor Giudice Dott. Flavio MENNELLA, nella Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXXXXX in ordine alla valutazione di beni immobili di proprietà dell'esecutato siti in Comune di Chiusi, ricevuta comunicazione di nomina in data 01.02.2024, acquisita la documentazione del procedimento dal fascicolo telematico, relaziono come segue.

PREMESSA: Poiché la presente procedura è stata riunita con la RGE 154/2020 come disposto dal Giudice nell'ordinanza del 20.06.2024, relativamente al bene oggetto di quest'ultima procedura () per tutto quanto non riportato nella presente si rimanda ai contenuti della relazione depositata nell'ambito di detta procedura.

- 1) Si rileva la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. essendo depositati

Via di Gracciano nel Corso 12 – 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
Tel 0578757241 E-mail: piccardiark@gmail.com – piccardifra4@gmail.com – C.F. P.IVA 00884750522



estratto catastale e relazione notarile. In data 12.02.2024 è stata acquisita la visura catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente censita al catasto fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 49, particella 322, subalterno 4, Via Porsenna civ. 1, piano secondo.

Detti dati catastali identificano il bene oggetto di procedura e corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso.

Il bene in esame risulta pervenuto in carico all'esecutato a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.12.1989, rep.12904/2471 Notaio Alessandro Cinelli, trascritto il 12.01.1990 Registro Particolare 198 Registro generale 259, dante causa XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

2) In data 12.02.2024 è stata acquisita la planimetria catastale presso l'agenzia del Territorio di Siena, presentata in data 19.05.1992. In occasione dell'accesso agli atti effettuato in data 12.04.2022 ed in data 06.12.2022 relativamente alla procedura 154/2020 cui la presente procedura è collegata, sono stati acquisiti tutti i titoli autorizzativi intestati all'esecutato ed in particolare, relativamente al bene oggetto della presente procedura, risulta presentato Art. 26 ai sensi della legge 28-02-1985 in data 10.12.1990 per l'effettuazione di opere interne all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Chiusi, foglio 49 particella 22 subalterno 4, con allegato un elaborato grafico riportante lo stato attuale, modificato e sovrapposto dell'unità immobiliare. Si è provveduto a richiedere/acquisire il titolo di provenienza dell'immobile.

3) Dall'esame delle ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei RRII di Montepulciano, alla data del 12.02.2024 il bene in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

a. ISCRIZIONE Registro Particolare 323, Registro generale 2343 del 21/06/2013,



pubblico ufficiale Dott. Zorzi Antonio, rep. 19184/9596 del 18.06.2013; IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

- b. ISCRIZIONE Registro Particolare 609, Registro generale 4436 del 24.12.2020, pubblico ufficiale Tribunale di Siena, rep. 1120/2020 del 27.10.2020; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.
- c. ISCRIZIONE Registro Particolare 626, Registro generale 4558 del 30.12.2020, pubblico ufficiale Tribunale di Siena rep. 1119/2020 del 27.10.2020; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.
- d. TRASCRIZIONE Registro Particolare 2728, Registro generale 3675 del 03.08.2023, pubblico ufficiale Tribunale di Siena, rep. 1120/2020 del 27.10.2020; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quanto sopra trova riscontro nei contenuti della Relazione Notarile depositata sul fascicolo telematico.

4) Dalle informazioni ricevute l'unità immobiliare non fa parte di un condominio formalmente costituito, né si è rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

5) Dagli atti esaminati e dalle ricerche effettuate non sono emersi diritti demaniali né censi, livelli o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

6) Oltre a quanto indicato al punto 3 della presente relazione ed ai contenuti della Relazione notarile, nulla è emerso anche alla luce dell'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria dei RRII effettuato in data 12.02.2024.

7) Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Chiusi, in Via Porsenna con accesso dal civ.9. Lo stesso, ubicato al piano secondo di edificio di maggiore consistenza edificato



prima del 1954, è raggiungibile attraverso scala condominiale e risulta collegato all'adiacente

██████████.

La stessa confina con Vicolo dell'arco, Proprietà XXXXXXXXXXXX, s.s.a.

L'unità immobiliare è composta da due vani principali entrambi adibiti a camera da letto e dotati di servizi igienici privati, corridoio e ripostiglio. La superficie lorda è pari a mq.75,30 , quella netta a mq. 62,70

Unità immobiliare Via Porsenna 9, Fg. 49 part. 322 subalterno 4 Fg. 49 part. 322 sub.

4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Ragguagliata
Camera	Mq. 16,85	Mq. 20,00
Bagno	Mq. 5,80	Mq. 8,70
Camera	Mq. 21,20	Mq. 25,00
Bagno	Mq. 6,15	Mq. 8,20
Disimpegno	Mq. 10,60	Mq. 10,00
Ripostiglio	Mq. 2,10	Mq. 3,40
Totale	Mq. 62,70	Mq. 75,30

L'altezza media interna è pari a Mt. 2,60; la struttura è in muratura portante e/o intelaiata in c.a. con tamponature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati; le finiture sono di medio livello: pavimenti in gres, infissi e persiane in legno, rivestimenti in ceramica, impianti sotto traccia; si evidenzia che l'unità immobiliare in questione non è dotata di impianti autonomi, ma è collegata agli impianti dell'albergo. Allo stato attuale il bene risulta occupato dall'esecutato a fini abitativi e mantenuto in buono stato di conservazione.



8) La descrizione del bene contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale dello stesso, che è correttamente individuato dai dati in esso riportati.

9) Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato è emersa la corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nella planimetria catastale; si evidenzia che l'unità immobiliare, seppur censita in categoria catastale A, mancando di un locale cucina non possiede i requisiti necessari per l'abitazione.

10) Il bene oggetto della presente relazione ricade nel sistema residenziale di Chiusi città nel Centro Antico; in particolare l'edificio è individuato nell'ambito del patrimonio del centro antico con la scheda 268 (intervento ammesso rc2). Il bene ricade in area soggetta a Vincolo paesaggistico, ai sensi del Dlgs 42/2004.

11) A seguito di accesso agli atti l'unico titolo autorizzativo valido ed inerente il bene in oggetto è l'Art. 26 n. 78/90, per intervento di manutenzione straordinaria. Con la pratica sopra citata venivano effettuati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati ad una diversa distribuzione di locali e consistenti nella realizzazione di opere murarie ed impiantistiche che hanno portato all'attuale conformazione dell'unità immobiliare costituita da due camere con relativi servizi igienici, un locale ripostiglio ed un corridoio. Tra i documenti visionati ed acquisiti nell'accesso agli atti non è presente l'attestazione di agibilità. Solo per completezza si evidenzia che è presente agli atti una successiva pratica P.E. 141/1993, archiviata d'ufficio per mancata integrazione della stessa.

12) Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato che la utilizza come abitazione, unitamente alla cucina posta al piano primo dell'adiacente albergo.

13) L'immobile è occupato dall'esecutato.



14) L'immobile è occupato dall'esecutato.

15) Gli impianti, realizzati sotto traccia, non sono funzionalmente autonomi bensì collegati a quelli [REDACTED].

16) Come anticipato ai paragrafi precedenti, l'unità immobiliare oggetto di relazione oltre a non possedere i requisiti della civile abitazione per la mancanza della cucina, allo stato attuale non è funzionalmente autonoma dal punto di vista impiantistico. Tenuto conto che la presente procedura è stata riunita con la RGE 154/2020, come disposto dal Giudice nell'ordinanza del 20.06.2024, si procede all'individuazione di due possibili combinazioni per la vendita degli immobili: **Ipotesi 1**, con vendita singola dei beni (lotto A appartamento e Lotto B Albergo), **Ipotesi 2** con vendita unitaria dei beni (lotto C costituito da albergo e appartamento insieme), come sotto meglio individuati:

IPOTESI 1:

LOTTO singolo A: Appartamento in Chiusi, Via Porsenna civ. 9

Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
49	322	4	T-1	A/4	3	3,5	225,95

LOTTO singolo B: Albergo in Chiusi, Via Marconi civ. 2

Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
49	322	10	T-1-2	D/2		3,5	5.773,99
	321	6					
		5					
	310	29					

IPOTESI 2:**LOTTO Unico C comprensivo dell'unità abitativa:**

Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
49	322	10	T-1-2	D/2		3,5	5.773,99
	321	6					
		5					
	310	29					
	322	4	T-1	A/4	3	3,5	225,95

17) Nella tabella che segue si riportano le consistenze attuali delle unità immobiliari suddivise in base alla destinazione degli ambienti per individuare la Superficie ragguagliata* da utilizzare per la valutazione commerciale.

* il calcolo delle superfici commerciale e ragguagliata viene effettuato secondo lo "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del MQ Commerciale" come individuato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell' Immobiliare (Confindustria di Siena, FIAIP; Ordini Architetti P.P.C. ed Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio Geometri e Periti Industriali della Provincia di Siena), secondo le tabelle che seguono:

Categoria RESIDENZIALE:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
superficie utile netta calpestabile vani principali	100%	
muri interni e perimetrali	100%	Fino allo spessore di cm. 50
muri perimetrali in comunione	50%	Fino allo spessore di cm 25
balconi, terrazzi, lastrici solari	25%	accessori comunicanti con i vani principali
balconi coperti, terrazze coperti e logge	35%	Incidenze fino alla superficie di mq.25
portici e patii	35%	cadauna, l'eccedenza a 10%
verande	60%	per accessori non comunicanti con i vani
terrazze a tasca	40%	principali considerare la metà dell'incidenza
corti e cortili	10%	



CONSISTENZA LOTTO A (Appartamento)

Destinazione	Superficie Commerciale	Incidenza	Superficie Ragguagliata
Camera	Mq. 20,00	100%	Mq. 20,00
Bagno	Mq. 8,70	100%	Mq. 8,70
Camera	Mq. 25,00	100%	Mq. 25,00
Bagno	Mq. 6,50	100%	Mq. 8,20
Disimpegno	Mq. 11,70	100%	Mq. 10,00
Ripostiglio	Mq. 3,40	100%	Mq. 3,40
Totale	Mq. 75,30		Mq. 75,30

CONSISTENZA LOTTO B (Albergo)

Destinazione	Superficie commerciale	Incidenza	Superficie ragguagliata
Vani principali	Mq. 595,00	100%	Mq. 595,00
Accessori (lavanderia)	Mq. 18,00	20%	Mq. 4,00
Accessori (grotta)	Mq. 42,00	15%	Mq. 6,00
Aree esterne	Mq. 98,00	10%	Mq. 10,00
Totale	Mq. 753,00		Mq. 615,00

**CONSISTENZA LOTTO C**

	Destinazione	Superficie commerciale	Incidenza	Superficie ragguagliata
Albergo	Vani principali	Mq. 595,00	100%	Mq.595,00
	Accessori (lavanderia)	Mq. 18,00	20%	Mq.4,00
	Accessori (grotta)	Mq. 42,00	15%	Mq.6,00
	Aree esterne	Mq. 98,00	10%	Mq.10,00
Appartamento				
	Camera	Mq. 20,00	100%	Mq. 20,00
	Bagno	Mq. 8,70	100%	Mq. 8,70
	Camera	Mq. 25,00	100%	Mq. 25,00
	Bagno	Mq. 6,50	100%	Mq. 8,20
	Disimpegno	Mq. 11,70	100%	Mq. 10,00
	Ripostiglio	Mq. 3,40	100%	Mq. 3,40
Totale		Mq. 828,30		Mq. 690,30

Criterio di stima Lotto A

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, tenuto conto delle caratteristiche del mercato in cui tale bene è inserito e considerata infine una visione dello stesso nell'ottica dell'ordinarietà del giudizio di stima, in base a quanto sopra espresso si ritiene che il criterio di stima che in questa specifica situazione consenta di



compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello comparativo.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti ed elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di recenti compravendite, con inoltre la possibilità di introduzione di parametri correttivi che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dall'immobile in questione, che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso.

La valutazione sarà inoltre effettuata analizzando e comparando le caratteristiche costruttive e tipologiche dei beni presi a riferimento, l'ubicazione, la dimensione, lo stato conservativo e manutentorio, la presenza di eventuali limitazioni e/o vincoli seppur non formalmente costituiti, nonché tutte le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Criterio di stima Lotti B e C

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del mercato in cui tale bene è inserito, si ritiene opportuno procedere all'individuazione di detto valore operando con tre diverse metodologie di stima: Stima con il metodo reddituale, Stima per metodo comparativo, Stima per costo di costruzione a nuovo.

- a. **Stima con il metodo reddituale:** questo metodo consente di determinare il valore di mercato di un bene in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre secondo la seguente formula:

Valore Commerciale: $\frac{\text{Reddito Lordo} - \text{costi di gestione}}{\text{saggio di capitalizzazione}}$

saggio di capitalizzazione



- b. **Stima per metodo comparativo:** questo metodo si basa sull'analisi dei prezzi attualmente

applicati sul mercato immobiliare per immobili simili, prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferiti al secondo semestre 2023 che, nel caso in esame, variano da €/mq 460,00 a €/mq 650,00. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche del bene, l'ubicazione, la dimensione, il livello di finiture, lo stato conservativo e manutentorio, le potenzialità dello stesso, si ritiene congruo applicare il valore di €/mq. 460,00

- c. **Stima per costo di costruzione:** questo metodo si basa sulla valutazione del costo di costruzione a nuovo, dedotto da tabelle relative ai prezzi di costruzione di varie tipologie edilizie, con riferimento ad immobili simili a quello in esame; applicando poi una percentuale di deprezzamento dovuta alla vetustà del bene si riconduce il valore a quello attuale.

Dalla media aritmetica dei tre valori ottenuti con le diverse metodologie di stima si individua il più probabile valore di mercato del bene in esame

Ciò premesso si riporta di seguito il valore attribuito ai beni:

- **Lotto A:** si ritiene che al bene in esame possa essere attribuito un valore complessivo

di **€ 30.000,00** (trentamila euro in c.t.) così determinati:

Abitazione mq. 73,50 x €/Mq. 800,00= € 58.800,00

Riduzione 15% per assenza garanzia vizi € 8.820,00

Costi per adeguamento alla destinazione abitativa: € 20.000,00*

Valore finale € 29.980,00

** sono compresi i costi per la realizzazione dei nuovi allacci (acqua, gas, corrente), le opere murarie per la demolizione del bagno, la realizzazione della cucina, l'adeguamento impiantistico interno, le*



spese professionali; detti costi sono stati individuati in via prudenziale perché per determinare i reali costi dei nuovi allacci è necessario effettuare specifiche istanze agli enti erogatori che previa pagamento di diritti, effettuano poi il sopralluogo e solo successivamente, forniscono il preventivo dettagliato

• **Lotto B** : si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di €. **277.000,00,00** (duecentosettantasettemila in c.t.) così determinati:

Valore commerciale €. **346.116,00****

(riduzione 20% assenza garanzia vizi*) -€. 69.223,00

Valore commerciale finale €.276.892,80

*tenendo conto di quanto evidenziato ai capitoli precedenti si ritiene corretto applicare una riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per gravi vizi

**** Il valore commerciale di cui sopra deriva dalla media dei valori determinati con i tre diversi criteri di valutazione, come segue:**

Stima con il metodo reddituale

Reddito Lordo: la struttura in esame dispone di 13 camere per complessivi 23 posti letto; applicando un prezzo medio a posto letto pari a €. 30,00 e considerando prudenzialmente una occupazione completa della struttura per 100 giorni all'anno si ottiene un Reddito Lordo pari a € 69.000,00

Costi di gestione (manutenzioni, bollette, servizi, assicurazioni, tasse, ammortamenti, personale) 60%

Saggio di capitalizzazione: 7,5%

Valore commerciale 1: €69.000,00 - 60% = €368.000,00

7,5%

**Stima per metodo comparativo:**Valori medio di mercato €/Mq. 460,00**Valore commerciale 2: €/Mq 460,00 x 615,00 = € 282.900,00****Stima per costo di costruzione:**Costo di ricostruzione a nuovo €/mq. 2.100,00Deprezzamento per vetustà del bene: 70%Valore attuale €/mq. 630,00**Valore commerciale 3: €. 630,00 x 615,00 = € 387.450,00**Da cui: **Valore commerciale (€ 368.000,00 + € 282.900,00 + € 387.450,00) x 1/3 = € 346.116,00****Lotto C_**

Si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di €.

316.000,00 (trecentosedicimila in c.t.) così determinati:Valore commerciale **€ 394.700,00****

(riduzione 20% assenza garanzia vizi*) -€ 78.940,00

Valore commerciale finale € 315.760,00

*tenendo conto di quanto evidenziato ai capitoli precedenti si ritiene corretto applicare una riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per gravi vizi

**** Il valore commerciale di cui sopra deriva dalla media dei valori determinati con i tre diversi**



criteri di valutazione, come segue:

Stima con il metodo reddituale:

Reddito Lordo: la struttura in esame disporrebbe di 15 camere per complessivi 27 posti letto; applicando un prezzo medio a posto letto pari a €. 30,00 e considerando prudenzialmente una occupazione completa della struttura per 100 giorni all'anno si ottiene un Reddito Lordo pari a € 81.000,00

Costi di gestione (manutenzioni, bollette, servizi, assicurazioni, tasse, ammortamenti, personale) 60%

Saggio di capitalizzazione: 6,5%/7,5%

Valore commerciale 1: € 81.000,00 - 60% = € 432.000,00

7,5%

Stima per metodo comparativo:

Valori medio di mercato €/Mq. 460,00

Valore commerciale 2.: €/Mq 460,00 x 690,00 = € 317.400,00

Stima per costo di costruzione:

Costo di ricostruzione a nuovo €/mq. 2.100,00

Deprezzamento per vetustà del bene: 70%

Valore attuale €/mq. 630,00

Valore commerciale 3: €. 630,00 x 690,00 = € 434.700,00

Da cui: **Valore commerciale (€ 432.000,00 + € 317.400,00 + € 434.700,00) x 1/3 = € 394.700,00**



- 18) Gli immobili sono pignorati per intero.
- 19) Vedi punto precedente.
- 20) Le unità immobiliari oggetto della presente sono legittimate dai titoli autorizzativi evidenziati ai capitoli precedenti e nella relazione depositata per la RGE 154/2020
- 21) Si riepilogano di seguito le due ipotesi per la vendita:

IPOTESI 1 vendita singola dei Lotti A e B:

LOTTO singolo A: Appartamento catastalmente censito al foglio 49, particella 322 subalterno 4, ubicato al piano secondo di edificio di maggiore consistenza edificato prima del 1954, in Via Porsenna con accesso dal civ.9 da scala condominiale e attualmente collegato all'adiacente [REDACTED]. Lo stesso confina con Vicolo dell'Arco, xxxxx e xxxxxxxxxxxx, s.s.a.

L'unità immobiliare è composta da due vani principali entrambi adibiti a camera da letto e dotati di servizi igienici privati, corridoio e ripostiglio. La superficie ragguagliata è pari a mq.75,30.

Valore di stima Lotto A: € 30.000,00 (trentamila euro).

LOTTO singolo B: Albergo catastalmente censito al foglio 49, particella 310 sub. 29, particella 321 subalterni 5 e 6, particella 322 subalterno 10, ubicato in Comune di Chiusi, Via Guglielmo Marconi civ. 2, che si sviluppa su tre livelli in porzione di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal civico 2 di Via Marconi, confinante con Via Marconi, Via Porsenna, [REDACTED].

L'unità immobiliare è costituita al piano terra da una zona di ingresso (hall) dalla quale si diparte un'ampia scala a giorno che conduce al piano primo; qui si sviluppano quattro camere da letto di cui due con bagno privato, due servizi igienici a disposizione delle camere, una piccola cucina con adiacente locale pluriuso; da questo piano, attraverso altra scala interna, si raggiunge il secondo piano, dove trovano ubicazione altre cinque camere da letto di cui quattro con bagno privato, due servizi igienici, un locale



ripostiglio, una cucina con adiacente sala colazioni ed un ulteriore servizio igienico; a questo livello si sviluppa anche una superficie esterna scoperta dalla quale si accede al locale lavanderia (collegato anche con il piano primo attraverso un'altra scala) ed alla grotta. Al terzo piano, raggiungibile dalla scala interna, trovano ubicazione ulteriori quattro camere di cui tre con bagno privato, un ripostiglio ed un servizio igienico. La superficie ragguagliata è pari a Mq. 615,00.

Valore di stima Lotto B: € 277.000,00 (duecentosettantasettemila euro)

IPOTESI 2 Vendita Lotto C (Albergo ed appartamento):

Lotto unico C: Albergo catastalmente censito al foglio 49, particella 310 sub. 29, particella 321 subalterni 5 e 6, particella 322 subalterno 10, ubicato in Comune di Chiusi, Via Guglielmo Marconi civ. 2, con adiacente unità attualmente a destinazione abitativa, direttamente collegata allo stesso, censita al foglio 49, particella 322 subalterno 4; il bene si sviluppa su tre livelli in porzione di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal civico 2 di Via Marconi, confinante con Via Marconi, Via Porsenna, [REDACTED]. E' costituito al piano terra da una zona di ingresso (hall) dalla quale si diparte un'ampia scala a giorno che conduce al piano primo; qui si sviluppano quattro camere da letto di cui due con bagno privato, due servizi igienici a disposizione delle camere, una piccola cucina con adiacente locale pluriuso; da questo piano, attraverso altra scala interna, si raggiunge il secondo piano, dove trovano ubicazione altre cinque camere da letto di cui quattro con bagno privato, due servizi igienici, un locale ripostiglio, una cucina con adiacente sala colazioni, un ulteriore servizio igienico, due ulteriori camere con bagno privato (quest'ultime facenti parte dell'"appartamento"), corridoio e ripostiglio; a questo livello si sviluppa anche una superficie esterna scoperta dalla quale si accede al locale lavanderia (collegato anche con il piano primo attraverso un'altra scala) ed alla grotta. Al terzo piano, raggiungibile dalla scala interna, trovano ubicazione ulteriori



quattro camere di cui tre con bagno privato, un ripostiglio ed un servizio igienico.

La superficie ragguagliata è pari a Mq. 690,00.

Valore di Stima Lotto C: €. 316.000,00 (trecentosedicimilaeuro)

Si allegano alla presente relazione:

Visure conservatoria RR/II

Titolo di provenienza

Planimetria catastale

Documentazione fotografica

Relazione sintetica

Relazione in forma anonima

Il sottoscritto, ritenendo esaurito l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Il tecnico incaricato

Alessandro Piccardi architetto



Montepulciano li, 02.07.2024