

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice dell'esec. Immobiliari dott./ssa Marta Dell'Unto

ooooo

Esecuzione immobiliare 66/2025

Promossa da

----- c.f. ----- avv. -----

Contro

----- c.f. -----

----- c.f. -----

----- c.f. -----

ooooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI

Data decreto di nomina 30 agosto 2025

Data trasmissione giuramento 17 settembre 2025

Data udienza ex 569 c.p.c. 2 aprile 2026



Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526 e-mail sabrina.guerrini@geopec.it

TEL/FAX 0577-872680



LOTTO UNICO

Piena proprietà di albergo posto in Abbadia San Salvatore (SI), Via Esassetta 38 -40 al piano terra, primo, secondo e terzo; costituito da due unità immobiliari accorpate a formare un unico corpo di fabbrica a destinazione ricettiva, avente terreno pertinenziale.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Siena di suddetto comune al foglio 15 particella 293 sub 10 e 11 graffiati tra di loro, rendita catastale 6.470,40 Euro di proprietà di ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno una porzione mentre l'altra è censita al foglio 15 particella 867 sub 1, 2 e 3 graffiati tra di loro, rendita catastale 6.279,40 Euro di proprietà di -----

Al piano terra si trovano la reception con zona accoglienza, la zona bar relax, il ristorante e l'ascensore che serve i piani superiori, servizi igienici, la cucina dotata di cella frigo e dispensa, la zona centrale termica, la lavanderia.

Al piano primo si trovano 14 camere tutte dotate di servizio igienici di cui 12 dotate di balcone

Al piano secondo si trovano 14 camere tutte dotate di servizio igienici di cui 11 dotate di balcone.

Al terzo piano si trovano le soffitte su cui sono state ricavate due camere, entrambe dotate di servizio igienico e balcone, con pratica edilizia ancora in corso.

L'edificio è di tipo isolato con terreno pertinenziale su tutti e quattro i lati.

Si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di mq 1204,80 con soffitte aventi superficie utile con hm superiore a mt 2.40 pari a 137,70 e con soffitte aventi superficie utile inferiore a mt 2.40 pari a 33,80.

I terrazzi si sviluppano su di una superficie complessiva di 259,50 mq

Il portico si sviluppa su di una superficie complessiva di 78,00 mq

Il resede circostante il fabbricato ha una superficie complessiva di mq 530,00



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4. Gravami sulla proprietà
- A.5. Stato di possesso
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8. Pendenze giudiziarie
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene
- B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti
- C.2. Scelta del procedimento di stima
- C.3. Determinazione del valore di mercato
- C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.



A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di albergo posto in Abbazia San Salvatore (SI), Via Esassetta 38 -40 al piano terra, primo, secondo e terzo; costituito da due unità immobiliari accorpate a formare un unico corpo di fabbrica a destinazione ricettiva, avente terreno pertinenziale.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Siena di suddetto comune al foglio 15 particella 293 sub 10 e 11 graffiati tra di loro di proprietà di ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno una porzione mentre l'altra è censita al foglio 15 particella 867 sub 1, 2 e 3 graffiati tra di loro di proprietà di -----

Al piano terra si trovano la reception con zona accoglienza, la zona bar relax, il ristorante e l'ascensore che serve i piani superiori, servizi igienici, la cucina dotata di cella frigo e dispensa, la zona centrale termica, la lavanderia.

Al piano primo si trovano 14 camere tutte dotate di servizio igienici di cui 12 dotate di balcone

Al piano secondo si trovano 14 camere tutte dotate di servizio igienici di cui 11 dotate di balcone.

Al terzo piano si trovano le soffitte su cui sono state ricavate due camere, entrambe dotate di servizio igienico e balcone, con pratica edilizia ancora in corso.

L'edificio è di tipo isolato con terreno pertinenziale su tutti e quattro i lati.

Si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di mq 1204,80 con soffitte aventi superficie utile con hm superiore a mt 2.40 pari a 137,70 e con soffitte aventi superficie utile inferiore a mt 2.40 pari a 33,80.

I terrazzi si sviluppano su di una superficie complessiva di 259,50

Il portico si sviluppa su di una superficie complessiva di 78,00 mq

Il resede circostante il fabbricato ha una superficie complessiva di mq 530,00

L'unità immobiliare distinta al foglio 15 particella 293 sub 10 e 11 graffiati tra di loro di proprietà di ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno è pervenuta alle sigg. ----- con atto di donazione notaio Pietro Serravezza del 12/07/2006 rep. 81494/23951 e trascritto a Montepulciano il 10/08/2006 ai nn. 2889/4578



L'unità immobiliare distinta al foglio 15 particella 867 sub 1, 2 e 3 graffati tra di loro di proprietà di ----- è pervenuta alla società esecutata con atto di mutamento della società notaio Pietro Serravezza del 26/09/2006 rep. 81802 e trascritto a Montepulciano il 25/10/2006 ai nn. 3630/5847

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Fabbricato A

- Immobile censito al catasto fabbricati Siena comune di Abbadia San Salvatore Foglio 15 particella 293 sub 10 e 11 graffati tra di loro intestati a ----- e ----- che deriva da Denuncia di variazione del 29/12/2025 pratica SI0123725 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione della particella 293 sub 9 e 866 graffati tra di loro.
- a sua volta deriva da Denuncia di variazione del 02/12/1994 in atti dal 27/3/1998 per frazionamento demolizione e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione della particella 293 sub 8
- a sua volta deriva da Denuncia di variazione del 17/02/1994 in atti dal 27/03/1998 per creazione di area urbana con variazione della particella 293 sub 8
- a sua volta deriva da Denuncia di variazione del 22/12/1990 in atti dal 27/03/1998 per fusione ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione della part. 293 sub 1, part. 293 sub 2 e part. 318 graffati, part. 293 sub 3 e part. 319 graffati, part. 293 sub 4, part. 293 sub 5, part. 293 sub 6, part. 293 sub 7, del foglio 15.

Al Catasto Terreni l'immobile risultava censito alla particella 318 (-----) e particella 319 (-----) con tipo mappale n. 74136 del 14/12/1989 in atti dal 30/03/1990 sono state accorpate nella particella 318 trasferita al catasto fabbricati (ente urbano).

Successivamente la particella 318 del Catasto Fabbricati con tipo mappale n. 432393 del 10/02/1994 in atti dal 10/02/1994 è stata soppressa andando a costituire le particelle 866 (graffata alla part.293 sub 9) e 867 (F/1 area urbana). La particella 867 è stata variata con pratica 24369 del 02/12/1994 in atti dal 27/03/1998 per cambio di destinazione da F/1 (area urbana) a D/2 (albergo)



La particella 318 del Catasto Terreni è stata definitivamente soppressa a seguito di variazione d'ufficio pratica 19878 del 04/02/2003 in atti dal 04/02/2003 per collegamento mappe catasto terreni – catasto fabbricati

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 part. 293 sub 10 e 11 graffati tra di loro risulta conforme alla planimetria presentata in data 29/12/2025 pratica n. SI0123725 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

Fabbricato B

- Immobile censito al catasto fabbricati Siena comune di Abbadia San Salvatore Foglio 15 particella 867 sub 1, 2 e 3 graffati tra di loro intestati a ----- con sede in ----- (--) che deriva da Denuncia di variazione del 29/12/2025 pratica SI0123724 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione della particella 867.
- a sua volta deriva da Denuncia di variazione del 02/12/1994 in atti dal 27/3/1998 per cambio di destinazione da F/1 a D/2

La particella 867 F/1 (area urbana) è stata costituita con tipo mappale n. 432393 del 10/02/1994 in atti dal 10/02/1994 per soppressione della particella 318 del Catasto Terreni

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 part. 867 sub 1, 2 e 3 graffati tra di loro risulta conforme alla planimetria presentata in data 29/12/2025 pratica n. SI0123724 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Gli immobili sono confinanti e costituiscono nel suo insieme un'unica unità immobiliare destinata ad albergo.

L'edificazione originaria risale al 1962 con Nulla osta prot. 2106 del 05/04/1962 (c.e. 109 del 03/04/1962) per la costruzione di fabbricato per civile abitazione

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- concessione n 135/1993 (prat. 9484/1989) per ampliamento e ristrutturazione dell'hotel ----- e concessione in variante n 2642/1995 (prat. 62/1995)
- Attestazione di conformità in sanatoria N 02 del 19/03/2020 per opere non conformi alla c.e 62/1995.



- SCIA per opere interne pratica SUAP 854/2025 non conclusa presentata dal soggetto locatario

L'immobile risulta regolare ai fini urbanistici

Il fabbricato nel Piano Operativo del comune di Abbadia San Salvatore è inserito in zona D3 "Areee a funzione turistico-riettive (art. 49)

Nelle norme tecniche di attuazione si evince che sono ammessi di adeguamento senza incremento volumetrico finalizzati al mantenimento delle attività insediate, al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale del fabbricato e alla qualificazione degli spazi scoperti. Attualmente non risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso.

La zona di ubicazione del fabbricato è sottoposta a:

- Vincolo paesaggistico (Ln. 1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136) immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Vincolo idrogeologico
- Sismico zona 2

A.4. Gravami sulla proprietà

Non sono stati rilevati gravami sulla proprietà

A.5. Stato di possesso

Gli immobili sono occupati dal terzo ----- con sede in -----
(--) alla ----- P.I. ----- in virtù di contratto di locazione, opponibile alla procedura, registrato presso Agenzia delle entrate – Ufficio Montepulciano il 02/01/2023 con scadenza il 11/12/2031; per un canone complessivo di Euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento,00) annui oltre IVA.

Considerata la destinazione d'uso, la tipologia, lo stato di manutenzione, la consistenza complessiva pari a 1.545,00 mq, delle unità immobiliari ricomprese nel contratto di locazione e oggetto di procedura e dopo aver eseguito un'analisi e un confronto degli affitti della zona, di immobili simili per dimensioni e numero di camere, oltre ad aver consultato le banche dati delle quotazioni immobiliari, si ritiene congruo assegnare il valore di 2,80 Euro/mq.

$\text{mq } 1545,00 \times \text{Euro/mq } 2,80 = 4.326,00 \text{ Euro/mese}$

$\text{Euro } 4.326,00 \times 12 = 51.912,00 \text{ Euro/anno}$

Euro 51.912,00 canone congruo < Euro 52.800,00 canone corrisposto



A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non fa parte di un condominio

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trattasi di bene strumentale esente IVA come da Art. 10 DPR 633/72 non avendo subito lavori ricompresi nel Testo Unico DPR 06/06/2001 n. 380 art. 3 comma c-d-e negli ultimi 5 anni.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non si è a conoscenza della presenza di pendenze giudiziarie

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Cronologia Trascrizioni (provenienza ultraventennale)

Catasto Fabbricati foglio 15 part. 293 sub 10 e 11 graffiati tra di loro (ex part. 293 sub 9 e part. 866 a sua volta ex part. 293 Sub 8 a sua volta ex part. 293 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7)

Periodo dal	ATTO Di donazione					
	A	----- e ----- diritti di proprietà 1/2 ciascuno				
12/07/2006	notaio	Pietro Serravezza	data	12/07/2006	repertorio	81494/23951
al	TRASCRIZIONE					
13/02/2026	Ufficio	Montepulciano	data	10/08/2006	n. 2889	4578

Periodo dal	ATTO Di compravendita					
	A favore di	----- diritti di proprietà 1/1 il coniuge (-----) rinuncia Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati foglio 15 part. 293 sub 1, sub 2 e 318 graffiati, sub 4 e sub 6				
27/09/1986	notaio	Pietro Serravezza	data	27/09/1989	repertorio	34846/7075
al	TRASCRIZIONE					
12/07/2006	Ufficio	Montepulciano	data	27/10/1989	n. 2976	4481

Periodo dal	ATTO Di compravendita					
	A favore di	----- o ----- diritti di proprietà 1/1 Terreno censito al Catasto Terreni al foglio 15 part. 233/f che ha originato la part.319 su cui insiste parte dell'immobile				
12/02/1961	notaio	Pietro De Angelis	data	12/02/1961	repertorio	838
al	TRASCRIZIONE					
12/07/2006	Ufficio	Montepulciano	data	07/03/1961	n. 372	546

Catasto Fabbricati foglio 15 part 867 sub 1, 2, 3 graffiati tra di loro (ex part.867 a sua volta ex)

Periodo dal	ATTO Mutamento di denominazione con cessione di quote					
	A favore	-----				
26/09/2006	notaio	Pietro Serravezza	data	26/09/2006	repertorio	81802
al	TRASCRIZIONE					
13/02/2026	Ufficio	Montepulciano	data	25/10/2006	n. 3630	5847



Periodo dal	ATTO Di compravendita					
	A favore	-----				
12/05/1994	notaio	Pietro Serravezza	data	12/05/1994	repertorio	51053
al	TRASCRIZIONE					
26/09/2006	Ufficio	Montepulciano	data	08/06/1994	n. 1518	2304

Cronologia trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli

-Pignoramento immobiliare, trascritto a Montepulciano in data 1 settembre 2005 al n. 2531/4254 a favore B----- con sede in -----
-- (--), contro ----- con sede in ----- c.f. -----
gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 867

-Pignoramento immobiliare, trascritto a Montepulciano in data 1 settembre 2005 al n. 2532/4255 a favore ----- con sede in ----- (--),
contro i sigg. ----- nato a ----- (--) il ----- c.f. -----
----- e ----- nata a ----- (--) il ----- c.f. -----
Gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 293 sub
9 e 866 graffati tra di loro.

-Ipoteca giudiziaria di Euro 6.800,00, importo capitale di Euro 4.117,40,
iscritta a Montepulciano (SI) il 07 ottobre 2005 ai nn. 1298/5139 a favore di ----
----- con sede in ----- (--) c.f. ----- contro ----- nato a
----- (--) il ----- c.f. ----- derivante da decreto
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena, con sede in Siena il 15 luglio 2005
rep.356/2003 gravante sulla quota di 1/2 di tutti gli immobili oggetto della
procedura

-Ipoteca volontaria di Euro 1.750.000,00, importo capitale di Euro 700.000,00,
durata 20 anni, iscritta a Montepulciano (SI) il 07 febbraio 2007 ai nn. 146/792
atto notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore (SI) Rep. n.
82363/24676 del 29 gennaio 2009 a favore di ----- con sede in -
----- c.f. ----- contro ----- con sede in -----
----- (--) c.f. ----- e le Sigg----- nata a -----
(--) il ----- c.f. ----- e ----- nata a ----- (--)
il ----- c.f. ----- gravante su tutti gli immobili della
procedura.

-Ipoteca legale di Euro 463.824,00, importo capitale di Euro 231.912,00,
iscritta a Montepulciano (SI) il 18 aprile 2007 ai nn. 679/2520 con atto emesso



da ----- sede Siena il 02 aprile 2007 repertorio 19737 a favore di ----
----- con sede in ----- (--) c.f. ----- contro ----- con
sede in ----- (--) c.f. ----- gravante sull'immobile
censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 867

-Ipoteca legale di Euro 16.046,00, importo capitale di Euro 8.023,00, iscritta a
Montepulciano (SI) il 26 giugno 2007 ai nn. 1132/3994 con atto emesso da ----
----- sede ----- (--) il 18 giugno 2007 repertorio 22052 a favore
di ----- con sede in ----- (--) c.f. ----- contro -----
----- con sede in ----- (SI) c.f. ----- gravante
sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 867

-Ipoteca legale di Euro 47.546,62, importo capitale di Euro 23.773,31, iscritta
a Montepulciano (SI) il 02 dicembre 2010 ai nn. 1107/5007 con atto emesso da
----- sede ----- (--) il 15 novembre 2010 repertorio 122042/104
a favore di ----- con sede in ----- (--) c.f. -----
contro ----- con sede in ----- (--) c.f. -----
gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 867

-Ipoteca legale di Euro 156.115,70, importo capitale di Euro 78.057,85, iscritta
a Montepulciano (SI) il 13 settembre 2013 ai nn. 460/3264 con atto emesso da
-----, sede ----- (--) il 06 settembre 2013 repertorio
185/10413 a favore di ----- con sede in ----- (--) c.f. -----
----- contro ----- con sede in ----- (--) c.f. -----
gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 867

-Pignoramento immobiliare, trascritto a Montepulciano in data 06 giugno
2025 ai nn. 2080/2732 a favore ----- con sede in ----- (--),
c.f. ----- contro le sigg. ----- nata a ----- (--) il -----
----- c.f. ----- e ----- nata a ----- (--) il -----
c.f. ----- e contro ----- con sede in ----- (--)
c.f. ----- gravante su tutti gli immobili della procedura.

Dopo quanto sopra esposto si attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Oggetto della perizia sono due alberghi accorpati che formano un unico corpo
di fabbrica con circostante terreno pertinenziale.

L'edificio è di tipo isolato con terreno pertinenziale su tutti e quattro i lati.



L'edificio complessivamente si sviluppa su quattro piani collegati da vano scala centrale

Al piano terra si trovano la reception con zona accoglienza, la zona bar relax, il ristorante e l'ascensore che serve i piani superiori, servizi igienici, la cucina dotata di cella frigo e dispensa, la zona centrale termica, la lavanderia.

Al piano primo si trovano 14 camere tutte dotate di servizio igienici di cui 12 dotate di balcone.

Al piano secondo si trovano 14 camere tutte dotate di servizio igienici di cui 11 dotate di balcone.

Al terzo piano si trovano le soffitte su cui sono state ricavate due camere entrambe dotate di servizio igienico e balcone, con pratica edilizia ancora in corso.

Internamente presenta finiture normali; in tutti i locali del piano terra vi sono pavimenti in ceramica, nelle camere al piano primo, secondo e terzo in parte laminato effetto legno e in parte moquettes nei servizi igienici ceramica e le soffitte risultano prive di finiture; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle mentre tutte le altre zone sono tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno ed alluminio con doppio vetro, le porte interne sono REI effetto legno.

Tutti gli impianti sono sottotraccia. Ha impianto termico con caldaia centralizzata alimentata a metano, posta in apposito locale al piano terra, con radiatori in alluminio e bocchette a soffitto (al piano terra); la cucina è alimentata da gas metano. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con bollitore elettrico installato all'interno del locale lavanderia.

I contatori delle utenze (luce, acqua, gas) sono alloggiati in appositi armadi in muratura, posti lungo il confine della proprietà.

I vari piani sono collegati sia da una scala interna che da un ascensore.

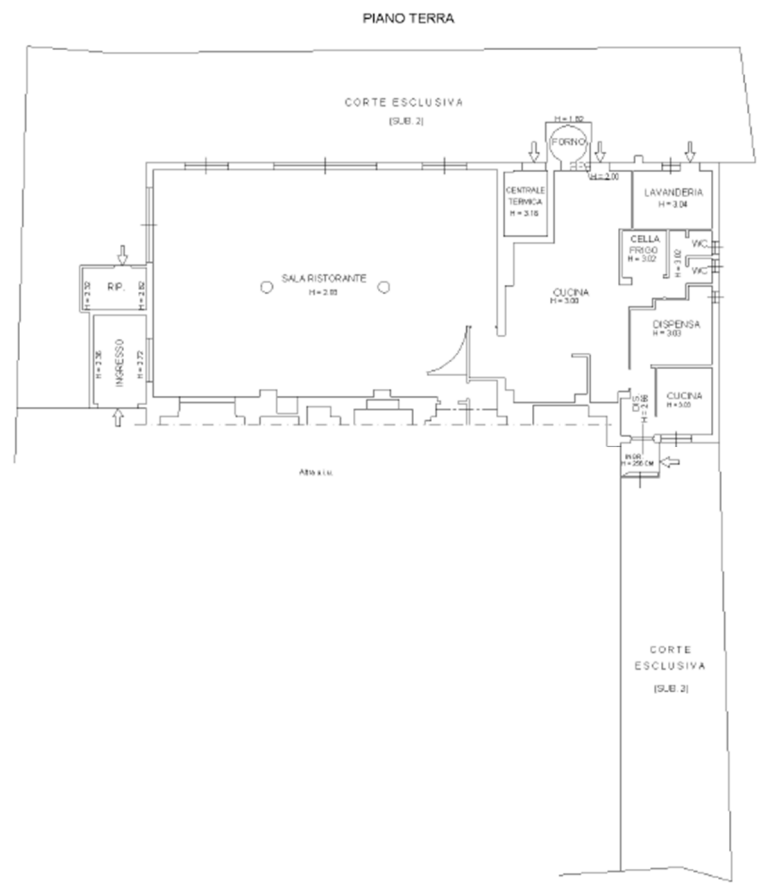
L'immobile si presenta in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete.

Fabbricato A

L'unità immobiliare complessivamente si sviluppa su di una superficie così suddivisa:



PIANO TERRA



Piano terra	Cucina, dispensa, cella frigo	Mq. 76,60
	Sala ristorante	Mq. 153,60

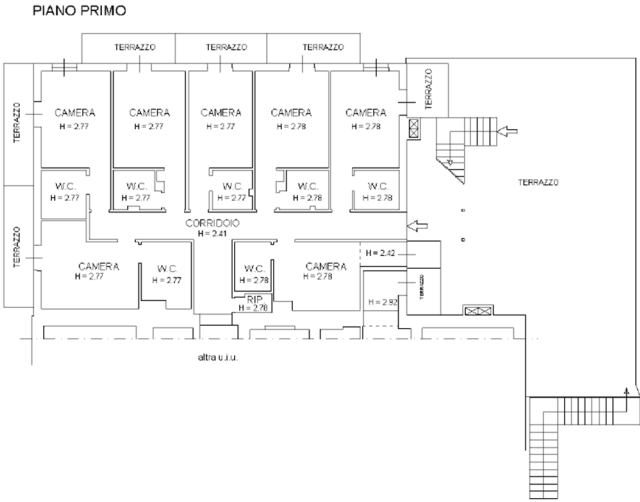


	Lavanderia	Mq. 9,30
	Bagni w.c.	Mq. 5,00
	Centrale termica	Mq. 5,80
	Ripostiglio	Mq. 5,50
	Disimpegno	Mq 4,30
	Zona ingresso	Mq 12,20

Superficie utile totale mq 272,30

La superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15%
sono pari a 313,00 mq con arrotondamento

PIANO PRIMO



Piano Primo	7 camere	Mq. 98,80
	7 servizi igienici	Mq. 26,50



	Disimpegno	Mq. 21,60
	Ripostigli	Mq 4,00

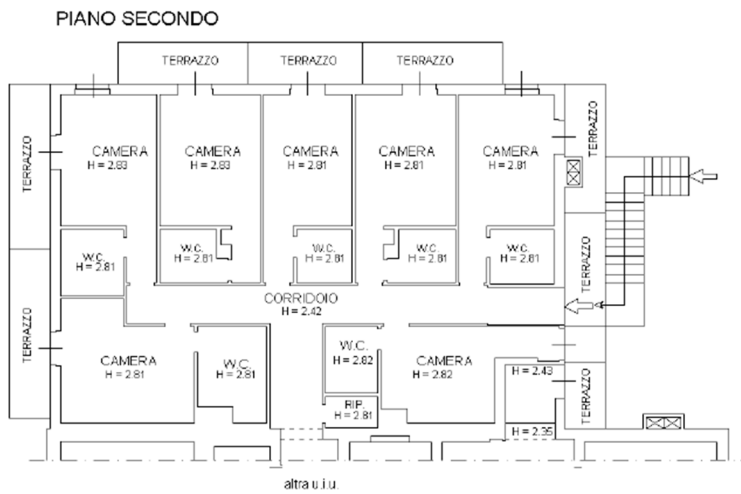
Superficie utile totale mq 150,90

La superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% sono pari a 174,00 mq con arrotondamento

Tutte le camere sono dotate di terrazzi esclusivi che si sviluppano complessivamente su di una superficie di mq 38,50

Dal corridoio centrale e dalla scala esterna si accede al terrazzo comune a tutte le camere che si sviluppa complessivamente su di una superficie di mq 119,00

PIANO SECONDO



Piano secondo	7 camere	Mq. 98,60
	7 servizi igienici	Mq. 26,60
	Disimpegno	Mq. 21,50
	Ripostiglio	Mq 4,50

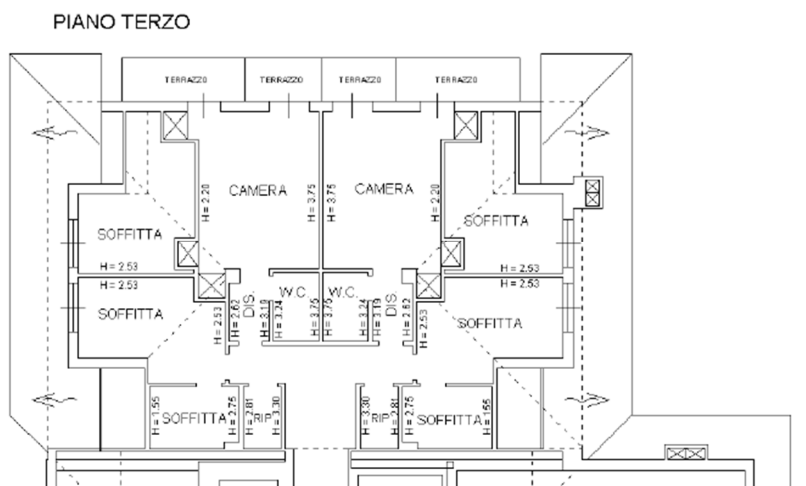
Superficie utile totale mq 151,20

La superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% sono pari a mq 174,00 con arrotondamento

Tutte le camere sono dotate di terrazzi esclusivi che si sviluppano complessivamente su di una superficie di mq 39,50

Dal corridoio centrale e dalla scala esterna si accede a terrazzo comune a tutte le camere che si sviluppa complessivamente su di una superficie di mq 4,50

PIANO TERZO



Piano terzo	2 camere hm mt 2.95	Mq. 40,30
	2 servizi igienici	Mq. 5,70
	Disimpegno	Mq. 12,70
	Ripostiglio	Mq 4,20
	Soffitte con hm interna inferiore a mt 2.40	Mq. 33,80

Superficie utile totale dei vani agibili (camere e disimpegno) mq 58,70

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = 68,00 mq arrotondato

Superficie utile delle soffitte mq 33,80

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% soffitte sono pari a 39, 00 mq con arrotondamento

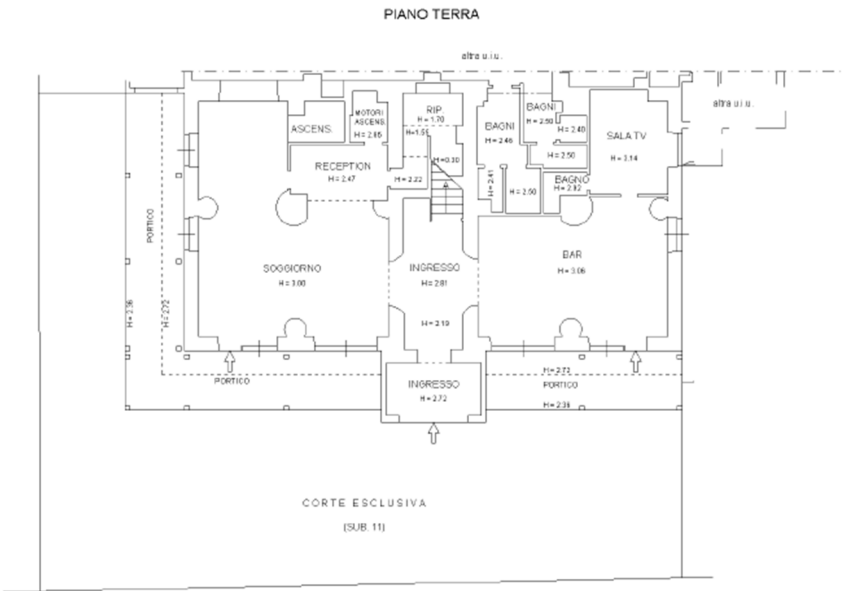
Tutte camere sono dotate di terrazzi esclusivi che si sviluppano complessivamente su di una superficie di mq 15,40



Fabbricato B

L'unità immobiliare complessivamente si sviluppa su di una superficie così suddivisa:

PIANO TERRA



Piano terra	Zona ingressi	Mq. 24,50
	Soggiorno, reception	Mq. 73,50
	Bar	Mq. 44,00
	Sala tv	Mq. 14,60
	Bagni w.c.	Mq. 20,60

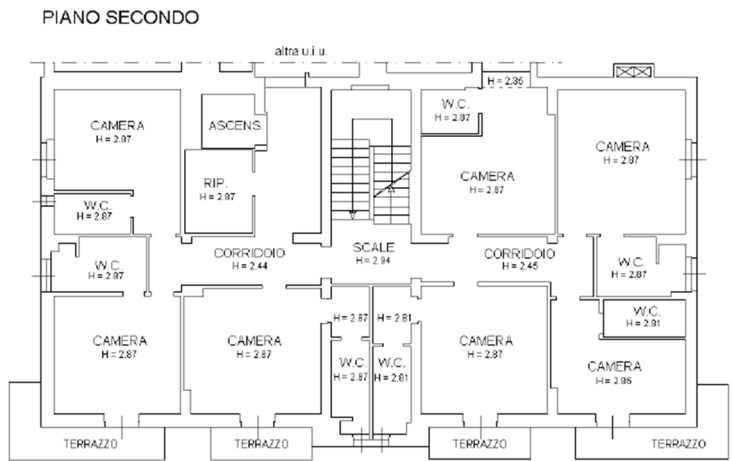


Superficie utile totale mq 189,80

La superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15%
pari a 220,00 con arrotondamento

Alcune camere sono dotate di terrazzi esclusivi che si sviluppano
complessivamente su di una superficie di mq 22,80

PIANO SECONDO



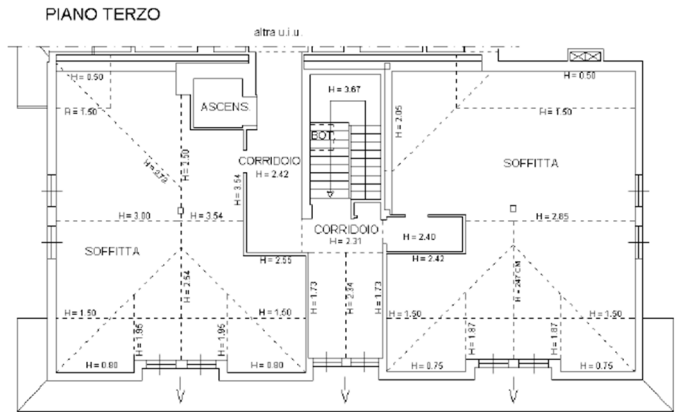
Piano secondo	7 camere	Mq. 117,50
	7 servizi igienici	Mq. 31,20
	Disimpegno	Mq. 33,30
	Ripostigli	Mq. 6,00
	Zona ascensore	Mq 3,00

Superficie utile totale mq 191,00

La superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15%
pari a 220,00 con arrotondamento

Alcune camere sono dotate di terrazzi esclusivi che si sviluppano
complessivamente su di una superficie di mq 20,80

PIANO TERZO





Piano terzo	Disimpegno	Mq.14,00
	Zona scale	Mq. 11,70
	Soffitte con hm interna > di mt 2,40	Mq 112,00

Superficie utile totale mq 137,70

La superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% pari a 158,00 con arrotondamento

Gli immobili sono già dotati di APE e risultano classificati in classe G ed è stato redatto in data 18/01/2019 con scadenza in data 18/01/2029 (si allega alla presente)

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio è di tipo isolato con terreno pertinenziale su tutti e quattro i lati.

L'edificio complessivamente si sviluppa su quattro piani collegati da vano scala centrale.

L'ingresso principale è situato sul fronte prospiciente la strada provinciale e il terreno antistante è attualmente occupato da strada, inoltre si rileva che i parcheggi sono stati ricavati nella proprietà provinciale.



Il fabbricato ha struttura in cemento armato e tamponato in muratura, il manto di copertura è in cementegola.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, è privo di infisso esterno sulle finestre parte in legno e parte in alluminio con doppio vetro.

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete.

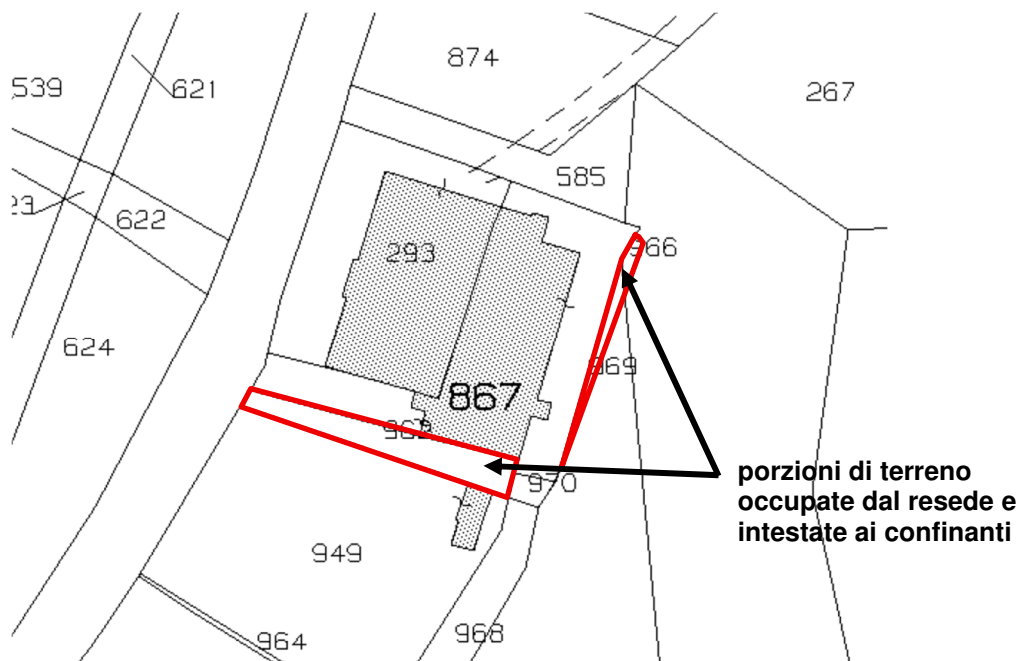
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione



E' situato nella zona periferica di Abbadia San Salvatore in via Arno, dove vengono svolte prevalentemente attività artigianali e commerciali e dista circa 2,1 km dal paese. L'ingresso è lungo la strada provinciale 18 del Monte Amiata. La strada provinciale nel tratto antistante l'albergo è stata oggetto di consistenti interventi di manutenzione straordinaria per un movimento franoso che interessa la zona. Il terreno posto sul lato dell'ingresso principale è attualmente occupato da strada, inoltre si rileva che i parcheggi sono stati ricavati nella proprietà provinciale.

Il confine catastale non rispetta lo stato dei luoghi, in quanto alcune porzioni di terreno attualmente occupate dal resede del fabbricato, delimitato da recinzione in pali e rete, risultano intestate ai confinanti:





Abbadia San Salvatore è situato alle pendici del Monte Amiata con buona presenza di turismo sia nel periodo invernale sia nel periodo estivo, presenta un discreto collegamento viario dato da strade provinciali con i paesi limitrofi e dista circa 50 km dall'autostrada.

L'edificio, di tipo isolato, in oggetto è situato nella zona periferica dove si sviluppano pochi edifici soprattutto a destinazione commerciale, vi sono ampie zone a verde e boscate soprattutto nel lato di valle.

Dalle indagini di mercato effettuate con operatori del settore si ritiene di poter affermare che il mercato immobiliare di immobili con destinazione alberghiera non vive un periodo positivo, vi sono pochissime richieste e negli ultimi anni ha subito un decremento.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Pur avendo due distinte unità immobiliari, visto l'utilizzo, si costituisce un unico lotto dato che il fabbricato è stato accorpato.



C.2. Scelta del procedimento di stima

Data la tipologia dell'immobile e la poca disponibilità di dati comparabili si procede con una stima di tipo analitico.

Il mercato non offre strutture in vendita di beni simili si andrà comunque a fare un'analisi del mercato con operatori del settore che possano indicare la richiesta e l'offerta in una libera contrattazione.

In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili presso le agenzie immobiliari operanti nella zona senza riscontrare beni similare compravenduti recentemente.

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore in condizioni normali e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pertanto si ritiene congruo utilizzare il metodo di stima con il sistema di capitalizzazione del reddito che tiene conto dei redditi futuri che il bene potrà fornire.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Determinazione della superficie commerciale.

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100% della superficie calpestabile comprensiva delle murature, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 50% delle superfici occupate dai locali accessori, 35% dalle soffitte con altezza media maggiore di 2,40 mt, 25% dalle soffitte con altezza inferiore di 2,40 mt, il 25 % i terrazzi e il 35 % i portici, pertanto la superficie commerciale ammonta a:

Tipologia immobile	Consistenze	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Locali principali	1.314,00 mq	100%	1.314,00 mq
Locali accessori	148,00 mq	50%	74,00 mq
Soffitte hm > 2,40	158,00 mq	35%	55,30 mq
Soffitte hm < 2,40	39,00 mq	25%	9,75 mq
Terrazzi	259,50 mq	25%	64,88 mq
Portico	78,00 mq	35%	27,30 mq
Superficie complessiva commerciale			1.545,23 mq

Superficie commerciale con arrotondamento = 1.545,00 mq.

Data la tipologia del resede e il suo reale utilizzo (Strada e vialetti di accesso al retro del fabbricato) si ritiene congruo che la superficie del terreno sia ricompresa nel calcolo del prospetto sopracitato



Stima con il metodo di capitalizzazione del reddito

1.545,00 mq x 2,80 Euro/mq. = 4.326,00 Euro per mese

- 4.326,00 Euro/mese x 12 = 51.912,00 Euro per anno, reddito lordo annuo dato

dall'immobile (affitto annuo).

- spese 35% pari ad 18.169,20 Euro

- 51.912,00 - 18.169,20 = 33.742,80 Euro Reddito netto annuo dato dall'immobile.

assumendo un saggio di capitalizzazione del 4% si ottiene un valore dell'immobile di:

- $33.742,80 / 4\% = 843.570,00$ Euro

valore arrotondato a Euro 843.500,00

(ottocentoquarantemilacinquecento/00)

Decurtazioni

Il valore finale viene calcolato applicando al valore ottenuto un coefficiente correttivo che tiene conto dello stato conservativo, della zona di ubicazione, dell'obsolescenza del fabbricato ecc...

Valore immobile 843.500,00 – coefficiente correttivo 10% = 759.150,00 Euro

VALORE MQ pari a 759.150,00 / 1545,00 = 491,35 Euro/mq

(quattrocentonovantuno/35)

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per la determinazione del prezzo base d'asta viene applicata la riduzione del 15% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica.

pertanto: 759.150,00 – 15% = 645.277,50 euro

Pertanto, applicando un arrotondamento alle cifre sopra esposte, si ottiene

VALORE COMPLESSIVO 645.000,00 euro

(leggasi euro seicentoquarantacinquemila/00)

Il valore dei dati assunti, riportati in perizia, sono stati reperiti durante la redazione della stessa.



Allegati alla Presente:

- Planimetrie catastali;
- Visura catastale;
- Elenco subalterni;
- Estratto di mappa;
- Concessione edilizie
- Documentazione fotografica;
- Copia del contratto di locazione
- Copia del verbale di accesso
- Attestato di prestazione energetica
- Atti di provenienza
- Elenco trascrizioni ed iscrizioni;
- Visura camerale
- Prospetto riepilogativo

Castiglione d'Orcia 16 febbraio 2026

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

