

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
DITTA**

“G.B.G. SRL IN LIQUIDAZIONE (P.IVA 04253710489)”

RLG. N. 167/2024 – R.G. N. 273/2024

SENTENZA N. 2282024 DEL 6/11/2024 PUBBLICATA IL 11/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI
FABBRICATO INDUSTRIALE POSTO NEL COMUNE DI
BARBERINO TAVARNELLE,
LOCALITA' SAMBUCA VAL DI PESA,
VIA BRAMANTE CIV. N. 4**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

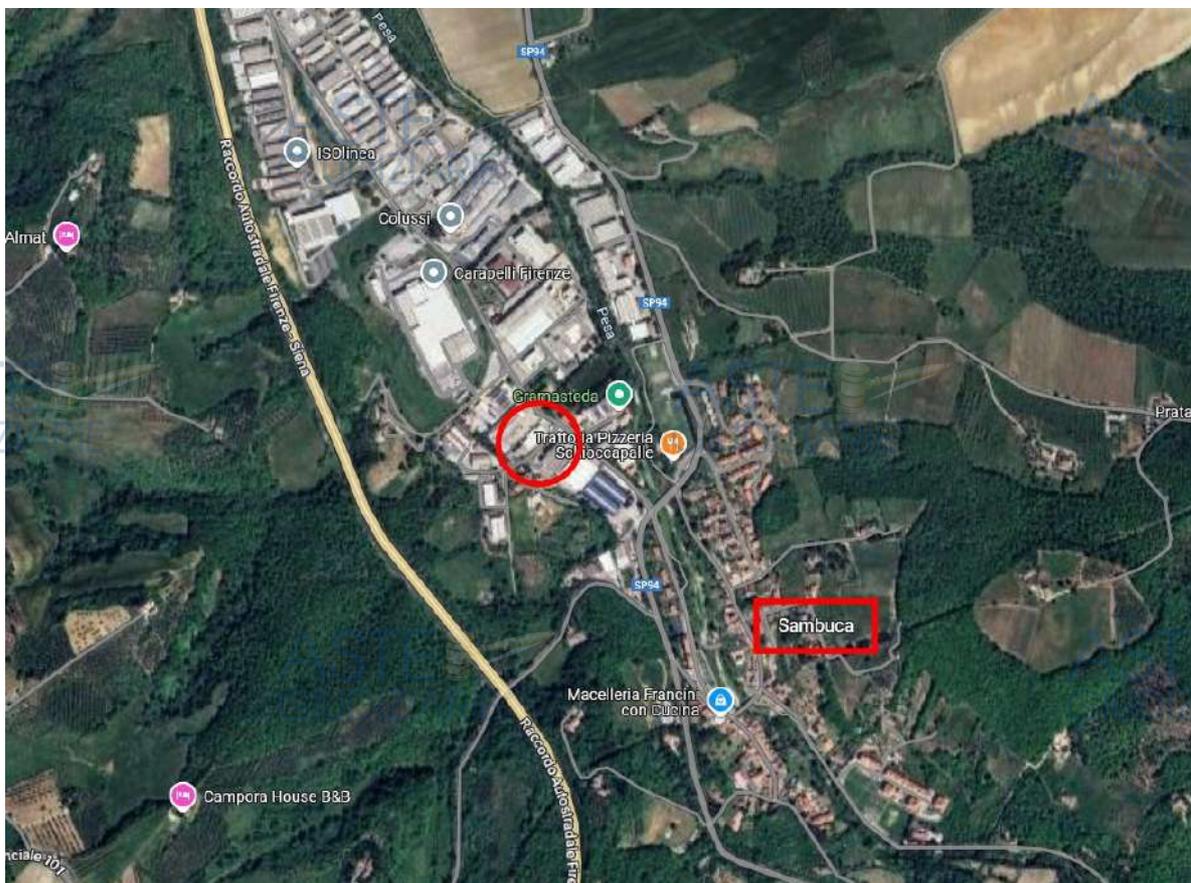
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN OGGETTO



Vista aerea del centro abitato di Sambuca Val di Pesa e localizzazione dell' immobile



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio industriale, di recente costruzione, in buono stato di conservazione, elevato su due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, posto nel Comune di Barberino Tavarnelle, località Sambuca Val di Pesa, Via Bramante n. 4 così composto:

- piano seminterrato: zona di montaggio e magazzino, zona servizi, centrale termica, ascensore-montacarichi, quadro motori ascensore, scale interne di collegamento con il piano terreno, per una superficie coperta lorda pari a circa mq 380;
- piano terreno: zona di imballaggio e magazzino, zona servizi, ingresso-attesa, ascensore-montacarichi, disimpegno, ufficio e scale interne di collegamento con il piano seminterrato e primo, per una superficie coperta lorda pari a circa mq 363;
- piano primo: n. 4 uffici, sala campionario, zona servizi, disimpegno, ascensore-montacarichi e scale interne di collegamento con il piano terreno, per una superficie coperta lorda pari a circa mq 215.

Esternamente il piano seminterrato ed il piano terreno sono collegati da una rampa posta sul confine con altra proprietà.

Il resede esclusivo esterno ha una superficie pari a circa mq 860.

Il fabbricato alla data del sopralluogo (19/02/2025) è risultato completamente libero da qualsiasi attività industriale. All'interno dei locali sono ancora presenti materiali dell'attività svoltasi precedentemente. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.p..

Le pareti di tamponatura sono costituite da pannelli prefabbricati con rivestimento in graniglia a faccia vista. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Le porte interne sono in legno ed in alluminio. La pavimentazione interna dei locali al piano seminterrato è costituita da pavimentazione industriale mentre la pavimentazione dei restanti locali è costituita da piastrelli di ceramica. I servizi igienici sono tutti quanti rivestiti e pavimentati in piastrelle di ceramica. Nei locali adibiti ad ufficio e sala campionaria è presente un controsoffitto costituito da pannelli in cartongesso. Il fabbricato risulta dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e condizionamento. All'impianto antincendio esistente non sono state più fatte le manutenzioni previste dalla legge.

La pavimentazione del resede esterno esclusivo è costituita in parte da asfalto, in parte da tozzetti autobloccanti ed in parte da gres ceramico.

Le recinzioni esterne sono costituite da muretti e ringhiera zincata del tipo prefabbricato.

Il confine tra i due fabbricati industriali non è ad oggi materializzato da nessun elemento.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

Segnalo inoltre che recentemente alcuni ignoti sono penetrati illegalmente all'interno del fabbricato asportando i cavi in rame dell'impianto elettrico e materiale vario, come da denuncia fatta dal rappresentante della G.B.G. Srl signor Giustini Andrea il 19/05/2025 presso la Legione Carabinieri Toscana, Stazione di Certaldo, prot. verbale FICS432025519090721933.

CONSISTENZA

Il fabbricato industriale in oggetto ha una superficie coperta lorda totale, distribuita sui tre piani, pari a circa mq 958. Il resede esclusivo circostante il fabbricato sui quattro lati è pari a circa mq 860.

RIFERIMENTI URBANISTICI

L'intero edificio ad uso industriale è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Tavarnelle Val di Pesa dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1992/0033 del 20/03/1992 (pratica n. 1991/0695 del 29/10/1991);
- Denuncia Inizio Attività n. 1997/0285 del 27/11/1997 prot. n. 17148;
- Pratica n. 2012/189 relativa al rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi.

All'interno della pratica edilizia del 1997 sono inserite:

- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- documentazione inviata al Comando dei VV.FF.;
- deposito certificato di collaudo finale e conformità (Legge n. 662/96 art. 2 comma 60), con indicazione della fine lavori alla data del 29/06/1998.

Nelle varie pratiche esaminate non è stato reperito il certificato di agibilità.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel fabbricato in oggetto sono state riscontrate, rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi di cui sopra, alcune inesattezze grafiche relative alla errata rappresentazione di alcuni pilastri e pareti interne, alcune inesattezze sui prospetti e la mancata indicazione del controsoffitto nei locali del piano primo.

Altre piccole difformità rientrano nella tolleranza del 2%.

Per regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte dovrà essere presentata al Sindaco del Comune di Barberino Tavarnelle richiesta di concessione a sanatoria ai sensi del D.L. n. 69 del 29/5/2024 convertito in legge il 24/7/2024 n. 105 (Decreto Salva Casa).

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Barberino Tavarnelle Sezione Tavarnelle Val di Pesa

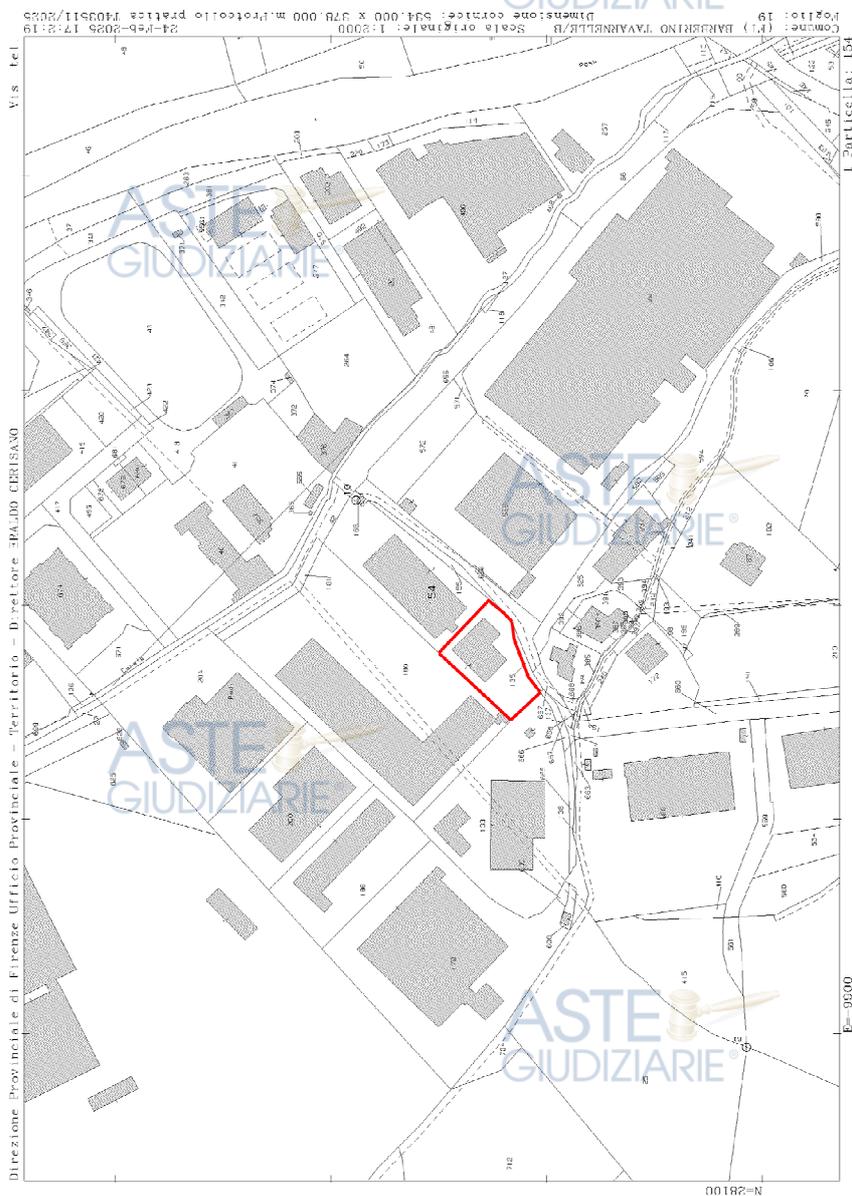
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato in oggetto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione Tavarnelle Val di Pesa, correttamente intestato a G.B.G. SRL codice fiscale 04253710489 proprieta' 1/1, nel foglio di mappa 19 particella 154 subalterno 504, Via Bramante n. 4, categoria D/7, rendita €. 3.925,38 (vedi pratica Docfa prot. FI0117769 in atti dal 13/6/2025).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Linea rossa che evidenzia il lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/06/2025
Ora: 08:37:13
Numero Pratica: T15953
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BARBERINO TAVARNELLE		19	154		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
503	via l. da vinci	11-13	T			EDIFICIO INDUSTRIALE
504	via bramante	4	S1-T - 1			EDIFICIO INDUSTRIALE

Visura telematica

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

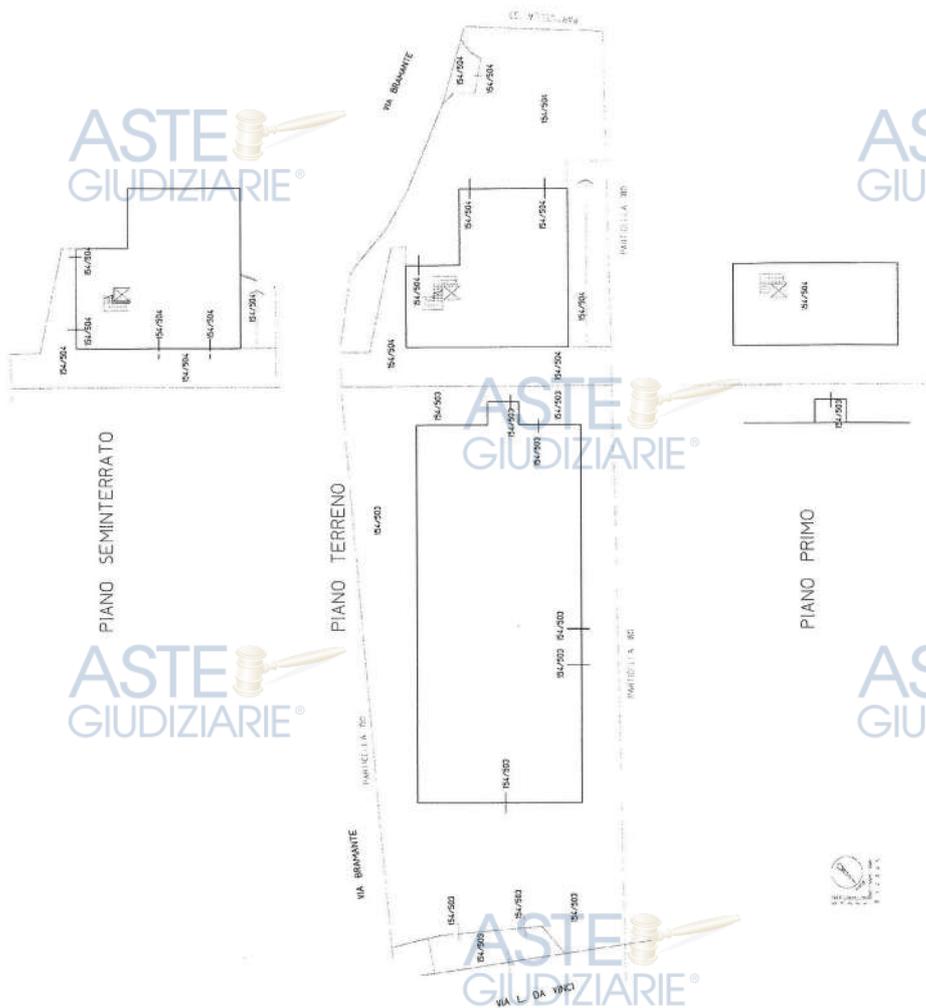
geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



Data: 16/06/2025 - n. T15952 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO	Completato dal tecnico Emilio Barberino Tavarnelle - Tavarnelle y. Sarzone	Foglio: 19	Particella: 154	del	12/06/2025	del	M. 02945
Comune di Barberino Tavarnelle - Tavarnelle y. Sarzone				Tipo Mappale n. 461			Scala 1 : 500
Dimostrazione grafica dei subalterni							



Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2025 - n. T15952 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2025 - Comune di BARBERINO TAVARNELLE(M408B) - < Foglio 19 Particella 154 >



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

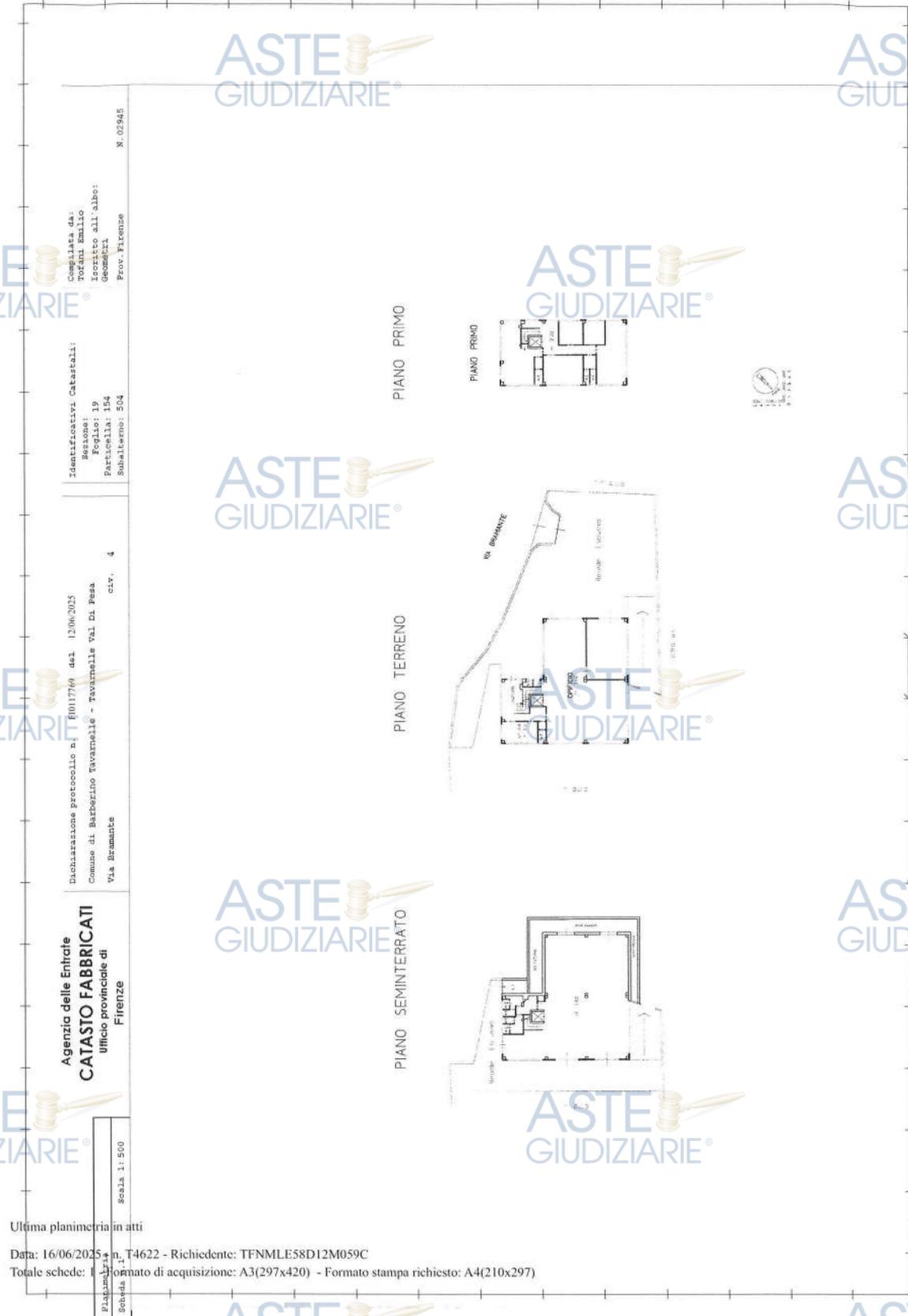
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data: 16/06/2025 - n. T4622 - Richiedente: TFMNLE58D12M059C



Identificativi Catastrali:
Sezione: 19
Foglio: 154
Particella: 154
Subalterno: 504
N. 02945
Prov. Firenze

Declarazione protocollo n. 118/01177/04 del 12/06/2025
Comune di Barberino Tavarnelle - Tavarnelle Val Di Pesa
Via Bramante
cir. 4

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Firenze

Scala 1:500

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2025 - n. T4622 - Richiedente: TFMNLE58D12M059C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2025 - Comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408B) - < Foglio 19 - Particella 154 - Subalterno 504 ->
VIA BRAMANTE n. 4 Piano S1-T - I

ASTE GIUDIZIARIE

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

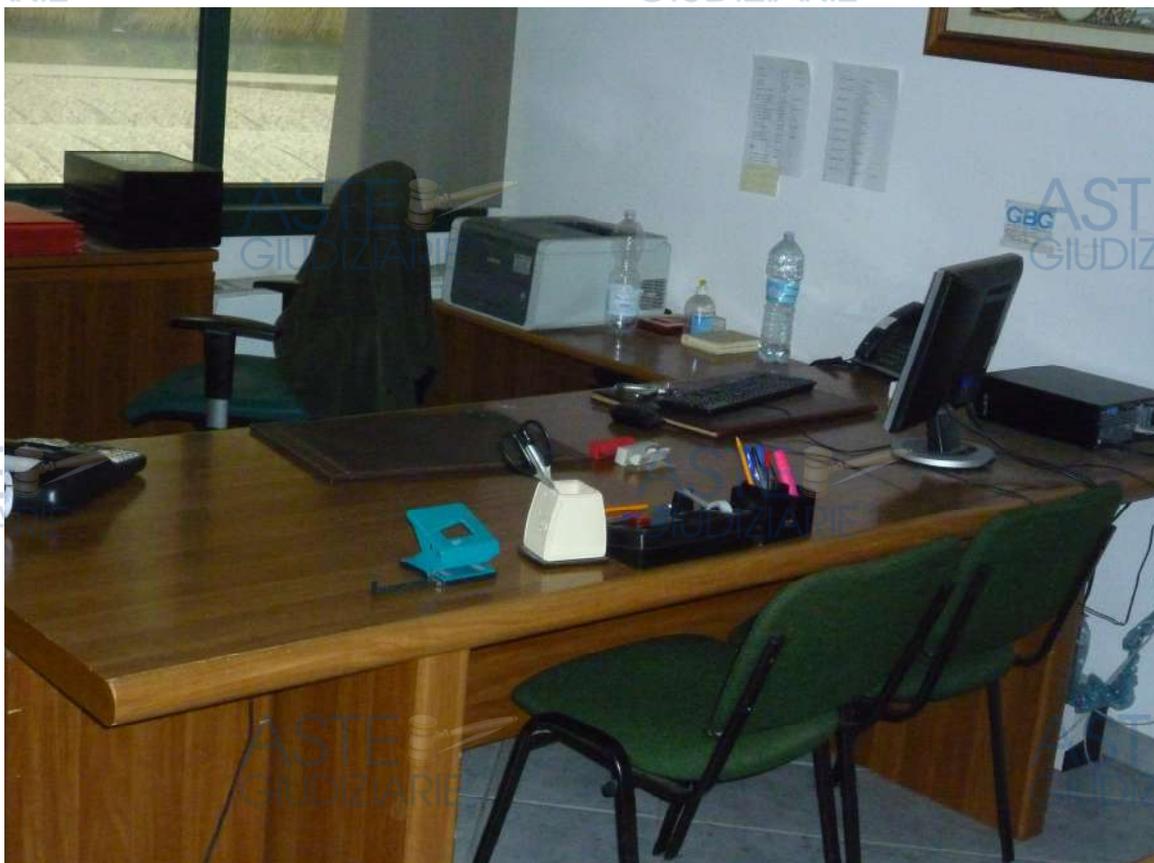
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONI IPOTECARIE

L'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione n. 2881** registro particolare, in data **14/05/2020**, per complessivi euro 1.200.000,00, di cui euro 600.000,00 per capitale, relativa ad IPOTECA VOLONTARIA in favore di “CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Monteriggioni (SI), a carico di “G.B.G. SRL” con sede in Barberino Tavarnelle (FI);

- **Iscrizione n. 2882** registro particolare, in data **14/05/2020**, per complessivi euro 1.400.000,00, di cui euro 700.000,00 per capitale, relativa ad IPOTECA VOLONTARIA in favore di “CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Monteriggioni (SI), a carico di “G.B.G. SRL” con sede in Barberino Tavarnelle (FI).

Preciso che a seguito della cartolarizzazione effettuata da “ChiantiBanca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa” in data 17/12/2024 con efficacia dal 20/12/2024 il credito nei confronti della G.B.G. Srl è stato ceduto alla Metauro Spv Srl con sede in Roma.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZA

Quanto oggetto di stima è pervenuto alla G.B.G. SRL con sede in Tavarnelle Val di Pesa (FI) frazione Sambuca Val di Pesa, Via Leonardo da Vinci n. 11, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Firenze 04253710489 con atto di fusione del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 20/12/2013 repertorio n. 66.721 raccolta n. 22.587 registrato a Poggibonsi il 23/12/2013 al n. 1959 serie 1T.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

VALORI DI STIMA

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tenere sott'occhio e controllare i valori unitari dei vari osservatori immobiliari, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta.

Il valore di mercato è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia.

Il macro valore di riferimento, tenuto conto della attuale situazione statica del mercato con tendenza alla riduzione dei prezzi dovuta principalmente alla grande diminuzione della domanda, può quindi essere espresso pari a

€. 900,00 /mq relativo alla superficie coperta locali piano seminterrato

€. 1.000,00 /mq relativo alla superficie coperta locali piano terreno

€. 1.200,00 /mq relativo alla superficie coperta locali piano primo

€. 30,00/mq relativo alla superficie del resede esclusivo

VALUTAZIONE

Per quanto concerne i coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima, dovendo essi andare ad influire sul macro valore di riferimento, affinché si abbia un'esatta valutazione dello stato dei luoghi, in riferimento a quanto descritto nel sopralluogo di verifica, essi devono essere così distinti.

1) Superficie del fabbricato, fruibilità, disposizione	1,00
2) Stato di manutenzione dell'immobile	1,00
3) Ubicazione	1,00

Moltiplicando il valore di macro zona, la superficie coperta del fabbricato e del resede esclusivo ed i relativi coefficienti otterremo il valore di stima.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

DESTINAZIONE	Superficie commerciale mq	Valore macro zona €/mq	Coefficiente di gradimento	VALORE DI STIMA
Sup. cop. piano semint.	380	900,00	1.00	€. 342.000,00
Sup. cop. piano terreno	363	1.000,00	1.00	€. 363.000,00
Sup. cop. piano primo	215	1.200,00	1.00	€. 258.000,00
Sup. resede esclusivo	860	30,00	1.00	€. 25.800,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della G.B.G. Srl può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di €. 990.000,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni. (art. 2922 c.c.).

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30% .

Il sottoscritto stimatore ritiene di applicare la percentuale del 10% ottenendo così i seguenti valori.

VALORE DI MERCATO	€.	990.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	99.000,00

	€.	891.000,00

Spese tecniche per richiesta di sanatoria compreso spese per

Sanzione, diritti di segreteria e quant'altro €. 5.000,00

Per un valore finale pari a €. 886.000,00

Il valore finale a base d'asta dell'immobile in oggetto, escluso il valore degli arredi presenti, può essere espresso, arrotondato, pari a

€. 890.000,00**(Euro ottocentonovantamila / 00)**

Empoli, 17/06/2025

Geometra Tofani Emilio

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Fabbricato industriale posto nel Comune di Barberino Tavarnelle, località Sambuca Val di Pesa, Via Bramante n. 4, su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una superficie coperta lorda totale, distribuita sui tre piani, pari a circa mq 958. Il resede esclusivo circostante il fabbricato sui quattro lati è pari a circa mq 860.

Rappresentato al Catasto Fabbricati nel Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione Tavarnelle Val di Pesa, correttamente intestato, nel foglio di mappa 19 particella 154 subalterno 504, Via Bramante n. 4, categoria D/7, rendita €. 3.925,38.



Geom. Tofani Emilio

