

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 FALLIMENTI
DITTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

“XXXXXXXXXX S.R.L. (P.IVA XXXXXXXXX)”

REG. LIQ. GIUD. N. 169/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'UNITA'
IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE POSTA NEL
COMUNE DI POGGIBONSI,
VIA SALCETO CIV. 81**

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

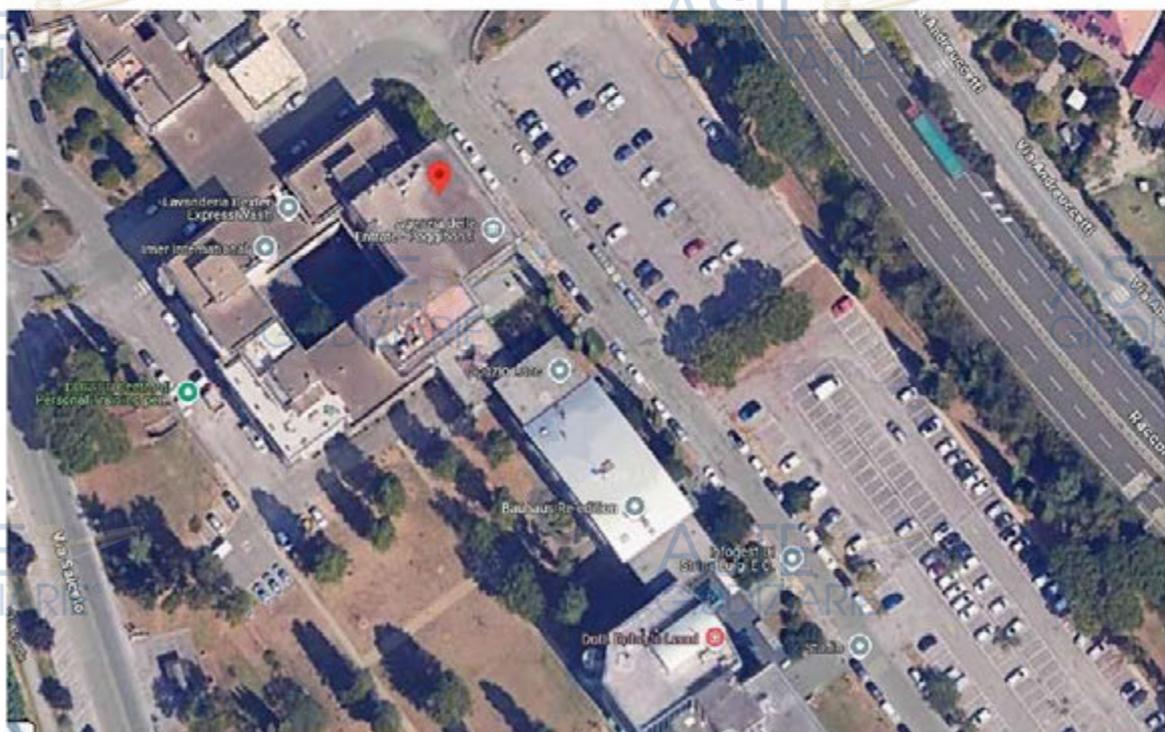
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN OGGETTO



Vista aerea del centro abitato di Poggibonsi e localizzazione dell'unità in oggetto con puntatore rosso



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®

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, porzione di un più ampio fabbricato condominiale, al solo piano terreno, posta nel Comune di Poggibonsi, Via Salceto civ. n. 81, composta da un ampio locale adibito alla vendita, oltre a n. 2 locali ad uso magazzino, ufficio e zona servizi posti sul retro del negozio. Il tutto per una superficie calpestabile totale pari a circa mq 260.

L'accesso avviene da zona condominiale a comune con le altre unità dell'intero edificio.

L'intero negozio alla data del sopralluogo (03/04/2025) risulta completamente chiuso e tutti i locali interni sono completamente pieni di materiale dell'attività svoltasi precedentemente (vedi foto).

La pavimentazione interna dei locali è in toghe in legno, porte interne in legno, servizi igienici completi di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, riscaldamento e condizionamento. Le facciate esterne sono costituite da infissi in alluminio e vetro.

Preciso che nel magazzino retrostante è presente una piccola parete in cartongesso dell'altezza di circa 2,30 mt che dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata da nessun titolo edilizio.

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

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima fa parte del "CONDOMINIO SALCETO NUCLEO D" codice fiscale 91001820520 con una quota millesimale pari a 39,731. Alla data attuale risulta un debito da versare pari ad euro 13.272,96. Preciso inoltre che devono essere ancora eseguiti alcuni lavori condominiali deliberati con verbale del 19/05/2016 per un importo totale complessivo condominiale, compreso iva, pari ad euro 33.879,40.

RIFERIMENTI URBANISTICI

L'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Poggibonsi dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1264 del 16/09/1981 (prat. n. 8644/1981);
- Concessione Edilizia n. 2165 del 04/05/1984 (prat. n. 10118/1984) variante alla C.E. n. 1264/1981;
- Concessione Edilizia n. 2466 del 29/01/1985 (prat. n. 10519/1985) variante alla C.E. n. 1264/1981;
- Concessione Edilizia n. 3128 del 17/02/1989 per volturazione, rinnovo e varianti;
- Concessione Edilizia n. 3435 del 22/11/1991 per volturazione e varianti;
- in data 05/02/1993 è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Poggibonsi;
- Concessione Edilizia n. 3455 del 31/01/1992 (prat. n. 91/13764) per adeguamento locali a sede di istituto bancario;
- Concessione Edilizia n. 279 del 09/11/1999 (prat. n. 99/0897) per ristrutturazione di locali ad uso direzionale per la trasformazione ad uso commerciale e la suddivisione in due distinte unità immobiliari, con fine lavori depositata il 02/12/1999 prot. n. 25197;
- Autorizzazione Edilizia n. 17 del 08/02/2000 (prat. n. 99/1144) per installazione di nuovo infisso accessorio a sede di istituto bancario;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 02/03/2004 prot. n. 6671 (prat. n. 04/0174) per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da locale direzionale ad uso commerciale con fine lavori ed attestazione di agibilità depositata il 19/07/2004 prot. n. 17907;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA) del 09/02/2017 prot. 4521 (prat. n. 17/0112) per fusione di due unità commerciali in un'unica unità immobiliare;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 05/03/2020 prot. 8531 (prat. n. 2020/0137) per modifiche interne a locale commerciale;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 29/07/2020 prot. 25038 (prat. n. 2020/0612) per modifiche interne a locale commerciale in variante alla CILA del 05/03/2020 prot. 8531.

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®

L'estratto sottostante indica l'inquadramento urbanistico della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima.



RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Poggibonsi (SI)

Quanto oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, correttamente intestato, nel foglio di mappa 21, particella 1835, subalterno 210, Via Salceto n. 81/83, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 240, superficie catastale mq 245, rendita catastale €. 2.094,75.

Le zone a comune con le altre unità immobiliari dell'intero fabbricato sono rappresentate nel foglio di mappa 21, particella 1835:

- sub. 1 – BCNC – cortili, pilotis e passaggi ad uso pubblico;
- sub. 13 – BCNC – centrale termica
- sub. 14 – BCNC – locale contatori energia

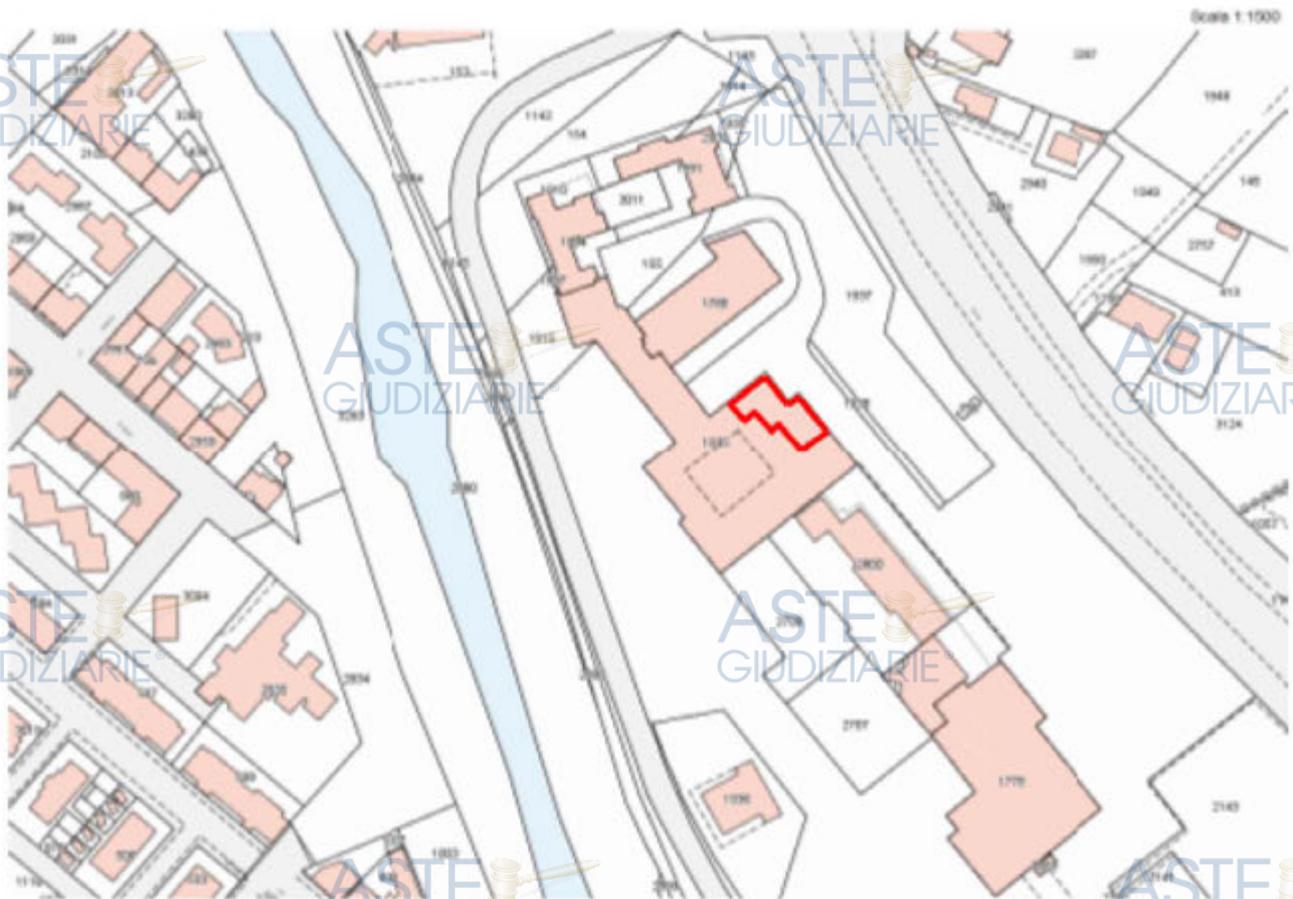
GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Linea rossa che evidenzia il posizionamento dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue tutta la documentazione catastale .

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

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.34.44

Misura n.: 7346686 Pug: 1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di POGGIBONSI (Codice:G752)												
Provincia di SIENA												
Foglio: 21 Particella: 1835 Sub.: 210												
Catasto Fabbricati												
INTESTATO												
(1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 01/09/2020												
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita	
1		21	1835	210			C/1	I	240 m ²	Totale: 245 m ²	Euro 2,094,75	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/08/2020 Pratica n. S00023165 in atti dal 01/09/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9579 1/2020)
Indirizzo		VIA SALCETO n. 81-83 Piano T				Paritta		Mod.88				
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 70/1/94)										
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune G752 - Foglio 21 - Particella 1835												
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2018												
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita	
1		21	1835	210			C/1	I	240 m ²	Totale: 245 m ²	Euro 2,094,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2018 Pratica n. S0000935 in atti dal 09/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2098 1/2018)
Indirizzo		VIA SALCETO n. 81-83 Piano T										

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

Fine

Data: 28/03/2025 Ora: 16.34.44

Visura n.: T346686 Pag: 2

ASTE GIUDIZIARIE

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica Annotazioni		Paritta		Mod. 58				
-classamento e rendita, non significati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 791/94)								
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2017								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio 21	Particella 1835	Sub 210	Zona Cens. 1	Micro Zona C/1	Classe Consistenza 1	Stipite Catastale Totale: 245 m ²	Rendita Euro 2.094,75
Indirizzo VIA SALCETO, 81835 Piano 7						FUSIONE del 08/02/2017 Pratica n. SU0008797 in atti del 09/02/2017 FUSIONE (n. 3271.1/2017)		
Notifica Annotazioni		Paritta		Mod. 58				
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 21 Particella 1835 Subalmeno 197, Foglio 21 Particella 1835 Subalmeno 199;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.34.44

Misura n.: T346686

Pag: 1

ASTE GIUDIZIARIE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

agenzia entrate
Direz. Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di POGGIBONSI (Codice:G752)												
Provincia di SIENA												
Foglio: 21 Particella: 1835 Sub.: 210												
INTESTATO												
(1) Proprietà 1/1												
Unità Immobiliare dal 01/09/2020												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		21	1835	210			C/1	I	240 m ²	Totale: 248 m ²	Euro 2.094,75	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/08/2020 Pratica n. S00023165 in atti dal 01/09/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9579 /1/2020)
Indirizzo VIA SALCETO n. 81-83 Piano T												
Notifica -												
Assenzioni -												
Parità Mod.58												
Mappali Terreni Cornellati												
Codice Comune G752 - Foglio 21 - Particella 1835												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2018												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		21	1835	210			C/1	I	240 m ²	Totale: 248 m ²	Euro 2.094,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2018 Pratica n. S00009935 in atti dal 09/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2098 /1/2018)
Indirizzo VIA SALCETO n. 81-83 Piano T												

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

Fine

Data: 28/03/2025 Ora: 16.34.44

Visura n.: T346686 Pag.: 2

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica Amministrativa	Partita	Mod.58								
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2017										
-classamento e partita sono certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
DATI IDENTIFICATIVI										
N.	DATI DI CLASSAMENTO									
DATI DERIVANTI DA										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
I	21	1835	210			C/I	I	240 m ²	Totale: 245 m ²	Euro 2.094,75
Indirizzo: VIA SALSOTTO n°1841 Piano T										
Notifica Amministrativa	Partita	Mod.58								
-classamento e rendita propri (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/10/2021

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 21 Particella 1835 Subaltemo 197, Foglio 21 Particella 1835 Subaltemo 199.

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

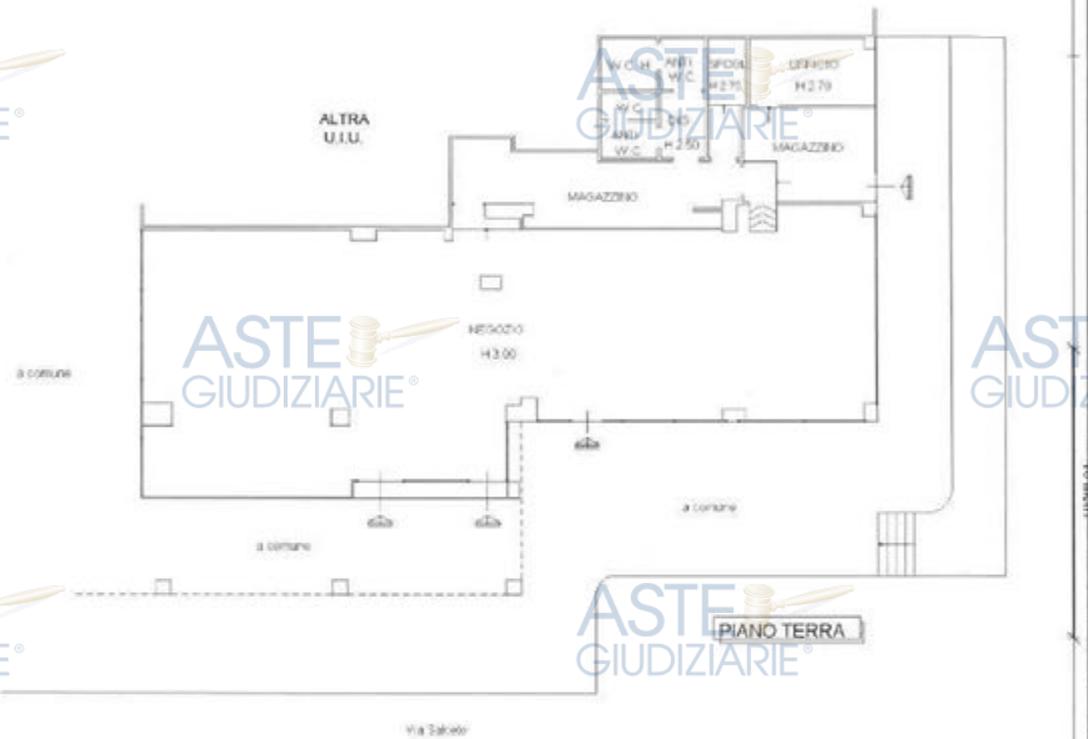
emilio.tofani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

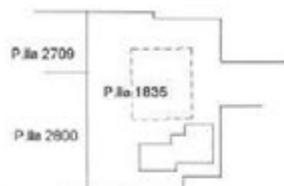
Data: 24/02/2025 - n. T462605 - Richiedente: TFMNLE58D12M059C

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siena		Dichiarazione protocollo n. S10023165 del 01/09/2020	
Comune di Poggibonsi Via Salceto		civ. 81-83	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835 Subalterno: 210		Compilata da: Tistoni Silvio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena N. 772	
Planimetria Scheda n. 1	Scala 1:200		



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Scala 1:2000



Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2025 - n. T462605 - Richiedente: TFMNLE58D12M059C

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2025 - Comune di POGGIBONSI (0752) - < Foglio 21 - Particella 1835 - Subalterno 210 - VIA SALCETO n. 81-83 Piano T

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®

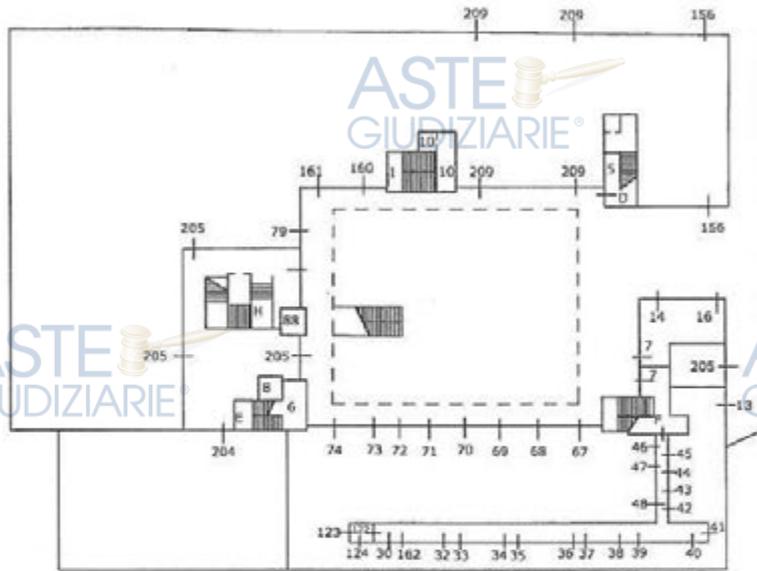
Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena
N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. SI0008797 del 09/02/2017
Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO S1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI (G752) - Foglio 21 Particella 1835

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®

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena
N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi

Sezione: Foglio: 21

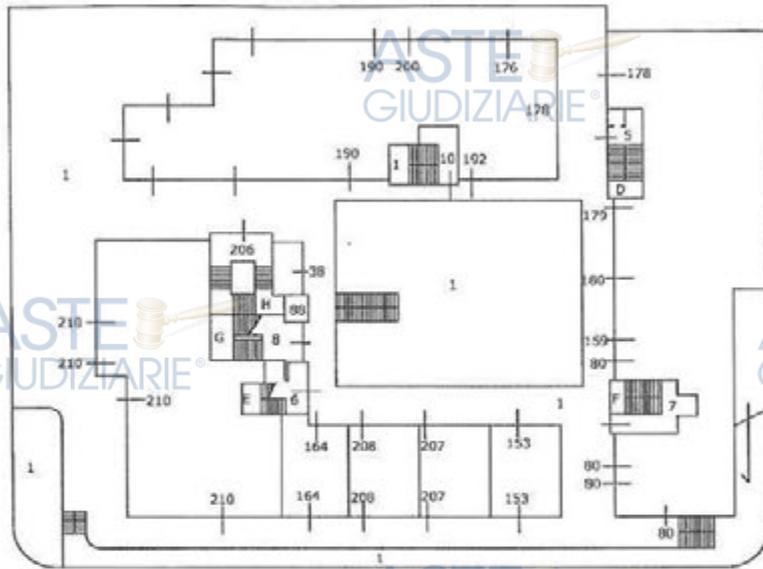
Particella: 1835

Protocollo n. S10008797 del 09/02/2017

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO TERRA

P.LLA 1930

P.LLA 1760

P.LLA 2713

Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI (C752) - < Foglio 21 Particella 1835 >

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®

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena
N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

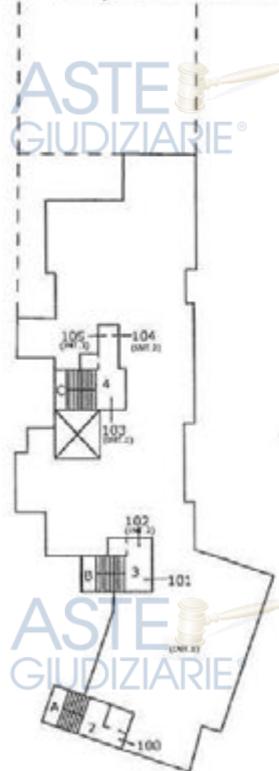
ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. S10008797 del 09/02/2017
Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO PRIMO



Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio 21 Particella 1835 >

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®

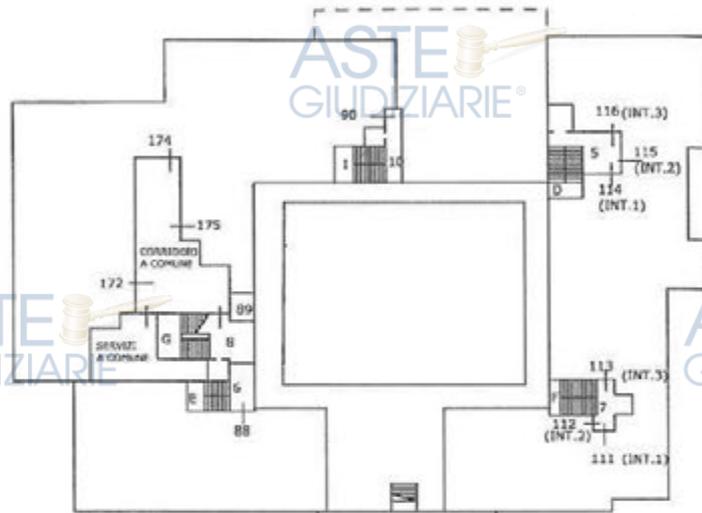
Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena
N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. S10008797 del 10/02/2017
Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO SECONDO



Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Sezione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI(0752) - < Foglio 21 Particella 1835 >

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®

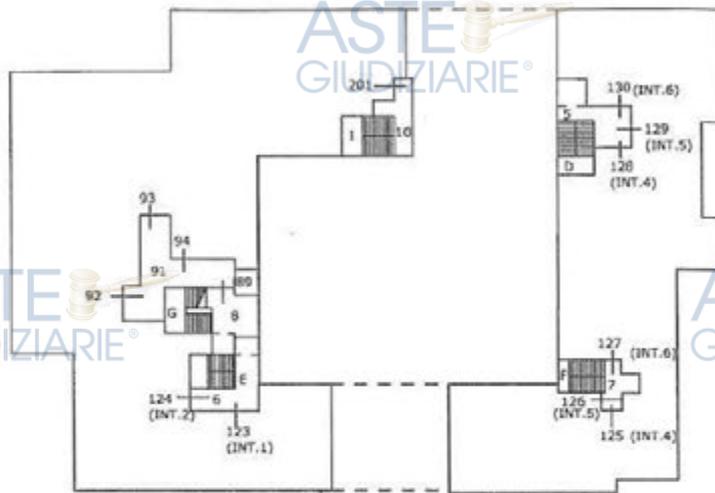
Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Tastoni Silvio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Siena	N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

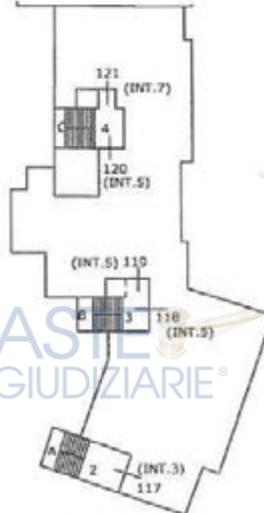
ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. SI0008797 del 09/02/2017
Sessione: Foglio: 21 Particella: 1035	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO TERZO



Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI(GT52) - < Foglio 21 Particella 1035 >

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®

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

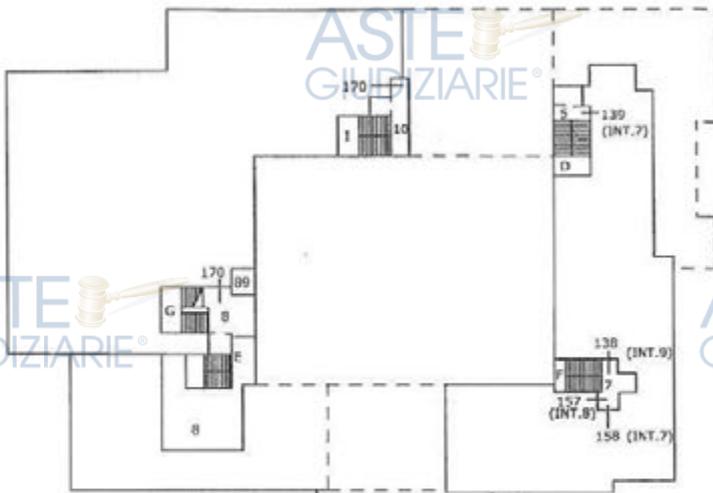
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Siena	N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. SI0008797 del 10/02/2017
Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO QUARTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio 21 Particella 1835 >



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®

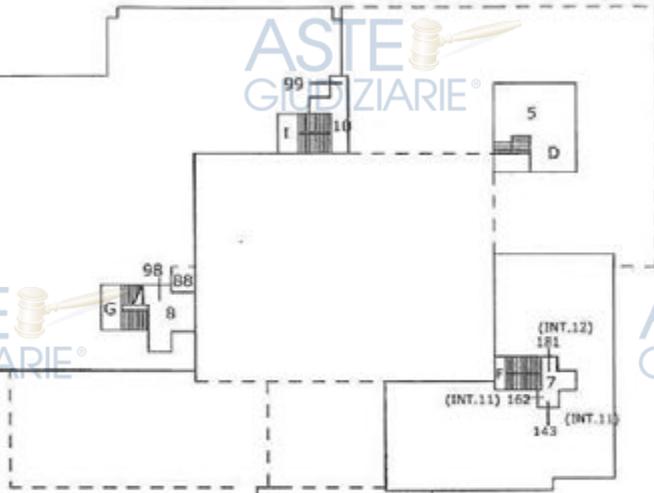
Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena
N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. S10008797 del 10/02/2017
Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO QUINTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Sezione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI(G752) - < Foglio 21 Particella 1835 >

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®

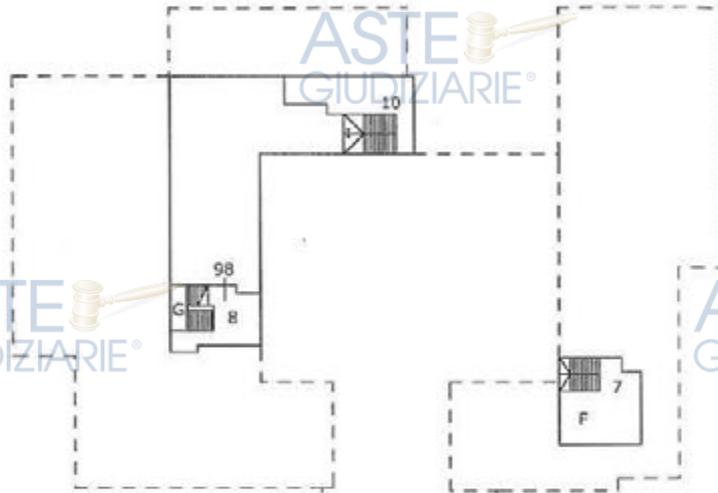
Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tistoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena
N. 772

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Poggibonsi	Protocollo n. S10008797 del 09/02/2017
Sezione: Foglio: 21 Particella: 1835	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO SESTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria non attuale

Data: 28/03/2025 - n. T349974 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 28/03/2025 - Comune di POGGIBONSI(G752) - < Foglio 21 Particella 1835 >



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®Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliData: 28/03/2025
Ora: 16:39:48
Numero Pratica: T349975
Pag: 1 - SegueASTE
GIUDIZIARIE®**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
POGGIBONSI		21	1835			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA SALCETO					BCNC CORTILI PILOTIS PASSAGGI AD USO PUBBLICO
2	VIA SALCETO			A		BCNC VANO SCALA A COMUNE AI SUB.100-106-117-131-140
3	VIA SALCETO			B		BCNC VANO SCALA B COMUNE AI SUB.101-102-107-108-118-119-132-133-141-142
4	VIA SALCETO			C		BCNC VANO SCALA C COMUNE AI SUB.103-104-105-109-110-120-121-134-135
5	VIA SALCETO			D		BCNC VANO SCALA D COMUNE AI SUB.114-115-116-128-129-130-139
6	VIA SALCETO			E		BCNC VANO SCALA E COMUNE AI SUB.88-123-124-204
7	VIA SALCETO			F		BCNC VANO SCALA F COMUNE AI SUB.30-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-111-112-113-125-126-127-158-157-138-143-162-181
8	VIA SALCETO			G		VANO SCALA G COMUNE AI SUB.172-173-174-92-93-94-170-198
9						SOPPRESSO
10	VIA SALCETO			I		BCNC VANO SCALA I COMUNE AI SUB.90-201-170-198
11	VIA SALCETO		S1			BCNC CORSIA GARAGE COMUNE AI SUB.17-18-19-20-21-22-23-25-26-27-28-29-52-202-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-147-148-149-150-151-152
12	VIA SALCETO					BCNC CORRIDOIO DEPOSITI COMUNE AI SUB.162-30-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-122
13	VIA SALCETO		S1			BCNC CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.158-160-161-80-169-180-179-176--83-183-184-153-154-164-189-190-191-1-92-209-210
14	VIA SALCETO		S1			BCNC CONTATORI ENERGIA COMUNI AI SUB.67-68-69-70-71-72-73-74-156-159--160-161-164-79-80-169-180-179-178-17-6-183-184-83-153-154-155-190-191-192--201-204-205-209-210
15	VIA SALCETO		S1			CABINA ELETTRICA
16	VIA SALCETO		S1			CABINA ELETTRICA
17	VIA SALCETO		S1	A		DEPOSITO
18	VIA SALCETO		S1	D		DEPOSITO

L'elenco sub continua con tutti gli altri subalterni che non interessano la presente unità immobiliare

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®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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®

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®

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®

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®

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®

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. 470** registro particolare, in data **21/03/2017**, per complessivi euro 105.000,00 di cui euro 80.000,00 di capitale contro la
in favore di “

- **Iscrizione n. 1096** registro particolare, in data **19/07/2024**, per complessivi euro 29.730,47, di cui euro 29.730,47 per capitale, relativa ad IPOTECA GIUDIZIALE in favore di “

nel quadro D

della nota di iscrizione è indicata la “richiesta di iscrizione di pari grado”;

- **Iscrizione n. 1097** registro particolare, in data **19/07/2024**, per complessivi euro 430.269,53, di cui euro 380.930,86 per capitale, relativa ad IPOTECA GIUDIZIALE in favore di “

nel quadro D

della nota di iscrizione è indicata la “richiesta di iscrizione di pari grado”;

- **Iscrizione n. 1250** registro particolare, in data **16/08/2024**, per complessivi euro 1.160.000,00 di cui euro 580.000,00 di capitale, in rinnovazione della precedente ipoteca n. 2522 registro particolare del 07/09/2004 a garanzia del mutuo a suo tempo concesso dalla “

, a seguito dell'atto

di scissione dell'11/10/2021;

- **Trascrizione n. 6006** registro particolare, in data **24/09/2024** relativa al pignoramento promosso

- **Trascrizione n. 7414** registro particolare, in data **21/11/2024**, relativa alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della

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®

PROVENIENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto oggetto di stima è pervenuto alla Società

nel modo seguente:

- atto Notaio Mandarinì Alfredo di Siena del 24/12/1999 repertorio n. 18526 raccolta n. 6970 registrato a Poggibonsi il 13/01/2000 al n. 56 per quanto riguarda l'acquisto da parte della

dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio 21, particella 1835,

subalterno 197;

- atto Notaio Mandarinì Alfredo di Siena del 6/09/2004 repertorio n. 30895 raccolta n. 12349 registrato a Siena il 06/09/2004 al n. 3284 per quanto riguarda l'acquisto da parte della

dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio 21, particella 1835,

subalterno 199.

Le due unità immobiliari di cui sopra (sub. 197 e sub. 199) sono state fuse tra di loro con pratica Docfa n. SI0008797 in data 08/02/2017 assumendo l'identificativo attuale (subalterno 210).

Con atto di scissione Notaio Emanuela Elefante di Firenze del 13/07/2021 repertorio n. 5369 raccolta n. 4531 registrato a Firenze il 16/07/2021 al n. 31089 serie 1T ed iscritto presso la C.C.I.A.A. di Siena in data 27/07/2021 prot. n. 27729 gli immobili di proprietà della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue tutta la documentazione .

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®

VALORI DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

€. 1.100,00 /mq relativo al negozio commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 dell'unità immobiliare, fruibilità, disposizione	1,00
2) Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	1,00
3) Ubicazione	1,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Moltiplicando il valore di macro zona, la superficie interna dei locali ed i relativi coefficienti otterremo il valore di stima.

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®

DESTINAZIONE	Superficie commerciale mq	Valore macro zona €/mq	Coefficiente di gradimento	VALORE DI STIMA
Negozio commerciale	260,00	€. 1.100,00	1,00	€. 286.000,00

Il più probabile valore di mercato del negozio commerciale in oggetto di proprietà della società BIN IMMOBILIARE S.R.L. può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di

€. 286.000,00

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 €. 286.000,00

RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10% €. 28.600,00

€. 257.400,00

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

€. 258.000,00

(Euro duecentocinquantottomila / 00)

Empoli, 21/05/2025

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

NegoziO commerciale, al solo piano terreno, avente una superficie interna utile calpestabile di circa 260,00, posta nel Comune di Poggibonsi, Via Salceto n. 81.

Rappresentato al Catasto Fabbricato del Comune di Poggibonsi, nel foglio di mappa 21, particella 1835, subalterno 210, Via Salceto n. 81/83, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 240, superficie catastale mq 245, rendita catastale €. 2.094,75.

Geom. Tofani Emilio