

**GEOM. TOFANI EMILIO**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

[geometratofani@gmail.com](mailto:geometratofani@gmail.com)

[emilio.tofani@geopec.it](mailto:emilio.tofani@geopec.it)

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**UFFICIO FALLIMENTI  
DITTA**

**“XXXXXXXXXX S.R.L. (P.IVA XXXXXXXXXXXX)”**

**REG. LIQ. GIUD. N. 169/2024**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELLA UNITA’  
IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO COMMERCIALE  
POSTA NEL COMUNE DI SIENA (CENTRO CITTA’)  
VIA DEI MONTANINI CIV. N. 45**

## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

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

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN OGGETTO



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



339-6967052  
[studio.tofani@geopec.it](mailto:studio.tofani@geopec.it)



merciale, porzione  
di Siena, nel centro

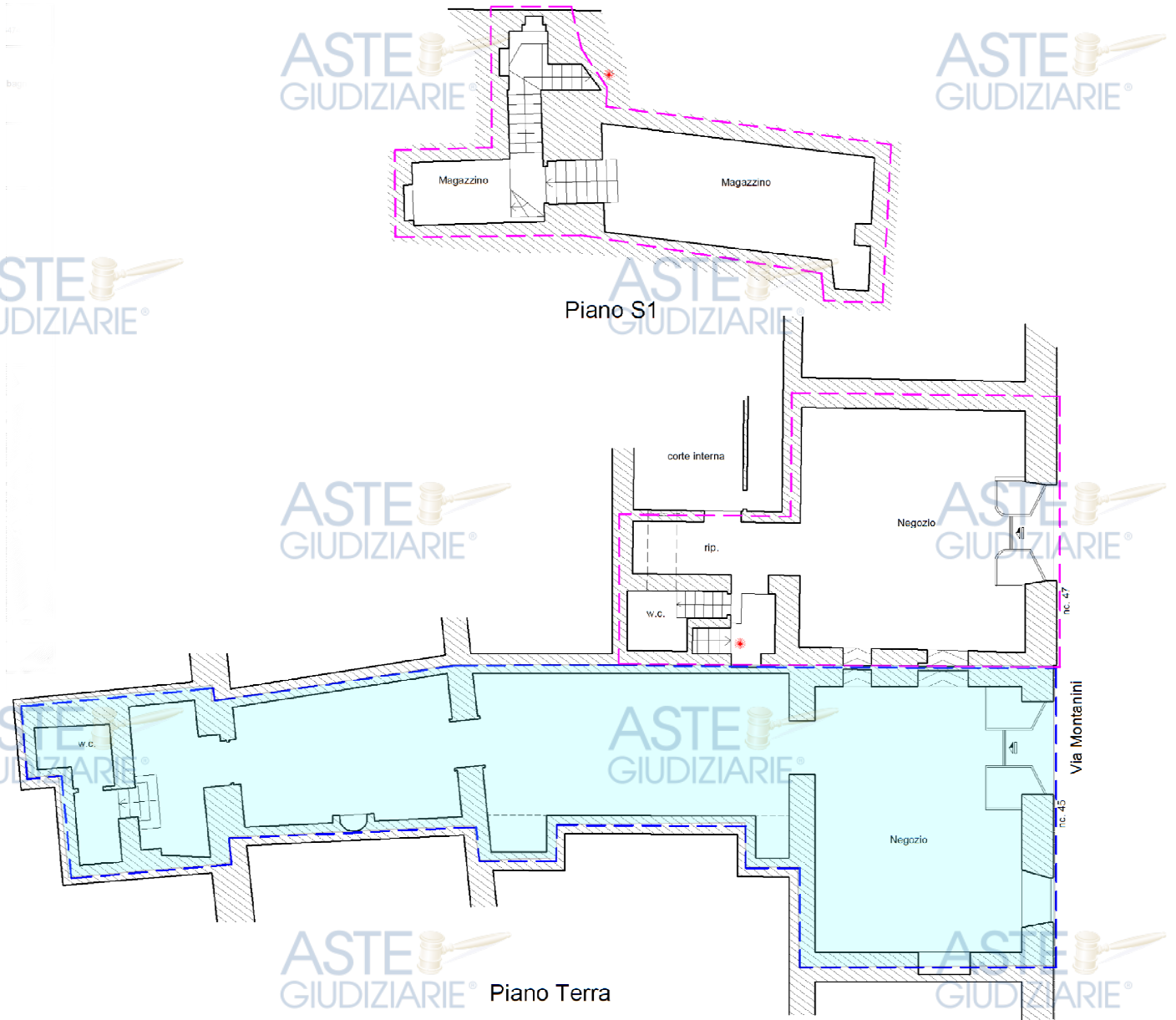
**ASTE GIUDIZIARIE®**

## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

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



## CONSISTENZA

L'intera unità immobiliare in oggetto, al solo piano terra, è evidenziata con la velatura in azzurro nella piantina di cui sopra, con una superficie interna utile di circa mq 104.

## 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 PALAZZO EX BARABESI" codice fiscale 92023390526 con una quota millesimale pari a 63,964. Alla data attuale risulta un debito pari ad euro 1.189,89 relativo alla gestione ordinaria anno 2025 e un debito di euro 14.899,07 relativo alla gestione straordinaria "Ripristino delle facciate anno 2024", lavori non ancora ultimati ed attualmente in corso.

### RIFERIMENTI URBANISTICI

L'intero fabbricato di cui fanno parte le tre unità immobiliari in oggetto è stato costruito ed ultimato in epoca antecedente il 01/09/1967. Successivamente sono state interessate dai seguenti interventi edilizi, inoltrati al Sindaco del Comune di Siena, e precisamente:

- Pratica Edilizia n. 4405 del 7/10/1992 (sostituzione degli infissi);
- Denuncia di Inizio Attività n. 29149/SUAP del 22/03/2001 (sostituzione infisso esterno);
- Denuncia di Inizio Attività n. 29614/SUAP del 25/01/2002 (modifiche interne per il collegamento del negozio a quello limitrofo in Via Montanini n. 47);
- Pratica Edilizia n. 64006/SUAP del 19/02/2013 (modifiche interne per la chiusura del collegamento del negozio con quello limitrofo in Via Montanini n. 47);
- Pratica Edilizia n. 64477/SUAP del 12/04/2013 (variante alla pratica 64006/2013);
- Autorizzazione Paesaggistica n. 64055 del 21/02/2013 inerente l'adeguamento dell'accesso al negozio tramite la realizzazione di una rampa per disabili e Denuncia Inizio Attività n. 64647 del 24/02/2013;
- Autorizzazione Paesaggistica per la sostituzione di un infisso e l'installazione dell'insegna di esercizio n. 63635 del 08/01/2013 e Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 64429 del 09/04/2013;
- Certificazione Inizio Lavori Asseverata del 15/05/2015 inerente lo scorporo di alcuni locali del negozio del civ. 45 al negozio del civ. 47 di Via Montanini.

Faccio presente che nel terzo locale del negozio, sulla parte destra della parete di confine, è stata realizzata una nicchia delle dimensioni di cm 90x90 altezza 2,30, ancora allo stato grezzo, che dovrà essere oggetto di ripristino totale, in quanto non autorizzata da nessun titolo edilizio.



## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

### Comune di Siena (SI)

Quanto oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricato del Comune di Siena, correttamente intestato alla Società, nel foglio di mappa 131, particella 57, subalterno 70, zona censuaria 1, Via dei Montanini n. 45, piano T, categoria C/1, classe 16, consistenza mq 105, superficie catastale mq 138, rendita catastale €. 10.221,97.

Le zone a comune con le altre unità immobiliari dell'intero fabbricato sono rappresentate nel foglio di mappa 131, particella 57:

- sub. 62 e 63 – BCNC – corti interne con accesso da Piazza G. Matteotti.



Linea rossa che evidenzia il posizionamento dell'unità immobiliare

# GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Data: 01/04/2025 Ora: 10.45.01 pag: | Segue

Visura n.: T135729/2025

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2025

**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta				Terreni e Fabbricati siti nel comune di SIENA (1726) provincia SIENA									
Soggetto individuato													
1. Immobili siti nel Comune di SIENA (Codice 1726) Catasto dei Fabbricati													
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1		131	57	66	1	C/2	7	3m²	Totale: 4 m²	Euro 25,25	VIA DEI MONTANINI n. 45 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie	Annotazione	
2		131	57	70	1	C/1	16	105m²	Totale: 138 m²	Euro 10.221,97	VIA DEI MONTANINI n. 45 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2016 Pratica n. S10011079 in atti dal 08/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3429/1/2016)	Annotazione	
3		131	57	71	1	C/2	7	31m²	Totale: 51 m²	Euro 260,97	VIA DEI MONTANINI n. 47 Piano S1-T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2016 Pratica n. S10011079 in atti dal 08/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3429/1/2016)	Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: m² 139 Rendita: Euro 10.508,19

Intestazione degli immobili indicati al n.1

# GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

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

Data: 17/03/2025 - n. T335898 - Richiedente: TFMLE58D12M059C

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0037424 del 25/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena

Via Dei Montanini

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 131

Particella: 57

Subalterno: 70

Compilata da:  
Guerrini Andrea

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Siena

N. 00822

Scheda n. 1

Scala 1:200



Via Montanini

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 17/03/2025 - n. T335898 - Richiedente: TFMLE58D12M059C

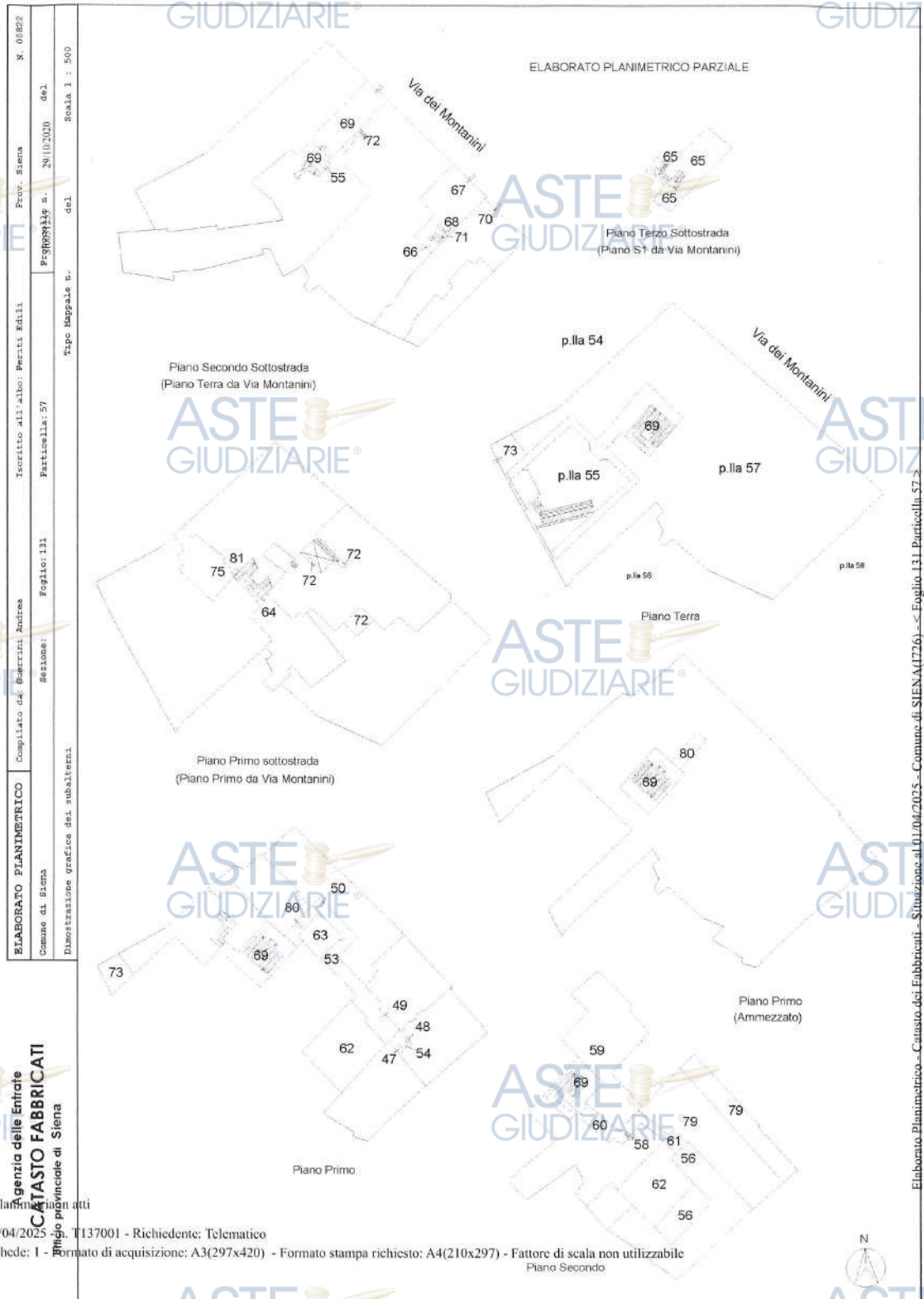
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di SIENA(1726) - < Foglio 131 - Particella 57 - Subalterno 70 -  
VIA DEI MONTANINI n. 45 Piano T



Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI  
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052  
*geometratofani@gmail.com      emilio.tofani@geopec.it*

Data: 01/04/2025 - n. T137001 - Richiedente: Telematico



Ultima plasmidemia non atti

Data: 01/04/2025 - n. T137001 - Richiedente: Telematico

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

Piano Secondo

АСТЕ

ASIF

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata la ristampa o l'uso non autorizzato

ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giust.

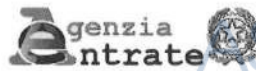
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giust.

**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 Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/04/2025  
Ora: 10:46:12  
Numero Pratica: T137004  
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SIENA		131	57		

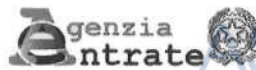
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via dei montanini	47	T			SOPPRESSO
3	via dei montanini	51	T			NEGOZIO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via dei montanini	49	1			SOPPRESSO (CREA IL SUB. 81)
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24						SOPPRESSO
25						SOPPRESSO
26	via dei montanini	49	1			MAGAZZINO
27						SOPPRESSO
28						SOPPRESSO
29	piazza giacomo matteotti	43	T			NEGOZIO
30	piazza giacomo matteotti	33	T-1 - 2			UFFICIO
31						SOPPRESSO
32						SOPPRESSO
33						SOPPRESSO
34						SOPPRESSO
35	piazza giacomo matteotti	33	S1-T - 1			BANCA

**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 Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/04/2025  
Ora: 10:46:12  
Numero Pratica: T137004  
Pag: 2 - Segue

36					SOPPRESSO
37	piazza giacomo matteotti	33	T		UFFICIO
38	piazza giacomo matteotti	33	T		ORATORIO
39	piazza giacomo matteotti	33	T		UFFICIO PUBBLICO
40	piazza giacomo matteotti	33	T		UFFICIO PUBBLICO
41					SOPPRESSO
42					SOPPRESSO
43					SOPPRESSO
44					SOPPRESSO
45	via dei montanini	49	T		SOPPRESSO
46	via dei montanini	43	T-1		BANCA
47	piazza giacomo matteotti	45	1		ABITAZIONE
48	piazza giacomo matteotti	45	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
49	piazza giacomo matteotti	45	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
50	piazza giacomo matteotti	45	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
51					SOPPRESSO
52	via dei montanini	49			SOPPRESSO
53	piazza giacomo matteotti	45	1		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 47, 48, 49, 50 E 51 (CORRIDOIO DI INGRESSO)
54	piazza giacomo matteotti	45	1		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 47 E 48 (DISIMPEGNO)
55	via dei montanini	49	S2		MAGAZZINO
56	piazza giacomo matteotti	45	2		ABITAZIONE
57					SOPPRESSO
58	piazza giacomo matteotti	45	2		ABITAZIONE
59	piazza giacomo matteotti	45	2		ABITAZIONE
60	piazza giacomo matteotti	45	2		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 56, 58 E 79 (CORRIDOIO DI INGRESSO)
61	piazza giacomo matteotti	45	2		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 56 E 79 (DISIMPEGNO)
62	piazza giacomo matteotti	45	1		BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE INTERNA)
63	piazza giacomo matteotti	45	1		BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE INTERNA)
64	via dei montanini	49	1		ABITAZIONE
65					SOPPRESSO
66	via dei montanini	45	T		MAGAZZINO
67	via dei montanini	47	T		NEGOZIO
68	via dei montanini	47	T		MAGAZZINO
69	via dei montanini	49	S2-2		INGRESSO VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI
70	via dei montanini	45	T		NEGOZIO
71	via dei montanini	47	S1-T		MAGAZZINO
72	via dei montanini	49	1		ABITAZIONE
73	via malavolti	2	T		NEGOZIO



# 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 Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/04/2025  
Ora: 10:46:12  
Numero Pratica: T137004  
Pag: 3 - Fine

74					SOPPRESSO
75	piazza giacomo matteotti	33	S1		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
76					SOPPRESSO
77					SOPPRESSO
78					SOPPRESSO
79	piazza giacomo matteotti	33	2		ABITAZIONE
80	piazza giacomo matteotti	33	1		LOCALI ACCESSORI ESCLUSIVI DEL SUBALTERNO 79
81	via dei montanini	49	1		ABITAZIONE ( EX SUB. 7)

Visura telematica

# GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

[geometratofani@gmail.com](mailto:geometratofani@gmail.com)

[emilio.tofani@geopec.it](mailto:emilio.tofani@geopec.it)



## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

[geometratofani@gmail.com](mailto:geometratofani@gmail.com)

[emilio.tofani@geopec.it](mailto:emilio.tofani@geopec.it)

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





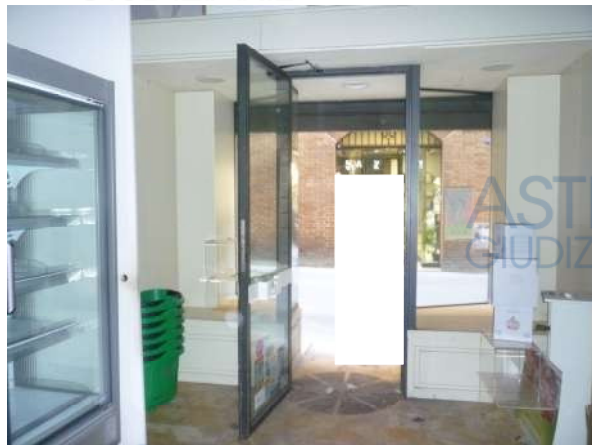
## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

[geometratofani@gmail.com](mailto:geometratofani@gmail.com)

[emilio.tofani@geopec.it](mailto:emilio.tofani@geopec.it)



## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

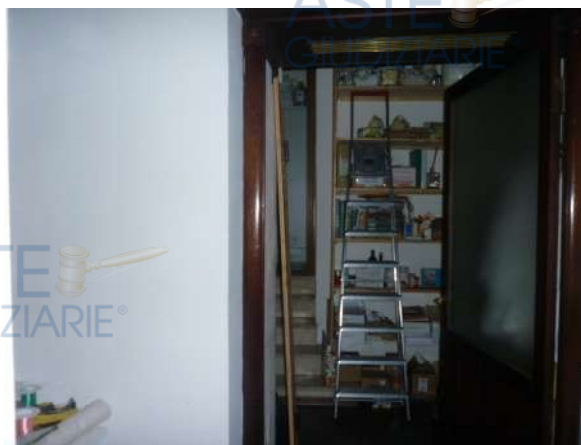
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

[geometratofani@gmail.com](mailto:geometratofani@gmail.com)

[emilio.tofani@geopec.it](mailto: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

### ISPEZIONI IPOTECARIE

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

- **Iscrizione n. 383** registro particolare, in data **18/03/2024**, per complessivi euro 964.000,00 di cui euro 482.000,00 di capitale, in rinnovazione della precedente ipoteca n. 800 registro particolare del 03/04/2004 a garanzia del mutuo a suo tempo concesso dalla "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX" con sede in XXXXX, formalità originariamente contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX" con sede in XXXX; quest'ultima ha venduto l'unità immobiliare oggetto di garanzia alla "XXXXXXXX XXXXX XXXX", con sede in XXXXXXXX, che a seguito dell'atto di scissione dell'13/07/2021 è passata in proprietà alla "XXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX.
- **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 "XXXXXXXXXXX XXX" con sede in XXXX, a carico di "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX; 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 "XXXXXXXXXXX XXX" con sede in XXXXX, a carico di "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX; nel quadro D della nota di iscrizione è indicata la "richiesta di iscrizione di pari grado";
- **Trascrizione n. 6006** registro particolare, in data **24/09/2024** relativa al pignoramento promosso da "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXX contro la "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX;
- **Trascrizione n. 7414** registro particolare, in data **21/11/2024**, relativa alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della "XXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX.



## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

### PROVENIENZA

Quanto oggetto di stima è pervenuto alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C. codice fiscale XXXXXXXXXXX, insieme ad altra consistenza, nel modo seguente:

- atto Notaio XXXXXXXX di XXXXX del 23/12/2015 repertorio n. 48692 raccolta n. 24386 registrato a Siena il 21/01/2016 al n. 307.

Con atto di scissione Notaio XXXXXXXX di XXXXXXX 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 XXXXXXXX passavano alla XXXXXXXX con sede in XXXXXXX, Via XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX.

## 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

€. 3.600,00 /mq relativo alla superficie del negozio

€. 1.800,00 /mq relativo alla superficie del retro negozio

## 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 negozio, fruibilità, disposizione	1,00
2) Stato di manutenzione dei locali	1,00
3) Ubicazione	1,20

## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI  
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052  
geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

Moltiplicando il valore di macro zona, la superficie del negozio ed i relativi coefficienti otterremo il valore di stima.

DESTINAZIONE	Superficie commerciale mq	Valore macro zona €/mq	Coefficiente di gradimento	VALORE DI STIMA
Negozio commerciale	mq 72,00	€. 3.600,00	1,20	€. 311.040,00
Retro negozio	mq 32,00	€. 1.800,00	1,20	€. 69.120,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società BIN IMMOBILIARE S.R.L. può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di  
€. 380.160,00

### 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	€. 380.160,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€. 38.016,00
COSTI PER TAMPANATURA DELLA NICCHIA PRESENTE NEL NEGOZIO	€. 1.500,00

-----  
€. 340.644,00

Il valore finale a base d'asta dell'immobile in oggetto, escluso il valore degli arredi presenti, può essere espresso, arrotondato, pari a **€. 340.000,00**

(Euro trecentoquarantamila / 00)

Empoli, 28/05/2025

Geometra Tofani Emilio



## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

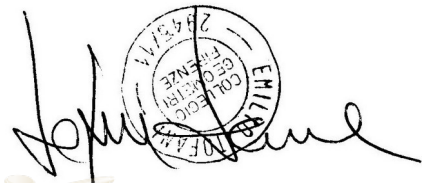
emilio.tofani@geopec.it

### *DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE*

Negoziò commerciale al solo piano terreno, di forma irregolare, posto nel Comune di Siena, in pieno centro storico della città, Via dei Montanini n. 45, avente una superficie interna utile di circa mq 104.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena nel foglio di mappa 131, particella 57, subalterno 70, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 16, mq 105, superficie catastale mq 138, rendita catastale €. 10.221,97.

Geom. Tofani Emilio

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text "EMILIO TOFANI", "GEOMETRA", and "FIRENZE".