

**GEOM. TOFANI EMILIO**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geoprec.it



## **TRIBUNALE DI FIRENZE**



**UFFICIO FALLIMENTI  
DITTA**

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

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



**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELLA UNITÀ  
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 dell'unità in oggetto con puntatore rosso



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

# 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 unità immobiliare ad uso negozio commerciale, porzione di un più ampio fabbricato condominiale, al solo piano terreno, posta nel Comune di Siena, nel centro storico della città, Via dei Montanini civ. 45, avente una superficie interna utile pari a circa mq. 104. Si compone di n. 3 locali principali, oltre a piccolo ripostiglio in fondo al negozio, da dove si accede, mediante alcuni scalini all'antibagno ed al servizio igienico.

L'accesso avviene direttamente dalla Via dei Montanini n. 45.

L'intero negozio alla data del sopralluogo (03/04/2025) risulta chiuso ed internamente nei locali risulta ancora presente materiale dell'attività svolta negli anni passati (vedi foto).

La pavimentazione interna dei locali è in parte in marmo ed in parte in legno, le porte interne in legno, servizi igienici completi di sanitari, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate. Sono presenti impianti elettrico, idrico e riscaldamento/condizionamento.

Preciso 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.

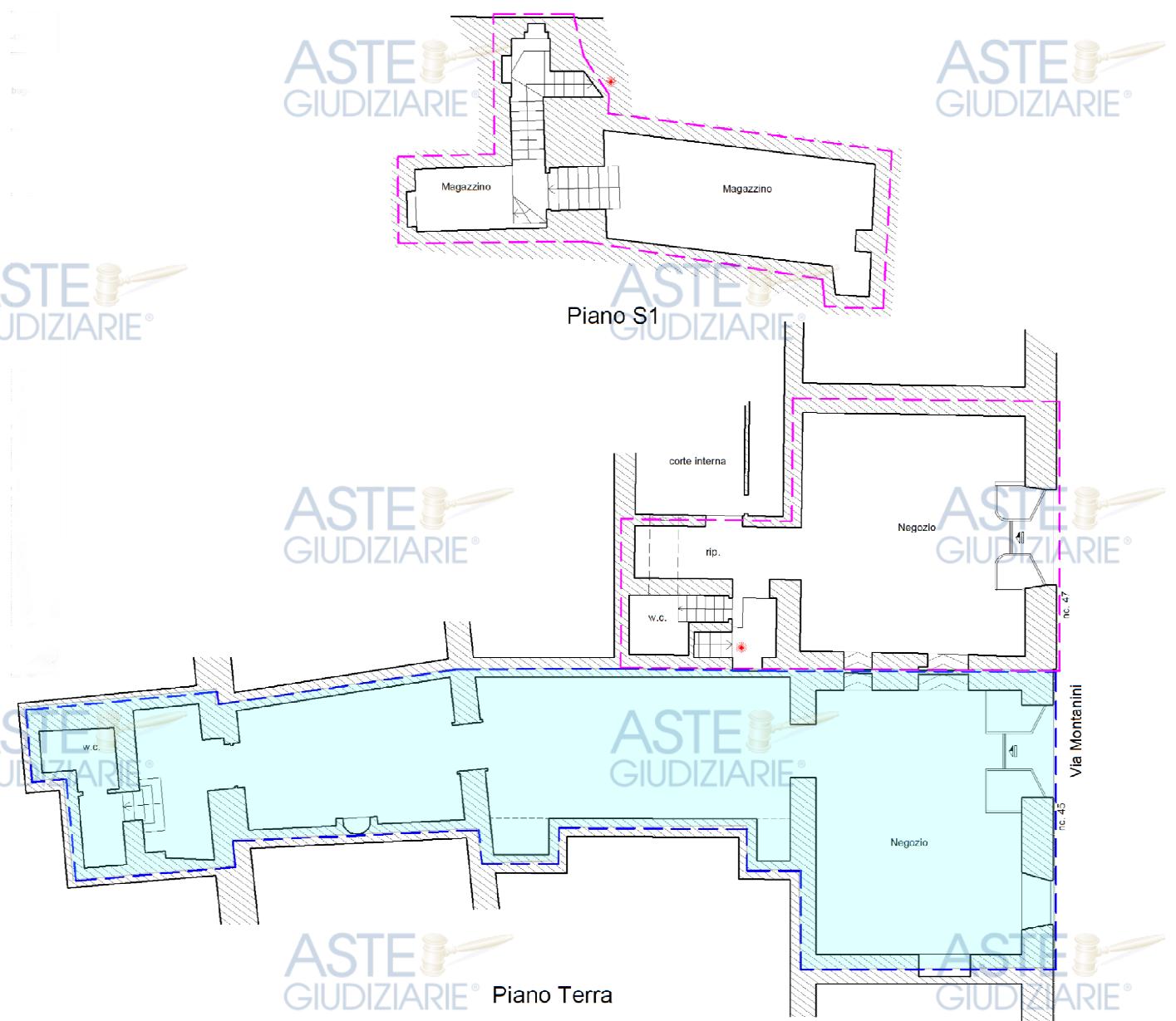
# GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geotec.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.



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



## **GEOM. TOFANI EMILIO**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geoppec.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



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

# GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geotec.it



Data: 01/04/2025 Ora: 10:45:01 pag: 1 Segue

Visura n.: T135729/2025

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

Dati della richiesta  
Soggetto individuato

Terrini e Fabbricati siti nel comune di SIENA (I726) provincia SIENA

### I. Immobili siti nel Comune di SIENA (Codice I726) Catasto dei Fabbricati

#### DATI IDENTIFICATIVI

N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub Zona Cens. Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da	ALTRI INFORMAZIONI
1		131	57	66	1	C/2	7	3m <sup>2</sup>	Totalle: 4 m <sup>2</sup>	Euro 25,25	VIA DEI MONTANINI n. 45 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie	Annotazione
2		131	57	70	1	C/1	16	105m <sup>2</sup>	Totalle: 138 m <sup>2</sup>	Euro 10.221,97	VIA DEI MONTANINI n. 45 Piano T	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2016 Pratica n. S10011079 in atti dal CLASSAMENTO (n. 3429/1/2016)	Annotazione
3		131	57	71	1	C/2	7	31m <sup>2</sup>	Totalle: 51 m <sup>2</sup>	Euro 260,97	VIA DEI MONTANINI n. 47 Piano S1-T	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2016 Pratica n. S10011079 in atti dal CLASSAMENTO (n. 3429/1/2016)	Annotazione

Immobile 1:  
Annotazione:

Immobile 2:  
Annotazione:

Immobile 3:  
Annotazione:  
Totale: m<sup>2</sup> 139 Rendita: Euro 10.508,19

Intestazione degli immobili indicati al n.1

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

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

# 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: TFNMLE58D12M059C

Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> 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				



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

Ultima planimetria in atti

Data: 17/03/2025 - n. T335898 - Richiedente: TFNMLE58D12M059C

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

**GEOM. TOFANI EMILIO**

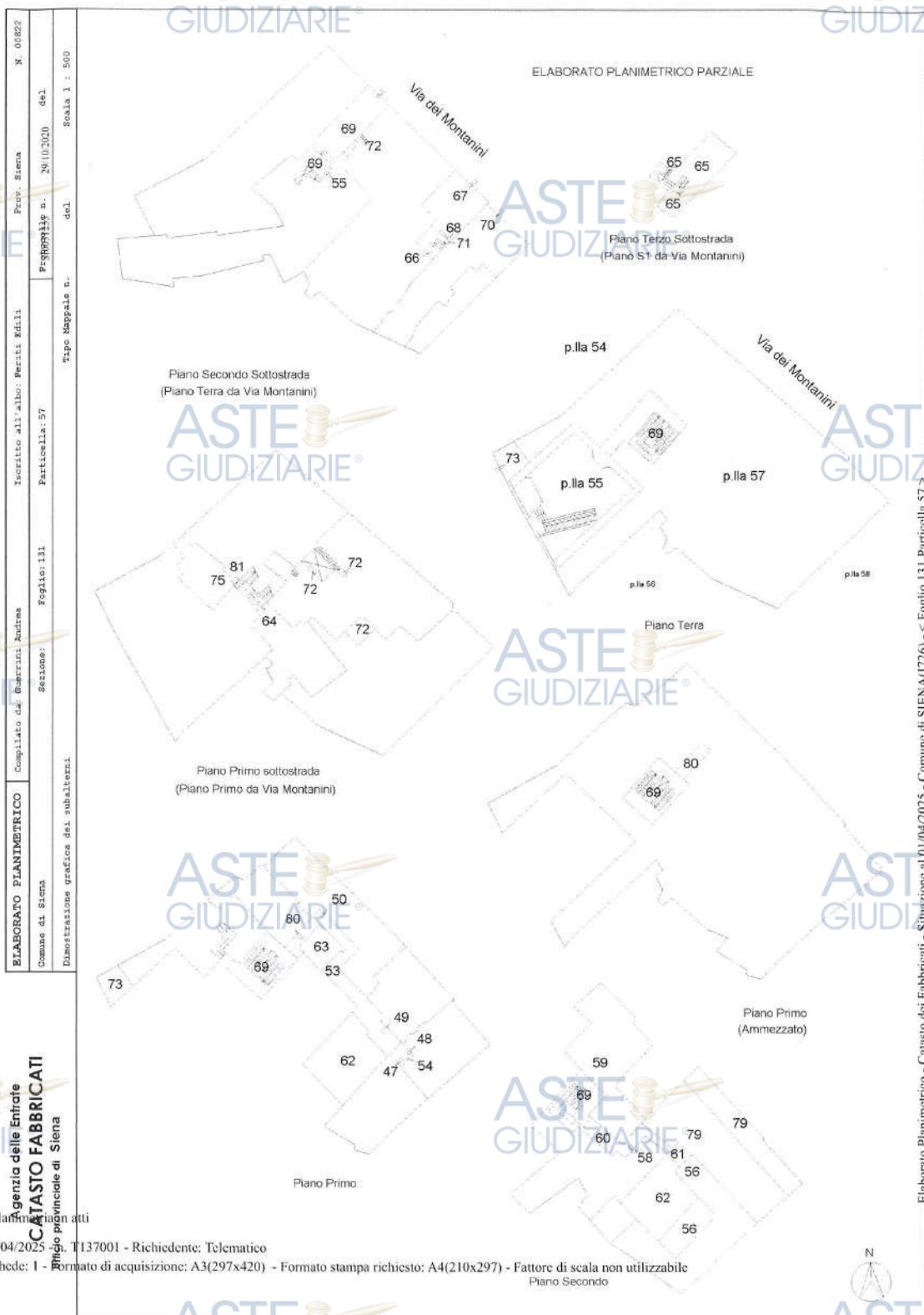
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

*geometratofani@gmail.com*

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

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



Ultima planimetria ovini atti

Page 21 of 22 | Case No. T137804 | Date: 10/10/2014

Data: 01/04/2025 - n. TI137001 - Richiedente: Telematico  
Totalc schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile  
Piano Secondo

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

# 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 ASSEGNNATI

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

emilio.tofani@geopec.it



**GEOM. TOFANI EMILIO**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

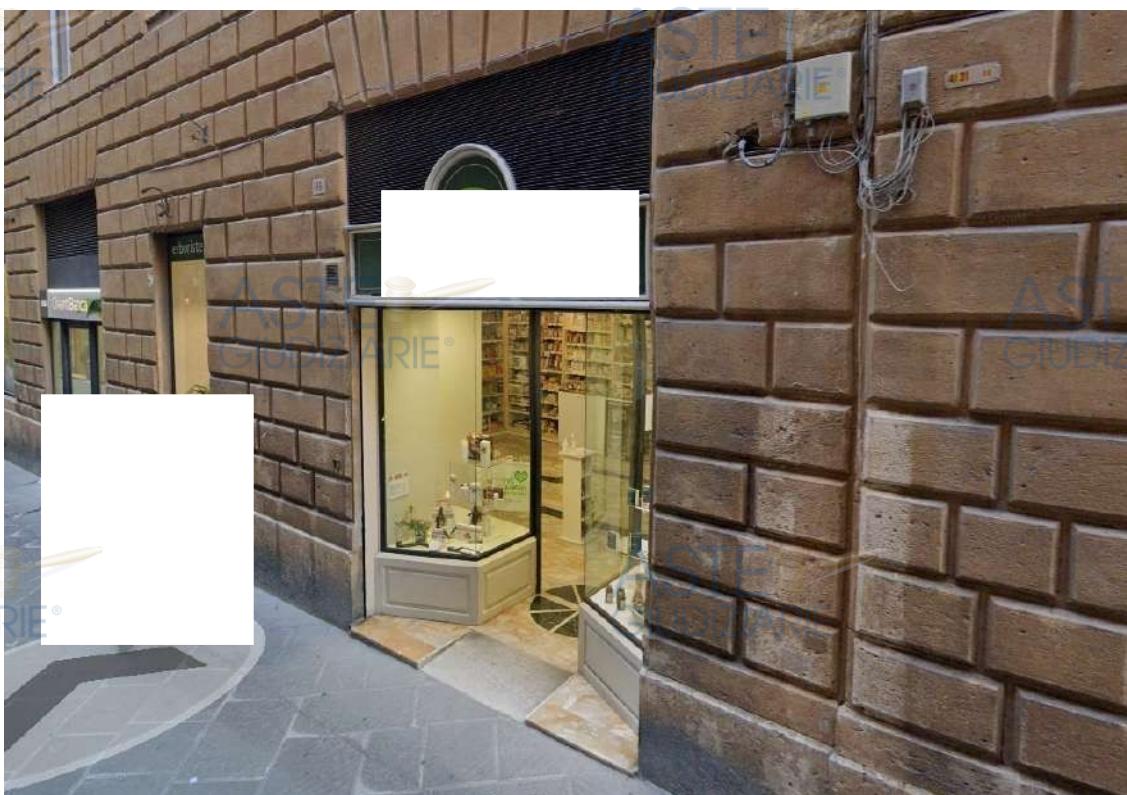
geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geoprec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

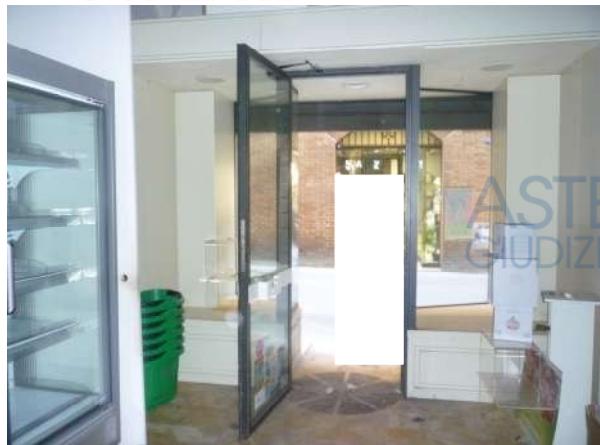
# GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geoppec.it



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

# 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geotec.it

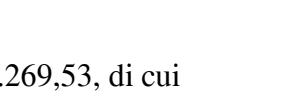


## ISPEZIONI IPOTECARIE

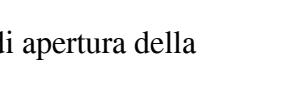
L'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità:



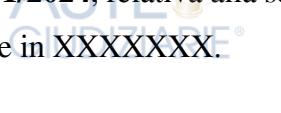
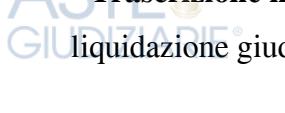
- **Iscrizione n. 383** registro particolare, in data **18/03/2024**, per complessivi euro 964.000,00 di cui euro 482.000,00 di capitale, in rinnovazione della precedente ipoteca n. 800 registro particolare del 03/04/2004 a garanzia del mutuo a suo tempo concesso dalla “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” XXXXX” con sede in XXXXX, formalità originariamente contro “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” XXXX” con sede in XXXX; quest’ultima ha venduto l’unità immobiliare oggetto di garanzia alla “XXXXXXX XXXXX XXXX”, con sede in XXXXXX, che a seguito dell’atto di scissione dell’13/07/2021 è passata in proprietà alla “XXXXXXX” con sede in XXXXX.



- **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 “ XXXXXXXXX XXX” con sede in XXXX, a carico di “XXXXXXXXXXXXXX” con sede in XXXXXX; 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 “XXXXXXXXXXXX” con sede in XXXX contro la “ XXXXXXXXX” con sede in XXXXXX;



- **Trascrizione n. 7414** registro particolare, in data **21/11/2024**, relativa alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della “XXXXXXXXXXXX” con sede in XXXXXX.



## **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)



## **PROVENIENZA**

Quanto oggetto di stima è pervenuto alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- atto Notaio XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXX di XXXXXX 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 XXXXXXXXX con sede in XXXXXX, Via XXXXXXXXX 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
- 2) Stato di manutenzione dei locali
- 3) Ubicazione



1,00

1,00

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)

Aste Giudiziarie®  
Empoli, 28/05/2025

Aste Giudiziarie® 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**

Negozi commerciali 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**

The image shows a handwritten signature "Tofani Emilio" written in black ink above a circular official stamp. The stamp contains the text "ASTE GIUDIZIARIE", "CATASTO FABBRICATI", "Siena", "foglio 131", "particella 57", "subalterno 70", "zona censuaria 1", "categoria C/1", "classe 16", "mq 105", "superficie catastale mq 138", and "rendita catastale €. 10.221,97".



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

