

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®

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO FALLIMENTI

DITTA

“XXXXXXXXXX S.R.L. (P.IVA XXXXXXXX)”

ASTE
GIUDIZIARIE®

REG. LIQ. GIUD. N. 169/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'UNITA'
IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE POSTA NEL
COMUNE DI POGGIBONSI,
VIA SALCETO N. 85/A**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN OGGETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

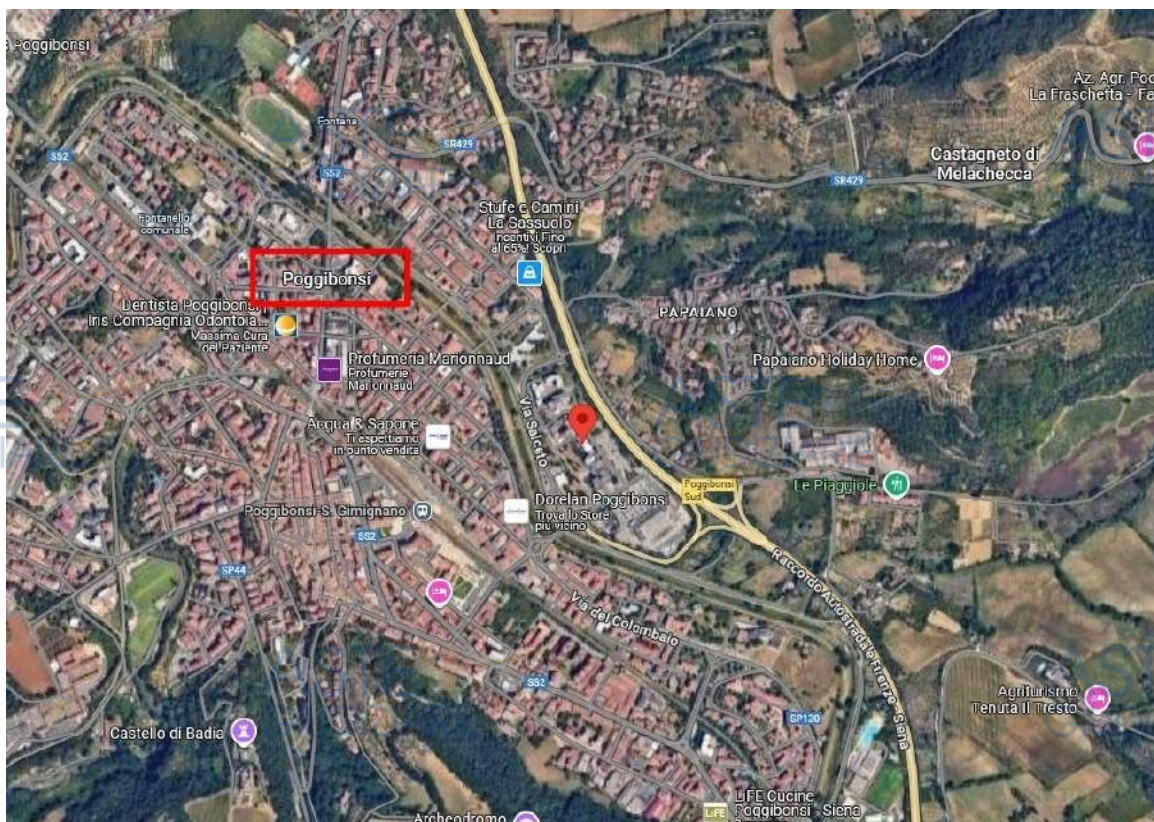
GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

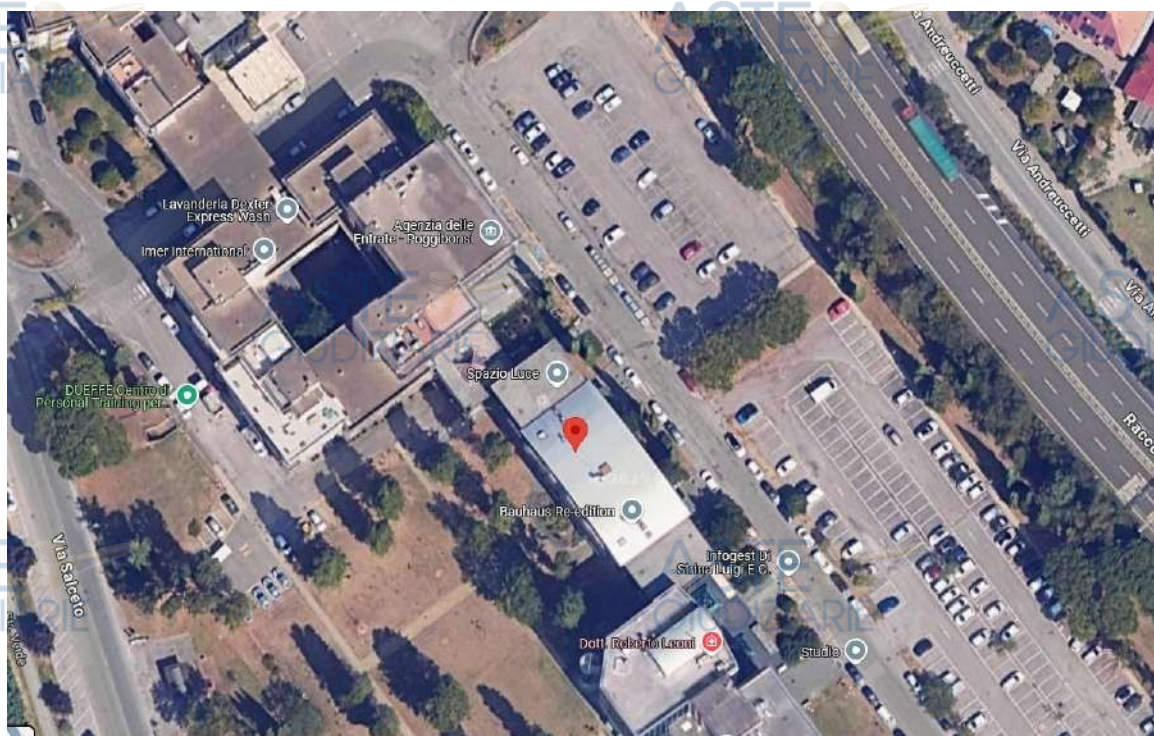
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it



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



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 commerciale, porzione di un più ampio fabbricato condominiale, ubicata nel Comune di Poggibonsi, Via Salceto n. 85A, così composta:

- piano interrato: vari locali pertinenziali dell'attività svolta al piano primo della superficie interna utile pari a circa mq 58, collegati al piano primo mediante montacarichi interno;
- piano terreno: area urbana avente una superficie pari a circa mq 140, con annessa scala elicoidale a vista per il collegamento con il piano primo;
- piano primo: vari locali a destinazione commerciale, aventi una superficie interna utile pari a circa mq 200, oltre a balcone esterno dove arriva la scala elicoidale.

L'intero negozio alla data del sopralluogo (03/04/2025) risulta completamente agibile e parte dei locali posti al primo piano risultano locati a "Associazione culturale centro discipline benessere" ad euro 500,00 mensili, con regolare contratto registrato.

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 elettrico, riscaldamento e condizionamento. Le facciate esterne sono costituite da infissi in alluminio e vetro. La scala elicoidale esterna presenta scalini in piastrelle, ringhiera in ferro. Il balcone risulta completamente pavimentato.

In alcuni locali del piano primo sono evidenti alcune infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato la tinteggiatura dei soffitti.

Nell'ampia sala polivalente del piano primo sono presenti alcune pareti in legno a delimitazione di 2 ripostigli che dovranno essere rimosse, in quanto non autorizzate da nessun titolo edilizio.

GEOM. TOFANI EMILIO

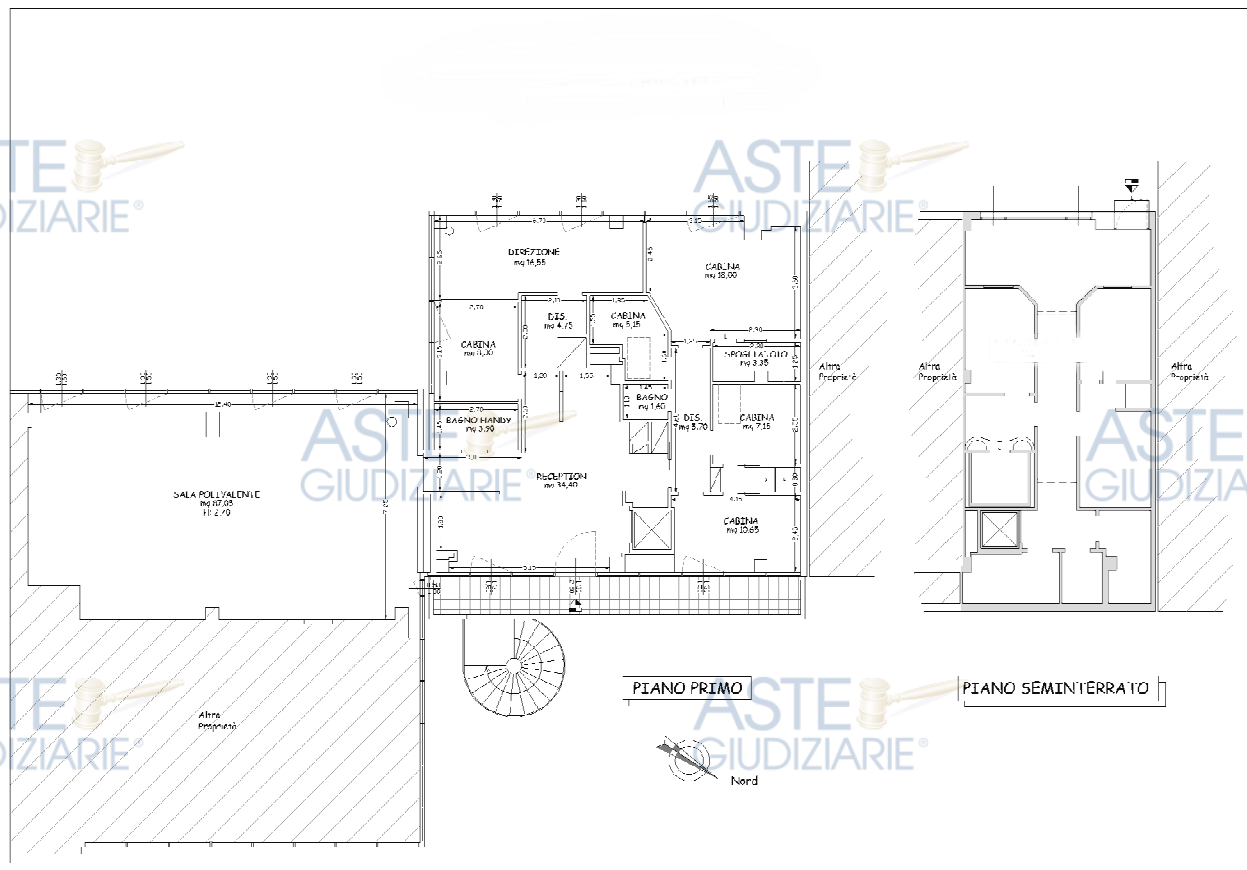
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



SITUAZIONE CONDOMINIALE

Le unità immobiliari oggetto della presente stima fanno parte del “CONDOMINIO VALDELSA UFFICI” codice fiscale 91013500524 con una quota millesimale pari a 34,045. Alla data attuale risulta un debito da versare pari ad euro 2.817,54. Preciso inoltre che non ci sono lavori straordinari deliberati ad eccezione dell’incarico allo Studio Lotti Elvio ed associati per la richiesta di CPI per le autorimesse.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

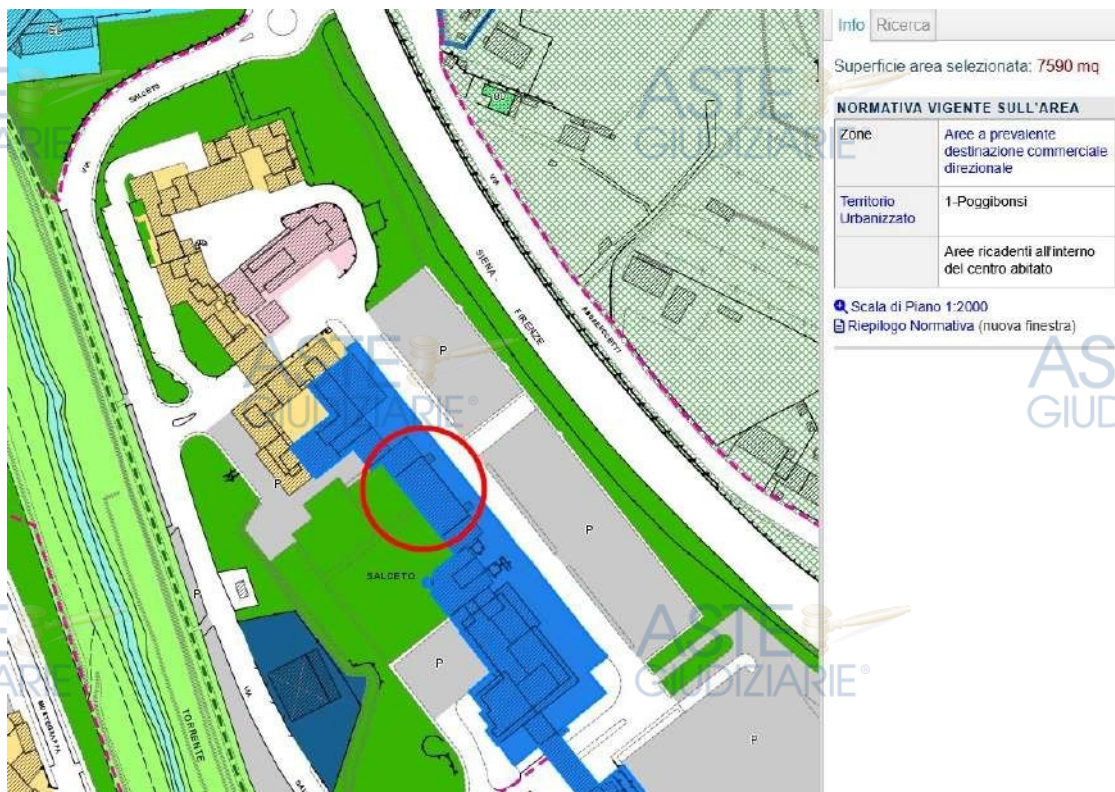
emilio.tofani@geopec.it

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. 141 del 22/06/2000 (prat. n. 00/0282);
- Concessione Edilizia n. 77 del 25/07/2002 (prat. n. 02/0024) variante alla C.E. n. 141/2000;
- Concessione Edilizia n. 119 del 26/11/2002 (prat. n. 02/0643) variante alla C.E. n. 141/2000;
- Comunicazione di fine lavori ed agibilità prot. n. 8522 del 02/04/2003;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA) del 14/06/2019 prot. 20688 (prat. n. 2019/0490) per modifiche interne a locale commerciale.

L'elaborato sottostante individua l'inquadramento urbanistico della zona dove è ubicato l'oggetto della perizia.



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

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

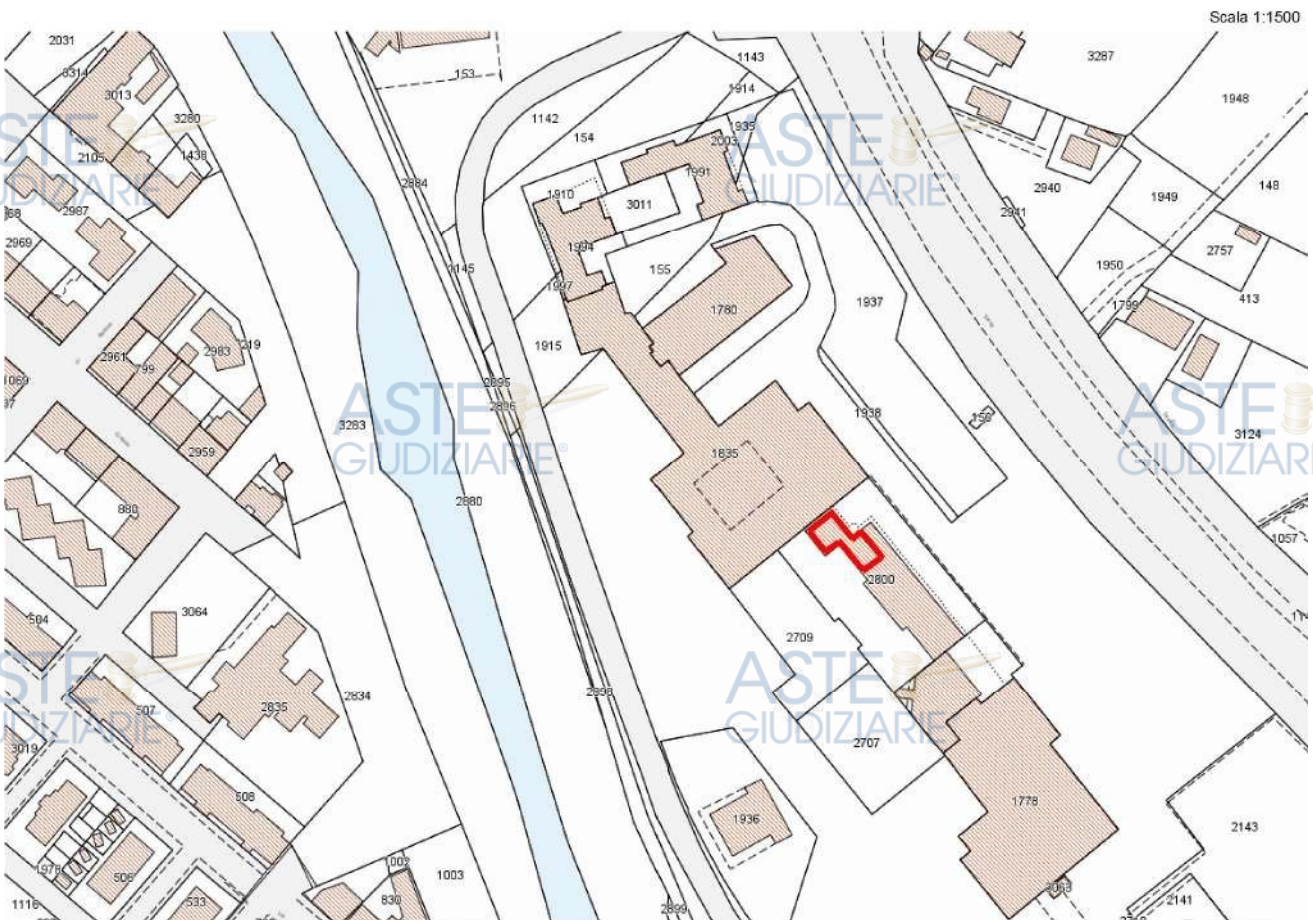
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Comune di Poggibonsi (SI)

Quanto oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricato del Comune di Poggibonsi, correttamente intestato alla Società, nel foglio di mappa 21, particella 2800:

- subalterno 24, località Salceto n. 85/A, piano S1/T/1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 273, superficie catastale mq 313, rendita catastale €. 4.398,97, per quanto riguarda i locali principali;
- subalterno 58, località Salceto, piano T, categoria F/1, consistenza mq 140, per quanto riguarda lo spazio pilotis al piano terra dove è ubicata la scala elicoidale a giorno che porta al balcone del primo piano e che permette l'accesso ai locali del piano primo.

La zona a comune con le altre unità immobiliari dell'intero fabbricato, costituita da pilotis, marciapiedi e spazi di manovra, è rappresentata nel foglio di mappa 21, particella 2800, subalterno 57, località Salceto, piano T, cat. F/1, consistenza mq 506 con la quota della xxx pari a 36835/1000000.



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.36.11

Visura n.: T347607 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

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

Dati della richiesta Comune di POGGIBONSI (Codice:G752)

Provincia di SIENA

Foglio: 21 Particella: 2800 Sub.: 24

Catasto Fabbricati

INTERSTATO

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 03/06/2019

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	2800	24			C/1	5	273 m ²	Totale: 313 m ²	Euro 4,398,97	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/06/2019 Pratica n. S10023093 in atti dal 03/06/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8743.1/2019)
Indirizzo		LOCALITA' SALLCETO n. 85/A Piano S1-T - 1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G752 - Foglio 21 - Particella 2800

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura dei dati di superficie.
1		21	2800	24			C/1	5	261 m ²	Totale: 310 m ²	Euro 4.205,61	
LOCALITA' SALLCETO Piano S1-T - 1												

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.36.11

Visura n.: T347607 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

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

Notifica Annotazioni		Partita		Mod.58							
-classamento e rendita validati											
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/10/2012											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	2800	24			C/1	5	261 m²		Euro 4.205,61
LOCALITA' SALCETO Piano S1-T - 1											
Indirizzo						Partita		Mod.58			
Notifica Annotazioni		Partita		Mod.58							
-classamento e rendita validati											

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	2800	24			C/1	5	261 m ²		Euro 4.205,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2003 Pratica n. 205869 in atti dal 20/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 109514.1/2003)
Indirizzo				LOCALITA' SALCETO Piano SI-T - 1								
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni												
classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2003											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		21	2800	24			C/1	5	261 m ²		Euro 4.205,61
VARIAZIONE del 19/03/2003 Pratica n. 6835 in atti dal 19/03/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 35378.1/2003)											

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.36.11

Visura n.: T347607 Pag: 3

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

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

Indirizzo Notifica	LOCALITA' SALTETO Piano S1-T - I										Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati												
Situazione dell'unit� immobiliare dal 05/07/2002													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	2800	24			C/1	5	286 m ²		Euro 4.608,45	COSTITUZIONE del 05/07/2002 Pratica n. 124440 in atti dal 05/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1118 1/2002)	
Indirizzo Notifica	LOCALITA' SALTETO Piano S1-T - I										Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati												

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

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.49.58

Visura n.: T356993 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

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

Comune di POGGIBONSI (Codice:G752)

Provincia di SIENA

Foglio: 21 Particella: 2800 Sub.: 58

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 21/06/2011

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	2800	58			F/1		140 m²			DIVISIONE del 21/06/2011 Pratica n. S10087645 in atti dal 21/06/2011 DIVISIONE (n. 48697.1/2011)	
Indirizzo				LOCALITA' SALCETO Piano T									
Notifica								Partita		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G752 - Foglio 21 - Particella 2800

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

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Segue

Data: 28/03/2025 Ora: 16.48.46

Visura n.: T356244 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

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

Comune di POGGIBONSI (Codice:G752)

Provincia di SIENA

Foglio: 21 Particella: 2800 Sub.: 57

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

INTESTATI

(1) Proprietà 7835/100000
(1) Proprietà 48574/1000000
(1) Proprietà 79657/1000000
(1) Proprietà 32383/1000000
(1) Proprietà 35836/1000000
(1) Proprietà 27287/500000 in regime di separazione dei beni
(1) Proprietà 36835/1000000
(1) Proprietà 30976/1000000
(1) Proprietà 39232/1000000
(1) Proprietà 1739/12500
(1) Proprietà 21411/250000
(1) Proprietà 703/50000
(1) Proprietà 36026/1000000
(1) Proprietà 147720000
(1) Proprietà 19587/125000
(1) Proprietà 147/20000
(1) Proprietà 1862/100000
(1) Proprietà 23861/500000
(1) Proprietà 33201/125000 Regime bene personale
(1) Proprietà 57949/500000
(1) Proprietà 27697/500000 in regime di separazione dei beni
(1) Proprietà 9981/100000
(1) Proprietà 9981/1000000
(1) Proprietà 14977/25000
(1) Proprietà 147/10000 in regime di separazione dei beni
(1) Proprietà 27697/500000 in regime di separazione dei beni
(1) Proprietà 35021/250000
(1) Proprietà 30359/250000

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Data: 28/03/2025 Ora: 16.48.46 pag. 2 **Segue**

Visura n.: T356244 Pag: 2

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

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

Unità immobiliare dal 20/01/2011

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	2800	57			F/1		506 m ²			
Indirizzo				LOCALITA' SALCEIO Piano T.								
Notifica								Partita		Mod.58		
DIVISIONE del 20/01/2011 Pratica n. S10006539 in atti dal 20/01/2011 DIVISIONE (n. 4666.1/2011)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G752 - Foglio 21 - Particella 2800

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

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

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

Data: 24/02/2025 - n. T462603 - Richiedente: TFFNMLE58D12M059C

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

Dichiarazione protocollo n. SI0023093 del 03/06/2019

Comune di Poggibonsi

Localita' Salceto

civ. 85/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 2800

Subalterno: 24

Compilata da:
Tistoni Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

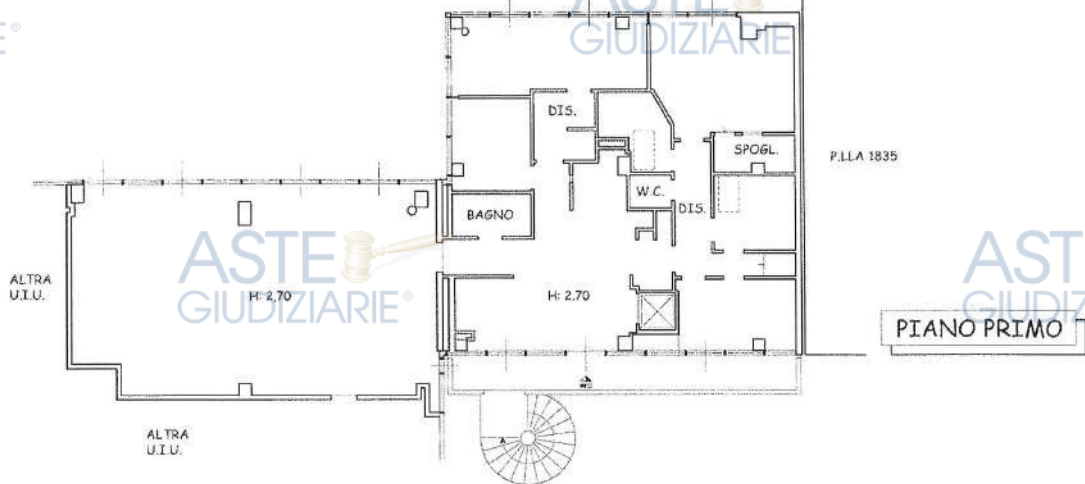
Prov. Siena

N. 772

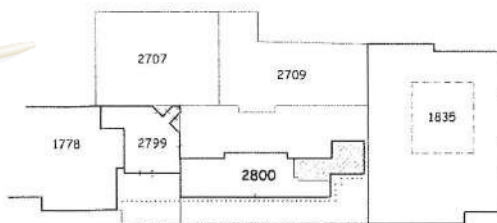
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**ESTRATTO DI MAPPA
Scala 1:2000**



Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2025 - n. T462603 - Richiedente: TFFNMLE58D12M059C

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2025 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio 21 - Particella 2800 - Subalterno 24 >
LOCALITA' SALCETO n. 85/A Piano S1-T-1

GEOM. TOFANI EMILIO

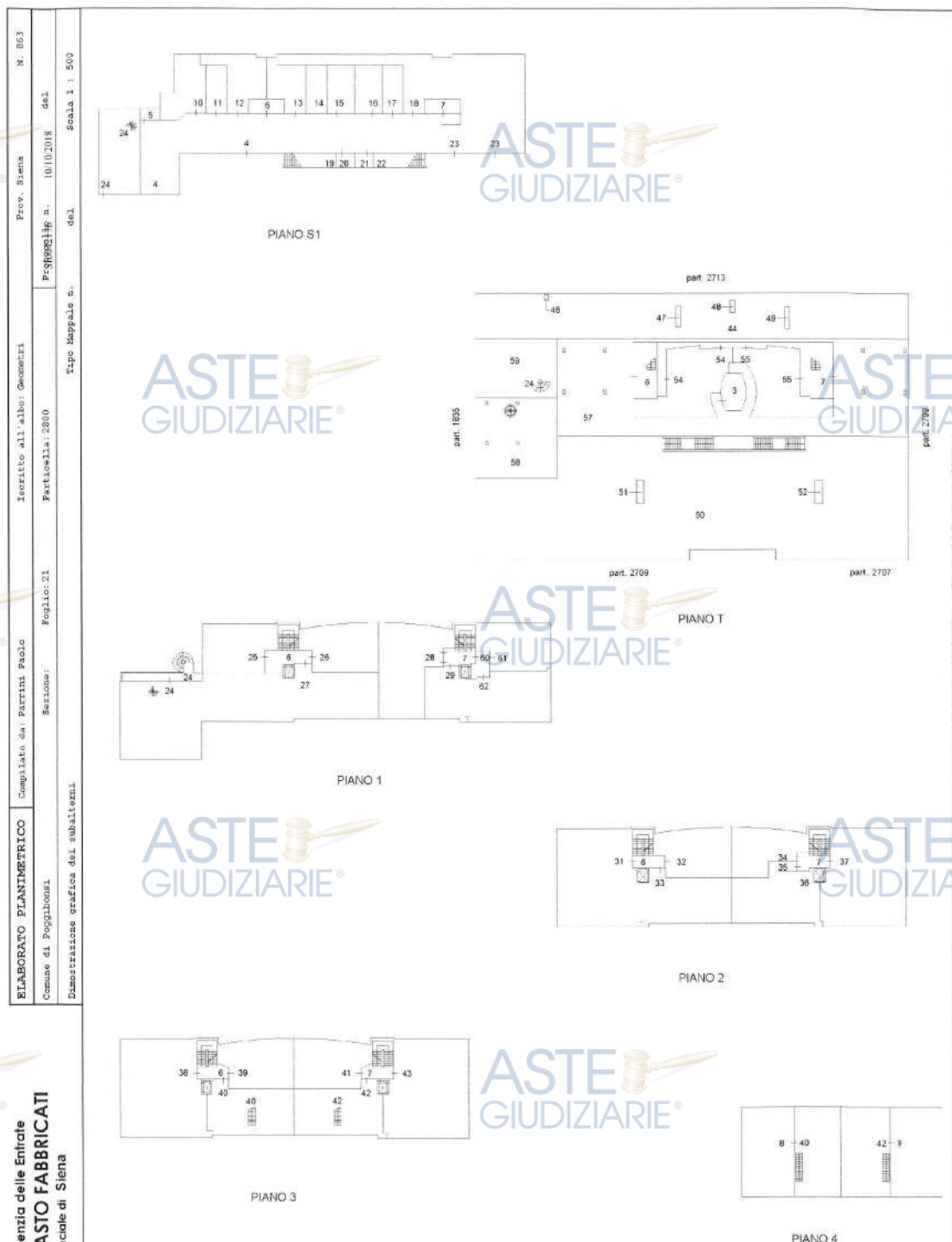
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

Data: 28/03/2025 - n. T358645 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria

Data: 28/03/2025 - n. T358645 - Richiedente: Telematico

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

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: 28/03/2025

Ora: 16:52:33

Numero Pratica: T358647

Pag: 1 - Segue

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

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POGGIBONSI		21	2800		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	LOCALITA' SALCETO		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-2-23-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-61-62 (LOCALE IMPIANTI TECNICI)
4	LOCALITA' SALCETO		S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-2-23-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-61-62 (TUNNEL ACCESSO GARAGES)
5	LOCALITA' SALCETO		S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-2-23-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-61-62 (RIPOSTIGLIO)
6	LOCALITA' SALCETO		T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 25-26-27-31-32-33-38-39-40 (VANO SCALA E ASCENSORE)
7	LOCALITA' SALCETO		T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 28-29-34-35-36-37-41-42-43-61-62 (VANO SCALA E ASCENSORE)
8	LOCALITA' SALCETO		4			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 25-26-27-31-32-33-38-39-40 (CENTRALE TERMICA)
9	LOCALITA' SALCETO		4			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 23-28-29-34-35-36-37-41-42-43-61-62 (CENTRALE TERMICA)
10	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
11	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
12	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
13	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
14	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
15	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
16	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
17	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
18	LOCALITA' SALCETO		S1			AUTORIMESSA
19	LOCALITA' SALCETO		S1			MAGAZZINO
20	LOCALITA' SALCETO		S1			MAGAZZINO

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: 28/03/2025
Ora: 16:52:33
Numero Pratica: T358647
Pag: 2 - Segue

21	LOCALITA' SANCETO		S1		MAGAZZINO
22	LOCALITA' SANCETO		S1		MAGAZZINO
23	LOCALITA' SANCETO		S1		NEGOZIO
24	LOCALITA' SANCETO		S1-T - 1		NEGOZIO
25	LOCALITA' SANCETO		1		UFFICIO
26	LOCALITA' SANCETO		1		UFFICIO
27	LOCALITA' SANCETO		1		UFFICIO
28	LOCALITA' SANCETO		1		UFFICIO
29	LOCALITA' SANCETO		1		UFFICIO
30					SOPPRESSO
31	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
32	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
33	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
34	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
35	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
36	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
37	LOCALITA' SANCETO		2		UFFICIO
38	LOCALITA' SANCETO		3		UFFICIO
39	LOCALITA' SANCETO		3		UFFICIO
40	LOCALITA' SANCETO		3-4		UFFICIO
41	LOCALITA' SANCETO		3		UFFICIO
42	LOCALITA' SANCETO		3-4		UFFICIO
43	LOCALITA' SANCETO		3		UFFICIO
44	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 428
45					SOPPRESSO
46	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 1
47	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 2
48	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 1
49	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 2
50	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 1032
51	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 4
52	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 4
53					SOPPRESSO
54	LOCALITA' SANCETO		T		UFFICIO
55	LOCALITA' SANCETO		T		UFFICIO
56					SOPPRESSO
57	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 506
58	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 140
59	LOCALITA' SANCETO		T		AREA URBANA DI MQ. 103
60	LOCALITA' SANCETO	87	1		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 61-62
61	LOCALITA' SANCETO	87	1		UFFICIO
62	LOCALITA' SANCETO	87	1		UFFICIO

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

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

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@geopec.it



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@geopec.it



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@geopec.it



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

Le unità immobiliare in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione n. 1207** registro particolare, in data **11/07/2019**, per complessivi euro 800.000,00, di cui euro 400.000,00 per capitale, relativa ad IPOTECA VOLONTARIA in favore di "XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX (XX) ed a carico di "XXXXXXXX
XXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX (XX), che grava sull'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 21, particella 2800 sub. 24;

- **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 "XXXXXXXXXX
XXX" con sede in XX, a carico di "XXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX, che grava sulle unità immobiliari rappresentate nel foglio di mappa 21, particella 2800 subalterni 24 e 58 per l'intera quota e sull'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 21, particella 2800, sub. 57, per la quota indivisa di 3683,5/100000; 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 "XXXXXXXXXX
XXX" con sede in XXX, a carico di "XXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX, che grava sulle unità immobiliari rappresentate nel foglio di mappa 21, particella 2800 subalterni 24 e 58 per l'intera quota e sull'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 21, particella 2800, sub. 57, per la quota indivisa di 3683,5/100000; nel quadro D della nota di iscrizione è indicata la "richiesta di iscrizione di pari grado";

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com

emilio.tofani@geopec.it

- **Trascrizione n. 6006** registro particolare, in data **24/09/2024** relativa al **pignoramento** promosso da "XXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX contro la "XXXXXXXXXXXX" con sede in Firenze, che grava sulle unità immobiliari rappresentate nel foglio di mappa 21, particella 2800, subalterni 24 e 58 per l'intera quota e sull'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 21 particella 2800 subalterno 57 per la quota di 3683,5/100000;

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

PROVENIENZA

Quanto oggetto di stima è pervenuto alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C. codice fiscale XXXXXXXXXX con atto Notaio XXXXXXXXXX di Siena del 12/09/2002 repertorio n. 25671 raccolta n. 9931 registrato a Siena il 01/10/2002 al n. 2634.

Con atto di scissione Notaio XXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXX passavano alla XXXXXXXXXX con sede in XXXXX, Via XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX.

Segue documentazione relativa.

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

€. 1.100,00 /mq relativo alla superficie utile locali piano primo

€. 600,00 /mq relativo alla superficie utile locali piano seminterrato

€. 250,00 /mq relativo alla superficie utile balcone piano primo

€. 50,00 /mq relativo alle superficie utili accessorie

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

Moltiplicando il valore di macro zona, la superficie utile dei locali 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 di macro zona €/mq	Coeff. di gradimento	VALORE DI STIMA
Locali commerciali piano primo	mq 200	€. 1.100,00	1,00	€. 220.000
Locali commerciali piano S1	mq 58	€. 600,00	1,00	€. 34.800
Balcone piano primo	mq 13	€. 250,00	1,00	€. 3.250
Superfici accessorie esclusive- loggiato	mq 140	€. 30,00	1,00	€. 4.200
Superfici accessorie condominiali - loggiato - Quota 36835/1000000	mq 506	€. 30,00	1,00	€. 560

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della xxx può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di €. 262.810,00.

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	€.	262.810,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	26.281,00
	€.	236.529,00

Il valore finale a base d'asta dell'unità immobiliare in oggetto, escluso il valore degli arredi presenti, può essere espresso, arrotondato, pari a **€. 237.000,00**

(Euro duecentotrentasettemila/00)

Empoli, 21/05/2025

Geometra Tofan 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

Locale ad uso commerciale posto nel Comune di Poggibonsi, Via Salceto n. 85A, piano primo, avente una superficie interna utile di circa mq 200 e balcone di circa mq 13, con annessi locali al piano seminterrato aventi una superficie interna utile di circa mq 58. I locali del piano primo sono raggiungibili mediante scala esterna elicoidale insistente su area urbana esclusiva di mq 140.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi nel foglio di mappa 21, part. 2800:

- subalterno 24, località Salceto n. 85/A, piano S1/T/1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 273, superficie catastale mq 313, rendita catastale €. 4.398,97, per quanto riguarda i locali principali;
- subalterno 58, località Salceto, piano T, categoria F/1, consistenza mq 140, per quanto riguarda lo spazio pilotis esclusivo al piano terra;
- subalterno 57, località Salceto, piano T, cat. F/1, consistenza mq 506 con la quota della xxx pari a 36835/1000000, costituita da pilotis, marciapiedi e spazi di manovra a comune.

Geom. Tofani Emilio

