ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

Empoli, mercoledì 9 settembre 2026.

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO DITTA

[redacted]

REGISTRO FALLIMENTI: 154/2024

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

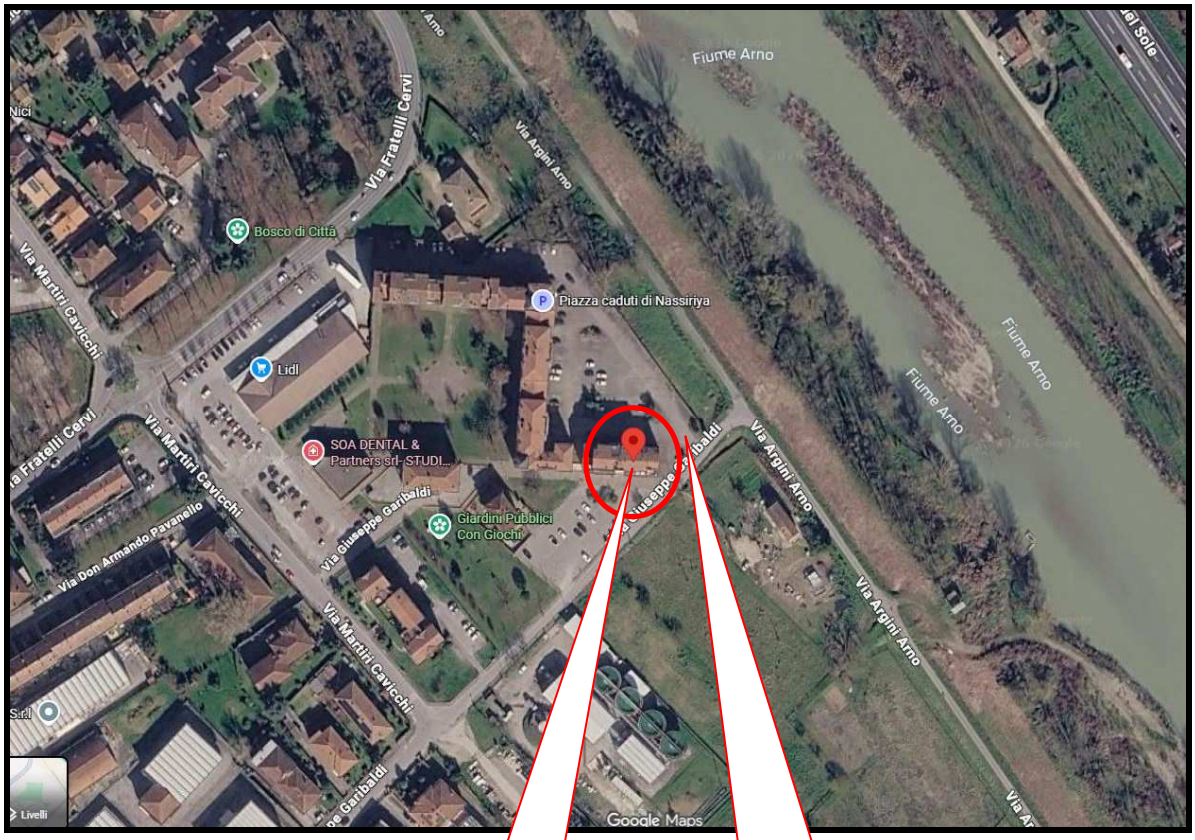
DI PORZIONI DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
POSTE NEL COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)
LOCALITA' FIGLINE, VIA G. GARIBALDI n. 115,
FACENTI PARTE DI UN PIU' AMPIO IMMOBILE.
OGGETTO DI PERIZIA VI E' QUANTO SEGUE:

LOTTO 1	APPARTAMENTO piano 3 + AREA A PARCHEGGIO ESCLUSIVA SCOPERTA piano T
LOTTO 2	APPARTAMENTO piano 3 + GARAGE piano T
LOTTO 3	APPARTAMENTO piano 1 + GARAGE piano T

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

ANALISI DELL'INTERO FABBRICATO

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE IN OGGETTO.

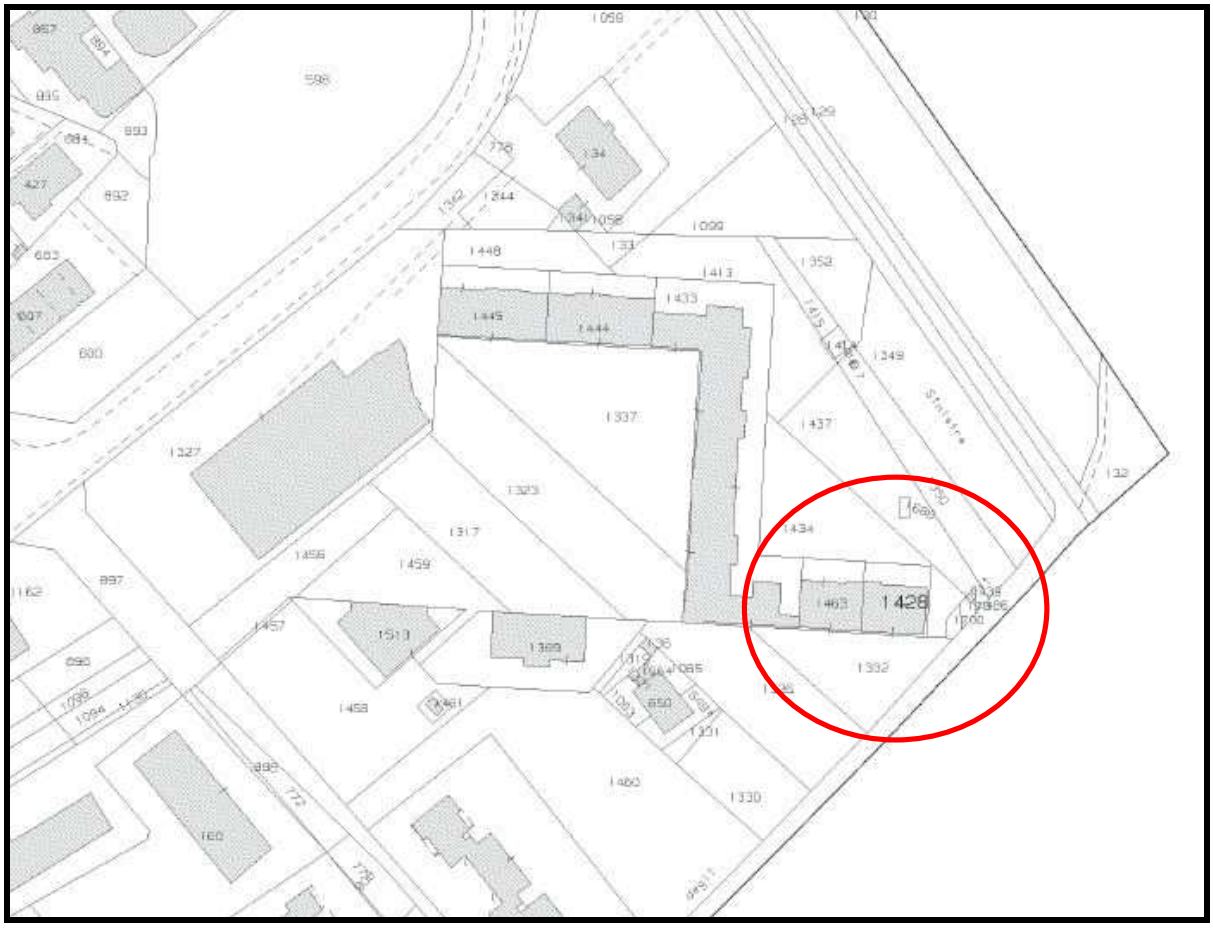


Fabbricato cui fanno parte le unità oggetto di stima

Area a parcheggio esclusiva LOTTO 1

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA



Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

VISTE DELL'INTERA PORZIONE DI FABBRICATO





Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it



2. BREVE DESCRIZIONE GENERALE.

Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso residenziale, facenti parte di un più ampio edificio condominiale composto da tredici unità immobiliari, non tutte dotate di autorimessa di pertinenza. Lo stabile si eleva per cinque piani fuori terra ed è sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline, via G. Garibaldi n. 115. Collocato in un contesto pienamente urbano, l'edificio beneficia della vicinanza immediata a tutti i servizi della vita quotidiana; inoltre, sia sul fronte che sul tergo, è presente un ampio parcheggio a disposizione.
Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate in un'unica tonalità di colore giallo, mentre il piano terra è rifinito in parte con un rivestimento effetto mosaico in tonalità grigia.
Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno, protetti da avvolgibili con cassonetto esterno.
I balconi hanno nella maggior parte dei casi, il parapetto in laterizio o in calcestruzzo armato, ad accezione di quelli posti sul prospetto posteriore, che presentano una struttura mista in calcestruzzo armato e ringhiera metallica.
Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate e dei balconi non è ottimale, evidenziando la necessità di interventi diffusi di manutenzione ordinaria.
Per quanto concerne le unità immobiliari oggetto di stima, queste si presentano in un eterogeneo stato di manutenzione (i cui specifici difetti saranno dettagliati nelle schede delle singola unità).
Nonostante la buona qualità delle finiture e la razionale distribuzione degli spazi interni, il prolungato stato di inutilizzo degli ultimi anni ha comportato un diffuso accumulo di sporcizia sulle superfici pavimentate, sulle pareti e sugli infissi esterni.
Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 10 luglio 2026, gli appartamenti ed i garage risultavano liberi da persone e vuoti da cose.
Le unità immobiliari sono dotate dei rispettivi impianti tecnologici, ciascuna servita da caldaia termica esclusiva; tuttavia, non è stato possibile per lo scrivente verificarne l'effettivo stato di funzionamento, né accertare l'eventuale presenza di vizi occulti.

Le parti comuni interne dell'edificio, sebbene realizzate con finiture di buona qualità, necessitano anch'esse di interventi di manutenzione ordinaria.

3. RIFERIMENTI URBANISTICI.

Il sottoscritto, in data 18 agosto 2025 prot. n. 00033062, ha deposito presso il Comune di Figline e Incisa Valdarno, opportuna richiesta di accesso agli atti per ricostruire la storia urbanistica del fabbricato in questione.
In data 15 settembre 2025, lo scrivente riceveva via Pec dal Comune di Figline e Incisa Valdarno, la documentazione richiesta, dalla quale ha constatato quanto segue:

- che per "realizzazione di un edificio di civile abitazione all'interno del complesso edilizio nel P.U.P. di via F.lli Cervi, nell'area denominata "RE" nel vigente r.u.", è stata rilasciata dal Responsabile del Sevizio del Comune di Figline Valdarno, la Concessione Edilizia n. 46 del 22 aprile 2004;
- che per "variante alla realizzazione di un edificio di civile abitazione all'interno del complesso edilizio nel P.U.P. di via F.lli Cervi, nell'area denominata "RE" nel vigente r.u di cui alla CE/46 del 22 aprile 2004", è stata rilasciata dal Responsabile del Sevizio del Comune di Figline Valdarno, la Concessione Edilizia n. 10 del 19 febbraio 2007;
- che in data 26 febbraio 2007, prot. n. 3546, è stata depositata "Dichiarazione di Fine Lavori e Certificazione di Conformità dell'opera realizzata al progetto presentato", con allegata apposita relazione tecnica illustrativa e tavola grafica della variante finale;
- che in data 27 febbraio 2007, prot. n. 3672, è stata depositata Domanda di Permesso di Abitabilità o Agibilità, rilasciata per silenzio assenso.

Per i particolari, vedi documentazione urbanistica allegata alla presente (allegato n. 3).

Esaminando le tavole di progetto, allegate al Piano Operativo Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in un'area urbana: ambito di paesaggio di fondovalle (U1), tessuti recenti dei centri principali (U1.4);
- consentito fino alla disciplina di intervento di tipo 5 (t5), quindi è consentito da t2 a t5;
- sito in zona territoriale omogenea B.

Esaminando la Carta del Rischio Archeologico, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità in questione non è gravato da alcun vincolo.

Esaminando la tavola STRA2 "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE)", allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito nel perimetro del territorio urbanizzato;
- posto nell'UTOE n. 3 "Figline";
- posto nel territorio urbano a prevalente carattere residenziale recente.

Esaminando la tavola STRA5 "Patrimonio territoriale – Ricomposizione delle strutture territoriali", allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in “pianura e fondovalle”.

Esaminando la tavola STA12 “Ambiti locali di paesaggio”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in ambiti locali di paesaggio “1. Fondovalle dell’Arno”;
- sito in sub-ambiti locali di paesaggio “1.2 Fondovalle a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale”;
- sito in tessuto dell’urbanizzazione contemporanea.

Esaminando la tavola IS1.9 “Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2).

Esaminando la tavola IS1.11 “Planimetria della pericolosità idraulica stato attuale ai sensi del DPGR 53R/2011”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in aree a pericolosità idraulica elevata (I3).

Esaminando la tavola QC2.10 “Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.Lgs 42/2004”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136) per “dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale all’Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa in Val d’Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d’Arno, Scandicci, Firenze”;
- sito in un’area tutelata per legge (art. 142) per “fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c).

Esaminando la tavola QC2.11 “Altri vincoli”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in un’area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico.

Esaminando la tavola IS2.13 “Carta delle aree a pericolosità geologica”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in un’area a pericolosità geologica media (G.2).

Esaminando la tavola IS2.14 “Carta delle aree a pericolosità sismica locale”, allegata al Piano Strutturale Comunale, si evince che lo stabile cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è:

- sito in un’area a pericolosità sismica locale media (S.2).

Il sottoscritto, in data 10 luglio 2026, ha effettuato un ultimo sopralluogo esterno ed interno sia allo stabile che alle singole unità immobiliari oggetto di stima, al fine di esaminare il grado di manutenzione dei beni e verificare la conformità urbanistica e catastale dei subalterni di interesse.
Sono state riscontrate molteplici difformità, sia interne che esterne, rispetto a quanto assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali incongruenze risultano in parte sanabili tramite la presentazione dei rispettivi accertamenti di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, previo rilascio delle relative autorizzazioni paesaggistiche. Come riportato nelle schede delle singole unità, alcune delle opere difformi o abusive, non ritenute sanabili, dovranno essere rimosse per l'ottenimento del ripristino dello stato legittimato.

Inoltre, sono state riscontrare difformità anche nelle parti comuni dello stabile, anche'esse in parte sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi del citato art. 209-bis della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, sempre previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Tali varianti condominiali rispetto ai titoli depositati riguardano:

- diversa disposizione della rampa interna di ingresso al piano terra;
- diverse dimensioni nette degli ingressi di accesso allo stabile, al piano terra;
- larghezza del vano scala in alcuni punti inferiore a 1,20 ml. A parere dello scrivente, tale difformità non potrà essere sanata: trattandosi di parte comune, dovrà essere garantita la larghezza minima di passaggio secondo i dettami della Legge 13/89 e del D.M. 236/89;
- incongruenze grafiche nella rappresentazione del vano ascensore;
- incongruenze grafiche nella rappresentazione del vano scala;
- larghezza del pianerottolo ai piani, di fronte alla porta dell'ascensore, in alcuni punti inferiore a 1,50 ml. A parere dello scrivente, anche questa difformità non potrà essere sanata, dovendo garantire la larghezza minima per le parti comuni, secondo i dettami della Legge 13/89 e del D.M. 236/89;
- errori negli elaborati grafici relativi ai prospetti e alle sezioni: errata rappresentazione dei marciapiedi e degli infissi esterni, nonché la mancata rappresentazione di canne fumarie, lucernari e di alcuni elementi ornamentali dei prospetti.

Lo scrivente precisa che le spese necessarie per il deposito delle pratiche edilizie succitate, i costi per le demolizioni delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, saranno interamente a carico della parte aggiudicataria.
Nella descrizione di ogni singolo subalterno sono stati indicati i costi presunti per l'ottenimento della regolarizzazione urbanistica e catastale; tali importi saranno detratti dal valore finale di stima di ogni singolo lotto. Nella cifra stimata è stata considerata anche la quota parte relativa alla risoluzione delle problematiche riscontrate nelle parti comuni.

4. PROVENIENZA.

I beni in questione sono pervenuti alla società [redacted] con sede in [redacted] in tal modo:

- in forza dell'atto di compravendita [redacted], repertorio n. 45102, fascicolo n. 5749, registrato a Firenze il 8 ottobre 2004 al n. 3795 e trascritto ad Arezzo il 11 ottobre 2004 al n. 12723 di registro particolare;
- successivamente il rogito di cui sopra è stato rettificato dall'atto di rettifica [redacted] del 21 novembre 2005, repertorio n. 50233, fascicolo n. 7094, registrato a Firenze il 29 novembre 2005 al n. 2764 e trascritto ad Arezzo il 7 dicembre 2005 al n. 14717 di registro particolare.

Per i particolari, vedi atti di provenienza allegati alla presente (allegato n. 4).

5. VISURE IPOTECARIE.

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Trascritto a Firenze in data 27 gennaio 2020 al n. 2247 di registro particolare
Commissione tributaria provinciale del 27 dicembre 2019, Repertorio 302
[redacted]

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE
Iscritta a Firenze in data 10 gennaio 2023 al n. 134 di registro particolare
[redacted]

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Firenze in data 9 agosto 2024 al n. 5387 di registro particolare, ricevuto dal [redacted]i di Figline e Incisa Valdarno, in data 8 ottobre 2004, Repertorio 45291
[redacted]

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Trascritta a Firenze in data 29 novembre 2024 al n. 33816 di registro particolare
Tribunale di Firenze in data 18 ottobre 2024, Repertorio 211
[redacted]

6. SCELTA DEI VALORI DI STIMA.

Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari in questione, il sottoscritto ha adottato *"il criterio del più probabile valore di mercato"*, che appare il più idoneo a compiere quanto gli è stato richiesto, visto che esprime il rapporto di equivalenza tra una somma di denaro ed un determinato bene economico, in funzione della caratteristica della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.
Tale criterio può essere sviluppato attraverso due procedimenti di stima, quello sintetico (detto anche per comparazione diretta) ed analitico (detto anche per comparazione indiretta), ritenendo però quest'ultimo (che si basa sulla capitalizzazione dei redditi) non attendibile e di conseguenza non utilizzabile in quanto i dati disponibili per canoni di locazione, sono generalmente scarsi e poco attendibili.
In seguito a quanto sopra citato, il sottoscritto ha adottato il metodo di stima sintetico, esaminando i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, le pubblicazioni specialistiche ed attraverso indagini di mercato presso agenzie immobiliari e professionisti operanti in zona.
Ai fini di una più precisa valutazione, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene.

Analizzando le valutazioni immobiliari dell'Omi dell' Agenzia delle Entrate, il secondo semestre anno 2025 assegna un valore di mercato che oscilla da €. 1.200,00 a €. 1.650,00 al mq. di superficie lorda, prezzi inclusi delle incidenze dovute alle pertinenze esclusive ed aree a comune.

Il sottoscritto, espletate le indagini di mercato sopra citate per unità similari a quelle in oggetto, esaminate dettagliatamente le caratteristiche del bene, lo stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno, la posizione in cui è posto l'immobile ed il contesto che lo circonda ed il fatto che a breve verranno indicati i valori di mercato del primo semestre 2026, esprime un valore di mercato pari a:

€. 1.650,00 per mq. di superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende il prodotto della superficie reale lorda, moltiplicata per dei coefficienti di destinazione d'uso, come sotto riportato.
Viene precisato che la stima pur essendo a misura, discende da altre considerazioni non riportate nella perizia, quindi per cui l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo delle consistenze reali, non vanno ad alterare il complessivo valore di stima.

METODO DI VALUTAZIONE

Sono stati individuati i coefficienti da adottare per trasformare la superficie reale in commerciale

COEFF.	descrizione
1,00	Locali abitativi piano primo e terzo
0,80	Soffitta
0,25	Terrazzi
0,50	Garage
0,22	Area a parcheggio esclusiva scoperta

Applicando i relativi coefficienti alle singole consistenze otterremo le superfici commerciali

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

LOTTO 1

1. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline.
All'immobile si accede dal civico n. 115 di via G. Garibaldi, tramite l'atrio di ingresso comune ed il successivo vano scala e/o ascensore a comune.
Pertinenza esclusiva dell'abitazione, vi è un'area esterna esclusiva adibita a parcheggio.

Il subalterno oggetto di stima risulta così composto:

- al piano terzo, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, soffitta, ripostiglio e terrazza con accesso da cucina-soggiorno, camera e soffitta.

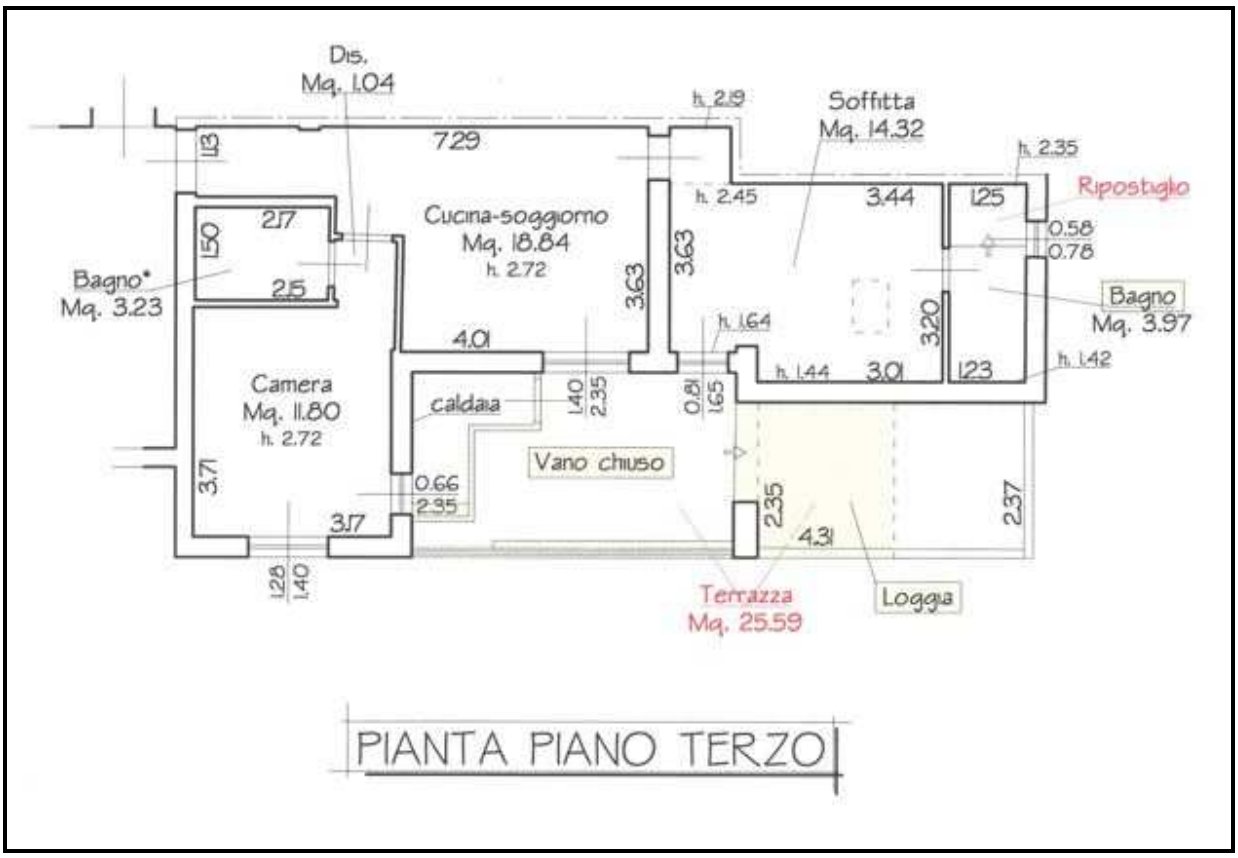
E' compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni per legge e per destinazione, tra cui:

- il resede individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 1, comune a tutti i subalterni della particella 1428;
- il portico ad uso pubblico individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 2;
- l'atrio ed il vano scala individuati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 3, comune a tutti i subalterni della particella 1428.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne, nel vano cucina-soggiorno, in bagno, in terrazza ed in una porzione del ripostiglio, vi sono le piastrelle in ceramica, mentre nel disimpegno, camera e soffitta vi è il parquet in legno.
Nell'angolo cottura è presente una cucina in buono stato di conservazione.
I vani cucina-soggiorno, camera e soffitta, sono dotati di impianto di climatizzazione, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è presente la caldaia incassata nella muratura esterna sulla terrazza e, internamente, vi sono i termosifoni in tutti i vani.
Gli infissi esterni sono in legno, protetti da avvolgibili con apertura classica manuale; in soffitta è presente un lucernario a tetto. Occorre fare attenzione alle altezze del parapetto delle finestre, essendo inferiori a 1,00 ml., soprattutto nel ripostiglio. L'aggiudicatario dovrà posizionare ringhiere o semplici tubolari a protezione, all'altezza indicata.
Il servizio igienico è privo di illuminazione/areazione naturale, per tal motivo è presente l'impianto di areazione forzata. Tale vano è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.
L'angolo cottura, il bagno ed il ripostiglio sono ben rivestiti a parete.
L'area esterna esclusiva adibita a parcheggio è asfaltata.

2. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE.

Lo scrivente, durante un sopralluogo presso l'unità, ha effettuato un rilievo dettagliato dello stato attuale, restituito graficamente qui di seguito.
Si precisa che la pianta in questione ha una valenza puramente dimostrativa, finalizzata ad illustrare al meglio il bene ai soggetti interessati all'acquisto.
Viene precisato altresì che la stima, pur essendo determinata a misura, discende da altre considerazioni non riportate nella perizia; pertanto, eventuali errori di rilievo, grafici o aritmetici nel calcolo delle consistenze reali dei vani, non alterano il valore complessivo di stima.
Inoltre, sono state evidenziate in giallo le porzioni abusive da demolire e/o rimuovere, e in rosso le destinazioni d'uso dei locali regolarmente assentite.



3. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, dichiara di esservi avvalso dei rilievi da lui stesso effettuati in loco.

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	3	34,91	42,41
Soffitta	3	18,29	23,62
Terrazzo	3	25,59	27,39
Area a parcheggio esclusiva scoperta	T	25,00	25,00

4. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

L'unità immobiliare in questione, è stata realizzata in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Come in precedenza sottolineato, lo scrivente in fase di verifica della conformità urbanistica, ha riscontrato molteplici difformità, sia interne che esterne, rispetto a quanto assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali incongruenze risultano in parte sanabili tramite la presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica. Le difformità non sanabili dovranno essere demolite e rimosse, ripristinando lo stato legittimato.

Le difformità sanabili sono le seguenti:

- diversa distribuzione interna;
- mancata raffigurazione grafica del lucernario a tetto nella soffitta;
- diverse misurazioni nette dei vani;
- vari errori nella rappresentazione grafica dell'appartamento;
- mancata raffigurazione grafica degli scalini nel ripostiglio e nella terrazza;
- diverse dimensioni e posizionamento delle aperture esterne;
- lieve modifica della sagoma dell'unità.

Gli abusi non sanabili, quindi oggetto di demolizione e rimozione sono i seguenti:

- buona parte della terrazza è stata chiusa tramite l'installazione di una serie di infissi. Essi andranno tutti rimossi;
- sulla terrazza è stato realizzato un vano ripostiglio in struttura metallica e lastre di cartongesso che andrà demolito e rimosso;
- in terrazza è presente una struttura in ferro e legno che andrà rimossa e smaltita;
- in terrazza è stata realizzata una controparete in cartongesso adiacente il parapetto che andrà demolita e rimossa;
- in terrazza è presente un termosifone, il quale andrà rimosso;
- nel ripostiglio adiacente la soffitta è stato realizzato un servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia. I sanitari dovranno essere rimossi.

Avendo rilevato l'altezza da terra dei parapetti inferiore ad 1,00 ml., occorre installare un tubolare in ferro o ringhiera, sulla soglia delle finestre, alla quota su indicata da terra.

Ai fini estimativi, considerando che l'adempimento della regolarizzazione urbanistica del lotto in questione e delle parti condominiali comporterà oneri, sanzioni e spese tecniche, si indica prudenzialmente in circa €. 5.000,00, l'ammontare della spesa complessiva, cifra che sarà sottratta dal valore finale di stima.

Inoltre, per i lavori, le demolizioni ed i ripristini in precedenza elencati, lo scrivente indica prudenzialmente in circa €. 4.500,00, l'ammontare della spesa complessiva, importo che sarà sottratto dal valore finale di stima.

5. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, l'appartamento e l'area a parcheggio esclusiva scoperta, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 15, via Giuseppe Garibaldi n. 115, piano 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 59 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 51 mq., rendita catastale €. 278,89, che identifica l'appartamento di civile abitazione;
- foglio di mappa 31, particella 1700, via Giuseppe Garibaldi snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie catastale totale 25 mq., rendita catastale €. 74,89, che identifica l'area a parcheggio esclusiva scoperta.

Il tutto in forza di denunzia di variazione per "divisione, ampliamento, ultimazione di fabbricato urbano", presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 24 febbraio 2006, protocollata al numero FI0039856, per quel che riguarda l'appartamento.

Il tutto in forza di denunzia per "costituzione" presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 10 novembre 2025, protocollata al numero FI0206833, per quel che riguarda l'area a parcheggio esclusiva scoperta.

Il sottoscritto, esaminate le planimetrie catastali presenti in atti, dichiara che la planimetria catastale raffigurante l'unità abitativa, non è conforme allo stato attuale.
Ai fini estimativi, considerando che per rendere conforme catastalmente il subalterno 15 occorrerà redigere una nuova pratica Doc.Fa, lo scrivente indica prudenzialmente in €. 500,00, l'ammontare della spesa complessiva, somma che sarà sottratta dal valore finale di stima del lotto.

Per i particolari, vedi le visure e planimetrie catastali allegate alla presente (allegato n. 5).

6. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEI BENI.

L'appartamento in questione appare in un normale stato di manutenzione, grazie al fatto che è stato abitato fino a qualche mese fa; nonostante ciò lo scrivente, nel corso dei vari sopralluoghi effettuati e dopo un colloquio avvenuto con l'ultima residente dell'unità, ha constatato una serie di problematiche, qui di seguito elencate:

- gli infissi esterni in legno e gli avvolgibili presentano vari difetti in fase di apertura e chiusura;
- nel ripostiglio, al cui interno è stato realizzato abusivamente un bagno, vi sono tracce di muffa;
- la maniglia del portoncino di ingresso non è stabile, necessita di regolazione o sostituzione;
- gli intonaci dei parapetti della terrazza sono in parte fatiscenti;

- l'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici, ma non è stato possibile per lo scrivente verificarne l'effettivo stato di funzionamento, né accertare l'eventuale presenza di vizi occulti.

L'abitazione alla data dell'ultimo sopralluogo (10 luglio 2026), risultava libera da cose e/o persone, ad eccezione della cucina in buono stato di conservazione.

Per quel che riguarda l'area esterna adibita a parcheggio esclusivo, in tale data, risultava occupata momentaneamente da altre vetture, ma solo per il fatto che nessun condomino sa dell'esclusività di tale superficie. Una volta aggiudicata, il nuovo proprietario dovrà provvedere a segnalare la proprietà privata e, in caso lo ritenesse opportuno, a cancellare le righe bianche a terra, erroneamente disegnate tempo fa.
Della proprietà esclusiva dell'area a parcheggio, verrà messo a conoscenza anche l'amministratore del condominio.

7. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05 s.m.i.. Per tal motivo il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

8. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per lo stabile in questione, il lotto 1 possiede i seguenti millesimi di proprietà:

TABELLA ''A'' PROPRIETA' GENERALI SULLE PARTI COMUNI : millesimi di proprietà 62,00;

TABELLA ''B'' SPESE RICOSTRUZIONE E MANUTENZIONE SCALE E ATRIO : millesimi di proprietà 81,00;

TABELLA ''C'' SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO ASCENSORE : millesimi di proprietà 82,17.

Durante lo studio delle tabelle, lo scrivente ha riscontrato alcuni errori nei calcoli dei millesimi di proprietà. Tali conteggi saranno prossimamente oggetto di correzione e, di conseguenza, subiranno alcune variazioni.

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	42,41	1,00	42,41
Soffitta	23,62	0,80	18,90
Terrazza	27,39	0,25	6,85
Area a parcheggio esclusiva scoperta	25,00	0,22	5,50
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**MQ. 73,66**

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€./mq. 1.650,00**, si otterrà il valore di mercato di stima dei beni in oggetto:

€./mq. 1.650,00 x mq. 73,66 = €. 121.539,00

Considerate le varie problematiche su descritte, partendo dal valore di mercato reale dei beni di cui sopra, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un deprezzamento di €. 5.000,00, dovuto alle spese necessarie per il ripristino della conformità urbanistica esclusiva e condominiale;
- applicare un deprezzamento di €. 4.500,00 dovuto alle spese necessarie per i lavori, demolizioni, rimozioni e ripristini delle opere abusive non sanabili;
- applicare un deprezzamento di €. 500,00 dovuto alle spese necessarie per il ripristino della conformità catastale;
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente stabilisce che il valore di mercato aggiornato, sarà:

€. 121.539,00 - €. 5.000,00 - €. 4.500,00 - €. 500,00 - €. 3.000,00 = **€. 108.539,00**

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 108.500,00 (centoottomilacinquecento/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato di cui sopra, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un ulteriore deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale dei beni, a causa dei meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni).

Alla luce di quanto esposto, il prezzo base d'asta del Lotto 1, di proprietà della [redacted] sarà:

€. 108.500,00 – 10% = **€. 97.650,00 (novantasettemilaseicentocinquanta/00)**

LOTTO 2

1. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline.
All'immobile si accede dal civico n. 115 di via G. Garibaldi, tramite l'atrio di ingresso comune ed il successivo vano scala e/o ascensore a comune.
Pertinenza esclusiva dell'abitazione vi è un garage al piano terra, precisamente il secondo da sinistra verso destra, per chi osserva la facciata posteriore.

Il lotto oggetto di stima risulta così composto:

- al piano terzo, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, soffitta, ripostiglio e due terrazzi, uno con l'accesso dalla cucina-soggiorno e l'altro con l'accesso dalla camera e soffitta;
- al piano terra, vano garage.

E' compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni per legge e per destinazione, tra cui:

- il resede individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 1, comune a tutti i subalterni della particella 1428;
- il portico ad uso pubblico individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 2;
- l'atrio ed il vano scala individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 3, comune a tutti i subalterni della particella 1428.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne sono state posate le piastrelle in ceramica, ad eccezione della camera e soffitta ove è stato installato il parquet in legno.
I vani cucina-soggiorno, camera e soffitta sono dotati di impianto di climatizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è presente la caldaia incassata nella muratura esterna sulla terrazza, internamente vi sono i termosifoni in tutti i vani.
Sul balcone con accesso dalla cucina-soggiorno è presente un lavatoio.
Gli infissi esterni sono in legno, protetti da avvolgibili con apertura classica manuale; in soffitta è presente un lucernario a tetto. Occorre fare attenzione alle altezze del parapetto delle finestre,

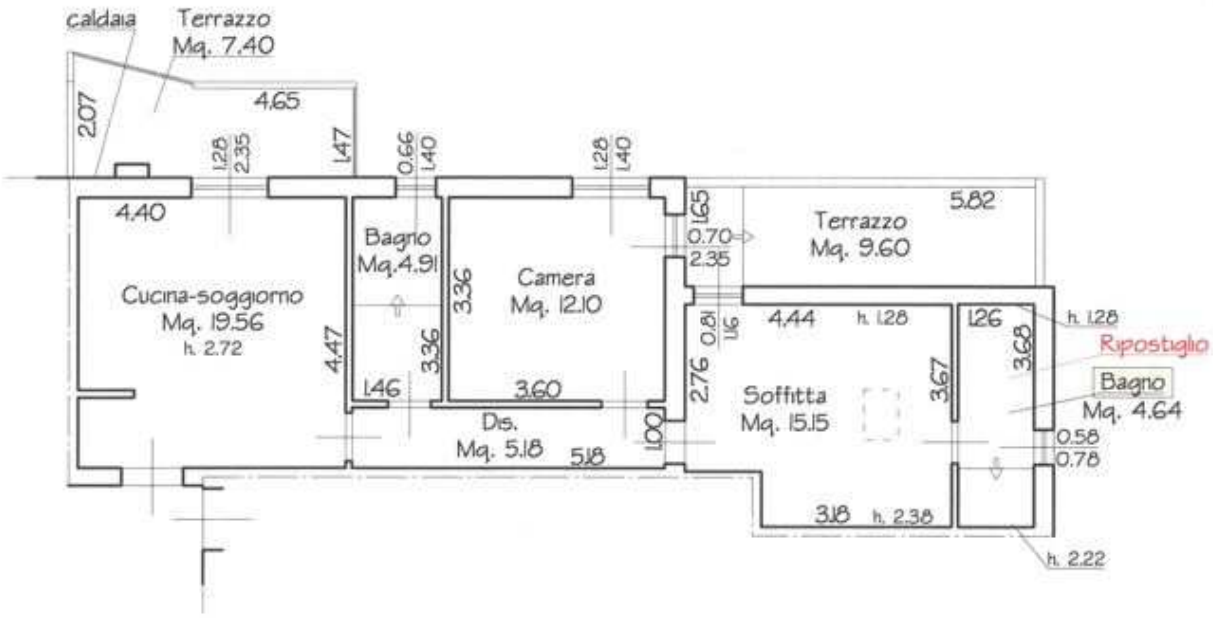
essendo inferiori a 1,00 ml., soprattutto nel bagno. L'aggiudicatario dovrà posizionare ringhiere o semplici tubolari a protezione, all'altezza indicata.
Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.
L'angolo cottura, il bagno ed il ripostiglio sono ben rivestiti a parete.
Per quanto concerne il garage di pertinenza al piano terra, è pavimentato con piastrelle in ceramica. Al suo interno è presente l'impianto elettrico che è rimasto collegato al contatore condominiale; una volta aggiudicato, il nuovo proprietario dovrà provvedere a collegare la linea elettrica dell'autorimessa, al contatore del proprio appartamento.
Inoltre, come si evince dalla consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente, nel garage vi è un lavatoio. Lo scrivente, con il supporto di una ditta specializzata, ne ha constatato l'assenza del collegamento idrico; pertanto tale vano è da considerarsi privo di approvvigionamento idrico, nonostante la presenza del sanitario.

2. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE.

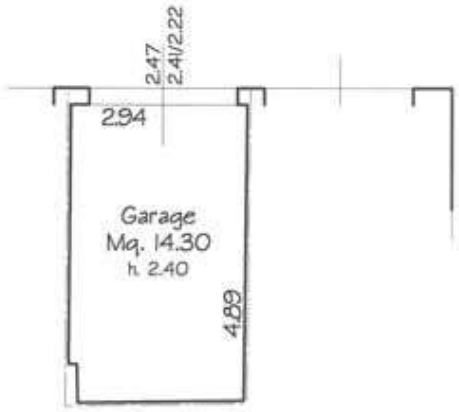
Lo scrivente, durante un sopralluogo presso l'unità, ha effettuato un rilievo dettagliato dello stato attuale dei beni, restituito graficamente qui di seguito.
Si precisa che le piante in questione hanno una valenza puramente dimostrativa, finalizzata ad illustrare al meglio i beni ai soggetti interessati all'acquisto.
Viene precisato altresì che la stima, pur essendo determinata a misura, discende da altre considerazioni non riportate nella perizia; pertanto, eventuali errori di rilievo, grafici o aritmetici nel calcolo delle consistenze reali dei vani, non alterano il valore complessivo di stima.
Inoltre, è stata evidenziata in giallo la destinazione abusiva del vano (bagno) ed in rosso la destinazione d'uso del locale regolarmente assentita.

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO TERRA

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

3. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, dichiara di esservi avvalso dei rilievi da lui stesso effettuati in loco.

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	3	41,75	50,06
Soffitta	3	19,79	24,60
Terrazzi	3	17,00	18,72
Garage	T	14,30	15,87

4. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

Le porzioni immobiliari in questione, sono state realizzate in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Come in precedenza sottolineato, lo scrivente in fase di verifica della conformità urbanistica, ha riscontrato molteplici difformità, sia interne che esterne, rispetto a quanto assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali incongruenze risultano in parte sanabili tramite la presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica. Le difformità non sanabili dovranno essere demolite e rimosse, ripristinando lo stato legittimato.

Le difformità sanabili sono le seguenti:

per l'appartamento

- mancata raffigurazione grafica del lucernario a tetto nella soffitta;
- diverse misurazioni nette dei vani;
- vari errori nella rappresentazione grafica dell'appartamento;
- mancata raffigurazione grafica degli scalini nel bagno, nel ripostiglio e in una terrazza;
- diverse dimensioni e posizionamento delle aperture esterne;
- diverse dimensioni dei terrazzi;
- presenza di un cavedio a parete sul terrazzo;
- lieve modifica della sagoma dell'unità;

per il garage

- diverse misurazioni nette del vano;
- errore nella rappresentazione grafica del pilastro.

Gli abusi non sanabili nell'appartamento, quindi oggetto di demolizione e rimozione sono i seguenti:

- nel ripostiglio adiacente la soffitta è stato realizzato un servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia. I sanitari dovranno essere rimossi.

Avendo rilevato l'altezza da terra dei parapetti inferiore ad 1,00 ml., occorre installare un tubolare in ferro o ringhiera, sulla soglia delle finestre, alla quota su indicata da terra.

Ai fini estimativi, considerando che l'adempimento della regolarizzazione urbanistica del lotto in questione e delle parti condominiali comporterà oneri, sanzioni e spese tecniche, si indica prudenzialmente in circa €. 5.000,00, l'ammontare della spesa complessiva, cifra che sarà sottratta dal valore finale di stima.
Inoltre, per le rimozioni ed i ripristini in precedenza elencati, lo scrivente indica prudenzialmente in circa €. 1.200,00, l'ammontare della spesa complessiva, importo che sarà sottratto dal valore finale di stima.

5. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, l'appartamento ed il garage, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 14, via Giuseppe Garibaldi n. 115, piano 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 62 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 57 mq., rendita catastale €. 278,89, che identifica l'appartamento di civile abitazione;
- foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 6, via Giuseppe Garibaldi n. 115, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale €. 86,61, che identifica il garage di pertinenza.

Il tutto in forza di denunzia di variazione per "divisione, ampliamento, ultimazione di fabbricato urbano", presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 24 febbraio 2006, protocollata al numero FI0039856, per quel che riguarda sia l'appartamento che il garage.

Il sottoscritto, esaminate le due planimetrie catastali in atti, dichiara che entrambe non sono conformi allo stato attuale.
Ai fini estimativi, considerando che per rendere conformi catastalmente i subalterni 14 e 6 occorrerà redigere una nuova pratica Doc.Fa, lo scrivente indica prudenzialmente in €. 750,00, l'ammontare della spesa complessiva, somma che sarà sottratta dal valore finale di stima del lotto.

Per i particolari, vedi le visure e planimetrie catastali allegate alla presente (allegato n. 5).

6. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEI BENI.

L'appartamento in questione si presenta in un cattivo stato di manutenzione, nonostante le buone rifiniture interne ed esterne a suo tempo realizzate.
A causa dell'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra, sulle pareti, sui soffitti, sugli infissi esterni ed incuria nella pulizia dei terrazzi.
Inoltre, sono state riscontrate una serie di problematiche, qui di seguito elencate:

- gli infissi esterni in legno e gli avvolgibili sono fatiscenti e presentano vari difetti in fase di apertura e chiusura;
- il portoncino di ingresso si chiude solo girando la chiave;
- forte presenza di muffa soprattutto nei vani camera, soffitta e ripostiglio (ove è stato realizzato abusivamente il secondo bagno), con il conseguente deterioramento della

pittura e del sottostante intonaco; la muffa presente è dovuta alla carenza di areazione e ad infiltrazioni;
- sui balconi, si nota la crescita di piantagioni tra le fughe delle piastrelle;
- i battiscopa sulle terrazze sono in buona parte distaccati dalla muratura;
- la macchina esterna del condizionamento risulta danneggiata;
- gli intonaci dei parapetti delle terrazze sono in parte fatiscenti;
- l'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici, ma non è stato possibile per lo scrivente verificarne l'effettivo stato di funzionamento, né accertare l'eventuale presenza di vizi occulti.

Il garage è in buono stato di conservazione.

L'abitazione ed il garage, alla data dell'ultimo sopralluogo (10 luglio 2026), risultavano liberi da cose e/o persone.

7. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05 s.m.i.. Per tal motivo il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

8. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per lo stabile in questione, il lotto 2 possiede i seguenti millesimi di proprietà:

TABELLA ''A'' PROPRIETA' GENERALI SULLE PARTI COMUNI : millesimi di proprietà 63,00;

TABELLA ''B'' SPESE RICOSTRUZIONE E MANUTENZIONE SCALE E ATRIO : millesimi di proprietà 81,50;

TABELLA ''C'' SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO ASCENSORE : millesimi di proprietà 82,17.

Durante lo studio delle tabelle, lo scrivente ha riscontrato alcuni errori nei calcoli dei millesimi di proprietà. Tali conteggi saranno prossimamente oggetto di correzione e, di conseguenza, subiranno alcune variazioni.

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	50,06	1,00	50,06
Soffitta	24,60	0,80	19,68
Terrazzi	18,72	0,25	4,68
Garage	15,87	0,50	7,93
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**MQ. 82,35**

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€./mq. 1.650,00**, si otterrà il valore di mercato di stima del bene in oggetto:

€./mq. 1.650,00 x mq. 82,35 = €. 135.877,50

Considerate le varie problematiche su descritte, partendo dal valore di mercato reale dei beni di cui sopra, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un deprezzamento di €. 1.200,00, dovuto alle spese necessarie per il scollegamento dell'impianto elettrico del garage dal contatore condominiale, ed il nuovo collegamento al contatore dell'appartamento rispondente;
- applicare un deprezzamento di €. 5.000,00, dovuto alle spese necessarie per il ripristino della conformità urbanistica esclusiva e condominiale;
- applicare un deprezzamento di €. 1.200,00 dovuto alle spese necessarie per le rimozioni e ripristini delle opere abusive non sanabili;
- applicare un deprezzamento di €. 750,00 dovuto alle spese necessarie per il ripristino della conformità catastale dei due subalterni;
- applicare un deprezzamento di €. 3.200,00 per i difetti all'unità descritti al comma 6;
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente stabilisce che il valore di mercato aggiornato, sarà:

€. 135.877,50 - €. 1.200,00 - €. 5.000,00 - €. 1.200,00 - €. 750,00 - €. 3.200,00 - €. 3.000,00 =

€. 121.527,50

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 121.500,00 (centoventunmilacinquecento/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato di cui sopra, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un ulteriore deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale dei beni, a causa dei meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni).

Alla luce di quanto esposto, il prezzo base d'asta del Lotto 2, di proprietà della [redacted] sarà:

€. 121.500,00 – 10% = **€. 109.350,00 (centonovemilatrecentocinquanta/00)**

LOTTO 3

1. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline.
All'immobile si accede dal civico n. 115 di via G. Garibaldi, tramite l'atrio di ingresso comune ed il successivo vano scala e/o ascensore a comune.
Pertinenza esclusiva dell'abitazione vi è un garage al piano terra, precisamente il quarto da sinistra verso destra, per chi osserva la facciata posteriore.

Il lotto oggetto di stima risulta così composto:

- al piano primo, cucina-soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere e due terrazzi, entrambi con accesso dalla cucina-soggiorno;
- al piano terra, vano garage.

E' compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni per legge e per destinazione, tra cui:

- il resede individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 1, comune a tutti i subalterni della particella 1428;
- il portico ad uso pubblico individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 2;
- l'atrio ed il vano scala individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 3, comune a tutti i subalterni della particella 1428.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne sono state posate le piastrelle in ceramica, ad eccezione delle camere ove è stato installato il parquet in legno.
Il vano cucina-soggiorno e la sola camera di superficie netta 13,32 mq., sono dotati di impianto di climatizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è presente la caldaia incassata nella muratura esterna sulla terrazza, internamente vi sono i termosifoni in tutti i vani.

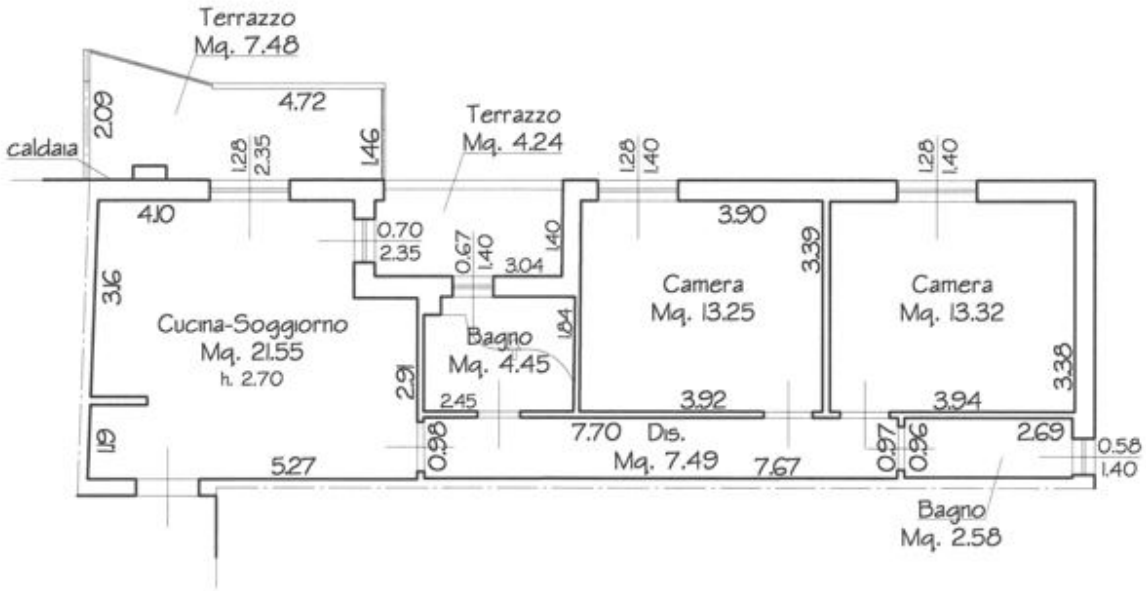
Sul balcone di superficie netta 4,24 mq., è presente un lavatoio.
Gli infissi esterni sono in legno, protetti da avvolgibili con apertura classica manuale. Occorre fare attenzione alle altezze del parapetto delle finestre, essendo inferiori a 1,00 ml.; l'aggiudicatario dovrà posizionare ringhiere o semplici tubolari a protezione, all'altezza indicata.
Il servizio igienico principale è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, mentre il bagno secondario è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento.
L'angolo cottura e i due bagni sono ben rivestiti a parete.
Per quanto concerne il garage di pertinenza al piano terra, è pavimentato con piastrelle in ceramica. Al suo interno è presente l'impianto elettrico che è rimasto collegato al contatore condominiale; una volta aggiudicato, il nuovo proprietario dovrà provvedere a collegare la linea elettrica dell'autorimessa, al contatore del proprio appartamento.
Inoltre, come si evince dalla consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente, nel garage vi è un lavatoio. Lo scrivente, con il supporto di una ditta specializzata, ne ha constatato l'assenza del collegamento idrico; pertanto tale vano è da considerarsi privo di approvvigionamento idrico, nonostante la presenza del sanitario.

2. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE.

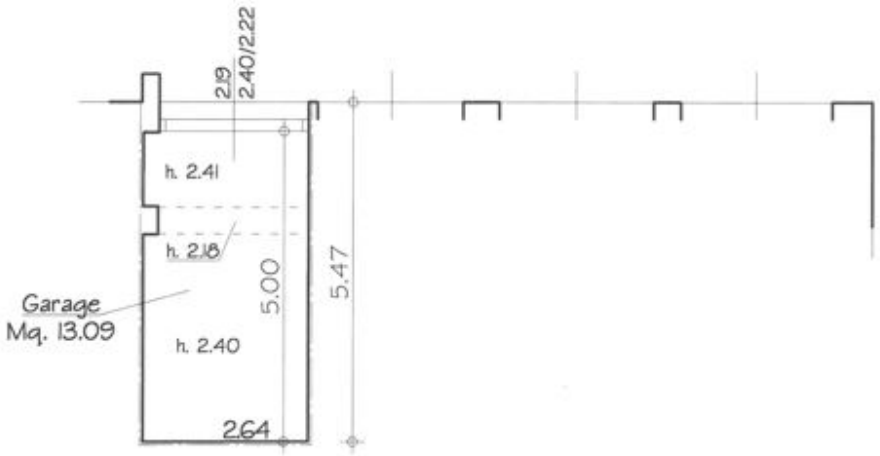
Lo scrivente, durante un sopralluogo presso l'unità, ha effettuato un rilievo dettagliato dello stato attuale dei beni, restituito graficamente qui di seguito.
Si precisa che le piante in questione hanno una valenza puramente dimostrativa, finalizzata ad illustrare al meglio i beni ai soggetti interessati all'acquisto.
Viene precisato altresì che la stima, pur essendo determinata a misura, discende da altre considerazioni non riportate nella perizia; pertanto, eventuali errori di rilievo, grafici o aritmetici nel calcolo delle consistenze reali dei vani, non alterano il valore complessivo di stima.

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

3. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, dichiara di esservi avvalso dei rilievi da lui stesso effettuati in loco.

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	1	62,64	76,21
Terrazzi	1	11,72	12,63
Garage	T	13,09	15,09

4. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

Le porzioni immobiliari in questione, sono state realizzate in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Come in precedenza sottolineato, lo scrivente in fase di verifica della conformità urbanistica, ha riscontrato molteplici difformità, sia interne che esterne, rispetto a quanto assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali incongruenze risultano in parte sanabili tramite la presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica. Le difformità non sanabili dovranno essere demolite e rimosse, ripristinando lo stato legittimato.

Le difformità sanabili sono le seguenti:

per l'appartamento
- diverse misurazioni nette dei vani;
- vari errori nella rappresentazione grafica dell'appartamento;
- mancata raffigurazione grafica dello scalino nel bagno;
- diverse dimensioni e posizionamento delle aperture esterne;
- diverse dimensioni dei terrazzi;
- presenza di un cavedio a parete sul terrazzo;
- lieve modifica della sagoma dell'unità;

per il garage
- diverse misurazioni nette del vano;
- errore nella rappresentazione grafica del vano.

Gli abusi non sanabili nell'appartamento, quindi oggetto di demolizione e rimozione sono i seguenti:
- come si evince dalla pianta al comma 2, il disimpegno ha una larghezza interna di 0,97/0,98 ml., di poco inferiore a 1,00 ml., che è la larghezza minima di passaggio dei disimpegni, secondo i dettami della Legge 13/89 e del D.M. 236/89.

Avendo rilevato l'altezza da terra dei parapetti inferiore ad 1,00 ml., occorre installare un tubolare in ferro o ringhiera, sulla soglia delle finestre, alla quota su indicata da terra.

Ai fini estimativi, considerando che l'adempimento della regolarizzazione urbanistica del lotto in questione e delle parti condominiali comporterà oneri, sanzioni e spese tecniche, si indica

prudenzialmente in circa €. 5.000,00, l'ammontare della spesa complessiva, cifra che sarà sottratta dal valore finale di stima.
Inoltre, per i lavori, le rimozioni ed i ripristini in precedenza elencati, lo scrivente indica prudenzialmente in circa €. 1.200,00, l'ammontare della spesa complessiva, importo che sarà sottratto dal valore finale di stima.

5. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, l'appartamento ed il garage, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 10, via Giuseppe Garibaldi n. 115, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq., rendita catastale €. 371,85, che identifica l'appartamento di civile abitazione;
- foglio di mappa 31, particella 1428, subalterno 8, via Giuseppe Garibaldi n. 115, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale €. 93,27, che identifica il garage di pertinenza.

Il tutto in forza di denunzia di variazione per "divisione, ampliamento, ultimazione di fabbricato urbano", presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 24 febbraio 2006, protocollata al numero FI0039856, per quel che riguarda sia l'appartamento che il garage.

Il sottoscritto, esaminate le due planimetrie catastali in atti, dichiara che entrambe non sono conformi allo stato attuale.
Ai fini estimativi, considerando che per rendere conformi catastalmente i subalterni 10 e 8 occorrerà redigere una nuova pratica Doc.Fa, lo scrivente indica prudenzialmente in €. 750,00, l'ammontare della spesa complessiva, somma che sarà sottratta dal valore finale di stima del lotto.

Per i particolari, vedi le visure e planimetrie catastali allegate alla presente (allegato n. 5).

6. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEI BENI.

L'appartamento in questione, si presenta in un cattivo stato di manutenzione, nonostante le buone rifiniture interne ed esterne a suo tempo realizzate.
A causa dell'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra, sulle pareti, sui soffitti, sugli infissi esterni ed incuria nella pulizia dei terrazzi.
Inoltre, sono state riscontrate una serie di problematiche, qui di seguito elencate:

- gli infissi esterni in legno e gli avvolgibili presentano difetti in fase di apertura e chiusura;
- presenza di muffa in una camera;
- sui balconi, si nota la crescita di piantagioni tra le fughe delle piastrelle;
- la macchina esterna del condizionamento risulta danneggiata;
- gli intonaci dei parapetti delle terrazze sono in parte fatiscenti;
- in un angolo del vano cucina-soggiorno, lungo la parete esterna, si denotano infiltrazioni provenienti dall'alto;

- l'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici, ma non è stato possibile per lo scrivente verificarne l'effettivo stato di funzionamento, né accertare l'eventuale presenza di vizi occulti.

Il garage è in buono stato di conservazione.

L'abitazione alla data dell'ultimo sopralluogo (10 luglio 2026), risultava libera da cose e/o persone, mentre nel garage vi erano depositati alcuni pacchi di piastrelle.

7. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05 s.m.i.. Per tal motivo il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

8. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per lo stabile in questione, il lotto 2 possiede i seguenti millesimi di proprietà:

TABELLA ''A'' PROPRIETA' GENERALI SULLE PARTI COMUNI : millesimi di proprietà 64,00;

TABELLA ''B'' SPESE RICOSTRUZIONE E MANUTENZIONE SCALE E ATRIO : millesimi di proprietà 57,00;

TABELLA ''C'' SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO ASCENSORE : millesimi di proprietà 59,75.

Durante lo studio delle tabelle, lo scrivente ha riscontrato alcuni errori nei calcoli dei millesimi di proprietà. Tali conteggi saranno prossimamente oggetto di correzione e, di conseguenza, subiranno alcune variazioni.

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	76,21	1,00	76,21
Terrazzi	12,63	0,25	3,16
Garage	15,09	0,50	7,54
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**MQ. 86,91**

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€./mq. 1.650,00**, si otterrà il valore di mercato di stima dei beni in oggetto:

€./mq. 1.650,00 x mq. 86,91 = €. 143.401,50

Considerate le varie problematiche su descritte, partendo dal valore di mercato reale dei beni di cui sopra, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un deprezzamento di €. 1.200,00, dovuto alle spese necessarie per il scollegamento dell'impianto elettrico del garage dal contatore condominiale, ed il nuovo collegamento al contatore dell'appartamento rispondente;
- applicare un deprezzamento di €. 5.000,00, dovuto alle spese necessarie per il ripristino della conformità urbanistica esclusiva e condominiale;
- applicare un deprezzamento di €. 1.200,00 dovuto alle spese necessarie per i lavori, le rimozioni e ripristini delle opere abusive non sanabili;
- applicare un deprezzamento di €. 750,00 dovuto alle spese necessarie per il ripristino della conformità catastale dei due subalterni;
- applicare un deprezzamento di €. 1.500,00 per i difetti all'unità descritti al comma 6;
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente stabilisce che il valore di mercato aggiornato, sarà:

€. 143.401,50 - €. 1.200,00 - €. 5.000,00 - €. 1.200,00 - €. 750,00 - €. 1.500,00 - €. 3.000,00 =

€. 130.751,50

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 130.750,00 (centotrentamilasettecentocinquanta/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato di cui sopra, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un ulteriore deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale del bene, a causa dei meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni).

Alla luce di quanto esposto, il prezzo base d'asta del Lotto 3, di proprietà della [redacted] sarà:

€. 130.750,00 – 10% = **€. 117.675,00 (centodiciassettemilaseicentosettantacinque/00)**

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DEI SINGOLI LOTTI

COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO

LOC. FIGLINE, VIA G. GARIBALDI n. 115

LOTTO 1 **€. 97.650,00**	APPARTAMENTO piano 3 + AREA A PARCHEGGIO ESCLUSIVA SCOPERTA piano T *Foglio 31 particella 1428 sub. 15 (appartamento) e particella 1700 (area a parcheggio esclusiva scoperta)*
LOTTO 2 **€. 109.350,00**	APPARTAMENTO piano 3 + GARAGE piano T *Foglio 31 particella 1428 sub. 14 (appartamento) e sub. 6 (garage)*
LOTTO 3 **€. 117.675,00**	APPARTAMENTO piano 1 + GARAGE piano T *Foglio 31 particella 1428 sub. 10 (appartamento) e sub. 8 (garage)*

Allegati alla presente:

Allegato n. 1 - Verbale giuramento perizia.
Allegato n. 2 - Documentazione fotografica.
Allegato n. 3 - Documentazione urbanistica.
Allegato n. 4 - Atto compravendita di provenienza ed atto rettifica di provenienza.
Allegato n. 5 - Documentazione catastale.

Empoli, mercoledì 9 settembre 2026.

Il Tecnico Incaricato
Geom. Rocco Smaldore

Via Mazzini, 2 - 50053 Empoli (FI) – Cell. 392/7088264
P.IVA : 05436550486 – C.F. : SMLRCC82E04A013W –
E-mail : geom.roccosmaldore@gmail.com Pec : rocco.smaldore@geopec.it