

GEOM. GIANNI INCERPI
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze
Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze
tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Terza Sezione Civile

EI. 5/2025

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A./XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa PATRIZIA POMPEI

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

1) Premessa

Il sottoscritto GEOM. GIANNI INCERPI, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze n. 2679/11, con studio in Firenze via del Bandino nc. 32, era **nominato CTU** Esperto dal Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei nella Causa in oggetto con pec della Cancelleria del Tribunale di Firenze in data **22/04/2025**.

Con comunicazione via pec del **23/04/2025** il Sottoscritto prestava Giuramento accettando l'incarico di procedere alla stima dell'immobile posto in Barberino Tavarnelle, via Chiantigiana 10 loc. Sambuca.

Il Sottoscritto accettava l'incarico nel quale il Giudice pone il seguente quesito che testualmente dice:

Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio

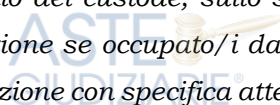
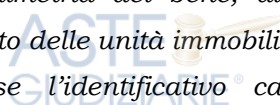
GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com



pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle

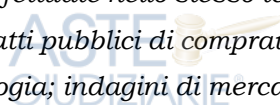
GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com



banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

13. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

1.1) Svolgimento CTU

Il Sottoscritto procedeva quindi:

- 1) Inizialmente in data **29/04/2025** alla disamina di quanto in atti procedendo all'acquisto del Fascicolo di causa su Accessogiustizia.it;
- 2) In data **18/05/2025** si effettuavano visure catastali degli immobili oggetto di causa e successivamente in data **04/06/2025** si scaricavano le planimetrie in atti verificando quindi la situazione catastale;
- 3) In data **27/05/2025**, dopo preventivi contatti con l'Istituto Vendite Giudiziarie, veniva fissata la data del primo sopralluogo da tenersi il giorno 09/07/2025 ore 09.30
- 4) Il **04/06/2025** veniva **inviata lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'Esecutata** (all. 10) contenente avviso di sopralluogo e contestuale mail all'IVG con

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quanto richiesto di rito. Della stessa non si aveva cenno di ricevimento ma in precedenza al sopralluogo, un Delegato dell'Esecutata il sig. XXXXXX, garante nel mutuo MPS, contattava il Sottoscritto confermando la sua presenza nel giorno stabilito.

5) In data **10/06/2025** si iniziavano le ricerche presso gli archivi progetti del Comune di Barberino Tavarnelle al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile;

6) Il giorno **11/06/2025** ai fini dell'ottenimento del titolo di provenienza si contattava il Notaio che aveva rogato l'atto e si inviava quindi mail di richiesta di copia.

7) In data **16/06/2025** veniva richiesto tramite mail la possibile registrazione di contratti di locazione a nome dell'Esecutata. Successivamente in data 01/07/2025 l'Agenzia delle Entrate confermava la non esistenza di contratti di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

8) In data **19/06/2025** il Sottoscritto CTU ai fini di anticipare quanto necessario alla scrittura della presente, effettuava sopralluogo presso il condominio in cui ricadono le unità in oggetto, constatando le lavorazioni in corso a livello condominiale.

9) In data **20/06/2025** si proseguivano le ricerche presso l'archivio urbanistico del comune, tramite invio mail al Funzionario.

10) in data **09/07/2025** veniva effettuato il previsto **sopralluogo** (all. 14) alla presenza del Sottoscritto, del Custode e del Delegato dalla Esecutata sig. XXXXXXXX. Si procedeva alla dovuta rilevazione metrica dei locali costituenti le unità oggetto di pignoramento; si rilevava ampia documentazione fotografica. Veniva in particolare preso atto dei lavori in corso di efficientamento energetico con le problematiche ampiamente trattate.

11) In data **16/07/2025** proseguiva quindi l'attività di CTU, in particolare si contattava l'Amministrazione condominiale Studio Miliani e veniva richiesto successivamente via mail quanto necessario a rispondere al quesito.

12) In data **17/07/2025** si procedeva ad integrare la richiesta degli atti urbanistici presso il Comune con le nuove informazioni avute dai Tecnici che avevano seguito il condominio; seguiva in data 23/07 u.s. pec di richiesta.

13) In data **04/08/2025** a seguito di contatti con lo studio Notarile si sollecitava copia dell'atto, pagando i diritti; si otteneva nelle brevi quanto richiesto.

14) In data **04/09/2025** si avevano nuovi contatti con l'Amministrazione condominiale ricevendo nuove informative sulla particolare situazione condominiale e della imminente assemblea condominiale in merito ai lavori di completamento.

15) In data **11/09/2025** previo appuntamento sul portale del Comune, si aveva accesso agli atti, visionando ogni pratica relativa all'immobile e prendendo le dovute copie.

16) In data **19/09/2025** si riceveva via pec la documentazione tecnica richiesta all'Amministrazione con specifica raccomandata via mail della situazione contabile dell'Esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso, quindi espletata ogni verifica richiesta dal quesito, il Sottoscritto procede alla redazione del testo di CTU.

Risposte al quesito

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento... (all. 16)

1.1 Unità residenziale sub. 4

1.1.1 descrizione

Unità immobiliare uso civile abitazione facente parte dell'edificio condominiale risalente alla metà degli anni 2000 ubicato in località Sambuca, Tavarnelle Val di Pesa, via Chiantigiana 10. Questa posta su porzione del piano terra del primo blocchetto fronte via, si compone di vani utili 3: soggiorno con angolo cottura, 2 camere oltre accessori di servizio: wc bagno e disimpegno; è annesso sul tergo resede in parte lastricato e in parte a verde di mq. 31 circa (sub. 4 p.lla 316 fg. 36). L'ingresso è dal primo vano scale che si ubica sul resede anteriore (sub. 39) con ingresso a sua volta dal nc. 10 della via. Ingresso secondario è dal resede tergale e avviene dal passaggio laterale a sinistra del vano scale suddetto (sub. 43 e 44), collegato al resede anteriore.

Si specifica come ampiamente trattato nel capitolo sulla conformità urbanistica, che l'unità risulta funzionalmente collegata al sottostante garage sempre in proprietà all'Esecutata (sub. 22), tramite una botola a livello del solaio attualmente chiusa da sportello. Non è presente collegamento fra i due livelli quale scala o altro.

Vedasi planimetria Stato Attuale (all. 1)

1.1.2 Confini:

Vano scale condominiale (sub. 42); resede condominiale (sub. 39); unità residenziale (sub. 5); unità residenziale (sub. 3); parti comuni su più lati

1.1.3 Dati catastali:

All'Agenzia delle Entrate del Comune di Barberino Tavarnelle, l'immobile in questione risulta rappresentato nel **Fg. di mappa 36, p.lla 316, sub. 4**, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 4, superficie catastale mq. 63,00, sup. escluse aree scoperte mq. 60,00, rendita € 340,86 (all. 2).

La planimetria in atti riporta una leggera difformità non indicando la botola che dal soggiorno (vano anteriore) collega la residenza al sottostante garage, difformità che non influisce comunque sulla rendita o classamento dell'immobile (all. 3 a e all. 15).

L'intestazione catastale è conforme ai diritti di proprietà.

1.2 Unità uso rimessa auto o garage sub. 24

1.2.1 descrizione

Unità immobiliare uso posto auto o garage, facente parte dell'edificio condominiale di cui la residenza (sub. 4). Questa si ubica al piano seminterrato nella proiezione verticale della

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com



residenza e si compone di 2 locali contigui con un totale di mq. 27,00 ca. L'accesso è dal resede comune (sub. 39) sul fronte nord edificio con ingresso dalla rampa sulla via al nc. 10.

La stessa è con precisione l'unità rimanente sulla destra del passaggio interno con scaletta (sub. 43). Il locale è funzionalmente collegato all'attiguo della stessa proprietà con vano porta sulla tramezzatura di confine.

Vedasi planimetria Stato Attuale (all. 1)

1.2.1 Confini:

Resede condominiale (sub. 39); garage stessa proprietà XXXXXXXX (sub. 22); passaggio comune garage (sub. 48)

1.2.2 Dati catastali:

All'Agenzia delle Entrate del Comune di Barberino Tavarnelle, l'immobile in questione risulta rappresentato nel **Fg. di mappa 36, p.lla 316, sub. 24** cat. C/06, cl. 3, cons. mq. 25, superficie catastale mq. 32,00, rendita € 87,80 (all. 2).

La planimetria in atti riporta una leggera difformità non indicando la porta di collegamento con l'unità attigua sulla destra (sub. 22) della stessa proprietà XXXXXXXX, difformità che non influisce comunque sulla rendita o classamento dell'immobile (all. 3b).

L'intestazione catastale è conforme ai diritti di proprietà.

1.3 Unità uso rimessa auto o garage sub. 22

1.3.1 descrizione

Unità immobiliare uso posto auto facente parte dell'edificio condominiale di cui la residenza (sub. 4) ed attiguo all'altro garage stessa proprietà (sub. 24). Questa si ubica al piano seminterrato nella proiezione verticale della residenza e si compone di 1 locale con un totale di mq. 16,00 ca. L'accesso è dal passaggio comune (sub. 48) che si raggiunge dal resede sul fronte nord edificio con ingresso dalla rampa sulla via al nc. 10 (sub. 39).

La stessa è con precisione la seconda unità che rimane sulla sinistra entrando nel passaggio a comune dalla rampa (sub. 48). Il locale è funzionalmente collegato all'attiguo della stessa proprietà con vano porta sulla tramezzatura di confine.

Si specifica come ampiamente trattato nel capitolo sulla conformità urbanistica, che l'unità risulta funzionalmente collegata alla soprastante residenza sempre in proprietà all'Esecutata (sub. 4), tramite una botola a livello del solaio attualmente chiusa da sportello. Non è presente collegamento fra i due livelli quale scala o altro.

Vedasi planimetria Stato Attuale (all. 1)

1.3.1 Confini:

Passaggio a comune (sub. 48); garage stessa proprietà XXXXXXXX (sub. 24); altra unità uso garage (sub. 23)

1.3.2 Dati catastali:

All'Agenzia delle Entrate del Comune di Barberino Tavarnelle, l'immobile in questione

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com



risulta rappresentato nel **Fg. di mappa 36, p.lla 316, sub. 22** cat. C/06, cl. 3, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18,00, rendita € 56,19.

La planimetria in atti riporta una leggera difformità non indicando la porta di collegamento con l'unità attigua sulla sinistra (sub. 24) della stessa proprietà XXXXXX e la proiezione della botola che la collega all'unità residenziale stessa proprietà (sub. 4), difformità che non influisce comunque sulla rendita o classamento dell'immobile (all. 3c).

L'intestazione catastale è conforme ai diritti di proprietà.

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento...

Atto di pignoramento immobiliare del 26/11/2024 (nella versione in lingua italiana la data del timbro è 25/11/2024 corretta a penna 26/11/2024 – in quella in lingua inglese la data invece il timbro riporta la data del 26/11/2024) notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte di Appello di Firenze in data 18/12/2024 **rep. n. 11772** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 29/01/2025 al numero di registro generale 3074 e al numero di registro particolare 2223 (all. 4 e 5).

Si segnala che come da ispezione ipotecaria (all. 5) e lettura degli atti i beni in proprietà a Parte Esecutata sono con precisione quelli con intera proprietà: residenza e 2 garage (fg. 36, p.lla 316, sub. 4, 22, 24), e in quota parte le aree e parti comuni all'intero fabbricato o a porzioni di esso, ovvero i sub. 36, 39, 43, 45, 42, 48, 44, 49, 51.

Da lettura dell'atto di pignoramento (all. 4) con i dati di cui sopra **risulta riportato a pag. 2** che: "...il diritto di piena proprietà della signora XXXXXXXXX sono tutti i subalterni sopra riportati, **senza specificare** che solo la residenza e i 2 garage: Immobile 1-2-3 sono in piena proprietà, mentre **dall'Immobile 4 all'Immobile 12 trattasi di parti in comproprietà.**

Si segnala inoltre che nello stesso atto quanto definito come Immobile 13 si tratta di una ripetizione dell'Immobile 12 (sub. 51). Risulterebbe invece corretto che l'Immobile 13 fosse il **sub. 52** (resede a comune a tutti i subalterni BCNC) che **risulta omissso sia nell'atto di pignoramento** che di conseguenza nella **nota di trascrizione** (all. 5). Lo stesso accessorio viene invece **riportato dal Notaio nell'atto originario** di acquisto dal costruttore (all. 6) del 15/01/2007.

3. Indicare gli estremi dell'atto di provenienza...

Gli immobili in oggetto venivano in possesso dell'attuale proprietaria sig.ra XXXX con **atto di compravendita** Notaio Periccioli Lucia del **15/01/2007** reg. a Empoli il 22/01/2007 al n. 472 serie 1T (all. 6). Con il suddetto atto la signora XXXXXX acquisiva la piena proprietà dei 3 immobili direttamente dal costruttore "XXXXXX".



4. Fornire una sommaria descrizione del bene...

4.1 Descrizione

4.1.1 Unità residenziale sub. 4

Unità immobiliare di civile abitazione facente parte dell'edificio condominiale risalente alla metà degli anni 2000 ubicato in località Sambuca, Tavarnelle Val di Pesa, via Chiantigiana 10, posta su porzione del piano terra del primo blocchetto fronte via, composta di vani utili 3: soggiorno con angolo cottura, oltre accessori di servizio: wc bagno, disimpegno e resede mq. 31 ca. sul tergo.

Vedasi planimetria Stato Attuale (all. 1)

4.1.2 Unità uso rimessa auto o garage sub. 24

Unità immobiliare uso posto auto facente parte dell'edificio di cui la residenza (sub. 4), ubicato al piano seminterrato nella proiezione verticale della residenza, composto di 2 locali contigui con un totale di mq. 27,00 ca. L'accesso è dal resede comune (sub. 39) sul fronte nord edificio.

Vedasi planimetria Stato Attuale (all. 1)

4.1.3 Unità uso rimessa auto o garage sub. 22

Unità immobiliare uso posto auto facente parte dell'edificio di cui la residenza (sub. 4) attiguo all'altro garage stessa proprietà (sub. 24), ubicato al piano seminterrato nella proiezione verticale della residenza, composto di 1 locale con un totale di mq. 16,00 ca. L'accesso è dal passaggio comune (sub. 48) che si raggiunge dal resede sul fronte nord edificio con ingresso dalla rampa sulla via al nc. 10 (sub. 39).

Vedasi planimetria Stato Attuale (all. 1)

4.2 Consistenza utile e commerciale

La consistenza delle unità si può esattamente individuare dal seguente computo metrico:

COMPUTO METRICO

4.2.1) Consistenza utile o calpestabile

a) Residenza

Cucina	mt. (3,35 5,70) – (1,85 1,41) =	mq. 16,48
Soggiorno	mt. 3,10 4,95 =	mq. 15,34
Camera	mt. (2,90 3,90) =	mq. 11,31
Bagno	mt. (3,05 1,65) – (1,00 0,10) =	mq. 4,93
Disimpegno	mt. (1,75 1,31) – (0,70 0,40) =	<u>mq. 2,01</u>
		mq. 50,07
		arr. mq. 50,00

Consistenza accessoria

Resede	mt. (5,90 5,27) =	mq. 31,09	coeff. rid 0,10 =	<u>mq. 3,11</u>
				mq. 53,11

Consistenza utile o calpestabile ragguagliata residenza

arr. mq. 53,00

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) Garage

Garage 1 mt. $(4,55 \cdot 3,95) + (2,05 \cdot 3,95) - (0,20 \cdot 0,30) + (2,90 \cdot 0,30) =$ mq. 26,87

Consistenza utile o calpestabile ragguagliata **garage 1** **arr. mq. 27,00**

Garage 2 mt. $(5,00 \cdot 3,25) - (0,25 \cdot 0,25) =$ mq. 16,18

Consistenza utile o calpestabile ragguagliata **garage 2** **arr. mq. 16,00**

Consistenza utile o calpestabile garage **arr. mq. 43,00**

4.2.2) Consistenza commerciale

a) **Residenza** - consistenza commerciale definita come da DPR n. 138/98 è la seguente:

- Vani principali e accessori diretti mq. 57,22 1,00 = mq. 57,22

- Resede mq. 31,15 0,10 = mq. 3,11

mq. 60,33

Consistenza commerciale residenza **arr. mq. 60,00**

b) Garage

- Garage 1 mq. 30,23 0,60 = mq. 18,13

- Garage 2 mq. 18,14 0,60 = mq. 10,88

mq. 29,01

Consistenza commerciale garage **arr. mq. 29,00**

Totale consistenza commerciale ragguagliata **arr. mq. 89,00**

4.3 Accessori e millesimi di spettanza immobile

a) Risultano pertinenze della residenza i posti auto o garage di cui ai punti 1.2) e 1.3) rispettivamente con i subalterni 24 e 22. Spettano all'immobile le parti comuni dell'edificio definite dal Codice Civile e quelle risultanti dall'atto di pignoramento e dall'atto di acquisto e con precisione:

- sub. 36 (fg. 36 p.la 316) → BCC posto auto scoperto comune a tutti i subalterni

- sub. 39 (fg. 36 p.la 316) → BCNC accesso e rampa comune a tutti i subalterni

- sub. 43 (fg. 36 p.la 316) → BCNC passaggio a comune ai subalterni 4, 5 e 6

- sub. 44 (fg. 36 p.la 316) → BCNC aiuole e scala a comune ai subalterni 4 e 5

- sub. 42 (fg. 36 p.la 316) → BCNC vano scala a comune ai subalterni
3/4/5/10/11/18/19/20/21/22/23

- sub. 45 (fg. 36 p.la 316) → BCNC aiuola comune a tutti i subalterni

- sub. 48 (fg. 36 p.la 316) → BCNC passaggio a comune ai subalterni 18/19/20/21/22/23

- sub. 49 (fg. 36 p.la 316) → BCNC locale tecnico a comune a tutti i subalterni

- sub. 51 (fg. 36 p.la 316) → BCNC locale tecnico a comune a tutti i subalterni

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnala: non risulta trascritto in quanto non presente nell'atto di pignoramento, come già evidenziato al punto 2) l'accessorio a comune che di seguito si descrive:

- **sub. 52** (fg. 36 p.la 316) → BCNC resede a comune a tutti i subalterni

Di conseguenza l'accessorio a comune non viene riportato nella nota di Trascrizione.

b) I **millesimi spettanti** alle unità in oggetto sono i seguenti, come da estratto tabelle (all. 7):

residenza – sub. 4

TAB. A millesimi di proprietà generale e spese → 55,36/1000

TAB. A2 millesimi spese generali fabbricato blocco B → 148,41/1000

TAB. B2 millesimi scala blocco B → 175,08/1000

TAB. C2 millesimi passaggio a comune sub. 43 → 312,92/1000

TAB. C3 millesimi passaggio a comune sub. 44 → 566,46/1000

TAB. C7 millesimi utilità a comune → 97,94/1000

Garage 1 – sub. 24

TAB. A millesimi di proprietà generale e spese → 7,17/1000

TAB. A2 millesimi spese generali fabbricato blocco B → 19,22/1000

Garage 2 – sub. 22

TAB. A millesimi di proprietà generale e spese → 4,69/1000

TAB. A2 millesimi spese generali fabbricato blocco B → 12,56/1000

TAB. C5 millesimi passaggio a comune sub. 48 → 168,56/1000

4.4 Caratteristiche interne ed esterne (note concernenti la stima)

4.4.1 Residenza

a) inquadramento generale

Trattasi di immobile con buone doti di commerciabilità: unità di taglio “medio piccolo” con ottime dotazioni di servizi, impianti, accessori e finiture. Essendo di relativa recente edificazione in condominio residenziale, ha difatti impianti e finiture di nuova concezione e qualità buona.

Come riferito in precedenza e riferiremo di seguito, l'unità dispone, allo stesso livello di piano, di resede esclusivo e subito al di sotto della medesima, si trovano due posti auto. Lubicazione, subito dopo il centro di Sambuca, la colloca in un contesto ben servito e in vicinanza a importanti reti viarie; la località difatti è il primo centro abitato dopo l'uscita di “Tavarnelle” sull'Autopalio, quindi vicina anche alla rete autostradale A1 e a reti viarie regionali, come la Cassia.

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La località, benché ai limiti del Chianti, quindi con doti turistiche, ha nelle vicinanze insediamenti artigianali e commerciali posti fra l'uscita Tavarnelle e il centro abitato. Questa particolarità, la rende quindi con potenziale di richiesta locativa o di acquisto, da parte di chi lavori in zona.

Una particolare nota di demerito la abbiamo in questo "arco temporale", essendo ancora in atto nel condominio lavori di efficientamento energetico. Questi iniziati nel 2022 sono sospesi e vedono incomplete tali previsioni. I ponteggi sono installati su ogni lato; i rivestimenti isolanti solo eseguiti parzialmente. Come riferisce l'amministrazione con la quale si sono tenuti stretti contatti, essendo l'impresa esecutrice o General Contractor impossibilitata a proseguire i lavori, come risulta dall'ultimo verbale, ha imposto ai condomini una nuova nomina di impresa che completi i medesimi. Nel capitolo che riguarda il condominio possiamo dare migliori spiegazioni.

Tornando alle note riguardanti la stima, correlato alla problematica in atto è che l'oggetto dei lavori in corso, oltre all'efficientamento energetico, aveva la manutenzione di facciate e parti comuni. Queste a tutt'oggi versano in cattivo stato di manutenzione e non sappiamo l'ultimazione in che data sia prevista; i lavori di completamento sono stati deliberati.

Fatte note le caratteristiche estrinseche del bene, passiamo a evidenziare le particolarità interne dell'unità.

Le finiture e dotazioni impiantistiche sono di epoca recente, risalendo alla costruzione ultimata nel 2007, quindi di buon livello ed ancora oggi ben mantenute.

Si procede di seguito ad una disamina delle caratteristiche.

b) dati edificio

L'edificio dove si ubica l'immobile è un piccolo condominio di 2 piani fuori terra oltre seminterrato con sviluppo longitudinale posto a "mezzacosta" del lieve pendio collinare. Il lato "a valle" (nord) che guarda il centro della località, si apre sul resede comune (sub. 39); il lato "a monte", più alto di un piano circa guarda il pendio collinare, e qui si ubicano i resedi annessi delle varie unità fra le quali quella in oggetto.

La struttura è con intelaiatura in c.a.; i solai di piano sono in latero cemento o *predalles*; il tetto del tipo "a capanna" è con solai inclinati sempre in laterocemento, con manti in embrici di laterizio. Con i recenti lavori di efficientamento, ancora in corso e non ultimati, si presume sia stato posto strato isolante e nuovo manto. Le tamponature esterne sono in laterizio isolato, in parte con finitura a intonaco tinteggiato, in parte con mattoncini "faccia a vista". In seguito ai lavori di efficientamento energetico alcune facciate presentano già isolamento "a cappotto"; queste sono comunque parziali e da ultimare.

Le tamponature interne sono in laterizio forato intonacato a malta di calce con finitura a velo, tinte con prodotti da interno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

c) caratteristiche interne

- La pavimentazione di ogni vano ed accessorio è in cotto “imprunetino” di prima scelta, di buona qualità; tipo quadro 30/30 cm. posto *a correre* in diagonale, trattato a cera, risalente all’epoca costruzione e ben conservato. Lo zoccolino battiscopa è nello stesso materiale.
- Il rivestimento della cucina, anch’esso dell’epoca di costruzione, è in piastrelle ceramiche tipo *tozzetto* formato in cm. 10/10 di buona qualità; lo stesso interessa la sola zona compresa tra piano cottura e pensili.
- Il rivestimento del bagno, anch’esso dell’epoca di costruzione, è in piastrelle ceramiche formato 20/25 di qualità media e ben conservato; lo stesso è alto mt. 2,20 circa. interessa la sola zona compresa tra piano cottura e pensili.
- Il servizio igienico è dotato di porcellane e rubinetteria dell’epoca costruzione di buona qualità; lo stato conservativo è consono all’utilizzo intercorso negli anni. Sono presenti wc e bidet del tipo sospeso; vasca e lavabo su mobilino. Le rubinetterie sono del tipo monoforo con miscelatore.
- Le pareti e i soffitti sono finiti ad intonaco civile tinteggiate in colori chiari, in buono stato di conservazione o soggetto a piccole riprese localizzate a seguito del normale utilizzo.
- E’ presente impianto termico risalente all’epoca di costruzione, del tipo a caldaia e radiatori in alluminio, tipo Faral-Tropical, con rete di distribuzione di “andata e ritorno” in rame o probabilmente multistrato di vario diametro isolate e collettore.
- La caldaia è posta nell’ingresso condominiale al piano terra. Questa è del tipo murale a metano a “camera stagna” di epoca costruzione.
- E’ presente impianto elettrico del tipo incassato, con linee sfilabili sottotraccia a doppio circuito “luce-calore” con prese e punti luce in ogni locale e accessorio. Lo stesso è dotato di interruttori con separazione: luce-calore e varie utenze caldaia-cucina.
- Gli infissi esterni sono in legno massello con spessore mm. 55 dell’epoca costruzione, dotati di vetri camera, secondo leggi vigenti all’epoca.
- Gli infissi interni sono in legno trattato con essenza a vista, a 2 *petti* e cornici, anch’essi dell’epoca di costruzione: gli stessi anche se ben conservati, non hanno tipologia o caratteristica di pregio.

Riguardo la normativa energetica, essendo in corso i lavori di efficientamento non è a disposizione APE che attesti una precisa categoria energetica.

4.4.2 Garage 1 – sub. 24

a) inquadramento generale e caratteristiche

Trattasi di immobile con buone doti di commerciabilità ricadendo in edificio di recente costruzione, come sopra descritto, ovvero avendo requisiti di fruibilità propri di garage: lunghezza di oltre mt. 7,00 e sporto carrabile. Gli spazi di ingresso dalla rampa e di manovra sono consoni all’utilizzo.

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le finiture e impianti sono di buon livello, i pavimenti sono in cls tipici da garage di buona qualità e ben conservati. Le pareti sono a intonaco finito a velo, tinteggiatura colore bianco. Gli infissi sono del tipo basculante in acciaio zincato. L'impianto elettrico è del tipo esterno con linee sfilabili passanti in canalina in pvc, con punti luce a soffitto e comandi esterni.

Vale anche riguardo questa unità quanto segnalato nelle note della residenza riguardo i lavori condominiali in corso.

4.4.3 Garage 2 – sub. 22

a) **inquadramento generale e caratteristiche**

Trattasi di immobile con buone doti di commerciabilità ricadendo in edificio di recente costruzione, come sopra descritto, ovvero avendo requisiti di fruibilità propri di garage: a differenza del garage 1 la profondità ridotta a mt. 5,00 totali limita leggermente la fruibilità rispetto al primo. E' presente sporto carrabile. Gli spazi di ingresso dalla rampa e di manovra sono consoni all'utilizzo.

Le finiture e impianti sono di buon livello, i pavimenti sono in cls tipici da garage di buona qualità e ben conservati. Le pareti sono a intonaco finito a velo, tinteggiatura colore bianco. Gli infissi sono del tipo basculante in acciaio zincato. L'impianto elettrico è del tipo esterno con linee sfilabili passanti in canalina in pvc, con punti luce a soffitto e comandi esterni.

Vale anche riguardo questa unità quanto segnalato nelle note della residenza riguardo i lavori condominiali in corso.

4.5 strumento urbanistico comunale

Da consultazione dello strumento urbanistico del Comune di Tavarnelle Val di Pesa Barberino, l'edificio nel quale si ubica l'unità in oggetto ricade da P.O.:

Tessuti edificati

descrizione: *aree edificate di recente costruzione* come da art. 31.

La zona risulta compresa nel **vincolo paesaggistico** di cui all'art. 142 D. Lgs. 42/04.

5. **provvedere a riferire sull'atto di possesso dell'immobile...**

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati (all. 8). Al momento del sopralluogo quindi in data 09/07/2025 era presente nell'appartamento, delegato dell'Esecutata sig. XXXXXXX, che dagli atti risulta garante del mutuo contratto dalla stessa con MPS e non risultavano affittuari almeno in presenza.

6. **verificare l'esistenza di formalità di natura condominiale...che resteranno a carico dell'acquirente**

Come da "Situazione contabile unità XXXXXX" emessa dall'amministrazione Studio Miliani tramite raccomandata via email (all. 9), risulta a debito nei confronti del condominio da parte

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com



dell'Esecutata un importo totale di **€ 22.488,66 “salvo conguaglio”**, A questi vanno aggiunti gli onorari dei Legali degli studi tecnici Bellini/Fani e Fiorindi.

Il totale indicato viene ottenuto come segue:

- € 8.009,76 (€ 7.784,42 saldo anno 2024 + € 225,34 I rata preventivo 2025)
 - € 14.166,39 “salvo conguaglio”, quale II parte lavori superbonus, deliberati ma da eseguire
 - € 312,52 onorari studi Tecnici Bellini/Fani e spese tecniche Ing. Fiorindi.
- € 22.488,66

Sono da aggiungere inoltre gli onorari degli studi Tecnici Bellini/Fani (adeguamento dei 2 vani scala a carico dell'unità in oggetto, che in quota parte millesimale sono pari ad

€ 299,81

€ 22.788,47 questo è quanto risulta dalla situazione contabile di cui all. 9.

Dalla lettura del Bilancio Preventivo Gestione condominiale 01/01/2025-31/12/2025 risultano comunque da versare anche 2 rate di € 225,34 ciascuna

7. verificare l'esistenza di formalità di natura condominiale...che non saranno opponibili all'acquirente

Come da dichiarazione dell'Amministrazione condominiale, di cui all. 9, “non vi sono liti giudiziali in corso nelle quali è coinvolto il condominio”. Dalla dichiarazione sussiste depositata Querela in Procura contro l'ex General Contractor XXXXXXXXXX in data 08/05/2025.

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Dalla lettura degli ultimi Rendiconti Gestione condominio risulta che:

- Nell'anno 2023 la spesa annua è stata di € 624,05
- Nell'anno 2024 la spesa annua è stata di € 863,12
- Nell'anno 2025 il preventivo spesa annua è di € 676,03.

Si può concludere che la **spesa annua** media sia **€ 721,00**.

8.1 Eventuali spese straordinarie già deliberate

Le spese straordinarie già deliberate risultano da quanto già riportato al punto 6), quindi dalla situazione contabile emessa dall'amministrazione condominiale e di cui all. 9.

8.2 Eventuale esistenza di procedimenti giudiziari

In merito è già stato risposto al punto 7).

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica...

9.1. Note sulla situazione urbanistica

L'edificio dove ricade l'unità in oggetto venne costruito in forza dei seguenti titoli urbanistici:



GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

1. Pdc n. 2004/21 del 26/05/2004 (pratica n. 03/265)
2. Pdc n. 2005/009 del 03/03/2005 (pratica n. 04/204) variante in c.o. Pdc 2004/21
3. Pdc n. 2007/020 del 21/03/2007
4. Variante Finale in allegato, comunicazione Fine Lavori prot. n. 18983 del 11/12/2007
5. Comunicazione Fine Lavori prot. n. 18983 del 11/12/2007

In seguito agli stessi venne depositata Attestazione di **Abitabilità del 11/12/2007** (all. 19).

6. Con la Cilas pg. 21528 del 23/11/2022 (all. 20) si prevedeva l'efficientamento energetico dei blocchetti costituenti il condominio ai sensi art. 19 L. 34/2020 tramite interventi di isolamento su facciate e tetti. Si prevedeva di passare dalla classe energetica E alla classe energetica B.
7. In precedenza veniva ottenuta "Autorizzazione Paesaggistica semplificata" n. 203 in data 30/05/2022.

Come anticipato nelle note **i lavori sono attualmente sospesi date le vicende con il general contractor. I lavori sono in c.o., gli isolamenti risultano solo parzialmente posati; mentre la copertura risulterebbe con avanzamento maggiore, ma non è stato possibile accertarne lo stato.**

9.2 Difformità urbanistiche

Dal confronto fra gli elaborati progettuali di costruzione e lo stato dell'immobile risultano divergenze di carattere interno dovute alla realizzazione di una botola o passaggio fra la camera verso le scale e il sottostante garage (sub. 22); Questa è al livello del pavimento e chiusa all'intradosso da sportello (all. 12 e 13).

9.3 Possibilità di sanatorie

La difformità riscontrata pur di carattere interno **interessa una parte strutturale**, quale il solaio fra piano terra e seminterrato. Essendo in zona sottoposta a vincolo sismico la pratica eventuale di una Sanatoria impone o un **Accertamento di Conformità** ai sensi art. 209 LRT 65/14 o **Scia a sanatoria** ai sensi art. 135 LRT 65/14 (aggiornata con LRT n. 51/25). L'interessamento di parte strutturale comporterà l'emissione di un'ordinanza del Comune a procedere a deposito Sanatoria al settore Sismica di Firenze come da art. 182 bis. LRT 65/14.

Premettiamo che il tipo di intervento in difformità, comporta problematiche e contrasti. oltre alla normativa urbanistica e sismica a livello di prevenzione incendi. Il collegamento fra locali garage e residenza non è a nostro avviso oggetto di possibile sanatoria e si prevede di

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

conseguenza **una messa in pristino** richiudendo nel modo strutturalmente idoneo il vuoto nel solaio.

Si prevederà quindi: 1) **un onere tecnico** dovuto alle pratiche suddette e 2) **un onere edile** necessario al ripristino, oltre 3) **le sanzioni amministrative** conseguenti. Si contempla quindi una comunicazione alla Pubblica Amministrazione, pur ricorrendo al ripristino, essendo l'intervento su parte strutturale interrotta e non conoscendo quanto all'epoca veniva previsto quale precauzione tecnica.

Oneri tecnici

1. deposito Scia a Sanatoria o Accertamento di Conformità

modulistica – grafici - relazione

€ 1.200,00

2. deposito Sanatoria a livello sismico

calcoli – relazioni - Certificazione di rispondenza finale

€ 1.500,00

3. assistenza a lavori di ripristino – direzione lavori

€ 1.000,00

€ 3.700,00

+ IVA e contributi di cassa

€ 1.039,70

Totale oneri tecnici

€ 4.739,70

Sanzioni amministrative e diritti

- Sanzione amministrativa: l'entità si prevede

€ 1.032,00*

- Diritti segreteria Genio Civile

€ 89,00

- Diritti segreteria comune

€ 60,00

- Marche da bollo rilascio

€ 16,00

Totale sanzioni e diritti

€ 1.197,00

arr. **€ 1.200,00**

**In attinenza all'art. 200 LRT 65/14 che prevede sanzione tripla dall'aumento di valore con un minimo di € 1.032 e riferendosi come parametro sanzione al contributo sul costo di costruzione computato sui locali interessati: soggiorno-garage 2, si otterrebbe con una simulazione un importo che se triplicato resterebbe nella cifra minima.*

Essendo di recente pubblicazione la revisione Legge regionale di riferimento: LRT 65/14 con LRT 51/2025 del 20/08/2025, pubblicata con Bollettino U.R.T. n. 54 del 29/08/2025, mancano al momento casistiche e interpretazioni sulla modalità di applicazione specie nelle casistiche in questione: difformità su struttura in zona sismica.

Gli articoli citati variati proprio dalla LRT 51/25 si ipotizzano quali più in attinenza alla casistica. Esprimiamo comunque i dubbi del caso vista la materia.

Oneri edili

Si ipotizza un consolidamento dell'interruzione con un inserimento di profilato in acciaio quale cerchiatura e una ricostruzione del tratto vuoto sempre con stessa struttura integrata da laterizi quali pignette e massetto in cls. Seguirà ripresa intonaci soffitto garage e pavimento in cotto a livello vano soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) struttura in acciaio comportando il costo acciaio lavorato
previsti kg. 150 a €/Kg. 10,00 = € 1.500,00

b) ripristino solaio con elementi in laterizio e massetto in cls

ripresa intonaci soffitto, computo in economia

- m.o. 2 gg. 2 op. spec. h. 32 a €/h 34,00 € 1.080,00
- materiali e trasporti in ragione 0,20 m.o. € 220,00

€ 1.300,00

c) ripristino pavimento in cotto stesa tipologia compreso stuccatura

e trattamento a cera

mq. 1,50 a €/mq. 100

€ 150,00

€ 2.950,00

Imprevisti in ragione 0,10

€ 295,00

Totale imponibile

€ 3.245,00

Iva 22%

€ 713,90

Totale previsione oneri edili

€ 3.958,90

Totale Oneri, Sanzioni e ripristino difformità

€ 9.898,60

L'unità in oggetto non è quindi conforme urbanisticamente.

10. evidenziare creditori muniti di titolo... risultino realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata...

Non ricorre riguardo l'immobile questa casistica.

11. indicare il valore di mercato dell'immobile...

Determinazione valore di mercato

Tenuto presente quanto sopra procederemo alla Stima dell'immobile riferendoci, sia alla **consistenza, espressa in mq.** e nel caso la *commerciale*, sia al **Valore unitario** di immobili simili a quello in oggetto, con analoghe caratteristiche di ubicazione, consistenza e livello.

Trattasi nel caso di Stima comparativa. Ci atterremo quindi ai valori di vendita di immobili avvenuti nella zona come riportiamo in seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO

Consistenza commerciale

a) Residenza - consistenza commerciale definita come da DPR n. 138/98 è la seguente:

- Vani principali e accessori diretti	mq. 57,22	1,00 =	mq. 57,22
- Resede	mq. 31,15	0,10 =	<u>mq. 3,11</u>
			mq. 60,33

Consistenza commerciale residenza

arr. mq. 60,00

b) Garage

- Garage 1	mq. 30,23	0,60 =	mq. 18,13
- Garage 2	mq. 18,14	0,60 =	<u>mq. 10,88</u>
			mq. 29,01

Consistenza commerciale garage

arr. mq. 29,00

Totale consistenza commerciale ragguagliata

arr. mq. 89,00

TOTALE CONSISTENZA COMMERCIALE	mq	89,00	arr. 90,00
---------------------------------------	-----------	--------------	-------------------

VALORE UNITARIO DI STIMA

Da verifica **su atti di compravendita recentemente effettuati** in zona risulta:

1) atto Notaio Pia Moccia del 23/05/2025

Immobile **via S. G. Gualberto n. 67 Tavarnelle V.P.** di 3 vani oltre accessori e posto auto

Consistenza lorda mq. 116,00 – se considerata con posto auto + (17*0,6) = mq. 126,20

Prezzo di mercato € 205.000,00 risulta quindi **prezzo/mq. € 1.624,40**

2) atto Notaio Rosario Caliulo del 30/07/2024

Immobile **via S. G. Gualberto n. 22 Tavarnelle V.P.** di 3 vani oltre accessori e posto auto

Consistenza lorda mq. 96,00 – se considerata con posto auto + (21*0,6) = mq. 108,60

Prezzo di mercato € 135.000,00 risulta quindi **prezzo/mq. € 1.243,09**

3) atto Notaio Stefano Faucci del 18/07/2024

Immobile **via S. G. Gualberto n. 67 Tavarnelle V.P.** di 3 vani oltre accessori e posto auto

Consistenza lorda mq. 92,00 – se considerata con posto auto + (21*0,6) = mq. 104,60

Prezzo di mercato € 145.000,00 risulta quindi **prezzo/mq. € 1.386,23**

4) atto Notaio Stefano Faucci del 23/07/2025

Immobile **via S. G. Gualberto n. 67 Tavarnelle V.P.** di 3 vani oltre accessori e posto auto

Consistenza lorda mq. 96,00 – se considerata con posto auto + (19*0,6) = mq. 107,40

Prezzo di mercato € 150.000,00 risulta quindi **prezzo/mq. € 1.396,64**

Risulta quindi un prezzo medio €/mq. 1.412,59

Da verifiche sui valori OMI (all. 11) dell'ultimo semestre 2024: zona Tavarnelle-Sambuca V.P.

- **Valore di mercato minimo** €/mq. 1.200,00

- **Valore di mercato massimo** €/mq. 1.800,00

Valore di mercato medio OMI €/mq. 1.500,00

Nel caso l'immobile in questione si riterrebbe stimabile ad

un valore di mercato di €/mq. 1.450,00.

Dalle verifiche effettuate ed informazioni assunte da Agenzie immobiliari di riferimento, riteniamo di attenerci principalmente ai valori reali provenienti da atti di compravendita, leggermente ridotti in base alle valutazioni OMI.

Scegliamo quindi come valore unitario di mercato il prezzo di €/mq. 1.450,00.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO:

Consistenza di stima = mq. 90,00 a valore unitario di €/mq 1.450,00 = € 130.500,00

Si ritiene che il valore di stima più probabile del valore di mercato del bene considerato libero da cose e persone ed in condizioni di ordinarietà:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 131.000,00

12. indicare il prezzo d'asta...

Valore di mercato considerando il bene libero ed in condizioni di ordinarietà € 131.000,00

1. abbattimento derivante dalle modalità di pagamento che meccanismi

d'asta prevedono e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

ex art. 2922cc. (10%)

€ 13.100,00

1.1 ulteriore abbattimento derivante dalle problematiche dovute ai lavori di

efficientamento energetico ancora in corso e da ultimare con un

importo lordo di completamento di € 230.000,00 e di conseguenza ad ogni

rischio e scomodo che questi potranno comportare,

si stima l'ulteriore abbattimento al 5% sul valore di mercato

€ 6.550,00

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. costi adeguamenti urbanistici	€ 9.898,60
3. oneri condominiali insoluti da corrispondere da parte dell'Esecutata	€ 8.009,76
Valore base d'asta	€ 93.441,64

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota e di bene indiviso

Tenuto presente che il pignoramento si riferisce **all'intero bene** potrebbe costituire appetibilità sul mercato. Non risulta invece appetibile **rispetto alle problematiche in corso, dovute ai lavori di efficientamento ancora da ultimare** con un importo lordo di € 230.000,00 circa.

Il bene non risulta inoltre divisibile, trattandosi difatti di unità immobiliare uso residenziale e quindi non ammette una divisibilità, vista la consistenza. Si ritiene inoltre che i 2 garage debbano rimanere entrambi quale annesso e pertinenza alla residenza e quindi si esclude la possibilità di poter far costituire il garage (sub. 22) lotto a sé stante. La motivazione consiste in quanto già ampiamente riportato in merito alla difformità urbanistica, fra l'altro su parte strutturale: solaio. Qualora anche il garage costituisse lotto separato, l'eventuale sanatoria dovrebbe essere intrapresa da potenziali due acquirenti: della residenza con il primo garage e del secondo garage. Il fatto inoltre che esista un collegamento fra entrambi i garage: vano porta sulla tramezzatura divisoria fra i due, e che già dalla costruzione e in variante finale legittimata, crea una continuità fra i due accessori che conferma ulteriormente le estreme difficoltà che si incontrerebbero a separarli. Questo **costituirebbe** di conseguenza **una ulteriore minore appetibilità** del bene in unico lotto.

13bis. indicare il regime impositivo della vendita...

Nel caso in questione si tratta di immobile residenziale i riferisce a quota parte, è di privato. Si ritiene che la vendita sia soggetta all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

14. effettuare un riepilogo in caso di più lotti...

Nel caso in questione si tratta di unità residenziale con annessi 2 garage e come su specificato al punto 13) non ricorre la casistica richiesta di formazione di più lotti.

CTU
Geom. Gianni Incerpi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. GIANNI INCERPI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

Albo CTU n. 3219

Via del Bandino 32 - Firenze

tel. 336/714175 – gianni.incerpi@gmail.com



Firenze, 23/09/2025

Allegati:

All. 1 – planimetria stato attuale

All. 2 – visura catastale

All. 3 a – planimetria sub. 4

All. 3b – planimetria sub. 24

All. 3c – planimetria sub. 22

All. 4 – verbale pignoramento

All. 5 – ispezione ipotecaria

All. 5 a – ispezione ipotecaria

All. 6 – atto di provenienza

All. 7 – estratto tabelle millesimali

All. 8 – nota agenzia delle entrate

All. 9 – raccomandata per pec amministrazione condominiale

All. 10 – raccomandata avviso di sopralluogo

All. 11 – valori OMI agenzia delle entrate

All. 12 – planimetria stato licenziato

All. 13 – planimetria stato sovrapposto

All. 14 – verbale sopralluogo

All. 15 – estratto di mappa

All. 16 – documentazione fotografica

All. 17 – diritti richiesta contratto

All. 18 – diritti segreteria comune

All. 19 – abitabilità

All. 20 – protocollo Cilas

