



TRIBUNALE DI FIRENZE

R.G. 204 / 2010

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza

BCC NPL / [REDACTED]

§

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Identificazione dei beni	1
2. Valore di mercato	2
2.1 Valore di mercato Lotto 1	3
2.2 Valore di mercato Lotto 2	4
2.3 Valore di mercato Lotto 3	7
2.4 Valore di mercato Lotto 4	8
2.5 Parti a comune Lotti da 1 a 4	10
2.6 Valore di mercato Lotto 5	10
3. Prezzo a base d'asta	11
4. Regime impositivo della vendita	12
Allegati:	13



Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
 Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
 scognamigliorossella@yahoo.it





TRIBUNALE DI FIRENZE

R.G. 204 / 2010

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza

BCC NPL / ██████████

§

La sottoscritta Ing. Rossella Scognamiglio, nominata C.T.U. in data 30.03.2011 nell'esecuzione intestata, depositava la sua relazione di stima in data 4.11.2011.

In data 30.05.2023 l'Ill.mo Sig. G.E. chiedeva alla scrivente di *“rideterminare il corretto prezzo di base d'asta in considerazione del decesso dell'usufruttuario dei beni di cui ai lotti da n. 1 a n. 5”*.

Per il deposito dell'aggiornamento della stima il Sig. G.E. concedeva termine di 30 giorni, quindi sino al 30.06.2023, in modo da riprendere le operazioni di vendita dei beni.

§

Visto il tempo trascorso dal deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio, la scrivente per aggiornare la stima dei beni ha ritenuto opportuno eseguire un nuovo sopralluogo sui luoghi.

Previo accordo con l'Esecutato e l'ISVEG il sopralluogo veniva svolto in data 27 giugno 2023 come risulta dal verbale in Allegato 1.

1. Identificazione dei beni

Il pignoramento riguarda un intero fabbricato di civile abitazione, composto da quattro unità immobiliari oltre parti a comune, posto nel Comune di Rufina (FI) e con ingresso dal n.c. 98 di via Petrognano, località Rimaggio, e da altra un'unità immobiliare posta al piano terreno di altro fabbricato posto sempre in località Petrognano, nel Comune di Rufina (FI) ma con ingresso dal n.c. 104.

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



Per quanto riguarda la descrizione dei beni si rimanda alla precedente relazione già depositata.

Le visure storiche aggiornate dei Lotti insieme alle loro planimetrie catastali sono unite rispettivamente in Allegato 2, 3, 4, 5 e 6.

Come si evince dalle visure non risultano essere state eseguite le volture a seguito della morte dell'usufruttuaria.

2. Valore di mercato

Per la stima di mercato dei lotti di cui si tratta la sottoscritta C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ad ognuno dei beni la sottoscritta C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, altre vendite forzate, le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari della zona, le indicazioni generali fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), ed ha anche tenuto conto della pregevole ubicazione dei beni, della loro consistenza rapportata alla zona ove sono inseriti, del piano e del loro stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle loro caratteristiche (luminosità, destinazione ed affacci), così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei singoli bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



§

Di seguito verranno quindi riportati i valori di mercato dei cinque beni pignorati coincidenti con i cinque lotti costituiti; si precisa che i valori unitari ritenuti congrui dalla scrivente sono comprensivi della quota parte a comune spettante ad ogni singolo lotto.

2.1 Valore di mercato Lotto 1

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 500, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita € 348,61, Piano Seminterrato.

Proprietà: a seguito della morte dell'usufruttuaria l'unità immobiliare risulta di piena proprietà dell'Esecutato.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta a disposizione dell'Esecutato, verrà quindi considerata come libera.

Conformità urbanistica: come già ampiamente trattato nella precedente relazione le difformità rilevate sono:

- annessione al lotto 1 di un vano precedentemente ad uso cantina che faceva parte del lotto 2 e sua trasformazione in cucina;
- demolizione della scala interna di collegamento tra i lotti 1 e 4;
- modifiche interne consistenti in demolizione di alcune tramezzature.

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate ad eccezione della

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

trasformazione in cucina del vano precedentemente adibito a cantina, con un costo comprensivo di opere edili e spese professionali che può essere stimato complessivamente in € 3.500,00 a cui si ritiene di dover aggiungere € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono quindi € 5.500,00 da sottrarre alla stima del bene.

Si ripete che i contatori delle utenze sono tutti nel garage identificato come lotto 3, e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

Valore di mercato Lotto 1:

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.300,00.

Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici nette di ogni singolo locale della u.i.:

LOTTO 1 - Foglio 16 Part. 148 Sub. 500		Sup. netta (mq)
Piano Seminterrato		
	Ingresso/locale (h 2,15)	30,10
	Cucina (h 2,00)	10,39
	Camera (h 2,15)	10,67
	Servizio igienico (h 1,90)	5,06
	Ripostiglio esterno (2,00)	5,83
	Totale	62,05

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- cucina non sanabile 0,50
- ripostiglio esterno 0,25

Considerando le decurtazioni di cui si è detto prima si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 libero sia pari ad € 70.000,00 (arrotondati).

2.2 Valore di mercato Lotto 2

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta ai piani primo, secondo e seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98. Al piano seminterrato si trovano anche dei piccoli manufatti ad uso pollai accessibili dal resede a comune.

Confini: stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 501, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita € 1.162,03, Piani Seminterrato, Primo e Secondo;

Proprietà: a seguito della morte dell'usufruttuaria l'unità immobiliare risulta di piena proprietà dell'Esecutato.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta adibita ad abitazione principale dell'Esecutato che vi risiede insieme alla moglie. Verrà quindi considerata come libera.

Conformità urbanistica: come già ampiamente trattato nella precedente relazione le difformità rilevate sono:

- scorporo dal lotto 2 di vano cantina ed annessione al lotto 1 con trasformazione a cucina (vedi sopra);
- modifiche interne ad alcune tramezzature;
- realizzazione di veranda al posto di un balcone.

Si ripete che i contatori delle utenze sono tutti nel garage identificato come lotto 3, e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un costo che può essere stimato complessivamente in € 3.500,00, a cui si ritiene di dover aggiungere € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



quindi € 5.500,00 da sottrarre alla stima del bene.

Valore di mercato Lotto 2:

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 2.200,00.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- cantine esterne..... 0,25
- locali di sgombero esterni 0,25
- balcone e scala esterna 0,30
- lastrico solare 0,20

Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici nette di ogni singolo locale della u.i.:

LOTTO 2 - Foglio 16 Part. 148 Sub. 501		Sup. netta (mq)
Piano Seminterrato		
	Deposito (h 1,90)	44,55
	Cantina (h 1,90)	13,22
	Cantina (h 1,50)	6,05
	Locali sgombero (h 2,30)	43,71
Piano Primo		
(h 3,00)	Ingresso	11,70
	Cucina	16,80
	Soggiorno	28,30
	Disimpegno	5,30
	Servizio igienico	8,10
	Camera	16,90
	Disimpegno	13,70
	Camera	18,80
	Servizio igienico	5,50
	Disimpegno	4,30
	Camera	12,30
	Camera	12,23
	Veranda	6,20
	Balcone	9,37
	Scala	4,62

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

Piano Secondo	Terrazza	18,91
Totale		300,56

Considerando le decurtazioni di cui si è detto prima si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 2 libero sia pari ad € 467.000,00 (arrotondati).

2.3 Valore di mercato Lotto 3

Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 51 mq, Rendita € 144,87, Piano Seminterrato.

Proprietà: a seguito della morte dell'usufruttuaria l'unità immobiliare risulta di piena proprietà dell'Esecutato.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta a disposizione dell'Esecutato.

Verrà quindi considerata come libera.

Conformità urbanistica: l'unità risulta conforme da un punto di vista urbanistico; si decurtano comunque € 500,00 per i costi di ottenimento agibilità.

Si ripete che i contatori delle utenze sono tutti nel garage e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

Valore di mercato Lotto 3:

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 850,00.

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione della superficie netta:

LOTTO 3 - Foglio 16 Part. 148 Sub. 3		Sup. netta (mq)
Piano Seminterrato		
(h 2,80)	Autorimessa	49,24
	Totale	49,24

Considerando la decurtazione di cui si è detto prima si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 3 libero sia pari ad € 45.500,00 (arrotondati).

2.4 Valore di mercato Lotto 4

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede/giardino di circa 1.400 mq), posta al piano terreno del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.045,83, Piano Terreno.

Proprietà: a seguito della morte dell'usufruttuaria l'unità immobiliare risulta di piena proprietà dell'Esecutato.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta a disposizione dell'Esecutato.

Verrà quindi considerata come libera.

Conformità urbanistica: come già ampiamente trattato nella precedente relazione le difformità rilevate sono:

- eliminazione della scala interna di collegamento tra il lotto 4 ed il lotto 1;
- modifiche interne.

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un costo che

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

può essere stimato complessivamente in € 2.000,00 a cui si ritiene di dover aggiungere € 1.500,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono quindi € 3.500,00 da sottrarre alla stima del bene.

Si ripete che i contatori delle utenze sono tutti nel garage identificato come lotto 3, e che non è possibile stabilire con certezza se gli impianti a servizio delle varie unità immobiliari siano totalmente indipendenti gli uni dagli altri.

Valore di mercato Lotto 4:

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.600,00.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- loggia 0,40
- balcone 0,30

Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici nette dei singoli

locali:

LOTTO 4 - Foglio 16 Part. 148 Sub. 4		Sup. netta (mq)
Piano Terreno		
	Ingresso	7,90
	Soggiorno	26,20
	Cucina	10,20
	Ripostiglio	0,80
	Disimpegno	7,30
	Servizio igienico	5,70
	Camera	16,95
	Camera	10,23
	Servizio igienico	3,50
	Disimpegno	2,40
	Servizio igienico	3,70
	Camera	14,20
	Camera	15,18
	Loggia	36,15
	Balcone	10,22

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



Totale	170,63
---------------	---------------

Considerando le decurtazioni di cui si è detto prima si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 libero sia pari ad € 246.000,00 (arrotondati).

2.5 Parti a comune Lotti da 1 a 4

Per completezza di esposizione si ripete nuovamente che risultano a comune ai quattro lotti elencati sopra la centrale termica ed il resede, in parte tenuto ad orto in parte a giardino ed in parte pavimentato, identificati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 502 come Bene Comune Non Censibile di cui all'Elaborato Planimetrico posti ai piani Seminterrato e Terreno.

§

I dati catastali dei quattro beni elencati sopra, oggi, a seguito del loro aggiornamento, non corrispondono a quelli indicati nel pignoramento per la sola parte che ne ha richiesto appunto l'aggiornamento a suo tempo.

2.6 Valore di mercato Lotto 5

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terreno di altro fabbricato posto sempre in località Petrognano, nel Comune di Rufina (FI) con ingresso dal n.c. 104.

Confini: via Petrognano, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 140, Subalterno 200, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 418,33, Piano Terreno.

Proprietà: a seguito della morte dell'usufruttuaria l'unità immobiliare risulta di piena proprietà dell'Esecutato.

Stato di possesso: l'unità immobiliare è libera e le chiavi sono in possesso

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

dell'ISVEG.

Conformità urbanistica: l'unità immobiliare in questione è stata realizzata precedentemente al 1967, risulta conforme da un punto di vista edilizio urbanistico; si ritiene di decurtare comunque la cifra di € 1.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

Valore di mercato Lotto 5:

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.300,00.

Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici nette dei singoli locali:

LOTTO 5 - Foglio 16 Part. 140 Sub. 200		Sup. netta (mq)
Piano Terreno		
	Ingresso	7,50
	Cucina	16,90
	Disimpegno	11,30
	Camera	11,20
	Camera	17,80
	Servizio igienico	5,50
	Camera	18,80
	Ripostiglio	2,80
	Ripostiglio	1,30
	Totale	93,10

Considerando la decurtazione di cui si è detto prima si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 5 libero sia pari ad € 128.000,00 (arrotondati).

§

I dati catastali del bene 5 corrispondono a quelli indicati nel pignoramento; risulta errato il solo indirizzo, quello esatto è località Petrognano n.c. 104.

3. Prezzo a base d'asta

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



La sottoscritta C.T.U. ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato. Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia dei vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

La diminuzione che la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare nei casi in oggetto è pari al 10%, ottenendo quindi per ogni Lotto libero i prezzi a base d'asta di seguito riportati:

- per il Lotto 1 libero pari ad € 62.600,00 (arrotondati);
- per il Lotto 2 libero pari ad € 420.000,00 (arrotondati);
- per il Lotto 3 libero pari ad € 41.000,00 (arrotondati);
- per il Lotto 4 libero pari ad € 221.500,00 (arrotondati);
- per il Lotto 5 libero pari ad € 115.200,00.

4. Regime impositivo della vendita

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato, cioè una persona fisica.

§
Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 30 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



Ing. Rossella Maria Scognamiglio

Rossella Scognamiglio



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo; Certificato di residenza Esecutato; Estratto di Mappa Catastale; Elaborato Planimetrico;
2. Documentazione relativa al Lotto n. 1: Visura catastale storica, Planimetria catastale;
3. Documentazione relativa al Lotto n. 2: Visura catastale storica, Planimetria catastale;
4. Documentazione relativa al Lotto n. 3: Visura catastale storica, Planimetria catastale;
5. Documentazione relativa al Lotto n. 4: Visura catastale storica, Planimetria catastale;
6. Documentazione relativa al Lotto n. 5: Visura catastale storica, Planimetria catastale;
7. Attestazione invio elaborato peritale all'Esecutato.



Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

