

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume n. 1
50123 Firenze tel. 055214525
g.montoci@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 42/2021

Promosso da SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro



PERIZIA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Geometra Giacomo Montoci, con studio in Firenze Via Fiume n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3889/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4779, con Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giovanna Mazza del 02/12/2025 veniva incaricato di:

Depositare integrazione peritale atta ad individuare la possibile costituzione del LOTTO UNICO con indicazione dell'attuale valore di mercato e prezzo a base d'asta.

Al sottoscritto venivano concessi 60 gg per il deposito dell'integrazione richiesta.

PREMESSE

In considerazione del fatto che sono trascorsi circa quattro anni dal sopralluogo effettuato in occasione della redazione della perizia originaria (anno 2022), il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere ad una nuova ricognizione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'eventuale intervenuta modifica delle condizioni generali del compendio immobiliare.

A tal fine, in data 12/01/2026, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo ricognitivo presso l'immobile, in presenza del Custode Giudiziario dalla quale è emerso che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente immutato rispetto a quanto rilevato e documentato



Studio Tecnico
Giacomo Montoci
 Geometra
 Via Fiume n. 1
 50123 Firenze tel. 055214525
 g.montoci@gmail.com

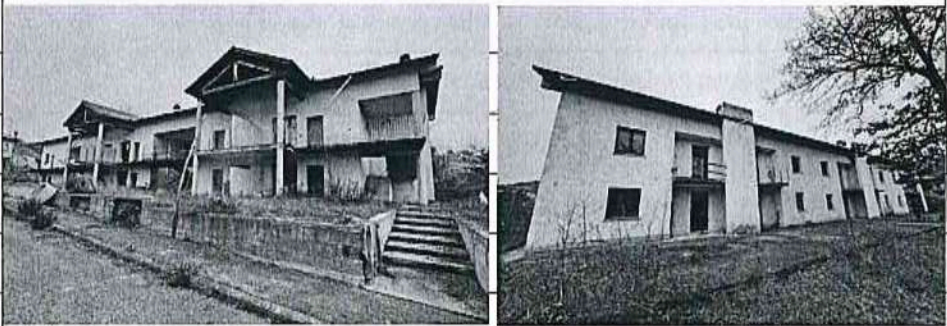
nella perizia originaria del 2022 salvo gli inevitabili segni del tempo dovuti al trascorrere degli anni e all'assenza di interventi manutentivi o di completamento.

Non si riscontrano, pertanto, modifiche sostanziali sotto il profilo edilizio, strutturale o impiantistico tali da incidere sulle caratteristiche tecniche, dimensionali e funzionali del compendio immobiliare già descritte nella perizia originaria, che si confermano tuttora valide ai fini estimativi.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di un edificio residenziale plurifamiliare in corso di costruzione, con annesso resede circostante, posto in Comune di Firenzuola (FI) via della Cà Rossa composto da n. 10 unità abitative disposte su due livelli (terreno e primo, n. 5 per piano) e sottostanti autorimesse/posti auto di pertinenza al piano interrato, aventi accesso carrabile a mezzo di rampa esterna e pedonale a mezzo di vani scala esterni (coperti).

L'edificio risulta completo nelle strutture verticali ed orizzontali, nella copertura (incluso manto e "linea vita"), nelle tramezzature interne e negli intonaci mentre risultano da completare tutte le sistemazioni esterne, gli impianti di smaltimento dei reflui e talune pertinenze ornamentali (logge, cancelli, ringhiere, parapetti dei terrazzi, pavimentazione e rivestimento delle scale esterne, ecc.).

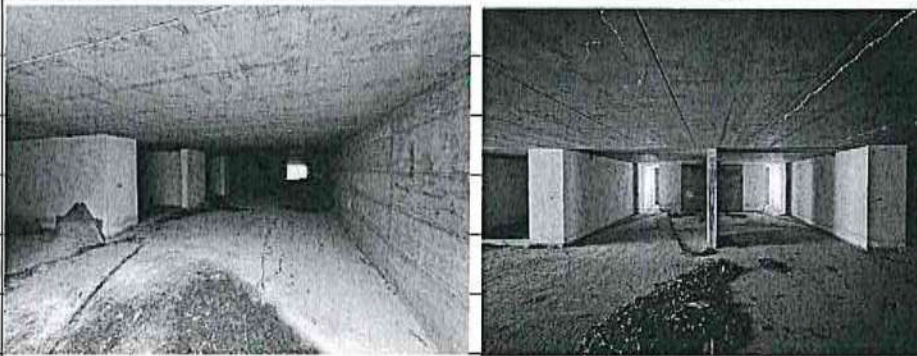


Al piano interrato (autorimesse e posti auto) risultano da completare i massetti in cls per regolarizzazione del piano di calpestio e le dotazioni impiantistiche e funzionali



necessarie ai fini del rispetto della normativa antincendio.

Le singole unità immobiliari che compongono l'edificio sono già definite nella distribuzione degli spazi interni con tramezzature in muratura e sono dotate di autonomi accessi con portoncini blindati, ma il loro grado di rifinitura non è omogeneo in quanto due di esse sono pressoché completate (tranne le verifiche di funzionalità degli impianti e gli allacci alle utenze) mentre le altre otto sono prive, in tutto o in parte, di pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (caldaie, radiatori, ecc.)



Nel compendio è compreso anche l'appezzamento di terreno posto sul retro dell'edificio, in continuità con i resedi tergal di pertinenza delle u.i. al piano terreno, privo di delimitazione ed in leggero declivio fino all'alveo del fosso Barondoli, della superficie catastale complessiva di mq. 432.

VALUTAZIONI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – STIMA IN UNICO LOTTO

Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare, anche nella presente perizia integrativa si è ritenuto corretto e coerente mantenere il medesimo criterio estimativo adottato nella perizia del 2022, ossia il criterio del **valore di trasformazione**.

Valore attuale (Va) = Valore a lavori finiti (Vf) - costo dei lavori di completamento (C)



Studio Tecnico
Giacomo Montoci
 Geometra
 Via Flume n. 1
 50123 Firenze tel. 055214525
 g.montoci@gmail.com

Tale criterio risulta particolarmente appropriato in quanto il complesso edilizio si presenta in uno stato di incompiutezza e richiede il completamento delle opere edilizie e impiantistiche per poter essere immesso sul mercato come bene finito e pienamente fruibile.

Valori unitari di mercato delle u.i. (a lavori ultimati)

Si è ritenuto di confermare i valori unitari di mercato a lavori ultimati indicati nella perizia originaria del 2022, di seguito riportati:

- valore unitario appartamenti: €. 1.200,00 al mq di superficie commerciale
- valore unitario autorimesse: €. 700,00 al mq di superficie commerciale
- valore unitario posti auto : €. 600,00 al mq di superficie commerciale.

Tale scelta è motivata dal fatto che il mercato immobiliare del Comune di Firenzuola, nel periodo 2022-2025, non ha registrato variazioni significative in termini di prezzi di compravendita, risultando caratterizzato da una sostanziale stabilità e da un numero limitato di transazioni.

Si evidenzia inoltre che la presente perizia integrativa introduce già elementi di prudenza attraverso l'aggiornamento dei costi dei lavori di completamento e l'applicazione di uno "sconto di blocco" per la vendita in lotto unico, come meglio specificato nel prosieguo, rendendo non necessario un ulteriore abbattimento dei valori unitari di mercato.

Aggiornamento dei costi delle opere di completamento

Le opere di completamento necessarie riguardano principalmente:

- impianti idraulici e termotecnici (fornitura e posa caldaie, radiatori, tubazioni)
- opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, sanitari)
- opere interne ed esterne di completamento e allaccio

Si tratta dunque di categorie che, per dinamica di mercato non seguono esattamente l'indice ISTAT del "costo di costruzione degli edifici", ma mostrano incrementi

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46792c



Studio Tecnico
Giacomo Montoci
 Geometra
 Via Flume n. 1
 50123 Firenze tel. 055214525
 g.montoci@gmail.com

differenziati, generalmente superiori.

Dalle analisi dei prezzi e dei principali listini di settore, l'incremento medio realistico dei prezzi dei suddetti lavori di completamento nel periodo 2022-2025 è compreso tra +10%/+15%, pertanto si adotta l'incremento medio: +12.5%

Tale incremento è coerente con l'aumento registrato nel post-pandemia per i materiali impiantistici e la successiva stabilizzazione dei prezzi avvenuta tra 2023 e 2025.

Determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare (somma dei valori delle U.I.)

Applicando il criterio del valore di trasformazione alle singole u.i. con l'aggiornamento di costi dei lavori di completamento secondi i parametri sopra indicati, si perviene alla determinazione dei valori attuali di ciascuna unità.

La somma dei valori delle u.i., così rideterminati, conduce a un valore complessivo del compendio immobiliare pari ad Euro 941.490,00, che rappresenta la base di riferimento per le successive valutazioni in merito alle diverse ipotesi di vendita (vedasi tabella di calcolo – stima del compendio immobiliare allegata sotto lettera A).

Determinazione del valore di mercato in unico lotto

Premesse

La vendita in lotto unico come richiesta nella presente relazione integrativa, rispetto alla vendita in lotti separati come proposta nella perizia del 2022, presenta delle diversità ossia:

Vendita per lotti separati: in tale ipotesi i potenziali acquirenti finali (famiglie, piccoli investitori) sono disposti a pagare un prezzo prossimo al valore di mercato perché acquistano un prodotto finito o quasi-finito destinato all'uso diretto. La vendita in lotti separati, di norma, è più remunerativa poiché aumenta la probabilità di piena valorizzazione del valore al finito;

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4g792c



Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume n. 1
50123 Firenze tel. 055214525
g.montoci@gmail.com

Vendita in lotto unico: in tale ipotesi gli acquirenti tipici sono operatori professionali, imprese di costruzione, società immobiliari, ecc che valutano il bene in prospettiva di ristrutturazione, completamento e successiva dismissione frazionata. Questi soggetti scontano: costo capitale, costi di completamento unitari, tempi di realizzo e il rischio commerciale complessivo; quindi il prezzo offerto è di norma più basso rispetto alla somma dei valori dei singoli lotti.

Ne consegue che, sotto il profilo estimativo, al vendita in lotti separati rappresenta, di norma, la soluzione più remunerativa mentre la vendita in lotto unico, per i motivi esposti, comporta necessariamente uno "sconto di blocco".

Determinazione della percentuale di "sconto" per la vendita in unico lotto

La dottrina estimativa e la prassi riconoscono, per compendi immobiliari venduti in blocco, uno "sconto" compreso tra il 10% ed il 25%, in funzione della dimensione del compendio, dello stato di avanzamento lavori, ecc.

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio immobiliare, dello stato di incompiutezza, dell'esito negativo delle precedenti aste frazionate e delle ordinarie prassi estimative, per la vendita in unico lotto si è ritenuto congruo applicare uno "sconto di blocco" pari al 17,5% (media tra 10% e 25%) rispetto al valore complessivo ottenuto dalla somma dei singoli lotti. Tale percentuale rappresenta un valore intermedio e prudenziale, idoneo a riflettere al minore appetibilità commerciale della vendita in blocco, la riduzione della platea di potenziali acquirenti e l'assunzione, da parte dell'acquirente, dell'onere gestionale e finanziario dell'intero compendio.

Applicando lo "sconto di blocco" del 17,5% al valore complessivo del compendio pari ad Euro 941.490,00, si perviene alla determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in unico lotto, pari ad **€. 776.729,25** (vedasi la citata tabella allegata sotto lettera A).



Studio Tecnico
Giacomo Montoci
 Geometra
 Via Flume n. 1
 50123 Firenze tel. 055214525
 g.montoci@gmail.com

PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (UNICO

LOTTO)

Ai fini della vendita all'asta, tenendo conto dei meccanismi che comporta tale procedura, si ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sul valore di mercato del lotto unico, per cui avremo:

€. 776.729,25 – 10% = €. 699.056,32 che si arrotonda ad €. 700.000,00

prezzo a base d'asta consigliato (LOTTO UNICO) €. 700.000,00

Con osservanza

Firenze il 26/01/2026

L'Esperto

(Geom. Giacomo Montoci)

Allegati:

-tabella di calcolo - stima compendio immobiliare (allegato A)

-tabella riepilogativa (allegato B)

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4d792c



TABELLA CALCOLO – STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

U.I.	DESTINAZ	SUP. LORDA (mq) a	VALORE UNITARIO (€.) b	VALORE TOTALE a lavori finiti (€.) Vf= a x b	COSTI LAVORI di completamento (€.) c	VALORE ATTUALE (€.) Va=Vf-c
1A	abitazione	76,68	1.200,00	92.016,00		
1B	posto auto	14,00	600,00	8.400,00		
			tot.parz 1	100.416,00	10.687,50	89.728,50
2A	abitazione	72,98	1.200,00	87.576,00		
2B	garage	28,00	700,00	19.600,00		
			tot.parz 2	107.176,00	14.625,00	92.551,00
3A	abitazione	72,94	1.200,00	87.528,00		
3B	posto auto	14,00	600,00	8.400,00		
			tot.parz 3	95.928,00	19.125,00	76.803,00
4A	abitazione	72,90	1.200,00	87.480,00		
4B	posto auto	14,00	600,00	8.400,00		
			tot.parz 4	95.880,00	24.187,50	71.692,50
5A	abitazione	89,50	1.200,00	107.400,00		
5B	posto auto	14,00	600,00	8.400,00		
			tot.parz 5	115.800,00	26.437,50	89.362,50
6A	abitazione	98,10	1.200,00	117.720,00		
6B	garage	28,00	700,00	19.600,00		
			tot.parz 6	137.320,00	16.312,50	121.007,50
7A	abitazione	92,25	1.200,00	110.700,00		
7B	posto auto	14,00	600,00	8.400,00		
			tot.parz 7	119.100,00	34.875,00	84.225,00
8A	abitazione	92,25	1.200,00	110.700,00		
8B	garage	28,00	700,00	19.600,00		
			tot.parz 8	130.300,00	34.875,00	95.425,00
9A	abitazione	92,25	1.200,00	110.700,00		
9B	garage	28,00	700,00	19.600,00		
			tot.parz 9	130.300,00	34.875,00	95.425,00
10A	abitazione	111,60	1.200,00	133.920,00		
10B	garage	28,00	700,00	19.600,00		
			tot.parz 10	153.520,00	38.250,00	115.270,00
			TOTALI 1-10	1.185.740,00	254.250,00	931.490,00
11	terreno agr.					10.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

941.490,00

a dedurre "sconto di blocco" per vendita in UNICO LOTTO (-17,5%)

-164.760,75

VALORE DI MERCATO IN UNICO LOTTO**776.729,25**

TRIBUNALE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. **42/2021**

Esperto estimatore **Geom. Giacomo Montoci**

LOTTO UNICO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Nome dell'esecutato	VOLCOR MUGELLO IMMOBILIARE S.r.l. – sede Prato – C.F. 01681960975
Diritto reale pignorato	Quota 1/1 piena proprietà
Descrizione immobile	<p>Edificio residenziale plurifamiliare <u>in corso di costruzione</u>, posto in Comune di Firenzuola (FI) – via della Cà Rossa composto da n. 10 unità abitative disposte su due livelli (terreno e primo, n. 5 per piano) e sottostanti autorimesse/posti auto di pertinenza al piano interrato, aventi accesso carrabile a mezzo di rampa esterna e pedonale a mezzo di vani scala esterni (coperti).</p> <p>Appezamento di terreno agricolo sul retro dell'edificio residenziale in costruzione, in continuità con i resedi di pertinenza delle u.i., privo di delimitazione ed in leggero declivio fino all'alveo del fosso Barondoli, della superficie catastale complessiva di mq. 432.</p>
Estremi catastali	<p><u>Catasto Fabbricati (edificio in costruzione)</u></p> <p>Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 1 – piano T categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 2 – piano T categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 3 – piano T categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 4 – piano T - categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 5 – piano T - categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 6 – piano 1-2 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 7 – piano 1-2 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 8 – piano 1-2 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 9 – piano 1-2 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 10 – piano 1-2 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 11 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 12 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 13 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 14 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 15 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 16 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 17 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 18 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 19 – piano S1 categoria F/3 Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 20 – piano S1 categoria F/3</p>



	<p>Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 21 – B.C.N.C. Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 22 – B.C.N.C. Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 23 – B.C.N.C. Foglio di mappa 156, particella 775, subalterno 24 – B.C.N.C.</p> <p><u>Catasto Terreni (appezzamento di terreno retrostante)</u> Foglio di mappa 156, particella 275 - qualità pascolo – sup. mq. 100 Foglio di mappa 156, particella 276 - qualità pascolo – sup. mq. 180 Foglio di mappa 156, particella 696 - qualità pascolo – sup. mq. 152</p>
Estremi urbanistici	Regolamento Urbanistico Comunale: <i>UTOE n. 1 di Firenzuola – zona omogenea B1 – edificato a carattere consolidato ed in parte in zona verde di rispetto a carattere privato.</i>
Prezzo base d'asta UNICO LOTTO	€. 700.000,00 (Euro settecentomila)
Comproprietari	nessuno
Creditore precedente	Siena NPL 2018 s.r.l. – sede Roma
Stato occupazionale	Libero (edificio in costruzione)

Firenze il 26/01/2026

