

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 165/2020

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Arch. Sonia Piazzini, in ottemperanza al provvedimento emesso da codesto Ill.mo Giudice all'udienza del **10/03/2026**, rassegna la presente integrazione alla perizia di stima depositata in data 18/04/2023.

1. Precisazioni sul prezzo base d'asta alla data della perizia"

In conformità a quanto disposto dal G.E., si precisa che il prezzo base d'asta indicato nella perizia originaria era stato determinato scomputando anche l'ammontare dei debiti condominiali complessivi, importi che, alla luce dell'art. 63 disp. att. c.c., non gravano integralmente sull'aggiudicatario.

- **Valore di stima alla data del deposito (18/04/2023):** Il valore dell'immobile viene ricalcolato senza considerare lo scomputo dei debiti condominiali complessivi, sommando cioè al precedente prezzo base l'importo degli oneri condominiali all'epoca rilevati (€ 102.742,28).
- **Rideterminazione:** Il valore di mercato corretto alla data della perizia risulta pertanto pari a **€ 1.535.000,00**.
- **Indicazione ai fini dei successivi adempimenti di vendita:** Ai fini della successiva vendita, il prezzo base dei successivi esperimenti potrà essere determinato secondo quanto disposto dal G.E.

2. Natura del debito e indicazione degli oneri al "biennio" (Art. 63 disp. att. c.c.)

Al fine di garantire la massima trasparenza e favorire la partecipazione degli offerenti, si forniscono i seguenti chiarimenti tecnici basati sull'analisi dei riparti condominiali (v. allegati):

- **Chiarimento sull'importo di € 102.742,28:** Dall'esame del **Preventivo 2023 (Allegato 1)**, emerge che l'importo di € 102.742,28, citato a pag. 54 della perizia, pur essendo un dato contabile certo al 31/12/2022, non deve essere considerato quale onere integralmente trasferibile all'aggiudicatario, ferma la responsabilità nei limiti dell'art. 63 disp. att. c.c. Come si evince dai consuntivi allegati, tale somma è la risultante dei debiti di tre diversi soggetti (**████████████████████**) per lavori straordinari risalenti agli anni 2016-2021, oneri che, salvo quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. per il biennio rilevante, non risultano integralmente opponibili all'aggiudicatario.

- **Natura "storica" del debito:** Come desumibile dai **Consuntivi 2021 e 2022 (Allegati 2 e 3)**, la quasi totalità di tale esposizione deriva da saldi per lavori straordinari risalenti agli anni 2016-2021. Trattandosi di oneri maturati oltre il biennio di legge, essi **non sono opponibili all'aggiudicatario**.
- **Oneri del biennio all'attualità:** In ottemperanza all'art. 63 disp. att. c.c., gli oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario (relativi all'anno in corso e a quello precedente al trasferimento) ammontano alla data attuale a circa **€ 6.230,16** (importo suscettibile di lievi variazioni in sede di approvazione del consuntivo).
- **Limite di responsabilità:** Si ribadisce che l'acquirente risponderà esclusivamente di quest'ultima somma e non del debito pregresso sopra citato.

3. Ripartenza dal Valore di Mercato Pieno

Il valore di mercato dell'immobile stimato risulta il seguente:

- **Valore di mercato** (fabbricati + terreni): **€ 1.560.000,00**
- **Detrazione per sanatorie** (già prevista): **- € 25.000,00**
- **Valore di Mercato Rettificato:** **€ 1.535.000,00**

Il nuovo Valore di Mercato, senza la detrazione dei debiti condominiali, torna a essere quello pieno: **€ 1.535.000,00** (ovvero 1.560.000,00 € di stima base meno i soli 25.000,00 € per le sanatorie, **senza** togliere i 102.742,28 €).

4. Ricalcolo del Prezzo a base d'asta (Punto 11 della perizia)

Per ripristinare il prezzo corretto come chiesto dal Giudice, sul valore di mercato rettificato applico lo sconto di circa il 15% per determinare il **nuovo Prezzo Base d'Asta**:

- Nuovo Valore di Mercato: **€ 1.535.000,00**
- Prezzo base (valore - 15%): **€ 1.304.750,00** (arrotondato a **€ 1.305.000,00**)

5. Quantificazione degli oneri condominiali (Art. 63 disp. att. c.c.)

A seguito di recente verifica con l'Amministratrice del Condominio (comunicazione del 23/04/2026), si precisa quanto segue al fine di orientare correttamente i potenziali offerenti:

- **Responsabilità dell'aggiudicatario:** Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente risponde solidalmente solo per le spese relative all'anno di emissione del decreto di trasferimento (2026) e a quello precedente (2025).
- **Stima del debito opponibile:** Sulla base dei bilanci (seppur in gestione provvisoria), l'esborso presunto a carico dell'aggiudicatario è così ripartito:
 - **Annualità 2025:** € 1.533,27

- **Annualità 2026 (pro quota):** € 1.565,63 (dato preventivo primi 4 mesi).
- **Annualità 2026 (preventivo annuale):** € 4.696,89
- **Nota sui debiti esclusi:** La restante parte della morosità complessiva (pari a € 111.868,30 al 31/12/2025) e il debito verso il Consorzio Poneta (€ 13.285,87 al 31/03/2024) si riferiscono ad annualità e gestioni pregresse. **Tali importi non sono opponibili all'aggiudicatario** e rimangono ad esclusivo carico della procedura e dei soggetti eseguiti.

Si specifica che, alla data attuale, il bilancio relativo alla annualità 2025 non risulta ancora approvato dall'assemblea condominiale (neanche peraltro il bilancio 2024). Tuttavia, sulla base dei prospetti preventivi e delle situazioni contabili fornite dallo Studio Falcinelli, l'onere stimato per il biennio ex art. 63 disp. att. c.c. ammonta a circa **€ 6.230,16** (€ 1.533,27 anno 2025 + € 4.696,89 preventivo anno 2026, come risulta dal prospetto riportato di seguito). Tale importo, pur suscettibile di lievi variazioni in sede di approvazione del consuntivo, rappresenta la quota verosimile a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, su richiesta della scrivente e a completamento delle informazioni, lo Studio Falcinelli ha fornito i seguenti dati:

Spese per l'anno 2024	€	3.889,89
Spese per l'anno 2025	€	1.533,27
Esposizione debitoria complessiva maturata al 31/12/2025	€	111.868,30
Importo totale a preventivo 2026*	€	4.696,89
Debito con Consorzio Poneta (acqua) al 31/03/24**	€	13.285,87

***Nota metodologica sull'annualità 2026:** Si precisa che l'importo di € 4.696,89 è stato fornito dall'Amministratore quale proiezione sull'intero esercizio 2026. A titolo informativo, si specifica che la quota relativa ai soli primi quattro mesi dell'anno ammonta a € 1.565,63. L'onere effettivo a carico dell'aggiudicatario sarà riproporzionato in base alla data di emissione del decreto di trasferimento.

****Nota:** sono state recapitate le fatture per la fornitura di energia elettrica fino al mese di luglio. Il 4 novembre è pervenuta mail per il recupero crediti da parte di Illumia. Ad oggi non è dato sapere se ci sono ulteriori debiti per detta fornitura. Si precisa che per quanto riguarda i problemi segnalati dall'Amministratrice con Illumia (energia elettrica) e il Consorzio Poneta (acqua), la scrivente precisa quanto segue:

- **Illumia:** Anche se dovessero arrivare bollette arretrate, se si riferiscono al 2024 o anni precedenti, non rientrerebbero, salvo diversa qualificazione contabile o temporale, tra gli oneri imputabili all'aggiudicatario nei limiti dell'art. 63 disp. att. c.c. Se si riferiscono al 2025/26, l'importo sarà comunque contenuto rispetto al valore della villa.
- **Consorzio Poneta:** Il debito di 13.285,87 € è riferito al marzo 2024. Essendo un debito maturato nel 2024, e noi siamo nel 2026, questo importo è fuori dal biennio e non risulta

imputabile all'aggiudicatario nei limiti dell'art. 63 disp. att. c.c., in quanto riferito ad annualità precedente al biennio rilevante.

6. Conclusioni

La presente integrazione fornisce i parametri corretti per la determinazione del prezzo d'asta e chiarisce definitivamente l'entità dei pesi condominiali a carico dell'aggiudicatario, fornendo i chiarimenti richiesti dal G.E. ai fini della corretta informazione dei potenziali offerenti.

A rettifica di quanto indicato al punto 11 della perizia originale, si ridetermina il valore base d'asta eliminando lo scomputo dei debiti condominiali (€ 102.742,28) che non devono gravare sull'aggiudicatario.

Pertanto, partendo dal valore di mercato di € 1.560.000,00 e detratte le sole spese di sanatoria (€ 25.000,00), si ottiene un **valore di mercato di € 1.535.000,00**. Applicando a tale importo la riduzione del 15% già prevista in perizia per le peculiarità della vendita forzata, si ottiene il **nuovo prezzo base d'asta** corretto pari a **€ 1.305.000,00**.

Si rimanda al Professionista Delegato per l'applicazione su tale base dei ribassi d'asta conseguenti ai precedenti esperimenti deserti.

7. Riepilogo

- **Valore di stima corretto (senza scomputo debiti):** € 1.535.000,00
- **Nuovo Prezzo Base d'Asta (pieno):** € 1.305.000,00
- **Oneri cond. presuntivamente rilevanti (Biennio 2025-2026):** € 6.230,16

Con osservanza.

Firenze, 05/05/2026

Arch. Sonia Piazzini

Allegati

1. **Allegato 1:** Preventivo ripartizioni 2023
2. **Allegato 2:** Consuntivo ripartizioni 2022
3. **Allegato 3:** Consuntivo ripartizioni 2021
4. **Allegato 4:** Pec Amministratore ed email di chiarimenti

Note sugli Allegati

Allegato 1: Preventivo ripartizioni 2023 (per il saldo di € 102.742,28 e la proiezione 2023)

Allegato 2: Consuntivo ripartizioni 2022 (che conferma la chiusura dell'anno precedente)

Allegato 3: Consuntivo ripartizioni 2021 (mostra i € 56.394,01 di lavori straordinari, provando che sono debiti "vecchi" non opponibili).