

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baietto Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

INTEGRAZIONI N.1 A SEGUITO UDIENZA DEL 04.03.2024 E PROVVEDIMENTO GE DEL 09.03.2024

promossa da

contro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI - INTEGRAZIONI

Il CTU integra la presente relazione tecnica con i seguenti documenti:

1-INTEGRAZIONE SPESE CONDOMINIALI.

Mail amministratore § del 14.11.2023 indirizzata all'avv. A. Arduino e già agli atti in sede di stesura della 1a relazione peritale, per tale motivo il CTU non aveva indicato l'ammontare delle spese condominiali in quanto erano già state richieste dal Custode e depositate agli atti. In questa sede si scusa con il GE non avendole ulteriormente riportate in perizia ma avendo ritenuto valido quanto depositato dal Custode.

Dalla mail dell'amministratore richiamata (ed allegata in copia alla presente) si evince:

"...omissis.... Le spese per la gestione precedente di _____ io sono pari ad € 2.634,93, mentre per la gestione in corso (che è una previsione di spesa) le spese sono pari ad € 3.995,00 (di proprietà 365,00 €). Quindi totale gestione in corso e precedente: 6.629.93 €.
Ci tengo a precisare che la _____, ha un debito della gestione precedente pari ad € 2.460,64 ed ovviamente se non li verserà saranno da aggiungere al debito totale c _____..omissis..."



Pertanto:

- spese gestione condominiali precedenti pari a 2634,93 €
- spese gestione condominiali di previsione 2023/2024 pari a 3995,00 € di cui 365,00 € sono riferite ai millesimi di proprietà, pertanto le spese a carico risultano 3995,00-365,00 € ovvero pari a 3630,00 €

Il CTU rileva che le spese ordinarie di previsione risultano molto alte per la tipologia di appartamento come già rilevato dal custode il quale sentito l'amministratore riferisce la presente motivazione: "....omissis....gli oneri condominiali dell'unità in oggetto sono influenzati in maniera rilevante dal riscaldamento dei locali attuato dai conduttori...." frase riportata nella relazione del Custode avv. A. Arduino datata 29.02.2024.

2-INTEGRAZIONE REGOLAMENTO CONDOMINIALE E MILLESIMI DI COMPETENZA

Il CTU nella perizia originaria riportava la seguente frase "*..omissis....che i vincoli e gli oneri condominiali sono dettati o richiamati nel Regolamento di condominio che il CTU allega....omissis...*"

Il CTU pertanto ai fini della completezza della presente relazione integrativa deposita in allegato anche mail dell'Amministratore ricevuta a seguito di specifica richiesta del CTU alla quale sono allegati sia il regolamento condominiale sia la tabella millesimale.

Allegati:

- mail Amministratore all'avvocato A. Arduino del 14.11.2023;
- mail Amministratore al CTU del 01.02.2024
- regolamento condominiale

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento della richiesta effettuata da GE e resta a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 01.05.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baietto Emanuela

 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione Architetto n° 119
Ala EMANUELA BAIETTO

