

TRIBUNALE DI ASTI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 90/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

Professionista delegato: avv. Candida Bodrero

RELAZIONE DI TRASMISSIONE

Prospetto degli oneri condominiali ripartiti ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.

1. Oggetto

Il sottoscritto Arch. Dario Zorogniotti, Esperto Estimatore nominato nella procedura in epigrafe, trasmette il prospetto riepilogativo degli oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare pignorata, con distinzione tra la quota posta a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. e la quota che resta a carico della sola debitrice esecutata.

Il prospetto è riferito all'appartamento sito in Carmagnola (TO), Via Avigliana n. 18, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 101, Particella 163, Subalterno 38, di proprietà della [REDACTED]

2. Presupposti

Il prospetto recepisce i dati comunicati dall'amministratrice del Condominio Sommariva, [REDACTED] quale ha precisato: che il condominio è composto dai soli appartamenti, con esclusione dei box, che pur affacciandosi sul cortile non ne fanno parte, con la conseguenza che l'autorimessa pignorata (Sub. 4) non è gravata da oneri condominiali; che all'unità competono millesimi di proprietà pari a 36,40; che le due partite contabili riferite all'interno n. 31 corrispondono, rispettivamente, alla proprietaria e all'inquilino della medesima unità, sicché l'intera esposizione è riferibile al bene pignorato.

L'amministratrice ha altresì imputato agli esercizi rilevanti ai fini dell'art. 63, comma 4, gli importi di € 1.930,49 per l'anno in corso (2025) e di € 372,03 per l'anno precedente (2024), quest'ultimo di minore entità in ragione dei versamenti operati dall'inquilino.

3. Prospetto riepilogativo

Ne risulta la seguente ripartizione:

Categoria	Annualità	Importo	Sorte
A carico dell'aggiudicatario (art. 63 c. 4)			
Anno in corso	2025 (ord.) + 2025/26 (risc.)	1.930,49	segue l'immobile
Anno precedente	2024 (ord.) + 2024/25 (risc.)	372,03	segue l'immobile
Subtotale a carico acquirente		2.302,52	
A carico della sola debitrice (non opponibile)			
Anni anteriori	esercizi ≤ 2023	7.432,99	resta a Pesenti
Subtotale non opponibile		7.432,99	
ESPOSIZIONE COMPLESSIVA MATURATA		9.735,51	

4. Precisazioni

Ai fini della corretta lettura del prospetto si precisa quanto segue:

- a) la quota posta a carico dell'aggiudicatario, pari ad € 2.302,52, corrisponde ai contributi dell'anno in corso e di quello precedente, dei quali l'acquirente risponde in solido con la debitrice ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.;
- b) la quota residua di € 7.432,99, riferibile a esercizi anteriori, non è opponibile all'aggiudicatario e resta obbligazione personale della [REDACTED]; non essendo il credito condominiale assistito da prelazione, né essendo il condominio intervenuto nella procedura, tale importo non trova soddisfazione sul ricavato della vendita;
- c) la ripartizione del pregresso tra l'esercizio 2024 e gli anni anteriori è dichiarata dall'amministratrice e non ulteriormente scomponibile sulla base dei prospetti di riparto acquisiti;
- d) l'individuazione dell'anno in corso e di quello precedente è riferita alla data del decreto di trasferimento; il prospetto presuppone il perfezionamento del trasferimento nel corso dell'anno 2026.

Bra, 15 luglio 2026

L'Esperto Estimatore
Arch. Dario Zorogniotti