



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

INTEGRAZIONE AL QUESITO 11

NELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 96/2023 del R.G.E.



Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Antonia Palombella



Creditore Procedente

convenuto



Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano



Preso atto dell'istanza del dott. Stefano Chiodino, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita del procedimento esecutivo de quo, e del decreto autorizzativo del GE con visto in data 14/06/2025, il sottoscritto CTU arch. Stefano Brandano integra la relazione ed espone quanto segue:

INTEGRAZIONE ALLA RISPOSTA A QUESITO 11

Il cespite staggito, ubicato in Badesi in Loc. Baia delle Mimose, è inserito nel Condominio "Residence Bouganville - Condominio Badesi 1" amministrato dall'Avv. Sergio Oggiano. Nonostante la richiesta per ottenere informazioni in merito a quote millesimali di partecipazione e di eventuali posizioni debitorie, e successivi solleciti telefoni e per e-mail e pec, il CTU non otteneva riscontro alcuno.

In seguito a nuova richiesta a mezzo PEC, in data 17/06/2025 ricevevo risposta con produzione di prospetti di bilancio consuntivi, riferiti alle ultime due annualità, e preventivo per il 2025:

Bilancio consuntivo individuale

Condominio BADESI 1 - C. Fisc. 91042930908
Località Baia delle Mimose - 07030 Badesi (OT)
BANCO DI SARDEGNA

Esercizio ordinario "2023"
Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

Unità: D17 Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Spese generali	-4.629,73	14,50/1000,00		-67,14
Manutenzioni ordinarie	-7.428,18	14,50/1000,00		-107,71
Onorari amministratore	-11.000,00	14,50/1000,00		-159,50
ONERI DI COMPARTO	-8.823,15	14,50/1000,00		-127,94
ENERGIA ELETTRICA	-2.012,41	14,50/1000,00		-29,18
VARIE	-14.589,36	14,50/1000,00		-211,55
ASSEGNAZIONE PARCHEGGI	6.417,26	14,50/1000,00		93,05
Utilizzo fondi				105,86
Arrotondamenti				0,02
Spese individuali				
23/03/2023 - Convocazione assemblea del 02/04/2023				-7,22
28/04/2023 - Lettera invio Verbale Assemblea del 02/04/2023				-11,02
Totale unità D17				-522,33
Riepilogo Cap.ra Costruzioni sas di Capra Raffaele				
Saldo precedente				-7.854,85
Totale quote				-522,33
Saldo complessivo				-8.377,18

Bilancio consuntivo individuale

Condominio BADESI 1 - C. Fisc. 91042930908
Località Baia delle Mimose - 07030 Badesi (OT)
BANCO DI SARDEGNA

Esercizio ordinario "2024"
Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Unità: D17 Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Spese generali	-5.607,03	14,50/1000,00		-81,31
Manutenzioni ordinarie	-18.235,78	14,50/1000,00		-264,42
Onorari amministratore / Compenso	-10.500,00	14,50/1000,00		-152,25
ONERI DI COMPARTO	-5.664,74	14,50/1000,00		-82,14
ENERGIA ELETTRICA	-1.316,00	14,50/1000,00		-19,08
VARIE / Gas	-816,64	14,50/1000,00	-0,19 per riduz.	-12,03
VARIE / Varie	-1.078,25	14,50/1000,00		-15,63
Arrotondamenti				0,01
Spese individuali				
06/05/2024 - Condominio Badesi 1 - Convocazione assemblea del 16/05/2024				-7,51
19/07/2024 - Verbale Assemblea del 16/05/2024+bilancio 2023/2024				-12,84
Totale unità D17				-647,20

Riepilogo Cap.ra Costruzioni sas di Capra Raffaele	Saldo precedente	-8.377,18
	Totale quote	-647,20
	Saldo complessivo	-9.024,38

Bilancio preventivo individuale

Condominio BADESI 1 - C. Fisc. 91042930908
Località Baia delle Mimose - 07030 Badesi (OT)
BANCO DI SARDEGNA

Esercizio ordinario "2025"
Periodo: 01/01/2025 - 31/12/2025

Unità: D17 Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Spese generali	-6.000,00	14,50/1000,00		-87,00
Manutenzioni ordinarie	-13.500,00	14,50/1000,00		-195,75
Oonorari amministratore / Compenso	-10.500,00	14,50/1000,00		-152,25
ONERI DI COMPARTO	-11.300,00	14,50/1000,00		-163,85
ENERGIA ELETTRICA	-1.500,00	14,50/1000,00		-21,75
VARIE / Piccole manutenzioni	-500,00	14,50/1000,00		-7,25
VARIE / Gas	-1.000,00	14,50/1000,00	-0,41 per riduz.	-14,91
VARIE / Varie	-1.100,00	14,50/1000,00		-15,95
Totale unità D17				-658,71

Riepilogo Cap.ra Costruzioni sas di Capra Raffaele	Saldo precedente	-9.024,38
	Totale quote	-658,71
	Saldo complessivo	-9.683,09



Pertanto, stante la partecipazione per quote pari a 14,50/1000, si elencano i debiti condominiali che resteranno a carico dell'acquirente:

- dal bilancio ASTE GIUDIZIARIE relativo all'esercizio ordinario per le annualità 2023 e 2024 si evidenzia un debito che somma ad € 1.169,53;
- dal bilancio preventivo relativo all'esercizio ordinario per il 2025 si evidenzia un debito che somma ad € 658,71.



Considerato che, per dottrina, le spese condominiali non sono un credito prededucibile si conferma il "più probabile valore di mercato" pari a € 87.000,00 indicato in perizia.



Per dovere d'ufficio si mette alla cortese attenzione del GE che l'attività peritale aggiuntiva è stata causata dalla non collaborazione e negligenza dell'amministratore del condominio, e non è pertanto da imputarsi alla condotta dello scrivente.



Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni.



Tempio Pausania, 18.06.2025



Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

