

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Nicoletta Aloj

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 984/2024

Prossima Udienza: 04 dicembre 2025 ore 10.20

promossa da:



contro:



**INTEGRAZIONE alla CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO depositata sul PCT
in data 10/11/2025**



Collegio Geometri Torino

Scheda riassuntiva dell'immobile

Ubicazione	Torino – Via Venaria n. 15
Destinazione	Alloggio – Piano Primo (2° f.t.)
Dati catastali	Foglio 1059 particella 448 subalterno 5
Valore di mercato	€29.016,00

PREMESSO

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **02/07/2025** (data della nomina) a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Nicoletta ALOJ**, lo scrivente **geom. Fernando MARTINO** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Beaumont n°19 - tel. 011.433.73.30.
- **che** la citata procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto un alloggio ad uso civile abitazione con pertinenza quale cantina, sito nel Comune di **Torino in Via Venaria n. 15**;
- **che** lo scrivente perito in data 10/11/2025 provvedeva ad effettuare il deposito della relazione peritale sul PCT;
- **che** nella relazione depositata mancavano le spese condominiali e la copia del regolamento di Condominio in quanto durante la fase di elaborazione peritale vi è stato il cambio di gestione dell'amministratore di condominio; quindi, tutta la documentazione allo scrivente è pervenuta successivamente al deposito.

Studio Tecnico geom. Fernando MARTINO

Pagina 2 di 4



EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

- Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio Mario SICIGNANO di Torino in data 18/05/2000 rep. 33649/12703 (vedasi allegato n° 03);

QUESITO 6) – verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all'esecutato.

In forza della comunicazione pervenuta dall'amministratore alla data del 11/10/2025 e per quanto è stato possibile dedurre, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'importo delle spese di gestione ordinaria riferite agli ultimi due esercizi 2023 e 2024 scadute è pari a € 3.034,64, e precisamente (vedasi allegati n. 01-02):



Dettaglio spese gestione ordinaria estratto Conto al 25/06/2024	
Gestione esercizio 01.01.2023/31.12.2023 (l'amministratore comunica che non vi è un consuntivo recente riferito alla gestione ordinaria)	1.554,75
Totale spese gestione ordinaria	1554,75
Dettaglio spese gestione ordinaria estratto Conto al 04/04/2025	
Gestione esercizio 01.01.2024/31.12.2024 (l'amministratore comunica che non vi è un consuntivo recente riferito alla gestione ordinaria)	1.479,89
Totale spese gestione riscaldamento	1.479,89
Dettaglio spese straordinarie riqualificazione energetica	
Totale spese condominiali, riscaldamento	3.034,64

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 25 novembre 2025

Il C.T.U.

Allegati:

- 1) Ripartizione spese gestione 2023;
- 2) Ripartizione spese gestione 2024;
- 3) Regolamento condominio.