





La medesima domanda era stata da me fatta a tutti gli inquilini degli immobili staggiti (banche) ed anche in questo caso non erano emersi rapporti condominiali ma con le loro dichiarazioni mi avevano fatto presente che per le eventuali spese relative al fabbricato si interessava la proprietà a mezzo della suddetta [REDACTED] . Assunte queste informazioni , visto gli articoli del codice civile in merito alla costituzione di condomini e nomina dell'amministratore, tenuto conto che gli immobili di Piadena, Scandolara Ravara , Cicognolo sono interamente di proprietà [REDACTED] e quindi non costituiscono condominio ; che il fabbricato di Ostiano è composto da due soli condomini e sentita l'altra proprietà questa dichiarava che non esisteva condominio (cosa riconfermata anche pochi giorni or sono) ; rilevato che il fabbricato di Castelverde è composto da tre proprietari il cui maggiore è la [REDACTED] , anche in questo caso sentita la sig. [REDACTED] ed un proprietario incontrato in loco mi veniva comunicata l'inesistenza del condominio anzi la sig. [REDACTED] dichiarava che in tempo passato era stata Lei stessa l'Amministratrice ma si era dimessa e da allora non era più stato nominato un amministratore vista la non obbligatorietà della sua nomina. Nulla invece era emerso per i fabbricati di Sospiro (ove i proprietari sono 4) e per quello di Casalmaggiore . Fidandomi delle informazioni raccolte e del fatto che secondo l'art 1129 c.c. la nomina dell'Amministratore si rende necessaria quando i condomini sono più di 8 e che sul luogo d'accesso al fabbricato deve essere apposta la targa recante le generalità ed i recapiti dell'Amministratore o facente funzioni e che la costituzione del condominio deve essere riportata negli atti



notarili a far tempo dal 18/06/2013 e nelle note di trascrizione (art 2659 c.c.) , nella mia relazione , per tutti i Lotti, nel punto ove venivano descritte le parti comuni scrivevo *“Le unità immobiliari fanno parte di piccolo complesso immobiliare per il qual non è dato a sapere se vi siano o meno dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di ciò ..”* così come al capo 5 – vincoli condominiali - scrivevo *“non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell’Amministratore”* tutto ciò nel dubbio che potesse esserci un amministratore o facente funzione nei vari fabbricati .

Tanto premesso, a seguito di quanto rilevato dal Delegato alla vendita, e delle comunicazioni di terzi alla stessa pervenute ho proceduto ad effettuare ulteriori indagini in merito alla costituzione o meno dei Condomini richiedendo , senza risposta alcuna , tramite e-mail e A.R. ( attualmente in giacenza) e per telefono (senza risposta e possibilità di contatto) alla sig.ra [REDACTED] notizie e comunicazioni relative a tutti i fabbricati ed in particolare per i condomini accertati (Sospiro e Castelverde) , inoltre per Casalmaggiore ho recapitato lettere alle proprietà confinanti, anche in questo caso senza avere poi risposta .  
Da queste ed altre indagini è risultato quanto sotto relazionato :

## I

### Immobile in SOSPIRO – Lotto n. 10

Come evidenziato dal delegato alla Vendita per questo immobile sono emerse delle criticità in merito alla situazione condominiale .



Innanzitutto risulta essere stato costituito un condominio la cui presenza è dichiarata negli atti di acquisto delle altre proprietà ma non in quelli che hanno trasferito la porzione immobiliare prima alla società [REDACTED] nel 2009 e da questa alla [REDACTED]. Detto ciò, con la disponibilità di un condominio residente nel fabbricato, si è potuto ricostruire la situazione condominiale ed in particolare è emerso che è stato costituito un condominio, che esistono tabelle millesimali e che l'Amministratore era la [REDACTED], dimissionaria.

E' in corso anche una causa legale ([REDACTED]) promossa da una delle proprietà nei confronti sia del condominio che degli altri tre condomini fra i quali [REDACTED]. La causa verte sul mancato rifacimento del manto di copertura dello stabile e sul risarcimento dei danni, per infiltrazione d'acqua piovana, all'interno della proprietà attrice.

Riassumendo la vertenza, dai dati a disposizione, è emerso che negli anni 2014-2015 venivano lamentate infiltrazioni d'acqua dal tetto; con una serie di riunioni condominiali veniva deliberata la spesa per il rifacimento del manto di copertura con una spesa massima preventivata di circa euro 52.412,55 + IVA, ma per motivi vari l'esecuzione dell'opera non ha più avuto inizio per cui, parte attrice, ha intrapreso la procedura di ATP conclusasi con la quantificazione per lavori al manto di copertura di euro 35.304,50 + IVA ed euro 3.048,00 per indennizzi alla proprietà danneggiata. Stante l'inerzia della parte resistente è stata fatta la causa di merito [REDACTED] con il deposito delle precisazioni delle conclusioni in data 02/11/2022; la causa dovrebbe essere a sentenza.



La questione risulta particolarmente controversa per cui , coi dati a mia disposizione, ritengo di dover prudenzialmente valutare un costo per le opere di sistemazione del manto di copertura in euro 52.412,55 + IVA 10% ed indennizzo per circa 5.000,00 euro per un totale complessivo di euro 62.653,80 . Alla [REDACTED], avendo 551,90 millesimi di proprietà del fabbricato”A”, spetterebbe un costo di euro 34.578,63 che diverrebbero euro 23.115,20<sup>1</sup> considerando i valori espressi in ATP .

- CONDOMINIO :

- ) Nell'assemblea del giorno 10/01/2023 è stato nominato come amministratore del condominio il geometra Alberto Romani al posto della dimissionaria [REDACTED]
- ) Ho quindi inviato al nuovo amministratore la richiesta di dati relativi alla situazione e posizione condominiale di [REDACTED] e questo, in data 14/02/2023, rispondeva che nulla ancora gli era pervenuto dal precedente amministratore (allego comunicazione) . In data 09/03/2023 tramite telefonata mi veniva confermato dallo studio dell'amministratore che non era ancora stato fatto il passaggio di consegna .
- ) Dai dati da me raccolti e qui allegati sulla base del preventivo della scorsa gestione : 01-11-2021 al 31-10-2022 la [REDACTED] è debitrice verso il condominio per complessivi euro 8.090,69 di cui euro 5.834,56 per debiti periodo precedente ed euro 2.256,63 per la gestione appena conclusa e che presenta un preventivo annuale di euro 7.500,00
- ) Tabella millesimale : a [REDACTED] spettano le seguenti quote di parti comuni e di millesimi :

---

<sup>1</sup>  $35.304,50 + iva 10\% = 38.834,95 + 3.048,00 = 41.882,95$  totali  
 $(41.882,95/1000) * 551,90 = 23.115,20$  quota Lumax



Scala millesimi 50,02

Fabbricato "A" millesimi 551,90

Intero complesso millesimi 527,79 + millesimi 8,16 per il box

Si precisa che nei riparti sono posti a competenza di [REDACTED] due autorimesse per cui nei conteggi vengono contabilizzati ulteriori costi per millesimi 8,16 di spese generali

-) CONCLUSIONE .:

Si conclude che la ditta [REDACTED] è debitrice verso il condominio per complessivi euro 8.090,69

E' in corso una causa per il rifacimento del manto di copertura ed il ripristino di danni per un ammontare presunto di euro 62.653,80 con quota da porre in via provvisoria a carico di [REDACTED] di euro 34.578,63 .

A dette somme manca la gestione in corso soggetta al passaggio di consegne ed al preventivo del nuovo Amministratore e pertanto ad oggi non ancora quantificabile (gestione anno precedente 7.500,00 €).

## II

### Immobili in CASTELVERDE – Lotto 7

Dal mio supplemento d'indagine l'immobile è risultato essere un condominio attivo ciò nonostante la sig.ra [REDACTED] mi abbia a suo tempo dichiarato che da alcuni anni non era più esistente il condominio e che non c'era alcun amministratore in quanto non richiesto dall'art 1129 c.c. e che era stata lei stessa, per un certo periodo, l'amministratrice dello stabile quale condomino con maggior quota millesimale. All'epoca del sopralluogo avevo anche contattato sia il responsabile



della filiale della banca che un'altro condomino i quali mi avevano detto che non erano a conoscenza dell'esistenza di un amministratore .

A tutt'oggi non risulta nemmeno apposta agli ingressi la targa con le generalità e recapiti prevista da normativa . Ho quindi ora contattato l'unico altro proprietario il quale , a differenza delle notizie precedentemente raccolte, mi ha confermato l'esistenza del condominio e che l'attuale amministratore, tutt'ora in carica, è la sig.ra [REDACTED] che però da tempo risulta irraggiungibile . Ho provato anch'io a contattarla con i canali consueti (email- telefono- raccomandata ) senza avere risposta alcuna .

Sono riuscito comunque a ricostruire una parte della storia condominiale e la posizione della soc [REDACTED] ed in particolare :

- Millesimi di [REDACTED]

Scale millesimi 285,51

Intero fabbricato millesimi 632,85

- Condominio :

in data 03/06/2022 l'Amministratore [REDACTED] convocava un'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore , assemblea non svolta e nomina non avvenuta .

Precedentemente in data del 30/03/2022 veniva indetta e fatta

l'assemblea ordinaria di condominio con l'approvazione dei consuntivi anni 2018/2019-2019/2020-2020/2021 e preventivo 2021/2022 che per il periodo 01/06/2021 al 31/06/2022 ammonta ad euro 5.000,00

In tale preventivo risulta la seguente posizione contabile finale di [REDACTED]

[REDACTED]



Crediti affittuario (banca) euro 1.784,31

Debiti proprietà euro 1.683,46

Per un saldo attivo di euro 100,85

Ed in particolare :

Spese generali mm 623,85 -> euro 1.185,31

Spese esercizio mm 285,51 -> euro 513,92

Spese acqua mm 652,00 -> euro 699,92

Totale euro 2.399,15

Debiti pregressi proprietà euro 498,15

Totale euro 2.897,30 -

Crediti pregressi inquilino euro 2.998,15

Totale saldo a credito euro 100,85

(in allegato copia dei documenti di preventivo e consuntivo reperiti)

Non sono emerse cause in corso e nemmeno delibere inerenti spese straordinarie .



Per gli altri LOTTI :

### III

#### Immobili in PIADENA – Lotti 1-2-3-4

L'intero fabbricato staggito è di proprietà [REDACTED] ed è questa che gestisce direttamente l'immobile . Trattandosi quindi di un unico proprietario non si rileva il condominio .



#### IV

##### Immobili in SCANDOLARA RAVARA – Lotto 5

L'intero fabbricato staggito è di proprietà [REDACTED] ed anche in questo caso è gestito dalla proprietà . Trattandosi quindi di un unico proprietario non si rileva il condominio .

#### V

##### Immobile in CASALMAGGIORE – Lotto 6

La porzione immobiliare staggita è laterale ad un fabbricato composto da tre proprietari , pur avendo cercato di contattare gli altri proprietari lasciando anche delle lettere nelle cassette postali ed avvisi nel condominio , ad oggi non ho avuto notizie dell'esistenza o meno di un Amministratore e della costituzione del condominio , Continuerò le indagini cercando di contattare ancora le altre proprietà o la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] non ricevendo risposte dalla [REDACTED]

#### VI

##### Immobile in CICOGNOLO – Lotto 8

L'intero fabbricato staggito è di proprietà [REDACTED] ed anche in questo caso è gestito dalla proprietà . Trattandosi quindi di un unico proprietario non si rileva il condominio, inoltre l'immobile è sfitto ed abbandonato .

#### VII

##### Immobile in OSTIANO – Lotto 9

La porzione immobiliare staggita è laterale ad un fabbricato composto da due proprietari . Sia in sede di primo sopralluogo che a seguito di queste ulteriori indagini il proprietario confinante ha dichiarato che non è stato



costituito il condominio e che non c'è alcun amministratore . Lo stesso  
precisa anche che la stessa [REDACTED] anni addietro gli ha inviato una  
lettera, a firma di un legale, nella quale veniva scritto che essendoci due  
soli proprietari cadeva la necessità di costituire il condominio e  
nominare un Amministratore . Di detta lettera ne ho chiesto copia ma  
non mi è stata consegnata .

Tanto espresso

Cremona il 09/03/2023

Lucchi geom. Pierluigi

