

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 470/2014  
**Giudice relatore:** Dott. ssa CULTRERA Concita

**Causa promossa da:**  
**Attore principale:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
c/o Avv. Maria Genovese

**Convenuto principale:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ALLEGATO 9**

**DOCUMENTI CONTABILI CONDOMINIALI**



Egr. arch.

In allegato la situazione dei due preventivi 2016 riferiti agli eredi [REDACTED]

Le spese straordinarie deliberate per l'anno 2016 hanno già la copertura finanziaria (salvo conguaglio).

Le spese condominiali non pagate fanno parte dei conguagli 2015 evidenziate nei rispettivi preventivi.

A disposizione per quant'altro  
cordiali saluti

[REDACTED]



## PREVENTIVO ORDINARIO ANNO 2016 E RIPARTO

Complesso Residenziale "San Giorgio" Via Luigi Spagna n° 50 a/s. Delibera del 05 Aprile 2016

Conduittore	Quota generale				Quota proprietari				Conguaglio 2015	Quota condominiale ordinaria 2016	Quota bimestrale ordinaria 2016
	Palazzina	Piano	Numero		Millesimi		QUOTA				
			Inter.	Sub	Box	Appar.					
								<b>43.972,88</b>	<b>27.500,00</b>		
	A	T	I	7/1	0,45	3,79	186,45		317,37	503,82	83,97
				2	0,32		139,47		307,76	447,23	74,54
	B	T		5	0,42		30,02		0,00	30,02	5,00
	C	I	I			6,42	282,31		-30,43	251,88	41,98
	C			23			176,55		934,86	1.111,41	185,24
	R	I		22	0,62	5,87	463,86		192,77	656,63	109,44

# PREVENTIVO APPROVATO ANNO 2016 E RIPARTO

Condominio Via Luigi Spagna n° 50 edificio A. Delibera del 15-03-2016

NOME CONDOMINI	TABELLA A bis				TABELLA 2		TABELLA B		TABELLA D bis		RIEPILOGO ESBORSI			
	Compenso amministratore 2016 Amministratore 2° semes. 2015 Spese di tenuta CC Cancelleria e postali Invio telem. CUR e mod 7705 Consumo ENEL esterno (40%)	770,00 381,00		950,00 210,00		650,00 650,00		650,00 650,00		Quota condominiale ordinaria preventivata nel 2016		Quota condominiale a congrufo anno 2015 e da pagare non oltre il mese di Aprile 2016.		Quota condominiale mensile da versare entro giorno 6 del mese, escluso i conguagli 2015.
		2.031,00	1.160,00	650,00	650,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00	4.491,00
	Millesimi	Box	Millesimi	QUOTA	Millesimi	QUOTA	Millesimi	QUOTA	Millesimi	QUOTA	Millesimi	QUOTA	Millesimi	QUOTA
	69,86	141,89	71,44	82,87	71,44	82,87	29,17	18,96	90,49	58,82	71,44	46,44	400,08	45,20
	73,33	148,93	90,49	104,97	90,49	104,97	37,50	24,38	116,31	75,60	116,31	75,60	-48,86	55,28
	94,28	191,48	116,31	134,92	116,31	134,92	57,96	37,67	85,39	55,50	85,39	55,50	-61,94	71,06
	69,07	140,28	85,39	99,05	85,39	99,05	75,37	48,99	111,03	72,17	111,03	72,17	-49,87	55,42
	98,66	200,38	111,03	128,79	111,03	128,79	86,03	55,92	79,54	51,70	79,54	51,70	-65,92	75,06
	64,51	131,02	79,54	92,27	79,54	92,27	113,97	74,08	105,37	68,49	105,37	68,49	-48,94	55,15
	85,43	173,51	105,37	122,23	105,37	122,23	116,63	75,81	76,34	49,62	76,34	49,62	42,90	73,05
	64,47	130,94	76,34	88,55	76,34	88,55	150,04	97,53	98,21	63,84	98,21	63,84	-49,40	57,49
	82,72	168,00	98,21	113,92	98,21	113,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-58,41	73,88
	58,47	118,75	72,19	83,74	72,19	83,74	145,07	94,30	72,19	46,92	72,19	46,92	-0,01	0,00
	81,72	165,97	93,69	108,68	93,69	108,68	188,76	122,37	93,69	60,90	93,69	60,90	-48,57	57,29
TIME	157,48	319,84	319,84	319,84	319,84	319,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-65,44	76,32
TOT. PROP. 12	1.000,00	2.031,00	1.000,00	1.160,00	1.000,00	1.160,00	1.000,00	650,00	1.000,00	650,00	1.000,00	650,00	-79,81	748,50

I sigg. Condomini proprietari, sono pregati visionare il rigo di propria pertinenza e segnalare eventuali non conformità. E' responsabilità dei Locatori, trasmettere la contabilità ai Conduttori e concordare con essi, eventuali variazioni. I millesimi applicati per la contabilità e i riparti, sono quelli trasmessi dalla precedente amministrazione.



Buongiorno architetto Garro,

in riferimento ai suoi quesiti, le comunico, preliminarmente, di avere formalizzato le mie dimissioni dall'incarico di amministratore della palazzina C con decorrenza 30 giugno c.a., nel corso di un'assemblea condominiale tenutasi in pari data.

Nella stessa riunione, è stato nominato nuovo amministratore dell'edificio il rag. [REDACTED], che legge, insieme al [REDACTED] di amministratore delle parti comuni del Complesso San Giorgio, la presente per conoscenza.

Al momento, non è stato possibile definire le quote per il 2016 ed i conguagli 2015, per divergenze non risolte tra i condomini relative alla partecipazione dei garage e di parte di un basso alle spese della palazzina.

Per le parti comuni, trattasi di super condominio del quale, come già detto, l'amministratore è il sig. [REDACTED], può chiedere allo stesso.

Sulla base di questa premessa, rispondo, per quanto possibile attualmente, ai suoi quesiti:

- importo mensile spese di gestione (da definirsi, come già detto, per la palazzina; già stabilito per le parti comuni per le quali può chiedere al sig. [REDACTED])
- al momento, per la palazzina, non sono state deliberate spese straordinarie;
- la signora [REDACTED] deve alla palazzina, per rifacimento copertura terrazzo condominiale nel 2011 (contenzioso legale in atto), complessivi € 2.282,00 composti da € 790,00 di debito originario ed € 1.492,00 di spese legali e procedurali maturate negli anni), mentre è in regola fino a giugno 2016 per le quote provvisorie ordinarie della palazzina;
- per i millesimi di riferimento, superficie e spese parti comuni, può rivolgersi all'amministratore delle parti comuni.

Effettuato il passaggio di consegne e definite le quote per il 2016, si provvederà a fornirle ulteriori comunicazioni.

Cordiali saluti

[REDACTED]



<b>QUOTE CONDOMINIALI 2015 PALAZZINA C COMPLESSO SAN GIORGIO SIRACUSA</b>			
<b>Nominativo</b>	<b>Millesimi</b>	<b>quota scala bimestrale</b>	<b>quota scala mensile</b>
	6,42	€ 68,00	€ 34,00
	6,19	€ 104,00	€ 52,00
	6,19	€ 118,00	€ 59,00
	6,06	€ 88,00	€ 44,00
	4,07	€ 75,00	€ 37,50
	4,47	€ 52,00	€ 26,00
	4,5	€ 86,00	€ 43,00
	4,25	€ 65,00	€ 32,50
	6,38	€ 84,00	€ 42,00
	3,79	€ 67,00	€ 33,50
<b>TOTALE</b>	<b>52,32</b>	<b>€ 807,00</b>	<b>€ 403,50</b>

Siracusa, 30/06/2016

L'amministratore dimissionario

Verbale Assemblea del Condominio Complesso San Giorgio, Via L. Spagna n° 50 a/s  
del 31 Marzo 2015 ore 18.00

Preliminarmente all'inizio dell'assemblea ordinaria ed in attesa che si raggiunga il numero legale, alle ore 18.30 su un quesito scaturito in un dibattito, l'amministratore esterna le modalità di invio della convocazione, ovvero con l'invio di e-mail a coloro i quali siano in possesso di posta elettronica e con mail di risposta alla ricezione della convocazione, con racc. a/r ai non residenti privi di e-mail e ai residenti nel complesso, con la solita modalità di inserimento convocazione e allegati nella cassetta postale; gli astanti concordano ed approvano. L'amministratore, informa altresì che quattro giorni prima dell'adunanza ha affisso proprio sotto i citofoni di ogni palazzina un avviso volto ricordare la data e l'ora dell'adunanza e la disponibilità consegnare documenti suppletivi, se richiesti. A completamento dell'informativa, giorno 30 lo stesso amministratore ha inviato a circa 120 proprietari (tutti quelli di cui aveva il n° di cellulare) un sms per ricordare di presenziare all'assemblea anche a mezzo delega. Prima di iniziare l'assemblea si registra la presenza dei seguenti condomini:

MILLESIMI DI PROPRIETÀ GENERALE CONDOMINIO VIA L. SPAGNA N° 50 a/s SIRACUSA					
Assemblea ordinaria del 31 Marzo 2015					
Condomino	Delegato	Millesimi	Condomino	Delegato	Millesimi
[REDACTED]	A	6,17	[REDACTED]	H	3,43
[REDACTED]	A	4,64	[REDACTED]	H	6,80
[REDACTED]	A	4,23	[REDACTED]	H	6,27
[REDACTED]	A	3,93	[REDACTED]	H	4,39
[REDACTED]	A	5,35	[REDACTED]	H	3,50
[REDACTED]	B	4,07	[REDACTED]	H	6,20
[REDACTED]	B	5,86	[REDACTED]	I	0,20
[REDACTED]	B	4,16	[REDACTED]	I	4,57
[REDACTED]	C	4,47	[REDACTED]	I	3,50
[REDACTED]	C	4,92	[REDACTED]	I	3,32
[REDACTED]	C	6,38	[REDACTED]	I	7,03
[REDACTED]	C	6,06	[REDACTED]	I	3,32
[REDACTED]	C	4,42	[REDACTED]	I	3,66
[REDACTED]	C	6,19	[REDACTED]	I	5,58
[REDACTED]	C	6,56	[REDACTED]	L	4,31
[REDACTED]	E	5,11	[REDACTED]	M	4,26
[REDACTED]	E	7,02	[REDACTED]	M	6,28
[REDACTED]	F	4,79	[REDACTED]	M	5,51
[REDACTED]	F	5,27	[REDACTED]	N	6,11
[REDACTED]	F	4,25	[REDACTED]	N	4,52
[REDACTED]	F	5,03	[REDACTED]	N	3,65
[REDACTED]	G	6,30	[REDACTED]	O	6,06
[REDACTED]	G	6,26	[REDACTED]	P	29,81
[REDACTED]		84,68	[REDACTED]	P	23,31
[REDACTED]	S	6,52	[REDACTED]	P	4,98
[REDACTED]	S	4,18	[REDACTED]	R	6,21
[REDACTED]	S	3,80	[REDACTED]	R	5,79
[REDACTED]	S	3,30	[REDACTED]	R	4,73
[REDACTED]	S	7,15	[REDACTED]	S	3,47
N° proprietari presenti		60	Millesimi di proprietà generale		413,84

come da elenco dei condomini presenti, si consta che si è raggiunto il numero di millesimi per poter deliberare l'ordinario e si elegge a presidente dell'assemblea il Sig. [REDACTED] e a segretario il sig. [REDACTED]

**Punto 1 - Controllo all'amministrazione condominiale e rendiconto gestione dal 01-01-2014 al 31-12-2014, ivi compresa la ripartizione dei consumi di acqua per uso domestico.**

L'amministratore illustra ai condomini le spese affrontate nell'anno 2014 e dopo elencazione delle stesse chiede ai presenti se vi sono domande da esternare:



Verbale Assemblea del Condominio Complesso San Giorgio, Via L. Spagna n° 50 a/s  
del 31 Marzo 2015 ore 18.00

ferma di una disomogeneità nel consuntivo che riguarda le spese sostenute per la manutenzione dei citofoni asserendo che nel consuntivo 2013 (distribuito prima dell'assemblea ordinaria 2014) non si evincono le spese relative a tale attività, l'amministratore risponde che tali spese sono evidenziate e spiegate, sia nel bilancio generale del 2013 e sia nel riparto spese allegato alla convocazione 2014 che ripartisce tali spese in parti uguali tra tutti i condomini, a meno di attività particolari richieste dai condomini, come l'inserimento delle nuove mascherine e il doppio citofono negli appartamenti grandi. La rag. [redacted] asserisce altresì che i citofoni della palazzina non funzionano e l'amministratore risponde che tale problema era già stato trasmesso dalla stessa all'amministratore circa un mese prima ed ha provveduto a contattare il tecnico che ha garantito l'intervento, l'amministratore altresì chiede perché dopo un mese, il mancato intervento non è stato segnalato all'amministratore affinché diffidasse l'impresa a garantire le prestazioni formalizzate nel contratto di appalto. In ogni caso, l'amministratore provvederà a contattare formalmente l'impresa per definire tale mal funzionamento; anche il [redacted] (sc. E) asserisce che il suo citofono non è funzionante ed anche a questo condomino l'amministratore chiede perché tale notizia si esteri in sede di assemblea e non prima, visto che tra l'altro l'amministratore delle parti comuni, in questo momento è anche amministratore dell'edificio "E". L'amministratore comunque provvederà a richiedere all'impresa l'intervento anche negli edifici G ed F al fine di effettuare la regolazione del volume in modo da soddisfare gli utenti. [redacted] altresì chiede perché nei riparti contabili, l'edificio P è una sola voce anziché visualizzare le singole utenze e i singoli condomini; l'amministratore risponde che tale visualizzazione non è possibile perché non ha mai ricevuto dallo stesso amministratore [redacted] gli importi versati dai singoli condomini onde poter effettuare i conguagli finali, come avviene di norma per tutti gli altri condomini, l'amministratore altresì ribadisce che tale anomalia è opportunamente evidenziata nelle chiusure contabili anche degli anni passati, unitamente ad analogo problema sia dell'edificio "A" e sia dell'edificio "M" che sono stati successivamente risolti. La [redacted] per sua stessa ammissione afferma che a causa di problemi familiari non ha potuto trasmettere all'amministratore gli importi versati dai singoli condomini nell'anno 2014 ed ancora non ha potuto trasmettere le letture dei contatori singoli. L'amministratore ribadisce che nulla osta alla risoluzione di tale problema essendo egli sempre disponibile a caratterizzare la contabilità ad una sempre maggiore chiarezza.

A questo punto del dibattito interviene il sig. [redacted] che afferma che la situazione estetica del giardino è deprecabile, che certamente la ditta di giardinaggio che esegue i lavori non ha le competenze specifiche per farlo e lo stesso condomino ha potuto vedere che durante la manutenzione del prato accanto alla guardiola, l'operaio che mieteva ha tagliato anche le piante che circondavano i due alberelli, ed ancora che anche la situazione edile dei manufatti del complesso è deprecabile e cita ad esempio: i pilastri in cemento che sorreggono il cancello scorrevole principale, i frangisole nel muro di recinzione all'ingresso del complesso, i muretti del giardino principale e conclude affermando che le spese postali sono molto rilevanti e che se fossero stati spesi questi soldi per manutenzione edile sarebbe stato meglio.

L'amministratore a queste affermazioni risponde che dopo innumerevoli riunioni con i capi scala si è dato corso alla raccolta fondi per effettuare una parziale ma importante manutenzione edile ai manufatti del complesso che ne hanno necessità e che nel corso dei decenni si sono deteriorati e che tale deterioramento non si risolve con una minima spesa ma è necessario intervenire sulle strutture sino ai ferri di armatura (vedi pilastri tra edificio H ed edificio I), il dibattito sulla manutenzione edile, che ha interessato più assemblee e più riunioni con i capi scala, ha dato luogo alla delibera del 30 Ottobre 2014 che ha stanziato la somma di circa 35 mila euro da spendere nell'anno in corso. Riguardo alle competenze del giardiniere l'amministratore afferma che l'assemblea ha scelto consapevolmente la ditta per la manutenzione del giardino, ben sapendo che l'addetto a tale attività non era esperto del settore, ma garantiva un servizio che si riteneva

Verbale Assemblea del Condominio Complesso San Giorgio, Via L. Spagna n° 50 a/s  
del 31 Marzo 2015 ore 18.00

adeguato e con un compenso certamente inferiore; per quello che riguarda il taglio delle piantine, l'amministratore risponde che tali piantine o saranno ripiantate dall'impresa oppure si procederà a quantificare il danno e farlo rifondere al complesso. L'amministratore altresì risponde in merito alle spese postali asserendo che prima di esprimersi sull'argomento sarebbe stato il caso di verificare la specificità di tali spese per sancire se esse siano state eccessive e nel contempo, suggerire dei risparmi e dividerli con il resto dei condomini. L'assemblea discute sul problema del giardiniere e nonostante il parere contrario del [redacted] la ditta di manutenzione giardino viene riconfermata.

Interviene ancora il [redacted] che non critica espressamente le somme spese per la sorveglianza ma afferma che l'attività avrebbe dovuto essere pianificata in modo diverso seppur non spiega come; in ogni caso dopo breve dibattito, il segretario dell'assemblea afferma che la riunione ha lo scopo di analizzare le spese in se e non le modalità di effettuazione.

Alcuni condomini pongono il problema dei frequenti guasti dei cancelli, soprattutto quello laterale. Si apre un dibattito all'interno dell'assemblea ove qualcuno lo attribuisce alla ditta di manutenzione che non ha effettuato adeguatamente gli interventi in maniera risolutiva mentre altri asseriscono che andrebbero verificate le cause e gli eventuali responsabili. Per quest'ultimo argomento vi è il parere generale di installare alcune telecamere di sorveglianza in prossimità dei due cancelli scorrevoli con l'eventuale estensione ad altre parti nel condominio, specie, tale parere però non è sancito da alcuna votazione, anche se appare chiara la volontà di tutti di procedere ad una raccolta di preventivi per discutere prossimamente tale argomento. Il sig. [redacted] afferma che nell'edificio S le videocamere sono state installate già da un anno ed esse hanno dato dei riscontri positivi in termini di sicurezza, nonché non vi è stata nessuna manutenzione di controllo od intervento di riparazione, tale parere viene condiviso anche dalla signora [redacted] (scala S) e anche da altri condomini.

Dopo il dibattito assembleare e con l'esclusione del [redacted] con la motivazione che "vuole capirci meglio", il consuntivo di € 106.817,80 è approvato a maggioranza con un quorum di 394,71/1.000 e la presenza di 57 condomini; l'importo del consuntivo raggruppa le spese di acqua per uso domestico, le spese dei singoli condomini, il saldo e il conguaglio delle spese per il montaggio del nuovo impianto citofonico.

**Punto 2 – Scadenza mandato amministratore. Nuova nomina o riconferma:**

Su questo tema, non è raggiunto il quorum per poter deliberare e quindi tale argomento non è discusso.

L'amministratore prende la parola e informa i condomini presenti, che nelle settimane che hanno preceduto l'assemblea generale, un condomino, nella persona del [redacted] ha chiesto di poter visionare alcune spese condominiali e i movimenti conseguenti a tali esborsi. Dopo un primo approccio di breve durata, lo stesso [redacted] ha ritenuto dover approfondire il controllo, che di fatto, si è trasformato in una vera e propria verifica ispettiva della durata di non meno di dieci ore e svolta con la massima e completa collaborazione dello stesso amministratore. L'amministratore [redacted] chiede al [redacted] di prendere la parola per illustrare ai condomini i termini del controllo e soprattutto gli esiti.

[redacted] illustra ai presenti i risultati della verifica contabile da lui effettuata sull'amministrazione condominiale, allegando la relazione di verifica ispettiva che sarà trasmessa a tutti i condomini in possesso di posta elettronica e a chiunque ne chiedi copia.

**Punto 3 – Preventivo gestione dal 01-01-2015 al 31-12-2015:**

L'amministratore illustra le spese che sono state presentate in sede di preventivo ed in particolare:

Verbale Assemblea del Condominio Complesso San Giorgio, Via L. Spagna n° 50 a/s  
del 31 Marzo 2015 ore 18.00

• Manutenzione cancelli scorrevoli: si discute sulla opportunità di installare nei cancelli scorrevoli il sistema GSM che permette l'apertura dei cancelli con l'ausilio del telefono cellulare e ad un costo certamente inferiore rispetto alla classica sostituzione della scheda. I presenti pur non effettuando una votazione, appaiono contrari al nuovo sistema e quindi l'amministratore si premurerà procedere con i metodi tradizionali, facendo effettuare la riparazione con la sostituzione delle relative schede, anche quella che nel cancello sud, permette l'apertura per mezzo dei gettoni codificati già in possesso dei condomini. A proposito di cancelli, la signora [redacted] e il sig. [redacted] ritengono che l'impresa che effettua la manutenzione non sia competitiva rispetto ad altre, l'amministratore chiede se i presenti possono fornire dei nominativi di imprese più quotate e meno dispendiose, i condomini che hanno sollevato l'osservazione si impegnano a fornire all'amministratore dei recapiti.

• Sostituzione lampade a led 2° step: su questo tema, l'approvazione degli astanti sulla sostituzione dei punti luce con led, effettuato lo scorso anno è unanime e quindi, il [redacted] propone che la sostituzione luci del 2015 non sia il 2° step, ma una sostituzione definitiva di tutti i corpi illuminanti, raddoppiando la somma prevista a preventivo, l'amministratore a questo proposito propone di stornare l'importo di € 3.500,00 dalle spese di sorveglianza (o da eventuali altre voci che si potrebbero individuare) inserendolo nelle spese previste per la sostituzione dei punti luce, portando l'importo a € 7.000,00, l'assemblea approva.

• In tema di preventivo spese, il [redacted] chiede all'amministratore se nel foglio del riparto ordinario possono essere inserite le quote dell'acqua 2015, al fine sia più chiara e di immediata lettura, la quota ordinaria bimestrale che ogni singolo condomino deve versare all'amministrazione. L'amministratore risponde che, fermo restando l'utilizzo dei fogli contabili già emessi, inserirà nel preventivo ordinario, anche la spesa dell'acqua si da avere un'unica quota condominiale da pagare bimestralmente (oltre naturalmente le spese straordinarie dei lavori edili).

Gli astanti pertanto, sulla base del dibattito registrato nel verbale, approvano il preventivo 2015 costituito dai seguenti importi:

- ✓ Condominio ordinario 2015 spese domiciliati € 48.060,00.
  - ✓ Condominio ordinario 2015 spese proprietari € 19.000,00.
  - ✓ Spese per erogazione acqua uso domestico compreso conguagli anno 2014 € 46.366,19.
  - ✓ Spese per lavori edili nel complesso (già approvate nell'assemblea del 30-10-2014) € 35.286,00.
- Per un importo complessivo del preventivo 2015 di € 148.712,19.

I successivi punti all'ordine del giorno non possono essere discussi per mancanza dei quorum legali di approvazione e quindi l'Assemblea chiude i lavori alle ore 20.45.

Letto, confermato, si sottoscrive.

Il Presidente

[redacted signature]

Il Segretario

[redacted signature]

In allegato il preventivo ordinario anno 2015 e il riparto acqua uso domestico



# PREVENTIVO SPESE ANNO 2015

Condominio "San Giorgio" Via L. Spagna n° 50 a/s Siracusa. Delibera del 31-03-2015

Preventivo

Consuntivo

Differenza

## TABELLA A

Parcella Amministratore	6.000,00		
iva/inps amministratore	1.560,00		
Spese tenuta c/c, fotocopie, postali	1.500,00		
Manutenzione giardino	4.200,00		
Sorveglianza Complesso	6.500,00		
Pulizia esterna	5.200,00		
Manutenzione elettrica generale	1.500,00		
Manutenzione edile, perizie e fogna	500,00		
Manut. Straord. cancelli (motore+schede)	2.000,00		
FM autoclave, cancelli e luce esterna	6.000,00		
Manutenzione cancelli scorrevoli	2.500,00		
Manut.ne ord/straord. Autoclave	2.000,00		
Ripartizione consumi energetici scale	7.000,00		
Derattizzazione/disinfestazione	1.600,00		
<b>TOTALE</b>	<b>48.060,00</b>		
<b>SPESE A CARICO DEI PROPRIETARI</b>			
Spese appart. nto scala I+ tasse+ condom	1.200,00		
Assicurazione	6.300,00		
Led su lampioni complesso (2° steep)	7.000,00		
Spese legali	3.000,00		
Accantonamento per futuro impiego			
Inserimento piante ornamentali giardino	1.500,00		
<b>TOTALE</b>	<b>19.000,00</b>		
Spese dei singoli condomini	0,00		
<b>PREVENTIVO ORDINARIO 2015</b>	<b>67.060,00</b>		
<b>SPESE PER EROGAZIONE ACQUA (12 mesi + conguagli)</b>	<b>46.366,19</b>		
<b>LAVORI EDILI COMPLESSO (delibera del 30-10-2014)</b>	<b>35.286,00</b>		
<b>PREVENTIVO TOTALE 2015</b>	<b>148.712,19</b>		

Complesso Residenziale  
**SAN GIORGIO - Siracusa**  
 Via Luigi Spagna, 50  
 Cod. Fisc.: 92020200000

# PREVENTIVO ORDINARIO ANNO 2015 E RIPARTO

Complesso Residenziale "San Giorgio" Via Luigi Spagna n° 50 a/s. Delibera del 31 Marzo 2015

Scala	Piano	quota generale										Conguaglio 2014	Quota condominiale ordinaria 2015	Quota acqua 2015	Quota lavori edili 2015	Quota bimestrale totale 2015					
		quota proprietari																			
		48.060,00		19.000,00		QUOTA		Millesimi		Appar.							QUOTA				
Inter.	Box	Numero	Box	Inter.	Box	Box	Appar.	Box	Appar.	Box	Appar.	Box	Appar.	Box	Appar.	Box	Appar.				
A	1	1	A6			0,77	3,79			219,15											
A	1	2	D			0,46	4,80			86,64											
A	1	3					6,17			413,76											
A	2	4	G			0,37	4,53			328,59											
A	2	5	A6			0,43	5,89			423,82											
A	3	6	B4			0,42	4,22			311,16											
A	3	7					5,59			374,87											
A	4	8	A			0,18	4,05			283,66											
A	4	9	A			0,19	5,21			259,52											
A	4	9								102,60											
A	5	10					3,83			256,84											
A	5	11	A6			0,38	4,97			358,77											
Amministrazione scala A																					
Totale scala A						3,20		53,05		3.772,13		-564,04		3.208,09		3.141,34		1.984,83		1.389,04	

2015

## PREVENTIVO ORDINARIO ANNO 2015 E RIPARTO

Complesso Residenziale "San Giorgio" Via Luigi Spagna n° 50 a/s. Delibera del 31 Marzo 2015

Scala		quota generale										Conguaglio 2014	Quota condominiale ordinaria 2015	Quota acqua 2015	Quota lavori edili 2015	Quota bimestrale totale 2015	
		quota proprietari															
		Piano	Numero		Millesimi		QUOTA		Box		Appar.						
		48.060,00		19.000,00		QUOTA											
		Inter.	Box	Box	Appar.	Box	Appar.	Box	Appar.	Box	Appar.						
C	1	1			4,47					299,76		-11.649,40	55.410,60	47.576,57	35.285,99	23.045,53	
C	1	1			6,42					308,55		-94,09	205,67	23,93	157,73	129,27	
C										121,98		-80,37	228,18	320,93	226,54	122,73	
C	5	9	F	0,42	4,50					329,94		614,38	736,36		0,00		
C										427,84		-123,51	206,42	189,05	173,61	94,85	
C										325,91		-159,20	268,64	320,93	225,12	135,78	
C										406,38		-122,05	203,86	189,05	171,49	94,07	
C	3	6			6,06					406,38		-144,36	262,02	320,93	213,83	132,80	
C	4	7	B	0,35	4,07					296,41		-111,27	185,14	189,05	155,96	88,36	
C										415,10		-154,53	260,57	320,93	218,42	133,32	
C	3	5	G2	0,80	3,79					307,81		-115,45	192,35	246,12	161,96	100,07	
C										439,91		-163,55	276,36	320,93	231,48	138,13	
Totale scala C		10			51,44			3,43		3.679,58		-654,01	3.025,58	2.441,85	1.936,14	1.233,93	

# RIPARTO CONSUNTIVO CONSUMI ACQUA ANNO 2014 E PREVENTIVO 2015

Residenza San Giorgio, Via Luigi Spagna n° 50

Edificio	Matricola contatore	Letture del 14-12-13	Letture del 15-12-14	Consumi 2014	N° persone	Fascia 1 (0,383)	Fascia 2 (0,4127)	Fascia 3 (1,1642)	Fascia 4 (1,1642)	Fascia 5 (1,1642)	Quota utenza	TOTALE 2014	Consumi 2014 in €	Quota versata	Consumi 2014 in €	Preventivo 2015	Variaz. da prevent. 2015	
G	13-032681	66	210	144	1	15	35	20	30	44								
P	13CA069463	39	390,838	332	5	75	175	100	2	0	3,60	231,15	-57,74	25,82	147,59	231,15	178,74	
G	B8931707	1443	1569	126	3	45	81	0	0	0	18,60	494,90	1.881,38	1.243,29	1.132,99	494,90	1.627,89	
P4	07276460	605	653	48	2	30	18	0	0	0	10,80	157,28	9,01	168,65	-2,36	157,28	154,92	
G	26402	328,596	564,334	236	2	30	70	40	60	36	7,20	59,88	19,57	163,10	-83,65	59,88	-23,77	
P6	B9131712	154	165	11	1	11	0	0	0	0	3,60	14,77	24,83	49,66	-10,06	14,77	4,71	
G7	BA234284-09	22,5	22,5	0	1	0	0	0	0	0	3,60	3,60	3,96	3,96	3,60	3,60	7,20	
P	09101090	532,5	628,2	96	2	30	66	0	0	0	7,20	119,47	-58,01	78,04	-16,58	139,47	192,89	
G	Privo di contatore	0		137	3	45	92	0	0	0	10,80	171,69	208,32	295,44	84,37	171,69	155,85	
P10	B897831707	479,6	577,3	98	2	30	68	0	0	0	7,20	121,97	4,06	116,98	9,05	121,97	131,01	
G11	06033517	248	292	44	1	15	29	0	0	0	3,60	54,74	42,02	85,04	12,72	54,74	67,45	
<b>Totale scala A</b>	<b>Consumi 2014 generali scala</b>	<b>Piccoli</b>	<b>Grandi</b>	<b>1.291</b>	<b>23</b>	<b>326</b>	<b>634</b>	<b>160</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>82,8</b>	<b>1.797,79</b>	<b>2.214,20</b>	<b>2.668,45</b>	<b>1.343,54</b>	<b>1.797,79</b>	<b>3.141,34</b>	
G	Privo di contatore			92	2	30	62	0	0	0	7,20	114,92	125,71	260,32	-19,69	114,92	95,22	
P	Privo di contatore			219	2	30	70	40	60	19	7,20	338,79	130,08	346,70	122,17	338,79	460,96	
G		108		92	1	15	35	20	30	44	3,60	137,91	123,85	305,45	-43,69	137,91	94,22	
G	07-051245	161,142	208,102	39	1	15	24	0	0	0	3,60	48,63	30,47	60,93	18,17	48,63	66,80	
P	07/051243	447	495	78	3	45	33	0	0	0	10,80	97,55	14,06	89,30	22,51	97,55	119,85	
G	07/061240	993	1110	173	2	30	70	40	35	0	7,20	259,03	-8,17	120,60	138,26	259,03	389,30	
P	10-049308	753	903	150	4	60	90	0	0	0	14,40	187,22	163,11	384,00	-33,67	187,22	153,55	
G6	10947502			92	2	30	62	0	0	0	7,20	114,92	-128,37	73,50	-86,95	114,92	27,96	
P	Privo di contatore			219	2	30	70	40	60	19	7,20	338,79	83,47	307,85	114,41	338,79	453,20	
G	Privo di contatore			92	3	45	47	0	0	0	10,80	114,87	85,28	329,77	-29,62	114,87	88,26	
P	09-365496	681	820	139	4	60	79	0	0	0	14,40	174,01	-9,89	115,04	50,08	174,01	227,08	
G				92	3	45	47	0	0	0	10,80	114,87	-0,74	115,00	-0,87	114,87	114,01	
<b>Totale scala B</b>	<b>Consumi 2014 generali scala</b>	<b>Piccoli</b>	<b>Grandi</b>	<b>1.430</b>	<b>29</b>	<b>435</b>	<b>690</b>	<b>140</b>	<b>177</b>	<b>38</b>	<b>104</b>	<b>2.041,50</b>	<b>608,86</b>	<b>2.404,46</b>	<b>245,90</b>	<b>2.041,50</b>	<b>2.287,41</b>	
P1	98-0504281	482	550	68	1	15	35	18	0	0	3,60	94,73	-165,53	0,00	-70,80	94,73	230,93	
G	Privo di contatore			212	3	45	105	60	2	0	10,80	299,27	22,61	309,22	21,66	299,27	320,93	
P0	Privo di contatore			164	3	45	131	108	4	0	10,80	212,39	18,95	234,68	-23,34	212,39	189,05	
G	Privo di contatore			212	3	45	105	60	2	0	10,80	299,27	22,61	309,22	21,66	299,27	320,93	
P	Privo di contatore			164	3	45	105	60	2	0	10,80	212,39	18,95	234,68	-23,34	212,39	189,05	
G6	Privo di contatore			212	3	45	105	60	2	0	10,80	299,27	22,61	309,22	21,66	299,27	320,93	
P7	Privo di contatore			164	3	45	105	60	2	0	10,80	212,39	18,95	234,68	-23,34	212,39	189,05	
G	Privo di contatore			212	3	45	105	60	2	0	10,80	299,27	22,61	309,22	21,66	299,27	320,93	
P5	Privo di contatore			164	1	15	35	20	30	64	3,60	267,05	123,47	411,45	20,93	267,05	246,12	
G	Privo di contatore			212	3	45	105	60	2	0	10,80	299,27	22,61	309,22	21,66	299,27	320,93	
<b>Totale scala C</b>	<b>Consumi 2014 generali scala</b>	<b>Piccoli</b>	<b>Grandi</b>	<b>1.786</b>	<b>26</b>	<b>390</b>	<b>910</b>	<b>380</b>	<b>42</b>	<b>64</b>	<b>93,60</b>	<b>2.495,29</b>	<b>127,84</b>	<b>2.676,59</b>	<b>-53,46</b>	<b>2.495,29</b>	<b>2.441,83</b>	
P	171132	313	374	61	2	30	31	0	0	0	7,20	76,12	78,49	156,98	-2,37	76,12	73,75	
G	Privo di contatore			235	3	45	105	60	25	0	10,80	339,83	-19,53	220,36	92,94	339,83	439,78	
P	Privo di contatore			232	3	45	105	60	22	0	10,80	334,75	54,29	355,39	33,65	334,75	368,39	
G4	Manca matricola	75	335	260	2	30	70	40	60	60	7,20	412,04	6,80	272,61	146,03	412,04	538,06	
P	Privo di contatore			232	3	45	105	60	22	0	10,80	334,75	54,29	355,39	33,65	334,75	368,39	
G	B89-31707	782	950	168	3	45	105	18	0	0	10,80	219,57	4,99	230,74	-5,18	219,57	213,39	
P	Privo di contatore			232	3	45	105	60	22	0	10,80	334,75	54,29	355,39	33,65	334,75	368,39	
G	13-162388	0	129	129	1	15	35	20	30	29	3,60	204,22	-19,73	110,08	74,41	204,22	278,65	
P		579	653	74	1	15	35	20	4	0	3,60	104,61	-8,25	100,29	-3,95	104,61	100,68	
G	Privo di contatore			235	3	45	105	60	25	0	10,80	339,83	-19,53	183,64	136,66	339,83	476,40	
<b>Totale scala D</b>	<b>Consumi 2014 generali scala</b>	<b>Piccoli</b>	<b>Grandi</b>	<b>1.358</b>	<b>24</b>	<b>360</b>	<b>801</b>	<b>398</b>	<b>210</b>	<b>89</b>	<b>86,40</b>	<b>2.700,47</b>	<b>185,91</b>	<b>2.340,87</b>	<b>548,51</b>	<b>2.700,47</b>	<b>3.245,97</b>	

# Preventivo delle spese edili 2015 programmate dall'assemblea dei condomini del 30/10/2014

Complesso Condominiale Via L. Spagna n° 50 a/s, Siracusa

Piastrini tra sc. I ed H	€	10.000,00	DRL (lordo)	€	1.200,00
Residuo piastrini	€	2.900,00	iva su altre attività	€	
Muretti giardino grande	€	5.000,00	Parcella amministr., (4% lordo)	€	1.196,00
Muro recinzione ingresso	€	12.000,00			
iva lavori	€	2.990,00			
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>€ 35.286,00</b>			

Condominio	Mille/mi	Importo dovuto	Importo pagato	Conguaglio finale	Condominio	Mille/mi	Importo dovuto	Importo pagato	Conguaglio finale	Condominio	Mille/mi	Importo dovuto	Importo pagato	Conguaglio finale	
[redacted]	A	4,56	160,90	160,90	[redacted]	B	4,07	143,61	143,61	[redacted]	C	4,47	157,73	157,73	
[redacted]	A	5,26	185,60	185,60	[redacted]	B	3,50	123,50	123,50	[redacted]	C	6,42	226,54	226,54	
[redacted]	A	6,17	217,71	72,57	[redacted]	B	2,80	98,80	16,47	[redacted]	C	4,92	173,61	35,85	
[redacted]	A	4,90	172,90	28,00	[redacted]	B	5,29	186,66		[redacted]	C	6,38	225,12	35,85	
[redacted]	A	6,32	223,01		[redacted]	B	6,36	224,42		[redacted]	C	4,86	171,49	189,27	
[redacted]	A	4,64	163,73		[redacted]	B	4,69	165,49		[redacted]	C	6,06	213,83	35,85	
[redacted]	A	5,59	197,25	197,25	[redacted]	B	5,86	206,78		[redacted]	C	4,42	155,96	35,85	
[redacted]	A	4,23	149,26	50,00	[redacted]	B	4,56	160,90		[redacted]	C	6,19	218,42	35,85	
[redacted]	A	5,40	190,54	190,54	[redacted]	B	4,60	162,32		[redacted]	C	4,59	161,96	35,85	
[redacted]	A	3,83	135,15	135,15	[redacted]	B	4,16	146,79		[redacted]	C	6,56	231,48	35,85	
[redacted]	A	5,35	188,78	94,38	[redacted]	B	3,92	314,75		[redacted]	C				
<b>Totale edificio</b>	<b>11</b>	<b>56,25</b>	<b>1.984,84</b>	<b>380,10</b>	<b>1.604,74</b>	<b>10</b>	<b>54,81</b>	<b>1.984,03</b>	<b>16,47</b>	<b>1.917,56</b>	<b>10</b>	<b>54,87</b>	<b>1.936,14</b>	<b>322,69</b>	<b>1.491,58</b>
[redacted]	D	5,70	201,13	33,00	168,13	E	5,27	185,96		185,96	F	3,94	139,03	30,00	109,03
[redacted]	D	6,74	237,83	39,64	198,19	E	6,96	245,59		245,59	F	6,94	244,88	81,80	163,08
[redacted]	D	5,19	183,13	30,00	153,13	E	4,68	165,14	25,00	140,14	F	4,79	169,02	48,00	121,02
[redacted]	D	6,34	223,71	74,58	149,13	E	6,89	243,32		243,32	F	6,08	214,54	70,00	144,54
[redacted]	D	4,93	173,96	58,00	115,96	E	5,11	180,31		180,31	F	4,51	159,14	159,14	159,14
[redacted]	D	6,13	216,30	216,30	0,00	E	6,47	228,30		228,30	F	5,27	185,96	31,00	154,96
[redacted]	D	4,94	174,31	174,31	0,00	E	3,35	118,21	40,00	78,21	F	4,25	149,97	25,00	124,97
[redacted]	D	6,01	212,07	35,00	177,07	E	7,02	247,71	41,28	206,43	F	5,55	195,84	195,84	195,84
[redacted]	D	4,21	148,55	36,00	112,55	E	3,49	123,15		123,15	F	4,56	160,90	160,90	160,90
[redacted]	D	5,08	179,25	60,00	119,25	E	6,36	224,42	38,71	185,71	F	5,03	177,49	177,49	177,49
<b>Totale edificio</b>	<b>10</b>	<b>55,27</b>	<b>1.950,26</b>	<b>756,83</b>	<b>1.193,43</b>	<b>10</b>	<b>53,60</b>	<b>1.961,90</b>	<b>144,99</b>	<b>1.816,91</b>	<b>10</b>	<b>50,92</b>	<b>1.796,76</b>	<b>446,70</b>	<b>1.350,06</b>
[redacted]	G	5,30	187,02	60,00	127,02	H	3,43	121,03	40,00	81,03	I	0,20	7,06	7,06	7,06
[redacted]	G	6,30	222,30		222,30	H	4,35	153,49	153,49	0,00	I	4,77	168,31	28,05	140,26
[redacted]	G	4,66	164,43		164,43	H	5,25	185,25	61,76	123,49	I	6,44	227,24	227,24	227,24
[redacted]	G	6,26	220,89		220,89	H	6,80	239,94	40,00	199,94	I	3,50	123,50	20,58	102,92
[redacted]	G	4,78	168,67	60,00	108,67	H	5,44	191,96		191,96	I	7,15	252,29	65,00	187,29
[redacted]	G	5,76	203,25		203,25	H	6,37	224,77	74,00	150,77	I	3,32	117,15	117,15	117,15
[redacted]	G	4,47	157,73		157,73	H	4,39	154,91	20,00	134,91	I	7,03	248,06	80,00	168,06
[redacted]	G	5,17	182,43	182,43	0,00	H	6,15	217,01	40,00	177,01	I	6,84	241,36	241,36	241,36
[redacted]	G	3,92	138,32	140,00	-1,68	H	3,50	123,50	20,00	103,50	I	3,32	117,15	19,53	97,62
[redacted]	G	4,68	165,14		165,14	H	6,20	218,77		218,77	I	3,66	129,15	129,15	129,15
<b>Totale edificio</b>	<b>10</b>	<b>51,30</b>	<b>1.810,27</b>	<b>442,43</b>	<b>1.367,84</b>	<b>10</b>	<b>51,88</b>	<b>1.830,64</b>	<b>449,25</b>	<b>1.381,39</b>	<b>11</b>	<b>53,81</b>	<b>1.828,17</b>	<b>360,31</b>	<b>1.467,86</b>

Aggiornamento del 31 Marzo 2015



## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE di SIRACUSA

Il **COMPLESSO RESIDENZIALE SAN GIORGIO**, corrente in Siracusa, Via Luigi Spagna 50, cod. fisc. 93002680895 in persona del suo amministratore pro tempore, Sig. [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliato nella via V. Gioberti 5/B di Siracusa, presso lo studio del sottoscritto *Avv. Amilcare GIARDINA*, cod. fisc. GRDMCR63D16I754X che lo rappresenta e difende per procura in calce al ricorso per Decreto Ingiuntivo iscritto al n. 2930/15 RG promosso nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] quale condomina del Condominio ricorrente;

\*\*\*\*\*

in ottemperanza al provvedimento depositato in cancelleria l'8/1/2016, con il quale Codesto On. Giudice ha concesso rinvio di giorni 8 per integrare la domanda monitoria, ritenendola non sufficientemente motivata ai sensi dell'art. 640, 1° comma, si rileva quanto segue:

La quota bimestrale di € **394,80**, indicata nel Ricorso per Decreto ingiuntivo, è così composta:

- quota bimestrale Condominio Parti Comuni (si veda pag.1 della sez. "PREVENTIVO ORDINARIO ANNO 2015") € 338,98-27,08 = 331,90:6 bimestri = **€ 51,98**
- quota bimestrale acqua edificio A (si veda pag.1 della sez. "CONSUMI ACQUA" dell'All.3 al fascicolo del D.I.) € 378,74: 6 bimestri = **€ 63,12**
- quota bimestrale lavori edili edificio A (si veda pag.1 della sez. "SPESE EDILI" dell'all.3 al fascicolo del D.I.) €160,90:6 bimestri = **€ 26,82**
- quota bimestrale Condominio parti comuni edificio C (si veda pag. 3 della sez. "PREVENTIVO ORDINARIO ANNO 2015" dell'all.3 al fascicolo del D.I.) **€ 122,73**
- quota bimestrale lavori edili 2015 edificio C (si veda pag.2 della sez. "SPESE EDILI" dell'all.3 al fascicolo del D.I.) € 226,54:6 bimestri = **€ 37,75**

**Avv. Amilcare GIARDINA**

Patrocinante in Cassazione e nelle altre Giurisdizioni Superiori

96100 - Siracusa Via Gioberti n. 5/B - tel./fax 0931 65123 - E-mail: amilcare.giardina@cert.ordineavvocatisir.it



- quota bimestrale Condominio Ordinario Scala A

€ 92,40  
Totale sub. 1 € 394,80  
x 6 bimestri = € 2.368,80

- conguaglio anno 2014

€ 431,67  
**TOTALE Sub.2 € 2.800,47**

SOMMA DA DECURTARE A TITOLO  
DI ANTICIPO

- € 550,00  
**TOTALE COMPLESSIVO DOVUTO € 2.250,47**

Siracusa, 15/01/2016

*Avv. Amilcare GIARDINA*

