

Dott. Ing. Marini Simone

Via Gennarino Gregori, 4 02100 Rieti (RI)

Tel. 340/6037252 | Fax: 0746/760341 | e-mail: ing.marini.simone@gmail.com | P.I.: 01075420578

- 3) delle eventuali spese condominiali scadute ed insolute da parte del debitore alla data odierna (specificare altrimenti la regolarità dei pagamenti alla data odierna) e riferibili ai due anni precedenti dalla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, ovvero dal 13/09/2024 al 13/09/2022;
- 4) indicazioni dei millesimi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- 5) eventuale presenza di vincoli e/o dotazioni condominiali e/o di parti comuni presenti nell'immobile da lei amministrato con indicazione e specifica delle parti/locali comuni.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Allegati:

- copia del decreto di nomina;
- accettazione incarico CTU.

Rieti, lì 06.02.2025

Il CTU

Dott. Ing. Simone Marini



Tribunale di Rieti-Esec. Imm. n. 110/2024- [REDACTED]
A [REDACTED] **Richiesta informazioni da parte del C.T.U.**

Da simone.marini@ingpec.eu <simone.marini@ingpec.eu>

A [REDACTED]

Data giovedì 6 febbraio 2025 - 12:05

Spett.le Amm.re pro-tempore del Condominio di via Palmiro Togliatti, 18 - Fiano Romano (RM),
con la presente ed in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Rieti per la procedura esecutiva in oggetto richiamata, con la presente sono a richiedere **le informazioni specificate nella nota allegata** (si allegano anche gli atti di nomina che giustificano e legittimano la richiesta).
Chiedo cortesemente di riscontrare alla presente con sollecitudine, stanti le scadenze imposte dalla procedura giudiziaria ivi richiamata.
L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.
Il CTU-Ing. Simone Marini

rich spese condominiali insolute [REDACTED].pdf
26678401s.pdf
pec trasmissione provvedimento di nomina.pdf
accettazione incarico CTU_110_2024.pdf

Tribunale di Rieti-Esec. Imm. n. 110/2024- [REDACTED]
[REDACTED] Richiesta informazioni da parte del C.T.U.

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A simone.marini@ingpec.eu <simone.marini@ingpec.eu>

Data giovedì 6 febbraio 2025 - 12:05

Ricevuta di avvenuta consegna


Il giorno 06/02/2025 alle ore 12:05:21 (+0100) il messaggio


"Tribunale di Rieti-Esec. Imm. n. 110/2024-


[REDACTED] Richiesta informazioni da parte del C.T.U." proveniente da "simone.marini@ingpec.eu"
ed indirizzato a [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec210312.20250206120520.70318.877.1.52@pec.aruba.it

 daticert.xml

 postacert.eml

 smime.p7s

Re: Tribunale di Rieti-Esec. Imm. n. 110/2024-

Richiesta informazioni da parte del C.T.U.

Da

A **simone.marini@ingpec.eu** <simone.marini@ingpec.eu>

Data mercoledì 19 marzo 2025 - 10:52

Buongiorno Ing. Marini

Le invio in allegato quanto da Lei richiesto;

Le ho inviato anche il Bilancio Preventivo 2025 in attesa del Rendiconto 2024 e approvazione da parte dell'assemblea del Preventivo 2025

Cordiali saluti

Da simone.marini@ingpec.eu

A

Cc

Data Thu, 6 Feb 2025 12:05:19 +0100

Oggetto Tribunale di Rieti-Esec. Imm. n. 110/2024

Richiesta informazioni da parte del C.T.U.

Spett.le Amm.re pro-tempore del Condominio di via Palmiro Togliatti, 18 - Fiano Romano (RM),
con la presente ed in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Rieti per la procedura esecutiva in oggetto richiamata, con la presente sono a richiedere **le informazioni specificate nella nota allegata** (si allegano anche gli atti di nomina che giustificano e legittimano la richiesta).

Chiedo cortesemente di riscontrare alla presente con sollecitudine, stanti le scadenze imposte dalla procedura giudiziaria ivi richiamata.

L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Il CTU-Ing. Simone Marini

Decreto Ingiuntivo e Atto di Precetto.pdf

Pignoramento presso terzi (non iscritto).pdf

Estratto Conto Oneri e Procedure .pdf

Bilancio Preventivo 2025 P. Togliatti.pdf


CONDOMINIO VIA PALMIRO TOGLIATTI

1 messaggio

23 settembre 2024 alle ore 22:35

Gentile Collega,

come da intese telefoniche in merito alla posizione in oggetto, Ti riporto, di seguito, i conteggi delle somme ad oggi dovute dal tuo assistito nei confronti del Condominio titolo di oneri condominiali scaduti e spese legali varie.

Considerata l'entità dell'esposizione debitoria auspico una bonaria definizione della pendenza, anchje mediante piano di pagamento di breve durata, dovendo in caso procedere al pignoramento dell'immobile di proprietà dello stesso anche alla luce del vano tentativo di recupero del dovuto mediante pignoramento presso terzi.

In attesa di Tuo riscontro, lieto dell'incontro professionale, invio i miei migliori saluti.

GP

Riepilogo situazione debitoria (Scala A, Int. 2)
1) Decreto Ingiuntivo provv. Esecutivo

notificato con formula esecutiva in data 18/04/2023)

- Sorte	€ 571,42 (quote condominio anni 2020/2021/parte 2022)
- Spese legali	€ 404,22
- Precetto del 13.12.2023	€ 202,17 (comprese spese notifica titolo e precetto)
TOTALE	€ 1.177,81 oltre interessi dalla notifica 21/12/2023

2) Istanza ex art. 492 bis cpc

- Solo spese vive € 9,00 + € 22,62 + € 3,62 + € 28,20 = **TOTALE € 63,44**

3) Pignoramento presso terzi notificato in data 01/02/2024

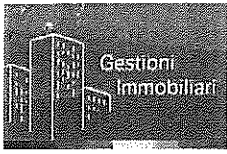
- spese notifica	€ 99,58
- compenso avvocato	€ 200,00 omnia
TOTALE	€ 299,58

4) Ulteriori quote condominio scadute

- saldo quote anno 2022	€ 79,06
↘ saldo quote anno 2023	€ 215,98
- prima rata bimestrale anno 2024	€ 39,62
- seconda rata bimestrale anno 2024	€ 39,62
- terza rata bimestrale anno 2024	€ 39,62
- quarta rata bimestrale anno 2024	€ 39,62
TOTALE	€ 453,52 (fino a tutto agosto 2024) oltre alle ulteriori quote in scadenza ed eventuale saldo dovuto da bilancio consuntivo

TOTALE GENERALE DOVUTO (1+2+3+4) € 1.994,35

5 ^o RATA 2024	+	39,62	} 118,86 + 1994,35 = 2113,21
6 ^o RATA 2024	+	39,62	
+ 1 ^o RATA 2025	+	39,62	

**Bilancio preventivo per conto***espresso in merito del cui art. 106
quote provvisorie 2025*

Condominio VIA PALMIRO TOGLIATTI 12/18 - C. Fisc. 96219160585

Esercizio ordinario "GESTIONE
ORDINARIA 2025"

VIA PALMIRO TOGLIATTI, 12 /18 - 00065 FIANO ROMANO (RM)

Periodo: 01/01/2025 - 31/12/2025

BANCO POSTA - [REDACTED]

	Importi	Totali
PROPRIETA' GENERALI SUPERCONDOMINIO 12/18		
1- AMMINISTRAZIONE	3.000,00	
2- ASSICURAZIONE	1.950,00	
3- SPESE TENUTA C/C POSTALE E BANCARIO	120,00	
4- CANCELLERIA E FOTOCOPIE	140,00	
5- COMMISSIONI C/C POSTALE	75,99	
8- REDAZIONE ED INVIO TELEMATICO MOD 770 + AC + PAG. F24	200,00	
9- IMPOSTA DI BOLLO C/C	99,94	
10- SPESE POSTALI INVIO CORRISP. ASS.+VERB.	100,00	
12- DERATTIZZAZIONE	350,00	6.035,93
PROPRIETA' GENERALI TABELLA A PAL.12		
4 CANCELLERIA E FOTOCOPIE	20,00	
7 MANUTENZIONE ORDINARIA NON PREVEDIBILE	500,00	520,00
SPESE SCALE TABELLA B PAL. 12		
1 PULIZIA SCALE	1.317,60	
2 ENEL PAL. 12	500,00	
4. SOSTITUZIONE LAMPADE	50,00	
5- RIPRISTINO FUNZIONAMENTO IMPIANTO LUCI SCALE PAL. 12	200,00	2.067,60
PROPRIETA' GENERALI TABELLA A PAL. 14		
1- ACQUISTO LAMPADE	40,00	
2 CANCELLERIA E FOTOCOPIE	20,00	
4 MANUTENZIONE ORDINARIA NON PREVEDIBILE	400,00	
5- RIPRIST. FUNZION. E RIFAC. CONNESSIONI IMP. CITOFONICO PAL. 14 (causa roditori)	250,00	710,00
SPESE SCALE TABELLA B PAL. 14		
1 PULIZIA SCALE	1.317,60	
2 ENEL	500,00	
3 ACQUISTO LAMPADE	50,00	1.867,60
PROPRIETA' GENERALI TABELLA A PAL. 16		
2 MANUTENZIONE ORDINARIA NON PREVEDIBILE	500,00	
3- CANCELLERIA E FOTOCOPIE	20,00	
4- MANUTENZIONE AREA VERDE	200,00	
9- PULIZIA LINEA FOGNARIA + VIDEOISPEZIONE	250,00	970,00
SPESE SCALE TABELLA B PAL. 16		
1 PULIZIA SCALE	1.317,60	
2 ENEL	500,00	
4. SOSTITUZIONE LAMPADE	50,00	1.867,60
PROPRIETA' GENERALI TABELLA A PAL. 18		
2 CANCELLERIA E FOTOCOPIE	20,00	
3- DISOSTRUZIONE FOGNATURA	250,00	
4 MANUTENZIONE ORDINARIA NON PREVEDIBILE	500,00	
5- TAGLIO ERBA	55,00	
7- SOSTITUZIONE LAMPADE ESTERNE P.18	80,00	905,00
SPESE SCALE TABELLA B PAL. 18		
1 PULIZIA SCALE	1.317,60	
2 ENEL	450,00	
3- SOSTITUZIONE LAMPADE+CHIUSURA COPERCHI SCATOLE	50,00	1.817,60
TOTALE		16.761,33

Totale gestione	16.761,33
-----------------	-----------

	Importi	Totali
Saldi di fine es. precedente	5.291,61	
Saldo finale (Euro)	22.052,94	



Preventivo ripartizioni per unità

Condominio VIA PALMIRO TOGLIATTI 12/18 - C. Fisc. 96219160585

VIA PALMIRO TOGLIATTI, 12/18 - 00065 FIANO ROMANO (RM)

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

Palazzina 1

A/PORR. GEN COND. / PROPRIETA' GENERALI SUPERCOND OMINIO 12/18	A6/PR. GEN. N°12/ PROPRIET A/ GENERALI TABELLA A PAL. 12	B6/SCALE N° 12/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 12	A7/PR. GEN. N°14/ PROPRIET A/ GENERALI TABELLA A PAL. 14	B7/SCALE N° 14/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 14	A8/PR. GEN. N°16/ PROPRIET A/ GENERALI TABELLA A PAL. 16	B8/SCALE N° 16/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 16	A9/PR. GEN. N°18/ PROPRIET A/ GENERALI TABELLA A PAL. 18	B9/SCALE N° 18/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 18	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale
12/1 A	122,33 20,265	74,76 36,16	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	235,61	36,23	271,84
1	123,76 20,503	75,64 36,58	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	238,38	152,81	391,19
12/3 C	129,78 21,501	79,34 38,37	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	249,99	44,95	294,94
12/4	180,01 29,823	56,69 125,01	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	495,17	16,15	511,32
12/5	119,95 19,873	37,78 72,65	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	329,99	10,76	340,75
12/6	180,01 29,823	56,69 109,02	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	495,17	412,65	907,82
12/7	133,27 22,078	41,97 90,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	367,72	128,45	496,17
12/8 A	133,27 22,078	41,97 90,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	367,72	12,09	379,81
12/9 F	131,13 21,725	41,30 91,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	361,82	11,89	373,71
12/10 S	131,13 21,725	41,30 91,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	361,82	355,39	717,21
12/11 C	133,27 22,078	41,97 90,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	367,72	125,58	493,30
12/12	133,27 22,078	41,97 90,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	367,72	12,09	379,81
Totale PAL. 12	1.651,18 273,550	520,01 1000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	4.238,83	1.319,04	5.557,87
14/1	119,35 19,772	0,00 72,73	51,63 72,73	67,73 36,27	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	238,71	141,16	379,87
14/2 F	122,33 20,265	0,00 0,00	52,93 74,55	69,41 37,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	244,67	90,34	335,01
14/3	124,01 20,546	0,00 0,00	53,66 75,58	70,37 37,68	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	248,04	687,37	935,41
14/4	180,04 29,827	0,00 0,00	77,90 109,72	233,57 125,07	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	491,51	133,36	624,87
14/5 A	119,75 19,840	0,00 0,00	51,82 72,98	155,38 83,20	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	326,95	140,15	467,10
14/6	180,04 29,827	0,00 0,00	77,90 109,72	233,57 125,07	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	491,51	133,36	624,87
14/7 S	133,29 22,080	0,00 0,00	57,67 81,22	173,89 93,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	364,85	160,69	525,54

Palazzina 1

	A/PROPR. GEN. COND. PROPRIETA' GENERALI SUPERCOND. OMNIO 12/18	A6/PR. GEN. N°12/SPESA TABELLA B PAL. 12	A7/PR. GEN. N°14/PROPRIET. GENERALI TABELLA A PAL. 14	B7/SCALEN° 14/SPESA SCALE TABELLA B PAL. 14	A8/PR. GEN. N°16/PROPRIET. GENERALI TABELLA A PAL. 16	B8/SCALEN° 16/SPESA SCALE TABELLA B PAL. 16	A9/PR. GEN. N°18/PROPRIET. GENERALI TABELLA A PAL. 18	B9/SCALEN° 18/SPESA SCALE TABELLA B PAL. 18	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale
	mill.	mill.	mill.	mill.	mill.	mill.	mill.	mill.			
14/8	133,29	0,00	57,67	173,89	0,00	0,00	0,00	0,00	364,85	98,73	463,58
14/9	22,080	0,00	81,22	93,11	0,00	0,00	0,00	0,00	358,89	155,74	514,63
14/10	131,14	0,00	56,75	171,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358,89	97,15	456,04
14/11	21,726	0,00	79,92	91,58	0,00	0,00	0,00	0,00	364,85	328,41	693,26
14/12	133,29	0,00	57,67	173,89	0,00	0,00	0,00	0,00	364,85	110,54	475,39
14/13	22,080	0,00	81,22	93,11	0,00	0,00	0,00	0,00	4.218,57	2.277,00	6.495,57
Totale PAL. 14	1.640,96	0,00	710,02	1.867,59	0,00	0,00	0,00	0,00	4.218,57	2.277,00	6.495,57
	271,850	0,00	1.000,00	1.000,02	0,00	0,00	0,00	0,00			

16/1	109,93	0,00	0,00	0,00	77,68	60,01	0,00	0,00	247,62	424,16	671,78
16/2	18,214	0,00	0,00	0,00	80,08	32,13	0,00	0,00	274,37	-50,66	223,71
16/3	121,83	0,00	0,00	0,00	86,07	66,47	0,00	0,00	248,82	29,82	278,64
16/4	20,183	0,00	0,00	0,00	88,73	35,59	0,00	0,00	485,36	-84,43	400,93
16/5	110,48	0,00	0,00	0,00	78,06	60,28	0,00	0,00	485,36	-84,43	400,93
16/6	18,304	0,00	0,00	0,00	80,47	32,28	0,00	0,00	405,71	-35,10	370,61
16/7	174,98	0,00	0,00	0,00	123,62	186,76	0,00	0,00	447,78	-107,94	339,84
16/8	28,988	0,00	0,00	0,00	127,44	100,00	0,00	0,00	410,12	-46,40	363,72
16/9	174,98	0,00	0,00	0,00	123,62	186,76	0,00	0,00	602,75	-18,56	584,19
16/10	28,988	0,00	0,00	0,00	127,44	100,00	0,00	0,00	602,75	-37,37	565,38
16/11	132,32	0,00	0,00	0,00	93,50	179,89	0,00	0,00	4.210,64	-11,01	4.199,63
16/12	21,923	0,00	0,00	0,00	96,38	36,32	0,00	0,00			
16/13	146,05	0,00	0,00	0,00	103,18	198,55	0,00	0,00			
16/14	24,195	0,00	0,00	0,00	106,37	106,31	0,00	0,00			
16/15	133,75	0,00	0,00	0,00	94,52	181,85	0,00	0,00			
16/16	22,161	0,00	0,00	0,00	97,43	97,37	0,00	0,00			
16/17	134,32	0,00	0,00	0,00	94,91	373,52	0,00	0,00			
16/18	22,252	0,00	0,00	0,00	97,83	200,00	0,00	0,00			
16/19	134,32	0,00	0,00	0,00	94,91	373,52	0,00	0,00			
16/20	22,252	0,00	0,00	0,00	97,83	200,00	0,00	0,00			
Totale PAL. 16	1.372,96	0,00	0,00	0,00	970,07	1.867,61	0,00	0,00	4.210,64	-11,01	4.199,63
	227,460	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00			

18/1	109,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72,58	58,49	241,02	33,57	274,59
18/2	18,216	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,20	32,18	267,05	1.324,98	1.592,03
18/3	121,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,43	64,79	241,02	64,33	305,35
18/4	20,183	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,86	35,65	472,24	138,95	611,19
18/5	109,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72,58	58,49	472,24	15,67	487,91
18/6	18,216	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,20	32,18	395,36	75,47	470,83
18/7	174,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115,50	181,76	436,35	22,19	458,54
18/8	28,988	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127,62	100,00			
18/9	174,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115,50	181,76			
18/10	28,988	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127,62	100,00			
18/11	132,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,35	175,69			
18/12	21,924	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,66	96,66			
18/13	146,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,40	193,90			
18/14	24,195	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106,52	106,68			

Palazzina 1

	A./POPR. GEN COND. / PROPRIETA GENERALI SUPERCOND OMINIO 12/18	A6/PR. GENER. N°17/ PROPRIET A GENERALI TABELLA A PAL.12	B6/SCALE N° 12/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 12	A7/PR. GENER. N°14/ PROPRIET A GENERALI TABELLA A PAL. 14	B7/SCALE N° 14/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 14	A8/PR. GENER. N°16/ PROPRIET A GENERALI TABELLA A PAL. 16	B8/SCALE N° 16/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 16	A9/PR. GENER. N°18/ PROPRIET A GENERALI TABELLA A PAL. 18	B9/SCALE N° 18/ SPESE SCALE TABELLA B PAL. 18	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Totale
18/8	132,32 21,924	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	87,35 96,52	175,69 96,56	395,36	20,11	415,47
18/9	134,32 22,253	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	88,67 97,97	363,52 200,00	586,51	-55,81	530,70
18/10	134,32 22,253	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	88,67 97,97	363,52 200,00	586,51	67,21	653,72
	Totale PAL. 18	1.371,02 227,140	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	905,03 1000,00	1.817,61 1000,01	4.093,66	1.706,67	5.800,33
Arrotondamenti	-0,19	-0,01	-0,04	-0,02	0,01	-0,07	-0,01	-0,03	-0,01	-0,37	-0,09	-0,46
TOTALE COMPLESSIVO	6.035,93 1000,000	520,00 1000,00	2.067,60 1000,00	710,00 1000,00	1.867,60 1000,02	970,00 1000,00	1.867,60 1000,00	905,00 1000,00	1.817,60 1000,01	16.761,33	5.293,61	22.052,94