

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 82/2025 R.G. Es.

Giudice: Dott.ssa Giuliana Filippello

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO 10: SPESE CONDOMINIALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

valentina parasecoli ingegnere

tel 340.5542062 - mail parasecoli.valentina@gmail.com - pec valentina.parasecoli@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

ASTE
GIUDIZIARIE®



· ANCONA - C.F.

CONDOMINIO

TABELLE MILLESIMALI

Progressivo	Proprietario	MM Proprietà Generale	MM Abitazioni	MM Scale	MM Assicurazione
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
TOTALI		1000	984,22	1000	875,38

--- OLIVINI S ---

TOTALI



... (omissis) ...



Promemoria quote condominiali

ASTE GIUDIZIARIE® **Esercizio: 2025**

ASTE GIUDIZIARIE®

Sig.

Per Sua comodità Le allego la situazione al 01/10/2025 con lo schema che riassume le scadenze delle quote condominiali relative a tutto l'esercizio in corso, per l'unità M19 del Condominio in modo che possa organizzarsi al meglio per i versamenti.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
Es. 2025				
01/01/2025	Rata nr. 1	2.053,41	0,00	-2.053,41
01/04/2025	Rata nr. 2	40,37	0,00	-40,37
01/07/2025	Rata nr. 3	40,37	0,00	-40,37
01/10/2025	Rata nr. 4	40,37	0,00	-40,37
TOTALE		2.174,52	0,00	-2.174,52

Nella successiva tabella Le indico i versamenti da Lei effettuati nell'esercizio in corso precisando che vengono registrati sulla base degli estratti conto bancari cartacei che giungono verso il 10 di ogni mese e riferiti all'intero mese precedente: potrebbero quindi ancora non figurare gli ultimi versamenti da Lei eventualmente eseguiti in tale periodo.

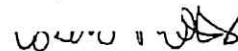
Data	Versato	Descrizione
TOTALE	0,00	

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

I versamenti possono essere eseguiti presso:

Crédit Agricole (IBAN: IT92 V 06230 02685 000030228622)

L'Amministratore




BILANCIO CONSUNTIVO 01/01/2024 - 31/12/2024



Condominio

C. Fisc.



Crédit Agricole - IBAN IT92 V 06230 02685 000030228622

CONTO ECONOMICO es. 2024

ENTRATE		USCITE	
Versamenti dei condomini	30.552,79	Spese di gestione	15.385,52
Altre entrate di gestione	24,20	Movimenti personali	3.357,07
Utilizzo dei fondi		Accantonamenti a fondi	
Manutenzione Fabbricato (Cassa)	5.653,56	RISERVA GENERALE (Cassa)	1.500,00
		Manutenzione Fabbricato (Cassa)	22.545,96
TOTALE ENTRATE	36.230,55	TOTALE USCITE	42.788,55
		Saldo es. prec.	5.093,86
		Rimborsi quote	173,60
Totale a pareggio (disavanzo)	11.825,46		

FLUSSI DI CASSA dal 01/01/2024 al 31/12/2024

INCASSI		PAGAMENTI	
Avanzo di cassa al 01/01/2024	12.995,21		
Versamenti dei condòmini		Spese condominiali sostenute	
quote es. ord. + saldi iniziali 2024	30.552,79	dell'es. ord. 2024	15.237,03
quote es. precedenti	518,00	di es. precedenti	1.149,13
Altre entrate		Uscite individuali	
Entrate diverse	24,20	dell'es. ord. 2024	2.279,44
TOT. INCASSI	44.090,20	TOT. PAGAMENTI	18.665,60
		Avanzo di cassa al 31/12/2024	25.424,60

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 31/12/2024

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Crediti v/condòmini	11.998,90	Debiti v/condòmini	173,44
Disponibilità		Debiti v/terzi	1.912,98
Cassa	25.424,60	Fondi	
		RISERVA GENERALE (Cassa)	12.852,92
		Manutenzione Fabbricato (Cassa)	22.528,89
TOTALE ATTIVITA'	37.423,50	TOTALE PASSIVITA'	37.468,23
Disavanzo	44,73		

RIEPILOGO FINANZIARIO dal 01/01/2024 al 31/12/2024



Risorsa / Fondo	Saldo iniziale	Entrate	Uscite	Saldo finale
Cassa	12.995,21	31.094,99	18.665,60	25.424,60
- Fondo Manutenzione Fabbricato	(5.636,49)	(22.545,96)	(5.653,56)	(22.528,89)
- Fondo RISERVA GENERALE	(11.352,92)	(1.500,00)	(0,00)	(12.852,92)
Totale disponibilità	12.995,21	31.094,99	18.665,60	25.424,60



BILANCIO CONSUNTIVO 01/01/2024 - 31/12/2024 - Elenco spese



Condominio
C. Fisc.
60127 Ancona (AN)
Crédit Agricole - IBAN IT92 V 06230 02685 000030228622



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

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
M/M Proprietà Generali (proprietari)			
Compenso Amministratore comprese c.p. e Iva			
· Parc. 24 28/02/2024	-3.607,20	-3.607,20	
Assicurazione Tutela Legale			
· del 31/03/2024	-606,00		
· Tutela legale Fatt. 18202/24 04/09/2024	-532,26	-1.138,26	
Fondo di Riserva Generale	-1.500,00	-1.500,00	
Tot. M/M Proprietà Generali (proprietari)			-6.245,46
MANUTENZIONE FABBRICATO			
Spese detraibili			
· A seguito dei danni del sisma, riprese delle lesioni murarie interne e nella facciata esterna. Lavoro eseguito con ausilio della piattaforma aerea Fatt. 309 30/09/2024 -	-5.280,00	-5.280,00	
Competenze e spese non detraibili			
· Competenze amministratore su spese straordinarie, pratica detrazione fiscale e certificazione telematica c.p. e Iva comp.	-373,56	-373,56	
Gestione fondo speciale			
· Smobilizzo fondo speciale a copertura spese sostenute nel 2024	5.653,56		
· Accantonamento n.12 rate di 24 per manutenzione fabbricato	-22.545,96	-16.892,40	
Tot. MANUTENZIONE FABBRICATO			-22.545,96
MM Assicurazione (proprietari)			
Polizza UNIPOL			
· UNIPOLSAI Assicurazioni	-1.377,98	-1.377,98	
Tot. MM Assicurazione (proprietari)			-1.377,98
MM Scale (residenti)			
Energia Elettrica			
· Dicembre 2023 Fatt. 10140280 09/01/2024	-39,00		
· Gennaio 2024 Fatt. 10331150 07/02/2024	-39,00		
· Febbraio 2024 Fatt. 10541799 06/03/2024	-36,00		
· Marzo 2024 Fatt. 10753296 08/04/2024	-37,00		
· Aprile 2024 Fatt. 11088459 09/05/2024	-38,00		
· Maggio 2024 Fatt. 11212164 06/06/2024	-38,00		
· Giugno 2024 Fatt. 11600523 10/07/2024	-38,00		
· Luglio 2024 Fatt. 20240200137314 10/08/2024	-39,00		
· Agosto 2024 Fatt. 20240200273851 10/09/2024	-40,00		
· Settembre 2024 Fatt. 20240200568049 10/10/2024	-39,00		
· Ottobre 2024 Fatt. 20240200782378 09/11/2024	-39,00		
· Novembre 2024 Fatt. 20240201182754 10/12/2024	-39,00	-461,00	
Acqua			
· al 15/01/2024 Fatt. 240200043607 24/01/2024	-12,39		
· al 12/04/2024 Fatt. 240200270887 21/04/2024	-10,08		
· al 15/07/2024 Fatt. 240200498247 21/07/2024	-10,42		
· all'11/08/2024 Fatt. 240200725677 26/10/2024	-11,91		
· al 15/01/2025 Fatt. 250200043707 21/01/2025	-13,49	-58,29	
Tot. MM Scale (residenti)			-519,29
Parti Uguali Scale (residenti)			
Pulizia Scale			
· primo semestre 2024 ricev. 18/06/2024	-676,41		



	Importo	Parziale sottoconto	Totale
· secondo semestre 2024 ricev. 09/12/2024	-675,00	-1.351,41	
gestione pratica compenso occasionale			
· anno 2024	-126,88	-126,88	
Tot. Parti Uguali Scale (residenti)			-1.478,29
Parti Uguali (residenti)			
Derattizzazione			
· Interventi di Marzo e Giugno 2024 Fatt. 325 30/09/2024 -	-130,54		
· Interventi di Ottobre e Dicembre 2024 Fatt. 17 15/10/2024 .	-134,49	-265,03	
Tot. Parti Uguali (residenti)			-265,03
Postali, Fiscali, Bancarie (proprietari e conduttori)			
Postali, fotocopie, canc. tel. ecc. (€ 20,00 + c.p. + Iva a condomino)			
· Parc. 24 28/02/2024	-532,90	-532,90	
Anagrafe Tributaria e mod. 770		-190,32	
Spese c/c bancario e bolli			
· al 31/12/2024	-172,05	-172,05	
Adempimenti privacy GDPR 679/2016 e fatt. elettr.			
· Parc. 24 28/02/2024	-101,50	-101,50	
Certificazione Unica D. Leg.vo 21/11/2014 n.175 e D.M. 01/12/2016			
certificazione telematica			
· Parc. 24 28/02/2024	-190,32	-190,32	
Contributo sala riunioni multimediale			
	-70,00	-70,00	
Tot. Postali, Fiscali, Bancarie (proprietari e conduttori)			-1.257,09
Sconto per Posta Elettronica Certificata			
	24,20		24,20
Ripartizione scheda Pr / Co			
· Parc. 24 28/02/2024	-88,82		-88,82
Spese personali			
· - Parcella per recupero credito Fatt.35 20/09/2024	-485,30		
· - Visure catastali e ipotecarie con stampa formalita' ipotecari presso la conservatoria Fatt. 409 10/12/2024	-54,90		
· - Parcella pignoramento immobiliare Fatt. 5 12/02/2025	-669,38		
· - Tassa registro pignoramento immobiliare	-294,00		
· - Sollecito di pagamento del 25/03/2024	-44,41		
· - spesa incasso rid	-10,80		
· - Parcella per procedimento monitorio Fatt.32 19/09/2024	-512,80		
· - spesa incasso rid	-9,00		
· - insoluto Rid	-7,00		
· - insoluto Rid	-7,00		
· - Sollecito di pagamento del 25/09/2024	-44,41		
· - spesa incasso rid	-10,80		
· - Sollecito di pagamento del 25/03/2024	-44,41		
· - Sollecito di pagamento del 27/05/2024	-44,41		
· - Parcella per recupero credito att.37 26/09/2024	-485,30		
· - Visure catastali e ipotecarie con stampa formalita' ipotecari presso la conservatoria Fatt. 409 10/12/2024	-54,90		
· - Parcella atto di pignoramento immobiliare, redazione, anticipo procedura Fatt. 7 14/02/2025	-578,25		
TOTALE			-3.357,07

Totale gestione -37.110,79



	Importo	Parziale sottoconto	Totale
Saldi di fine es. precedente		-5.093,86	
Rate versate		30.552,79	
Rimborsi quote		-173,60	
Saldo finale (Euro)		-11.825,46	



Quis

	-98,55	15,78	-355,77	15,78	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	-59,85	0,00	0,00
Totale Magazzino	-98,55	15,78	-355,77	15,78	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	-59,85	0,00	0,00
Arrotondamenti	0,06		0,01		0,03		-0,01		-0,07		-0,24		24,20	
TOTALE COMPLESSIVO	-6.245,46	1000	-22.545,96	1000	-1.377,98	875,38	-519,29	1000	-1.478,29	-265,03	-1.257,09	24,20	-88,82	

18/03/2025 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n.4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013



	-1.207,27	-1.721,44	-291,58	0,00	0,00	-2.013,02
Totale Magazzino	-1.207,27	-1.721,44	-291,58	0,00	0,00	-2.013,02
Arrotondamenti		-0,22	0,09			-0,13
TOTALE COMPLESSIVO	-3.357,07	-37.110,79	-5.093,86	30.552,79	-173,60	-11.825,46

--- Guish ---

BILANCIO PREVENTIVO 01/01/2025 - 31/12/2025 Elenco spese



Condominio

C. Fisc.



Esercizio ordinario "2025"

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

Crédit Agricole - IBAN IT92 V 06230 02685 000030228622

	Importi	Totali
M/M Proprietà Generali (proprietari)		
Compenso Amministratore	-2.928,00	
Contributo Legge 335/95 al 4% su compenso	-117,12	
IVA al 22% su contributo e compenso	-669,93	
Assicurazione Tutela Legale	-1.140,00	
Fondo di Riserva Generale	-1.500,00	-6.355,05
MM Assicurazione (proprietari)		
Polizza UNIPOL	-1.380,00	-1.380,00
MM Scale (residenti)		
Energia Elettrica	-480,00	
Acqua	-60,00	-540,00
Parti Uguali Scale (residenti)		
Pulizia Scale	-1.351,41	
gestione pratica compenso occasionale	-126,88	-1.478,29
Parti Uguali (residenti)		
Giardinaggio	-400,00	
Derattizzazione	-270,00	
Varie Manutenzioni Riparazioni	-100,00	-770,00
Postali, Fiscali, Bancarie (proprietari e conduttori)		
Postali, fotocopie, canc. tel. ecc. (€ 20,00 + c.p. + Iva a condomino)	-532,98	
Anagrafe Tributaria e mod. 770	-190,32	
Spese c/c bancario e bolli	-200,00	
Adempimenti privacy GDPR 679/2016 e fatt. elettr.	-101,50	
Certificazione Unica D. Leg.vo 21/11/2014 n.175 e D.M. 01/12/2016 certificazione telematica	-190,32	
Contributo sala riunioni multimediale	-70,00	-1.285,12
Sconto per Posta Elettronica Certificata		40,00
Ripartizione scheda Pr / Co		-88,82
TOTALE		-11.857,28

Totale gestione	-11.857,28
Saldi di fine es. precedente	-11.825,46
Saldo finale (Euro)	-23.682,74



--- omis ---

	-100,28	15,78	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
Totale Magazzino	-100,28	15,78	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
Arrotondamenti	0,07		0,02				-0,01	0,04
TOTALE COMPLESSIVO	-6.355,05	1000	-1.380,00	875,38	-540,00	1000	-1.478,29	-770,00



--- emittis ---

	-61,18	0,00	0,00	-161,46	-2.013,04	-2.174,50
Totale Magazzino	-61,18	0,00	0,00	-161,46	-2.013,04	-2.174,50
Arrotondamenti	-0,34			-0,22		-0,22
TOTALE COMPLESSIVO	-1.285,12	40,00	-88,82	-11.857,28	-11.825,46	-23.682,74



	2.053,41	40,37	40,37	40,37
Totale Magazzino	2.053,41	40,37	40,37	40,37

Arrotondamenti				
TOTALE COMPLESSIVO	14.851,54	2.962,33	2.964,36	2.964,36

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Crédit Agricole (agenzia Via Martiri della Resistenza, 91), IBAN: IT92 V 06230 02685 000030228622

La prima rata contiene il saldo dell'esercizio precedente.

La scadenza della prima quota è comunque il giorno dell'assemblea ordinaria. Un ritardo superiore ai 15 gg. potrà comportare l'invio di solleciti. Ciascun sollecito inviato via p.e.c. o posta raccomandata comporterà un addebito quale "spesa personale" di € 40,00 + Iva. L'inoltro della pratica per morosità al legale avrà un costo di € 150,00 + Iva. L'indennità di ripartizione spese tra proprietari ed inquilini, la divisione della scheda tra più proprietari, l'indennità di subentro in caso di mutamento dei proprietari di un immobile avranno un costo di € 40,00 + Iva. La pratica per l'accertamento della titolarità dell'immobile ai sensi dell'art.1130 C. C. comporterà un costo di € 100,00 + Iva. In caso di pratiche legali verranno forfettariamente addebitati € 60,00 + Iva per ogni ora di vacanza presso il tribunale, per partecipare alle udienze o alle mediazioni e per lo studio della pratica con il legale del condominio. Con l'approvazione del presente riparto si conferma che l'intestazione di ciascuna unità immobiliare corrisponde al legittimo proprietario e si esonera l'amministratore da ogni eventuale responsabilità che da errore dovesse derivarne.



RISANAMENTO A SEGUITO SISMA DEL 09/11/2022 - PREVENTIVO



Condominio

- C. Fisc.



Esercizio straordinario
"MANUTENZIONE 2023
"

Periodo: 01/10/2023 - 30/09/2025

Crédit Agricole - IBAN IT92 V 06230 02685 000030228622

	Importi	Totali
OPERE MANUTENZIONE ESTERNA DITTA		
OPERE DI RISANAMENTO A SEGUITO DEL SISMA DEL 09/11/2022	-37.395,00	
IVA AL 10%	-3.739,50	
PARCELLA PER DIREZIONE LAVORI (C.P. E IVA COMP.)	-5.693,61	
COMPETENZE AMMINISTRATORE C.P. E IVA COMP.	-2.376,62	
DETRAZIONE FISCALE E CERTIFICAZIONE TELEMATICA C.P. E IVA COMP.	-936,46	-50.141,19
FONDO DI RISERVA		5.049,43
TOTALE		-45.091,76

IN CALCE ALLA PRESENTE TRASMETTO LA SPESA DELIBERATA DALL'ASSEMBLEA DEL 20/09/2023 PER LE OPERE DI RISANAMENTO DEI DANNI DA SISMA. SUL RETRO TROVATE LA QUOTA A CARICO DI CIASCUNO SUDDIVISA IN N.24 RATE MENSILI DA OTTOBRE 2023 A SETTEMBRE 2025.

L'Amministratore



... di ...

Pr ex Pr	-791,23	15,78	79,68	15,78	-711,55	-711,55	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65
	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Magazzino	-791,23	15,78	79,68	15,78	-711,55	-711,55	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65	29,65
Arrotondamenti	0,04				0,04	0,04												
TOTALE COMPLESSIVO	-50.141,19	1000	5.049,43	1000	-45.091,76	-45.091,76	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83

02/10/2023

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n.4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013



Firmaio Da: VALENTINA PARASECOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 286b66d481e1ca2248747893d484e5

02/10/2023

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n.4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 8/3

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Crédit Agricole (agenzia Via Martiri della Resistenza, 91), IBAN: IT92 V 06230 02685 000030228622

	Pr	29,65	29,65	29,65	29,65
	ex Pr	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totale Magazzino	29,65	29,65	29,65	29,65
Arrotondamenti					
	TOTALE COMPLESSIVO	1.878,83	1.878,83	1.878,83	1.878,83

Quintile-----

Movimenti

Condominio

- C. Fisc.

Documento	Dt.fattur.	Descrizione	Importo	Fornitore
Fatt. 145	06/05/2025		-464,80	
Fatt. 155	12/05/2025		-549,00	
Fatt. 34	17/07/2025	<i>o. quinquies</i>	-208,75	<i>Quimis</i>
Fatt. 35	24/08/2025		-500,00	
			-634,40	
			-2.356,95	