

LIVIA MASCAGNI  
Architetto



## TRIBUNALE DI MASSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### **Oggetto: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA CTU**

nella procedura di

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2021 promossa da:**

Contro

Ill.ma Sig.ra Giudice,

io sottoscritta Arch. LIVIA MASCAGNI, nella qualità di C.T.U. nominata il 12/03/2022 nel procedimento in epigrafe, **PREMESSO CHE:**

- in data 21/10/2022 ho trasmesso telematicamente la relazione di stima C.T.U. relativa alla procedura in epigrafe;
- il compendio in esecuzione, sito in Via Genova n. 14 bis – Loc. Marina di Carrara – Carrara (MS), è costituito da unità immobiliare adibita ad attività commerciale, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al Foglio 102, particella 364, sub. 6;
- al punto 5 della relazione di stima CTU riferivo quanto segue relativamente alle Spese di gestione condominiale:

*“L’immobile fa parte di un Condominio denominato **“RINCHIOSA 45”**; riguardo alle spese insolute inerenti l’immobile in oggetto si precisa quanto segue:*

- *si è provveduto a contattare l’Amministratore, il quale riferiva alla sottoscritta già giorni fa che sono in corso i calcoli di bilancio condominiale per l’annualità 2021/2022;*
- *pur troppo, alla data odierna lo stesso Amministratore mi ha comunicato di non essere riuscito a completare il bilancio suddetto.”*

- Successivamente l’Amministratore del Condominio Rinchiosa 45 ha provveduto ad inviarmi il bilancio condominiale aggiornato relativo all’annualità 2021/2022.

Via Roma, 78 – 54038 Montignoso (MS) – Tel/fax 0585-340146



LIVIA MASCAGNI  
Architetto

Così come anticipato all'udienza del 09/11/2022, allego alla presente quanto recapitatomi dall'Amministratore, procedendo al deposito ad integrazione e aggiornamento della Relazione di stima CTU.

Con osservanza.

Montignoso, 30 novembre 2022

Il C.T.U.

Arch. Livia Mascagni



**CONDOMINIO RINCHIOSA 45**  
via Rinchiosa 45 - 54033 Marina Di Carrara (MS)

*Marina di Carrara 29 ottobre 2022*

**CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

Tutti i signori Condomini sono invitati alla assemblea straordinaria, che si terrà in prima convocazione il giorno 09 novembre 2022 alle ore 12.45, presso la galleria esterna all'ufficio dell'amministrazione in viale Colombo 11 Marina di Carrara, oppure qualora non fosse raggiunto il numero legale in seconda convocazione **il giorno giovedì 10 novembre 2022 alle ore 17,30 presso la parrocchia SS Annunziata di via Bassagrande 47 in Marina di Carrara**, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Presentazione per approvazione bilancio consuntivo esercizio 2021 2022 con relativa ripartizione.
2. Nomina amministratore, nomina consiglieri per esercizio 2022 2023
3. Presentazione per approvazione bilancio preventivo esercizio 2022 2023 con relativa ripartizione e rateizzazione
4. Problemi generati da attività degli immobili commerciali lato via Rinchiosa, per emissione rumori e utilizzo non autorizzato del cortile (cortile comune al fabbricato via Ingolstadt 12) decisioni in merito.
5. Interventi per eliminare infiltrazioni in proprietà sotto attici (lavori in parte eseguiti). Eventuale costituzione fondo per lavori e ripristini danni da infiltrazioni. Eventuale nomina di tecnico per determinazione interventi necessari.
6. Danni evento atmosferico del 18 agosto 2022, caduta parapetto lastrico; rimozione detriti; ricostruzione parapetto.
7. Valutazione manutenzioni facciate condominiali e balconi. Eventuale affido redazione computo metrico.
8. Problemi caldaie a condensazione: scarichi residui di condensa ed altro. Soluzioni a riguardo.
9. Varie ed eventuali.

E' POSSIBILE FAR PERVENIRE LE DELEGHE A MEZZO:

(previa telefonata di avviso) **posta elettronica:** [celadini@gmail.com](mailto:celadini@gmail.com) **WhatsApp:** +39 328 6771989  
tutta la documentazione contabile è a disposizione dei condomini presso l'ufficio dell'amministratore.

allegati:

- Dettaglio versamenti esercizio [2021 2022](#)
- Rendiconto consuntivo esercizio [2021 2022](#)
- Ripartizione consuntivo esercizio [2021 2022](#)
- Preventivo analitico spese esercizio [2022 2023](#)
- Ripartizione e rateizzazione preventivo esercizio [2022 2023](#)
- Ripartizione consuntivo straordinario ascensore

e' possibile far pervenire deleghe e avere o fare comunicazioni a ½:  
posta elettronica:

Il trattamento dei dati relativi alla gestione condominiale è effettuato in conformità alle norme in vigore: decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196; regolamento Europeo n. 2016/679 ; legge n° 163/2017 con eventuali successive modifiche e variazioni. Non sono trattati dati sensibili, solo dati strettamente necessari alla gestione amministrativa del fabbricato. E' vietata la divulgazione del presente documento, degli allegati e dei dati contenuti in essi.

=====

**DELEGA CONDOMINIO RINCHIOSA 45**

Il /la sottoscritt \_\_\_\_\_

Delega il /la sig. \_\_\_\_\_

A rappresentarlo nella assemblea del 09 / **10 novembre 2022**

In fede \_\_\_\_\_





**CONDOMINIO RINCHIOSA 45 VERSAMENTI ORDINARI (E RIPORTO VERSAMENTI STRAORDINARI) ES. 2021 2022**

ALLEGATO CONVOCAZIONE 2022

N°		1)		2)		3)		4)		5)		A TOTALE VERSAMENTI
		VERS IMPORTO	VERS DATA	VERS IMPORTO	VERS DATA	VERS IMPORTO	VERS DATA	VERS IMPORTO	VERS DATA	VERS IMPORTO	VERS DATA	
1	PR	196,55	20 ott 22									196,55
2	PR	337,67	20 ott 22									337,67
2B	PR											0,00
3	PR											0,00
3	IN	150,00	30 nov 21	200,00	28 set 22							350,00
4	PR	400,00	19 mag 22	150,00	23 ago 22							550,00
5	PR	682,00	8 lug 22									682,00
6	PR	110,00	15 dic 21	200,00	10 mar 22							310,00
7	PR	515,78	24 ott 22									515,78
8	PR	500,00	1 apr 22									500,00
9	PR	120,91	15 dic 21	310,00	9 feb 22	310,00	4 mag 22					740,91
10	PR	200,00	30 nov 21	300,00	29 giu 22	200,00	14 lug 22	250,00	22 set 22			950,00
11	PR	118,61	17 dic 21	337,00	28 mar 22	335,00	31 ago 22					790,61
12	PR	93,49	16 dic 21	534,00	22 apr 22	400,00	18 10 22					1.027,49
13	PR	400,20	13 ott 22	300,00	24 gen 22	300,00	30 mar 22	200,00	23 giu 22			1.200,20
14	PR											0,00
15	PR	126,76	14 dic 21	333,74	25 feb 22	333,74	17 mag 22					794,24
16	PR	1.000,00	18 mag 22	300,00	22 giu 22							1.300,00
1F	PR	165,00	21 ott 22									165,00
1F	IN											0,00
2F	PR	244,85	21 dic 21	45,11	1 feb 22	45,11	3 mag 22					335,07
2F	IN	467,98	21 feb 22									467,98
2F	IN											0,00
3F	PR	80,00	27 gen 22	80,00	12 mag 22							160,00
4F	PR											0,00
4F	IN											0,00
5F	PR	500,00	28 ott 22									500,00
5F	IN											0,00
6F	PR											0,00
6F	PR											0,00
7F	PR	33,15	17 dic 21	68,71	2 dic 21							101,86
7F	IN											0,00
8F	PR	59,15	4 feb 22	51,67	28 apr 22							110,82
o a e		6.502,10		3.210,23		1.923,85		450,00		0,00		12.086,18
												12.086,18

B VERSAMENTI ESERCIZIO STRAORDINARIO ASCENSORE	A + B SOMMA VERSAMENTI ESERCIZIO STRAORDINARIO + ORDINARIO
98,61	295,16
191,44	529,11
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	350,00
525,00	1.075,00
666,94	1.348,94
710,67	1.020,67
984,22	1.500,00
1.049,82	1.549,82
1.334,09	2.075,00
1.793,29	2.743,29
2.017,53	2.808,14
1.574,62	2.602,11
2.001,02	3.201,22
2.132,22	2.132,22
2.198,68	2.992,92
3.487,53	4.787,53
0,00	165,00
0,00	0,00
0,00	335,07
0,00	467,98
0,00	0,00
0,00	160,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	500,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	101,86
0,00	0,00
0,00	110,82
20.765,68	32.851,86

SI PREGA DI VERIFICARE L'ESATTEZZA DEI VERSAMENTI RIPORTATI

CONDominio RINCHIOSA 45 DETTAGLIO SPESE ES. 2021 2022

VIA RINCHIOSA 45 54033 MARINA DI CARRARA

ALLEGATO CONVOCAZIONE 2022

PAGATO	CON	DATA N°	DATA DOCUM	DATA PAGAM	DESCRIZIONE DELLA SPESA	IMPORTO EURO	1) SPESE	2) SPESE	3) SPESE	4) SPESE	5) SPESE	6) SPESE	7) SPESE	8) SPESE	9) SPESE
							GENERALI	GENERALI	SERVIZI	SPESE	MANUT	PARTI	CANCELLI	ATTRIBUZIONI	ORDINARIE
							AMMINISTRAZ	CONDOMIN	APPARTAM	SCALE	ASCENS	UGUALI	AUTOCLAVE	PERSONALI	TOTALI
	banca	1	13 ago 21	16 ago 21	energia elettrica giugno luglio 2021 scale	356,84	0,80			58,44			297,60		356,84
	banca	2	13 ago 21	16 ago 21	energia elettrica giugno luglio 2021 ascensore	90,18	0,80				89,38				90,18
<b>DARE</b>		3	19 ago 21	<b>DARE</b>	spese postali convocazione assemblea straordinaria	22,56	22,56								22,56
	ass 821	4	27 ago 21	27 ago 21	sala assemblea	50,00	50,00								50,00
<b>DARE</b>		5	7 set 21	<b>DARE</b>	spese postali verbale	5,64	5,64								5,64
	bonifico	6	30 set 21	30 set 21	assicurazione condominio generali	1.222,50	1.222,50								1.222,50
	banca	7	30 set 21	6 ott 21	banca imposta di bollo	25,20	25,20								25,20
	banca	8	30 set 21	7 ott 21	banca competenze	32,60	32,60								32,60
	banca	9	7 ott 21	11 ott 21	energia elettrica agosto settembre 2021 scale	442,31	1,00			60,71			380,60		442,31
	banca	10	10 ott 21	11 ott 21	energia elettrica agosto settembre 2021 ascensore	105,53					105,53				105,53
	banca	13	19 ott 21	21 ott 21	bertazzoni fatt. 2857 installazione ascensore nuovo spese bonifico	1,00	1,00								1,00
<b>DARE</b>		14	24 nov 21	<b>DARE</b>	rimborso chiavi	1,80	1,80								1,80
	bonifico	15	2 nov 21	1 dic 20	studio sommovigo fatt. per 770 periodo imposta 2020	268,20	268,20								268,20
	banca	16	1 dic 20	1 dic 20	ritenuta acconto fatt. studio sommovigo	50,00	50,00								50,00
	ass 822	17	3 nov 21	30 nov 21	zanobini fatt 290 ripristino alimentazione e regolazione ora	111,30		111,30							111,30
	banca	18	3 nov 21	1 dic 21	ritenuta acconto fatt. zanobini	4,20		4,20							4,20
<b>DARE</b>		19	19 ago 21	<b>DARE</b>	spedizione verbali assemblea	5,00	5,00								5,00
	bonifico	20	1 dic 21	1 dic 21	spedizione convocazione assemblea	35,90	35,90								35,90
<b>DARE</b>		21	20 dic 21	<b>DARE</b>	spedizione verbali assemblea	17,08	17,08								17,08
	banca	22	13 dic 21	20 dic 21	bertazzoni fatt. 3447 saldo installazione ascensore spesa bonifico	1,00	1,00								1,00
	banca	23	14 dic 21	20 dic 21	energia elettrica ott nov 2021 scale	279,75	1,00			58,17			220,58		279,75
	banca	24	14 dic 21	8 feb 22	energia elettrica ott nov 2021 ascensore	90,65					90,65				90,65
	bonifico	25	31 ott 21	20 dic 21	bedini olinto fatt. 1504 stasatura scarico	213,40		213,40							213,40
	banca	26	31 ott 21	20 dic 21	ritenuta acconto fatt. bedini olinto	7,20		7,20							7,20
	ass 823	27	7 dic 21	12 gen 22	zanobini fatt 359 ricerca guasto e ripristino illuminazione esterna	79,50		79,50							79,50
	banca	28	7 dic 21	8 feb 22	ritenuta acconto fatt. zanobini	3,00		3,00							3,00
	banca	29	31 dic 21	7 gen 22	banca imposta di bollo	25,20	25,20								25,20
	banca	30	31 dic 21	10 gen 22	banca interessi attivi	-90,83	-90,83								-90,83
	banca	31	31 dic 21	10 gen 22	banca oneri e commissioni	37,88	37,88								37,88
	bonifico	32	31 dic 21	8 feb 22	bedini olinto fatt. 1842 stasatura scarico	237,00		237,00							237,00
	banca	33	31 dic 21	8 feb 22	ritenuta acconto fatt. bedini olinto	8,00		8,00							8,00
	ass 824	34	31 dic 21	17 gen 22	maxima 3 fatt 197 pulizia scale 2 semestre 2021	902,00				902,00					902,00
<b>DARE</b>		35	1 feb 22	<b>DARE</b>	studio legale tramonti prenotula sollecito condomino	225,37								225,37	225,37
<b>DARE</b>		36	8 feb 22	<b>DARE</b>	studio legale tramonti prenotula raccomandata contestazione rumore e contenitori	109,89	109,89								109,89
<b>DARE</b>		37	8 feb 22	<b>DARE</b>	studio legale tramonti prenotula raccomandata contestazione rumore e contenitori	109,89	109,89								109,89
	bonifico	38	19 gen 22	8 feb 22	silverio franceschi fatt 44 manutenzione scarichi tetto	96,40		96,40							96,40
	bonifico	39	19 gen 22	8 feb 22	ritenuta acconto fatt. silverio franceschi	3,60		3,60							3,60
	banca	40	6 feb 22	8 feb 22	energia elettrica dic 21 gen 22 ascensore	93,81					93,81				93,81
	banca	41	7 feb 22	23 feb 22	energia elettrica dic 21 gen 22 scale	340,47	1,00			57,80			281,67		340,47
	ass 826	42	8 feb 22	22 feb 22	zanobini fatt 29 riparazione citofono e luci scale	233,20			233,20						233,20
	banca	43	8 feb 22	22 feb 22	ritenuta acconto fatt. zanobini	8,80			8,80						8,80
	bonifico	44	28 mar 22	28 mar 22	assicurazione condominio	1.238,50	1.238,50								1.238,50
	banca	45	31 mar 22	6 apr 22	banca imposta di bollo	24,70	24,70								24,70
	banca	46	31 mar 22	7 apr 22	banca competenze	36,96	36,96								36,96
<b>DARE</b>		47	31 mar 22	<b>DARE</b>	bertazzoni fatt. 965/22 canone manutenzione ascensore e lavorazioni	665,23					665,23				665,23
	banca	48	10 apr 22	14 apr 22	energia elettrica feb mar 2022 scale	294,19	1,50			54,96			237,73		294,19

PAGATO	0	DATA	DATA	DESCRIZIONE	IMPORTO	1) SPESE	2) SPESE	3) SPESE	4) SPESE	5) SPESE	6) SPESE	7) SPESE	8) SPESE	9) SPESE
CON	N°	DOCUM	PAGAM	DELLA SPESA	EURO	GENERALI	GENERALI	SERVIZI	SPESE	MANUT	PARTI	CANCELLI	ATTRIBUZIONI	ORDINARIE
						AMMINISTRAZ	CONDOMIN	APPARTAM	SCALE	ASCENS	UGUALI	AUTOCLAVE	PERSONALI	TOTALI
banca	49	14 apr 21	29 apr 21	energia elettrica feb mar 2022 ascensore	128,95					128,95				128,95
ass 827	50	4 apr 22	13 apr 22	zanobini fatt 128 regolazione timer	31,80		31,80							31,80
banca	51	4 apr 22	14 apr 22	ritenuta acconto fatt. zanobini	1,20		1,20							1,20
bonifico	49	25 mar 22	14 apr 22	santi ilaria fatt 5 compilazione documentazione ag entrate bonus fattura ascensore	169,40								169,40	169,40
ass 828	50	10 mag 22	17 mag 22	zanobini fatt 146 riparazione impianto centrale idrica	137,80							137,80		137,80
banca	51	10 mag 22	6 giu 22	ritenuta acconto fatt. zanobini	5,20							5,20		5,20
bollettino	52	15 giu 22	30 giu 22	energia elettrica apr mag 2022 scale	294,65	1,5			52,47			240,68		294,65
bollettino	53	15 giu 22	30 giu 22	energia elettrica apr mag 2022 ascensore	120,28					120,28				120,28
DARE	54	10 giu 22	DARE	italtermica chiasserini fatt.30/2022 manut. impianto acqua anno 2021	742,00							742,00		742,00
DARE	55	10 giu 22	DARE	ritenuta acconto fatt. italtermica chiasserini	28,00							28,00		28,00
DARE	56	10 giu 22	DARE	italtermica chiasserini fatt.31/2022 riparazioni	604,84							604,84		604,84
DARE	57	10 giu 22	DARE	ritenuta acconto fatt. italtermica chiasserini	22,82							22,82		22,82
ass 829	58	30 giu 22	8 lug 22	maxima 3 fatt 119 pulizia scale 1 semestre 2022	722,00				722,00					722,00
banca	59	30 giu 22	6 lug 22	banca imposta di bollo	24,90	24,90								24,90
banca	60	30 giu 22	7 lug 22	banca competenze	28,78	28,78								28,78
bonifico	61	15 lug 22	29 lug 22	darzeza eduart fatt 28 smontaggio e montaggio pozzetto + materiale	191,70		191,70							191,70
banca	62	15 lug 22	29 lug 22	ritenuta acconto fatt. darzeza eduart	7,20		7,20							7,20
DARE		10 ott 22	DARE	bertazzoni fatt 2601/21 fornitura e montaggio interruttore a chiave temporaneo	174,90					174,90				174,90
DARE		10 ott 22	DARE	ritenuta acconto fattura bertazzoni 2601/21	6,60					6,60				6,60
DARE	63	28 ott 22	DARE	compenso amministratore esercizio 2021 2022	2.152,00	2.152,00								2.152,00
DARE	64	28 ott 22	DARE	redazione documentazione per agenzia entrate bonus 50% ascensore	150,00								150,00	150,00
DARE	65	28 ott 22	DARE	compenso amministratore per gestione separata inquilini	350,00								350,00	350,00
DARE	66	2021 2022	DARE	tassa passo carrabile al 50% da rimborsare a condominio ingolstadt	104,50		104,50							104,50
DARE	67	2021 2022	DARE	interventi manutenzione piazzale al 50% da rimborsare a condominio ingolstadt	472,00		472,00							472,00
DARE	68	2021 2022	DARE	rimborso da avere da cond. ingolstadt energia elettrica autoclave	-829,73							-829,73		-829,73
CASSA	69	2021 2022	CASSA	costituzione cassa lavori guaine gronda infiltrazioni fanciulli e lombardi asfaltex	837,00	837,00								837,00
CASSA	70	2021 2022	CASSA	costituzione cassa lavori guaine gronda infiltrazioni fanciulli e lombardi bocchi autogrù	683,20	683,20								683,20
					<b>15.484,59</b>	<b>6.964,15</b>	<b>1.572,00</b>	<b>242,00</b>	<b>1.966,55</b>	<b>1.475,33</b>	<b>0,00</b>	<b>2.369,79</b>	<b>894,77</b>	<b>15.484,59</b>
					EURO	AMMINISTRAZ	CONDOMIN	APPARTAM	SCALE	ASCENS	UGUALI	AUTOCLAVE	PERSONALI	

SINTESI SITUAZIONE ECONOMICA

CONGUAGLIO ES. PRECEDENTE	-3.611,76	DEBITO
SPESE TOTALI ORDINARIE EFFETTUATE GESTIONE ATTUALE	15.484,59	SPESE
VERSAMENTI DEI CONDOMINI GESTIONE ATTUALE	12.086,18	INCASSI
SALDO ATTUALE GESTIONE	-7.682,46	DEBITO
FONDO TEMPORANEO COSTITUITO GESTIONE DEBITO DALMAZIA	1.923,08	FONDO
FONDO CASSA COSTITUITO GEST 19/20 € 500,00 GEST 20/21 € 1.000,00 TOT.	1.500,00	FONDO
FONDO TEMPORANEO LAVORI GUAINA IN GRONDA	837,00	FONDO
FONDO TEMPORANEO AUTOGRU' LAVORI GUAINA IN GRONDA	683,20	FONDO
FONDO CASSA GESTIONE PRECEDENTE (DA VERIFICARE)	2.580,00	FONDO

**CONDOMINIO RINCHIOSA 45 RIPARTIZIONE CONSUNTIVO ESERCIZIO 2021 2022**  
**VIA RINCHIOSA 45 54033 MARINA DI CARRARA**

N.												9	10	11	12	13	credito						
		1		2		3		4		5		6		7		8		SPESE	CONGUAGLIO	ESERCIZIO	VERSAM	SALDO	
		mill	GENERALI	mill	GENERALI	mill	SERVIZI	mill	SPESE	mill	MANUT	parti	PARTI	quote	CANCELLI	SPESE		ESERCIZIO	ESERCIZIO	ESERCIZIO	ESERCIZIO	ESERCIZIO	ESERCIZIO
prop	AMMINISTRAZ	prop	CONDOMIN	appart	APPARTAM	scale	SCALE	ascens	ASCENS	uguali	UGUALI	autoc	AUTOCLAVE	PERSON	2021 2022	PRECEDENTE	ASCENSORE	2021 2022	2021 2022	2021 2022	debito		
1	PR	11,67	81,27	11,67	18,35	11,67	3,47	19,91	39,15	4,60	6,79	1,00	0,00	94	33,13	19,96	202,12	62,05	0,00	196,55	56,48	credito	
2	PR	22,69	158,02	22,69	35,67	22,69	6,75	38,72	76,14	8,93	13,17	1,00	0,00	182	64,14	19,96	373,86	102,01	0,00	337,67	65,82	credito	
2B	PR	9,07	63,16	9,07	14,26	9,07	2,70	15,49	30,46	0,00	0,00	1,00	0,00	62	21,85	0,00	132,43	49,93	0,00	0,00	-82,50	debito	
3	PR	53,36	371,61		0,00				0,00		0,00				0,00	270,33	641,94	-2.364,69	-672,51	0,00	-3.679,14	debito	
3	IN		0,00	53,36	83,88	53,36	15,88	68,03	133,78	31,37	46,28	1,00	0,00	357	125,82	25,00	430,64	163,50	0,00	350,00	82,86	credito	
4	PR	41,70	290,41	41,70	65,55	41,70	12,41	53,1	104,42	24,48	36,12	1,00	0,00	278	97,98	19,96	626,84	152,59	0,20	550,00	75,95	credito	
5	PR	52,93	368,61	52,93	83,21	52,93	15,75	67,48	132,70	31,11	45,90	1,00	0,00	354	124,76	19,96	790,89	188,53	0,00	682,00	79,64	credito	
6	PR	56,39	392,71	56,39	88,65	56,39	16,78	71,9	141,39	33,15	48,91	1,00	0,00	377	132,87	19,96	841,26	197,85	0,00	310,00	-333,41	debito	
7	PR	39,11	272,37	39,11	61,48	39,11	11,64	49,78	97,89	45,91	67,73	1,00	0,00	261	91,99	19,96	623,06	207,69	0,00	515,78	100,41	credito	
8	PR	43,86	305,45	43,86	68,95	43,86	13,05	53,1	104,42	48,97	72,25	1,00	0,00	278	97,98	19,96	682,05	475,86	0,00	500,00	293,81	credito	
9	PR	52,93	368,61	52,93	83,21	52,93	15,75	67,48	132,70	62,23	91,81	1,00	0,00	354	124,76	19,96	836,80	188,69	0,00	740,91	92,80	credito	
10	PR	74,00	515,35	74,00	116,33	74,00	22,02	90,7	178,37	83,65	123,41	1,00	0,00	476	167,76	19,96	1.143,19	99,66	0,00	950,00	-93,53	debito	
11	PR	53,36	371,61	53,36	83,88	53,36	15,88	68,03	133,78	94,11	138,84	1,00	0,00	357	125,82	19,96	889,77	217,73	0,00	790,61	118,57	credito	
12	PR	41,70	290,41	41,70	65,55	41,70	12,41	53,1	104,42	73,45	108,36	1,00	0,00	278	97,98	19,96	699,09	173,94	0,00	1.027,49	502,34	credito	
13	PR	55,09	383,66	55,09	86,60	55,09	16,39	67,48	132,70	93,34	137,71	1,00	0,00	354	124,76	19,97	901,79	221,45	0,00	1.200,20	519,86	credito	
14	PR	56,39	392,71	56,39	88,65	56,39	16,78	71,9	141,39	99,46	146,74	1,00	0,00	377	132,87	19,97	939,10	229,18	0,00	0,00	-709,92	debito	
15	PR	57,63	401,34	57,63	90,59	57,63	17,15	55,6	109,34	102,56	151,31	1,00	0,00	292	102,75	19,97	892,46	206,99	0,00	794,24	108,77	credito	
16	PR	91,45	636,87	91,45	143,76	91,45	27,21	88,2	173,45	162,68	240,01	1,00	0,00	462	162,99	19,97	1.404,26	422,79	0,00	1.300,00	318,53	credito	
1F	PR	40,83	284,35												0,00	25,00	309,35	82,06	0,00	165,00	-62,29	debito	
1F	IN		0,00	40,83	64,18									224	78,95	25,00	168,13	-430,21	0,00	0,00	-598,34	debito	
2F	PR	16,75	116,65		0,00										0,00	25,00	141,65	-199,74	0,00	335,07	-6,32	debito	
2F	IN		0,00	16,75	26,33									154	54,28	25,00	105,61	-382,05	0,00	467,98	-19,68	debito	
2F	IN		0,00												0,00		0,00	-162,07	0,00	0,00	-162,07	debito	
3F	PR	20,53	142,97	20,53	32,27									190	66,96	0,00	242,21	74,81	0,00	160,00	-7,40	debito	
4F	PR	21,07	146,73		0,00										0,00	25,00	171,73	41,46	0,00	0,00	-130,27	debito	
4F	IN		0,00	21,07	33,12									195	68,73	25,00	126,85	91,10	0,00	0,00	-35,75	debito	
5F	PR	30,79	214,43									1,00	0,00		0,00	25,00	239,43	-222,66	0,00	500,00	37,91	credito	
5F	IN		0,00	30,79	48,40									285	100,44	25,00	173,85	-483,90	0,00	0,00	-657,75	debito	
6F	PR	18,90	131,62		0,00										0,00	25,00	156,62	-2.869,09	0,00	0,00	-3.025,71	debito	
6F	IN		0,00	18,90	29,71									175	61,68	25,00	116,39	-204,68	0,00	0,00	-321,07	debito	
7F	PR	22,68	157,95		0,00										0,00	25,00	182,95	8,40	0,00	101,86	-72,69	debito	
7F	IN		0,00	22,68	35,65									210	74,01	25,00	134,66	4,89	0,00	0,00	-129,77	debito	
8F	PR	15,12	105,30	15,12	23,77									98	34,54	0,00	163,61	44,19	0,00	110,82	-8,60	debito	
TOTALI		1000	6.964,15	1000	1.572,00	813,33	242,00	1000	1.966,55	1000	1.475,33	18	0,00	6.724	2.369,79	894,77	15.484,59	-3.611,76	-672,33	12.086,18	-7.682,46	debito	TOTALI
																		18.096,35			18.768,64		

*[Handwritten Signature]*  
**AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI CELADINI**  
**DI GIANFRANCO CELADINI**  
 54033 Marina di Carrara MS  
 celadini@gmail.com - cell. 328 677 1989

**NELLA COLONNA "SALDO" LE CIFRE NEGATIVE CORRISPONDONO A DEBITO - LE CIFRE POSITIVE CORRISPONDONO A CREDITO**



CONDOMINIO RINCHIOSA 45 PREVENTIVO 2022 2023

ALLEGATO CONVOCAZIONE 2022

SPESE	PRECEDENDE		REALE	DIFFERENZA	NUOVO	
	PREVENTIVO ESERCIZIO 2021 2022	CONSUNTIVO ESERCIZIO 2021 2022	Minor (-) Maggior (+) SPESA	PREVENTIVO ESERCIZIO 2022 2023		
<b>ORDINARIE GENERALI ED AMMINISTRAZIONE</b>						
AMMINISTRAZIONE	2.152,00	2.152,00	0,00	2.252,00		
SPESE GESTIONE ASSEMBLEE POSTALI ECC	250,00	50,00	-200,00	200,00		
ASSICURAZIONE FABBRICATO	2.500,00	2.461,00	-38,00	2.500,00		
SPESE BANCA BOLLI COMPETENZE	200,00	154,99	-45,01	200,00		
REDAZIONE INVIO MOD 770/AC	280,00	318,20	38,20	318,20		
GESTIONE DETRAZIONI FISCALI €20 X 24 UNITA' (SPOSTATO PERSONALI)	0,00	0,00	0,00	0,00		
ESTINTORI SICUREZZA	0,00	0,00	0,00	0,00		
SPESE GENERICHE PROPRIETA'	200,00	219,78	19,78	220,00		
MANUTENZIONI ORDINARIE / RIPARAZIONI	1.000,00	87,98	-912,02	1.200,00		
SPESE VARIE MINUTE ARROTONDAMENTI	4,00	0,00	-4,00	1,80		
COSTITUZIONE ACCANTONAMENTO FONDO CASSA	0,00	1.520,20	1.520,20	1.000,00		
TOTALE	6.586,00	6.964,15	378,15	7.892,00		SUB TOTALE 7.892,00
<b>SERVIZI GENERALI CONDOMINIALI</b>						
MANUTENZIONI IMPIANTO ELETTRICO	150,00	231,00	81,00	600,00		
INTERVENTI DI SPURGO ECC	300,00	465,60	165,60	300,00		
PASSO CARRAIO	88,00	104,50	16,50	88,00		
MANUTENZIONI NON PREVENTIVABILI	200,00	770,90	570,90	800,00		
SPESE DERATTIZZAZIONE	200,00	0,00	-200,00	100,00		
TOTALE	938,00	1.572,00	634,00	1.888,00		SUB TOTALE 1.888,00
<b>SERVIZI GENERALI APPARTAMENTI</b>						
MANUTENZIONI GENERALI APPARTAMENTI	150,00	242,00	92,00	150,00		
SOSTITUZIONE LAMPADE SCALE ECC	150,00	0,00	-150,00	150,00		
TOTALE	300,00	242,00	-58,00	300,00		SUB TOTALE 300,00
<b>SCALE</b>						
PULIZIA SCALE	1.900,00	1.624,00	-276,00	1.900,00		
ENERGIA ELETTRICA	600,00	342,55	-257,45	600,00		
VARIE	50,00	0,00	-50,00	100,00		
TOTALE	2.550,00	1.966,55	-583,45	2.600,00		SUB TOTALE 2.600,00
<b>ASCENSORE</b>						
ENERGIA ELETTRICA FORZA MOTRICE	1.000,00	628,60	-371,40	1.000,00		
CONDUZIONE MANUTENZIONE ASCENSORE	850,00	846,73	-3,27	850,00		
ISPEZIONI ENTE NOTIFICATO - SICUREZZA	200,00	0,00	-200,00	200,00		
VARIE	50,00	0,00	-50,00	50,00		
TOTALE	2.100,00	1.475,33	-624,67	2.100,00		SUB TOTALE 2.100,00
<b>PARTI UGUALI APPARTAMENTI (INQUILINI)</b>						
PULIZIA CONTENITORI DIFFERENZIATA	732,00	0,00	-732,00	732,00		
RIPARAZIONI IMPIANTO ELETTRICO PARTI UGUALI	100,00	0,00	-100,00	100,00		
VARIE E PERSONALI ECC	365,00	0,00	-365,00	365,00		
TOTALE	1.197,00	0,00	-1.197,00	1.197,00		SUB TOTALE 1.197,00
<b>AUTOCLAVE / CORTILE</b>						
ELETTICISTA	220,00	143,00	-77,00	220,00		
IDRAULICO	300,00	0,00	-300,00	300,00		
ENERGIA ELETTRICA AUTOCLAVE ECC	1.000,00	829,13	-170,87	1.000,00		
ANALISI ANNUALE ACQUA POZZO	210,00	0,00	-210,00	210,00		
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA	600,00	1.397,66	797,66	600,00		
MANUTENZIONE CANCELLI E VARIE	500,00	0,00	-500,00	500,00		
TOTALE	2.830,00	2.369,79	-460,21	2.830,00		SUB TOTALE 2.830,00
<b>SPESE PERSONALI</b>						
VARIE		225,37	225,37			
DETRAZIONI FISCALI		319,40	319,40			
GESTIONE SEPARATA INQUILINI SPESA PERSONALE	350,00	350,00	0,00	350,00		
TOTALE	350,00	894,77	544,77	350,00		SUB TOTALE 350,00
<b>SPESE STRAORDINARIE ASCENSORE</b>						
FORNITURA MONTAGGIO NUOVO ASCENSORE SCONTO IN FATTURA	20.500,00	20.500,00	0,00			
SOSTITUZIONE LAMPADE SCALE ECC	938,00	938,00	0,00			
TOTALE	21.438,00	21.438,00		0,00		SUB TOTALE 0,00
<b>TOTALE SPESE ORDINARIE</b>						
	16.851,00	15.484,59	-1.366,41	19.157,00		ORDINARIE 19.157,00
<b>TOTALE SPESE STRAORDINARIE</b>						
	21.438,00	21.438,00		0,00		ORDINARIE 0,00
<b>TOTALE SPESE ORDINARIE PIU' STRAORDINARIE</b>						
	38.289,00	36.922,59	-1.366,41	19.157,00		TOTALE ORD + STRAORD 19.157,00



CONDOMINIO RINCHIOSA 45 RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO 2022 2023

ALLEGATO CONVOCAZIONE 2022

N.										10	11	13	14	15	
		1	2	3	4	5	7	8	9	NEG DEBITO	TOTALE	1^ RATA	2^ RATA	3^ RATA	
		mill prop	generali AMMINISTRAZ	generali COND	servizi APPART	spese SCALE	ORD ASCENS	spese AUTOCLAVE	spese personali	TOTALE PREVENTIVO 2022 2023	POS CREDITO CONGUAGLIO ES 2021 2022	DOVUTO 2022 2023	E CONGUAGLIO 15 11 22	SCADENZA 1 feb 23	SCADENZA 1 mag 23
1	PR	11,67	92,10	22,03	4,30	51,77	9,66	39,56	0,00	285,93	56,48	229,44	38,83	95,31	95,31
2	PR	22,69	179,07	42,84	8,37	100,67	18,75	76,60	0,00	492,80	65,82	426,98	98,45	164,27	164,27
2B	PR	9,07	71,58	17,12	3,35	40,27	0,00	26,09	0,00	224,92	-82,50	307,42	157,48	74,97	74,97
3	PR	53,36	421,12	0,00		0,00	0,00		25,00	446,12	-3.679,14	4.125,25	3.827,84	148,71	148,71
3	IN		0,00	100,74	19,68	176,88	65,88	150,25	25,00	604,94	82,86	522,08	118,79	201,65	201,65
4	PR	41,70	329,10	78,73	15,38	138,06	51,41	117,00	0,00	796,18	75,95	720,23	189,45	265,39	265,39
5	PR	52,93	417,72	99,93	19,52	175,45	65,33	148,99	0,00	993,45	79,64	913,81	251,51	331,15	331,15
6	PR	56,39	445,03	106,46	20,80	186,94	69,62	158,67	0,00	1.054,02	-333,41	1.387,43	684,75	351,34	351,34
7	PR	39,11	308,66	73,84	14,43	129,43	96,41	109,85		799,11	100,41	698,70	165,96	266,37	266,37
8	PR	43,86	346,14	82,81	16,18	138,06	102,84	117,00	0,00	869,53	293,81	575,72		283,44	289,84
9	PR	52,93	417,72	99,93	19,52	175,45	130,68	148,99	0,00	1.058,80	92,80	966,00	260,14	352,93	352,93
10	PR	74,00	584,01	139,71	27,30	235,82	175,67	200,34	0,00	1.429,34	-93,53	1.522,87	569,98	476,45	476,45
11	PR	53,36	421,12	100,74	19,68	176,88	197,63	150,25	0,00	1.132,81	118,57	1.014,24	259,04	377,60	377,60
12	PR	41,70	329,10	78,73	15,38	138,06	154,25	117,00	0,00	899,02	502,34	396,68		94,69	299,67
13	PR	55,09	434,77	104,01	20,32	175,45	196,01	148,99	0,00	1.146,05	519,86	626,20		241,12	382,02
14	PR	56,39	445,03	106,46	20,80	186,94	208,87	158,67	0,00	1.193,27	-709,92	1.903,19	1.107,68	397,76	397,76
15	PR	57,63	454,82	108,81	21,26	144,56	215,38	122,70	0,00	1.134,02	108,77	1.025,24	269,23	378,01	378,01
16	PR	91,45	721,72	172,66	33,73	229,32	341,63	194,64	0,00	1.760,20	318,53	1.441,67	268,20	586,73	586,73
1F	PR	40,83	322,23						25,00	347,23	-62,29	409,52	178,03	115,74	115,74
1F	IN		0,00	77,09				94,28	25,00	196,36	-598,34	794,71	663,80	65,45	65,45
2F	PR	16,75	132,19	0,00					25,00	157,19	-6,32	163,51	58,72	52,40	52,40
2F	IN		0,00	31,62				64,82	25,00	121,44	-19,68	141,12	60,16	40,48	40,48
2F	IN		0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	-162,07	162,07	162,07	0,00	0,00
3F	PR	20,53	162,02	38,76				79,97	0,00	280,75	-7,40	288,15	100,98	93,58	93,58
4F	PR	21,07	166,28	0,00				0,00	25,00	191,28	-130,27	321,56	194,04	63,76	63,76
4F	IN		0,00	39,78				82,07	25,00	146,85	-35,75	182,60	84,70	48,95	48,95
5F	PR	30,79	242,99					0,00	25,00	334,49	37,91	296,58	73,58	111,50	111,50
5F	IN		0,00	58,13				119,95	25,00	203,08	-657,75	860,83	725,44	67,69	67,69
6F	PR	18,90	149,16	35,68				73,65	25,00	283,50	-3.025,71	3.309,21	3.120,21	94,50	94,50
6F	IN		0,00	0,00				0,00	25,00	25,00	-321,07	346,07	329,40	8,33	8,33
7F	PR	22,68	178,99	0,00					25,00	203,99	-72,69	276,68	140,68	68,00	68,00
7F	IN		0,00	42,82				88,38	25,00	156,20	-129,77	285,98	181,84	52,07	52,07
8F	PR	15,12	119,33	28,55				41,25	0,00	189,12	-8,60	197,72	71,64	63,04	63,04
TOTALI		mm	7.892,00	1.888,00	300,00	2.600,00	2.100,00	2.830,00	350,00	19.157,00	-7.682,46	26.839,46	14.412,60	6.033,39	6.385,67

1000

BANCA MPS - CONDOMINIO RINCHIOSA 45

IBAN: IT 87 R 01030 24510 0000 0044 5070

PREV + CONGUAGLIO 26.839,46

TOTALE RATE 26.831,65

CONDominio RINCHIOSA 45 BILANCIO CONSUNTIVO SPESE STRAORDINARIE SOSTITUZIONE ASCENSORE

ALLEGATO CONVOCAZIONE 2022

DETTAGLIO SPESE SOSTENUTE AL NETTO DELLO SCONTO IN FATTURA 50%

		PREVENTIVO	CONSUNTIVO
19 ott 21	fattura bertazzoni n 2857/21 acconto forniture e montaggio nuovo ascensore	10.250,00	10.250,00
13 dic 21	fattura bertazzoni n 3447/22 saldo forniture montaggio nuovo ascensore	10.250,00	10.250,00
21 ott 22	spese amministrative compreso oneri ed accessori (quota fattura 29 celadini)	938,00	938,00
		<b>21.438,00</b>	<b>21.438,00</b>

		SPESA DOVUTA DOVUTA						B TOTALE VERSAMENTI RICEVUTI		RISULTATO BILANCIO ASCENSORE	DARE AVERE
		VERSAMENTO RICEVUTO	DATA	VERSAMENTO RICEVUTO	DATA	VERSAMENTO RICEVUTO	DATA				
CONSUNTIVO											
1	PR	98,61	98,61					98,61	0,00		
2	PR	191,44	191,44	13 ott 21				191,44	0,00		
2B	PR							0,00	0,00		
3	PR	672,51						0,00	-672,51	DARE	
3	IN							0,00	0,00		
4	PR	524,80	265,00	14 ott 21	260,00	1 dic 21		525,00	0,20	AVERE	
5	PR	666,94	666,94	20 dic 21				666,94	0,00		
6	PR	710,67	710,67	16 dic 21				710,67	0,00		
7	PR	984,22	984,22	24 ott 22				984,22	0,00		
8	PR	1.049,82	500,00	6 set 21	549,82	2 dic 21		1.049,82	0,00		
9	PR	1.334,09	300,00	4 ott 21	300,00	3 nov 21	734,09	15 dic 21	0,00		
10	PR	1.793,29	800,00	14 dic 21	300,00	4 feb 22	400,00	29 giu 22	293,29	14 lug 22	
11	PR	2.017,53	1.000,00	11 ott 21	1.017,53	17 dic 21		2.017,53	0,00		
12	PR	1.574,62	150,00	30 set 21	650,00	11 ott 21	774,62	16 dic 21	0,00		
13	PR	2.001,02	400,20	13 10 21	300,00	26 nov 21	1.300,82	29 dic 21	0,00		
14	PR	2.132,22	2.132,22	7 ott 21				2.132,22	0,00		
15	PR	2.198,68	2.198,68	4 ott 21				2.198,68	0,00		
16	PR	3.487,53	3.487,53	4 ott 21				3.487,53	0,00		
1F	PR							0,00			
1F	IN							0,00			
2F	PR							0,00			
2F	IN							0,00			
2F	IN							0,00			
3F	PR							0,00			
4F	PR							0,00			
4F	IN							0,00			
5F	PR							0,00			
5F	IN							0,00			
6F	PR							0,00			
6F	PR							0,00			
7F	PR							0,00			
7F	IN							0,00			
#RIF!	#RIF!							0,00			
8F	PR							0,00			
<b>21.438,00</b>		13.885,52		3.377,36		3.209,54		293,30	<b>20.765,68</b>	<b>-672,31</b>	

  
**AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI CELADINI**  
**DI GIANFRANCO CELADINI**  
 54033 Marina di Carrara MS  
 celadini@gmail.com - cell. 328 677 1989