

Situazione versamenti**Condominio EDIFICIO P5/E ARTEMIS - C. Fisc. 97364680583**

Via Gian Lorenzo Bernini, 5/11/17 - 00054 FIUMICINO (RM)

Banca di C.C.di Roma - IBAN IT33 W 08327 03253 000000002103

GUGLIELMOTTI MonicaUnità imm. **A/8****Esercizio Ordinaria 2025**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
30/01/2025 1^ rata GEN/MAR25	194,86	0,00	194,86	Scaduta
31/01/2025 Anticip.ne Condominio Oneri al 31.12.24 - Morosità fuori prev.	8.748,07	1.000,00	7.748,07	Scaduta
31/03/2025 Rilascio attestato di pagamento fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
30/04/2025 2^ rata APR/GIU25	194,86	0,00	194,86	Scaduta
30/06/2025 Saldi conguaglio anno 2024	73,27	0,00	73,27	Scaduta
30/07/2025 3^ rata LUG/SET25	194,86	0,00	194,86	Scaduta
30/10/2025 4^ rata OTT/DIC25	194,87	0,00	194,87	Scaduta
Totale	9.600,79	1.000,00	8.600,79	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
03/09/2025 A/8	Bonifico	1.000,00	R254 acconto
Totale		1.000,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 8.600,79 Euro.**Esercizio Ordinaria 2026**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
30/01/2026 1^ rata GEN/MAR26	194,86	0,00	194,86	
30/04/2026 2^ rata APR/GIU26	194,86	0,00	194,86	
30/07/2026 3^ rata LUG/SET26	194,86	0,00	194,86	
30/10/2026 4^ rata OTT/DIC26	194,88	0,00	194,88	
Totale	779,46	0,00	779,46	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Esercizio Straordinaria

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
15/01/2025 Fondi Interv. Str. Copertura Delibera Ass. del 16.12.24 fuori prev.	40,15	40,15	0,00	
15/02/2025 1° Rata Str. Ascensore fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
15/02/2025 Rata Str. Ascensore fuori prev.	41,91	41,91	0,00	
15/03/2025 2° Rata Str. Ascensore fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
Totale	82,06	82,06	0,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
06/06/2025 A/8	Postagiro	82,06	R99 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R100 Versamento quote

			anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24
Totale		82,06	

Esercizio Spese Legali Cause in Corso

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
20/05/2022 1° Rata Spese Legali Cause in Corso	88,30	88,30	0,00	
20/06/2022 2° Rata Spese Legali Cause in Corso	88,30	88,30	0,00	
20/08/2022 Rata n. 3 Rata Spese Legali Cause in Corso	88,30	88,30	0,00	
20/10/2022 4° Rata Spese Legali Cause in Corso	88,30	88,30	0,00	
30/12/2022 5° Rata Spese Legali Cause in Corso	88,29	88,29	0,00	
Totale	441,49	441,49	0,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
06/06/2025 A/8	Postagiato	441,49	R325 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R326 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R327 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R328 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R329 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24
Totale		441,49	

Esercizio Consorzio Spiges Anno 2025

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
15/11/2025 1° Rata Spiges 2025	179,96	18,62	161,34	Scaduta
15/11/2025 Saldo Conguaglio Spiges 2024	0,00	0,00	0,00	
15/12/2025 2° Rata Spiges 2025	179,97	0,00	179,97	Scaduta
Quote a rimborso	-18,62	-18,62	0,00	
Totale	341,31	0,00	341,31	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
22/10/2025 A/8	Postagiato	-18,62	P1 Rimborso quote
22/10/2025 A/8	Postagiato	18,62	R28 Rimborso quote
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 341,31 Euro.

Esercizio Lavori Straordinari

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
11/07/2023 Svuotamento Fioriere fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
14/08/2023 1° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare 20%	227,70	227,70	0,00	
14/09/2023 2° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare	151,76	151,76	0,00	

GUGLIELMOTTI MonicaUnità imm. **A/8**

14/10/2023 3° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare	151,76	151,76	0,00	
20/11/2023 4° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare	151,76	151,76	0,00	
14/12/2023 5° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare	151,76	151,76	0,00	
14/01/2024 6° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare	151,88	151,88	0,00	
14/02/2024 7° RATA LAVORI STRAORDINARI Delibera Assembleare	151,90	151,90	0,00	
14/03/2024 8° RATA LAVORI STRAORDINARI Integrazione Assemblea del 09.11.23	91,24	91,24	0,00	
14/04/2024 9° RATA LAVORI STRAORDINARI Integrazione Assemblea del 09.11.23	91,24	91,24	0,00	
Totale	1.321,00	1.321,00	0,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
06/06/2025 A/8	Postagiro	1.321,00	R578 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R579 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R580 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R581 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R582 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R583 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R584 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R585 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24, R586 Versamento quote anticipazione Condominio Delibera assemblea del 23.05.24
Totale		1.321,00	

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 12.566,11 Versato: 2.844,55 Residuo: 9.721,56 (di cui 8.942,10 scaduto)

L'Amministratore

Dr. Michele GIORGINI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO EDIFICIO P5/E

dell'Edificio ubicato in Fiumicino, nel Comprensorio S.P.I., anche definito Edificio P5/E con destinazione commerciale, uffici, residenziale.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Premesso che la Ambrosia Uno s.r.l., Società venditrice, è proprietaria delle aree costituenti il Comparto P5 nel quale è in corso di effettuazione un articolato intervento edilizio che comporta un nuovo assetto del territorio con la costruzione e la gestione, tra l'altro, di una Multisala cinematografica, di immobili a destinazione mista, residenziale, uffici, negozi e servizi, con attività ristorativa e ricreativa.

Considerato altresì che la Società venditrice si è riservata tra l'altro la proprietà esclusiva:

- a) dell'intero primo piano interrato dell'autorimessa con destinazione a pubblico uso e dei relativi impianti elevatori (scale mobili, ascensori, tapis roulant), a pagamento (d'ora innanzi per brevità indicato "1° piano interrato");
- b) dell'intera area scoperta aperta al pubblico, con gli annessi manufatti, impianti e macchinari a servizio della stessa ed i viali destinati al transito pedonale e/o carrabile a traffico limitato (d'ora innanzi per brevità indicato "Piazze").

Articolo 1 – Il presente Regolamento disciplina il Condominio del fabbricato in Fiumicino ubicato nel Comprensorio Sistema Polifunzionale Integrato (S.P.I.), con accesso dalla via perimetrale del Comparto prevista nella Convenzione Urbanistica, e vincola tutti coloro i quali, a qualsivoglia titolo, acquisteranno la proprietà, o altro diritto reale, delle

unità immobiliari che compongono il fabbricato stesso dovendo, tale Regolamento, come patto contrattuale, costituire parte integrante del titolo di acquisto.

Per tutti gli effetti di cui appresso, l'Edificio sopra detto è considerato costituente un unico Condominio.

Si precisa che per l'urbanizzazione ed edificazione del Comprensorio S.P.I. sono stati costituiti il Consorzio CAIF (con atto a rogito Notaio Nicolò Bruno in data 20 dicembre 1971, rep.34725 e Statuto modificato dall'Assemblea Straordinaria del 20 maggio 2003 con verbale redatto dal Notaio Maurizio Misurale, rep.157166), il Consorzio S.P.I. (con atto a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 26 ottobre 1998, rep.134270, successivo atto integrativo del 5 novembre 1998, rep.134424 e Statuto modificato dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2003 con verbale redatto dal Notaio Maurizio Misurale, rep.157010) ed il Consorzio SPIGES (con atto a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 18 aprile 2001, rep.147394 e Statuto modificato dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2003 con verbale redatto dal Notaio Maurizio Misurale, rep.157009) e sono state stipulate Convenzioni Urbanistiche in data 18 luglio 1985 a rogito Notaio Nicolò Bruno rep.83078 con il Comune di Roma successivamente prorogata in data 17 gennaio 2003 ai rogiti del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep.155229, racc.43887 ed in data 13 novembre 1998 a rogito Notaio Maurizio Misurale rep.134558 con il Comune di Fiumicino e che le spese per la gestione e manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consumi, ecc., relativi alle opere di urbanizzazione oltre alle spese di gestione e manutenzione delle arce

private aperte al pubblico ubicate nel Compensorio S.P.I., nonché ogni e qualsiasi diverso e/o ulteriore onere consortile, faranno carico pro-quota al presente Condominio, che assume la qualità di Consorziato dei Consorzi CAIF, S.P.I. e SPIGES, con il conseguente obbligo dei condòmini di contribuire alle suindicate spese sulla base delle tabelle decimillesimali di cui al successivo art.16.

Pur tuttavia, in considerazione dell'impegno assunto dalla Società venditrice di sostenere gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelli relativi alle garanzie prestate nei confronti del Comune di Fiumicino, derivanti dalle predette Convenzioni Urbanistiche e da qualsiasi altro atto o provvedimento inerente alle medesime Convenzioni, il Condominio conferisce fin d'ora apposito mandato irrevocabile con rappresentanza, rilasciato ai sensi dell'art.1723, 2° comma c.c., perché conferito anche nell'interesse del mandatario e di terzi, alla Società venditrice per la partecipazione alle assemblee del Consorzio S.P.I. fino alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Analogo mandato, sempre ai sensi dell'art.1723, 2° comma c.c., viene fin d'ora conferito dal Condominio al Presidente pro-tempore del Consorzio S.P.I. per la partecipazione alle assemblee del Consorzio CAIF fino al definitivo adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla relativa Convenzione urbanistica.

Articolo 2 - Ciascun condòmino, in caso di vendita o di cessione di altro diritto reale, dovrà inserire nell'atto di trasferimento della proprietà l'obbligo dell'acquirente di accettare e rispettare il presente Regolamento che sarà comunque vincolante anche in difetto di esplicito richiamo.

Articolo 3 - Il condòmino che cede a terzi a qualsiasi titolo l'uso della sua proprietà individuale destinata ad uso abitativo, è tenuto ad inserire nel relativo contratto l'obbligo del rispetto del Regolamento Condominiale e sarà responsabile, in solido con l'utilizzatore, di tutte le eventuali violazioni del Regolamento e dei conseguenti danni provocati dall'utilizzatore stesso.

Articolo 4 - Ciascun condòmino è tenuto a comunicare, per iscritto all'Amministratore le proprie generalità ed il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali di sua proprietà.

Articolo 5 - In caso di trasferimento di proprietà, tanto il condòmino uscente, quanto quello subentrante, sono tenuti a comunicare all'Amministratore, entro e non oltre 20 giorni, gli estremi dell'atto di trasferimento, in difetto di che anche ai fini delle convocazioni assembleari, l'atto di compravendita non potrà essere opposto al Condominio, mentre il condòmino uscente rimarrà obbligato, in solido con il subentrante, per i contributi dovuti fino alla data della comunicazione stessa. Il condòmino subentrante è altresì obbligato con il predecessore per i contributi dovuti al Condominio per l'anno in corso a norma di legge, ed assume ad ogni effetto nei confronti del Condominio la medesima posizione giuridica del predecessore.

I contributi già versati dal condòmino uscente, per qualsivoglia titolo, sono irripetibili nei confronti del Condominio, salvo il diretto regolamento tra il condòmino subentrante ed il condòmino uscente di ogni loro rapporto.

Articolo 6 - Le spese di manutenzione e di gestione di taluni impianti e

manufatti destinati anche al servizio del Condominio, sono disciplinate nel Regolamento di Comunione che, per quanto di ragione, viene integralmente richiamato, con particolare riferimento all'obbligo del Condominio di contribuire a tali oneri secondo le tabelle millesimali allegate al predetto Regolamento di Comunione.

TITOLO II° - PROPRIETA' COMUNI -

Articolo 7 -

7.1) Sono di uso e proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i partecipanti al presente Condominio :

a) l'intera area di sedime compresa nel perimetro del Condominio con espressa esclusione del sottosuolo, ove sono stati realizzati 2 piani interrati ad uso autorimessa, di cui il 1° di proprietà esclusiva della Società venditrice e destinato ad uso pubblico a pagamento, ed il 2° piano interrato costituente un autonomo Condominio tra i proprietari dei box/posti auto del Comparto P5, il tutto con ogni pertinenza ed attrezzatura come indicato nella planimetria generale che si allega al presente atto sotto la lettera "A", delimitato di massima con colorazione viola, escluse quindi, le porzioni immobiliari destinate a proprietà private delimitate in colorazione azzurra nella planimetria allegata sub. "A";

b) la struttura in cemento armato dell'Edificio;

c) le condutture e gli impianti per i servizi, l'impianto di fognatura compreso ogni eventuale impianto di sollevamento o depurazione a partire dal punto in comune ad altri Immobili e Condomini del Comparto P5.

Poiché l'imbocco in fogna avviene mediante imbocco dei fognoli

Condominiali nelle fogne consortili, con esito finale nell'attuale depuratore posto a servizio del Comprensorio S.P.I., è fatto obbligo al Condominio di richiedere, e mantenere in essere, le necessarie autorizzazioni all'allaccio previste attualmente dal Regolamento predisposto dal Consorzio CAIF, e successivamente dagli emanandi regolamenti del Consorzio S.P.I. e/o SPIGES, nonché di curare che gli impianti siano in perfetta efficienza e continuativamente funzionanti; il Condominio parteciperà alle relative spese di gestione e di funzionamento in base ai criteri stabiliti dal Consorzio CAIF e successivamente ai criteri che verranno fissati dai Consorzi S.P.I. e SPIGES.

d) qualsiasi altro impianto e/o manufatto di esclusiva pertinenza del Condominio, ovvero destinato al suo uso esclusivo, ancorché ubicato al di fuori dell'area Condominiale.

e) il tetto di copertura dell'edificio, delimitato di massima in colorazione viola nella planimetria allegata sub."B", fermo restando quanto previsto al successivo art.9.

7.2) Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile ed ad uso esclusivo dei proprietari dei singoli corpi scala:

- gli androni;
- le scale dal piano terra sino al piano attico ed i relativi locali tecnici; i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano attico; l'impianto ascensore di diretto collegamento al 2° piano interrato, con ogni annessione e pertinenza; il tutto contornato di massima in colorazione rossa nelle planimetrie allegate al presente atto sub."A" e "C";

- i discendenti fino alle eventuali diramazioni per le singole proprietà esclusive;
 - le condutture e gli impianti limitatamente al tratto che interessa ciascun singolo corpo scala fino al punto di diramazione alle proprietà individuali.
- E' tassativamente esclusa la possibilità per il condòmino e per il Condominio di eseguire opere, addizioni e/o innovazioni che alterino o modifichino la consistenza e l'estetica dell'Edificio e delle parti comuni ovvero che comportino aumenti o variazioni di cubatura, restando la Società venditrice unica ed esclusiva titolare di tutti i diritti urbanistici derivanti dalle Convenzioni con il Comune indicate al precedente art.1.

TITOLO III° - SERVITU'

Articolo 8 - Fermo restando quanto previsto al precedente art.7 ed al successivo art.9, si intendono costituite, per destinazione d'uso le seguenti servitù:

1) Servitù passiva a carico del Condominio, a favore degli incaricati degli Enti di erogazione delle utenze, del Comune, del Consorzio SPIGES e della Società venditrice di accesso all'intero Edificio per la verifica, la manutenzione e la riparazione degli impianti.

Articolo 9 - La Società venditrice oltre a quanto indicato nelle premesse si riserva espressamente la proprietà delle unità immobiliari poste al piano terra e del relativo portico, con destinazione commerciale anche ad uso ristorazione e del sovrastante piano ad uso uffici.

Costituirà pertanto facoltà della "Parte Venditrice" apporre vetrine e/o insegne anche luminose sui pilastri al piano terra degli edifici nonché sulle facciate edificate in muratura nonché di modificare l'ampiezza e la

luce delle vetrine dei negozi anche sostituendo parte delle pareti eseguite in muratura con vetrine.

La Società venditrice si riserva, altresì, l'utilizzazione perpetua della copertura e delle facciate dell'Edificio al solo fine di apporre e/o far apporre anche a terzi insegne pubblicitarie, anche luminose ed antenne, nonché di installazione di dispositivi luminosi nelle parti comuni dell'Edificio, senza per ciò dover corrispondere alcunché al Condominio.

A tal fine viene costituita, a favore della Società venditrice e/o di suoi incaricati ed aventi causa, servitù di transito sulle scale per l'accesso al tetto.

TITOLO IV° - DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI -

Articolo 10 - Premesso che i condòmini debbono far uso della loro proprietà tenendo presente il carattere ed il decoro dello stabile, si precisa che le unità immobiliari al piano terra hanno destinazione commerciale, anche per ristorazione, il sovrastante piano ha destinazione ad uffici, e che i restanti piani sono destinati ad uso abitativo restando peraltro vietato ogni uso che possa menomare il decoro del complesso immobiliare.

Ciascun condòmino è responsabile per i danni provocati dal personale da lui dipendente o di servizio ai sensi dell'articolo 2049 del C.C. ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri Condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di cose ed impianti nella sua proprietà esclusiva.

Articolo 11 - E' vietata qualsiasi attività che possa arrecare turbativa al decoro dell'Edificio.

E' pertanto vietato:

- 1) battere tappeti, coperte o simili dalle finestre o dai balconi;
- 2) lavare autoveicoli, moto od altro; nell'ambito del Condominio;
- 3) ospitare all'interno delle proprie unità immobiliare animali non domestici e lasciare circolare incustoditi e/o liberi negli spazi comuni quelli ritenuti per consuetudine domestici;
- 4) gettare dalle finestre o dai balconi qualsivoglia materiale;
- 5) gettare negli scarichi interni dei singoli appartamenti materiali estranei che possano provocare intasamento nell'impianto fognario;
- 6) lasciare immondizie o altro sia negli spazi esterni che sui pianerottoli delle scale;
- 7) danneggiare lavatoi ed essiccatoi i quali, dopo l'uso, dovranno essere lasciati puliti e sgombri;
- 8) installare antenne di qualsiasi genere sulla copertura, sui muri perimetrali e sui balconi dell'Edificio;
- 9) porre corde o altro per stendere panni all'esterno delle finestre o dei balconi ed anche all'interno dei balconi se visibili dall'esterno;
- 10) porre sui balconi mobili, scatole o altro che possa deturpare il decoro dell'edificio;
- 11) porre sui balconi o ringhiere dei balconi vasi che non siano fissati stabilmente ai davanzali o alle ringhiere stesse;
- 12) installare tende da sole sui balconi o inferriate alle finestre prima che il Condominio abbia richiesto ed ottenuto l'autorizzazione scritta da parte della Società venditrice in merito a modelli, dimensioni e colori degli stessi e ciò al solo fine di garantire l'uniformità estetica del Condominio

nel contesto generale del Comparto di cui fa parte. Fanno eccezione le tende dei locali commerciali per la cui installazione sarà sufficiente l'autorizzazione scritta della Società venditrice rilasciata direttamente al fruitore del locale;

13) chiudere in qualsiasi maniera i balconi, sia per il decoro e l'uniformità estetica dei fabbricati che per il rispetto dei vincoli derivanti dagli atti d'obbligo sottoscritti con la Società Italiana per il Gas;

14) arrecare disturbo alla tranquillità altrui durante le ore solitamente dedicate al riposo;

15) utilizzare gli impianti ascensori come montacarichi.

Quanto sopra descritto è vietato in modo tassativo a tutti i condòmini, e pertanto l'Amministratore ha facoltà di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza di tali divieti.

Resta altresì espressamente convenuto il diritto della Società venditrice, per il tramite dei propri incaricati, di agire per far rispettare i predetti divieti, con la facoltà, anche di procedere alla rimozione dei materiali/veicoli, ecc. senza necessità di preavviso e senza il riconoscimento di alcun indennizzo.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta l'estetica e le parti comuni.

E' vietato al singolo condòmino di provvedere a riparazioni delle parti c/o degli impianti comuni, se non nel caso di assoluta necessità; in tal caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'Amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza della necessità dei lavori da parte

dell'assemblea dei Condomini .

E' consentito ai professionisti di esporre targhe nel posto scelto d'accordo con l'Amministratore e, comunque, in maniera e dimensioni tali da non deturpare l'estetica del fabbricato.

Articolo 12 - Ciascun condòmino potrà apportare modifiche alla proprietà individuale, particolarmente la distribuzione interna delle porzioni immobiliari possedute con l'osservanza delle norme in materia, ma non potrà eseguire opere che comportino una riduzione della sezione delle strutture portanti, o un sensibile aumento di carico dei solai, dei vani, degli ambienti destinati ad abitazione o che pregiudichino il funzionamento delle condutture comuni di acqua, gas ed elettricità.

L'eventuale esecuzione di opere all'interno delle unità immobiliari dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministratore con lettera raccomandata unitamente a copia della documentazione richiesta dalla vigente normativa urbanistico/edilizia.

TITOLO V°- ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE

Articolo 13 - L'Edificio dovrà essere assicurato contro i danni dell'incendio per la responsabilità contro terzi e per gli infortuni sul lavoro di chi compie le pulizie.

Qualora l'Assicurazione sia stata stipulata dalla Società venditrice, l'Amministratore provvederà tempestivamente a comunicare alla Compagnia il subentro del Condominio nella polizza nonché a rimborsare alla Società venditrice il rateo del premio pagato per il residuo periodo di validità del contratto.

Diversamente sarà onere dell'Amministratore provvedere senza indugio,

con successiva ratifica da parte dell'Assemblea.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore dell'Edificio e dovrà essere modificato periodicamente in base al variare del suddetto valore, in relazione all'andamento del mercato edilizio.

TITOLO VI° - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Articolo 14 - Nessun condòmino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette o mediante rinuncia all'uso delle stesse.

Articolo 15 - Le spese per la gestione, amministrazione, manutenzione e conservazione delle cose comuni e destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, ivi incluse quelle indicate all'art.1 del presente Regolamento sono ripartite fra i condòmini secondo quanto stabilito nell'allegato sub."D" che contiene la totalità delle tabelle decimillesimali necessarie alle ripartizioni delle spese in relazione alla loro tipologia come appresso specificato.

Articolo 16 - Verranno ripartite secondo la tabella decimillesimale "A":

- le spese relative alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione di tutte le parti comuni, in quanto utilizzabili e godibili da tutti i condomini;
- le spese di assicurazione contro danni a terzi ed incendi;
- le spese di amministrazione;
- le spese indicate all'art.1 del presente Regolamento, di manutenzione ordinaria e straordinaria e dei consumi relativi alle opere di urbanizzazione realizzate nell'intero Comprensorio S.P.I., le spese di gestione e manutenzione delle aree private aperte al pubblico ubicate nel

Comprensorio S.P.I., nonché ogni e qualsiasi diverso e/o ulteriore onere consortile, con le modalità indicate nelle richieste indirizzate dai rispettivi Consorzi. A tal fine si precisa che, per patto espresso, tutti i suddetti oneri sostenuti dal Consorzio CAIF saranno da questo unitariamente richiesti al Consorzio S.P.I., ovvero al Consorzio ad esso subentrante per la gestione e la manutenzione, il quale provvederà poi alla ripartizione tra i vari consorziati in base ai criteri previsti dal proprio Statuto ed alle proprie tabelle millesimali.

Articolo 17 - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dei singoli corpi scala quali androni, pareti, scale, vetrate, pianerottoli, gradini, casellari postali, citofoni e videocitofoni, finestre scale, lavatoi, essiccatoi, discendenti e fognature e quant'altro relativo a ciascun corpo scala, saranno ripartite secondo le seguenti tabelle decimillesimali:

- "B/a" per la scala "A";
- "B/b" per la scala "B";
- "B/c" per la scala "C".

Articolo 18 - Le spese relative alla gestione, assicurazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di ascensore e del loro esercizio saranno ripartite secondo le seguenti tabelle decimillesimali:

- "C/a" per la scala "A";
- "C/b" per la scala "B";
- "C/c" per la scala "C".

Articolo 19 - Le spese relative ai consumi idrici, addebitati e richiesti

dall'Amministrazione della Comunione al Condominio, saranno ripartiti secondo i consumi. Per le altre spese si richiama quanto indicato al precedente art.6.

Articolo 20 - Qualora si verificassero casi particolari di spese, queste saranno attribuite secondo quanto stabilito dalle norme del C.C., dalle Disposizioni di attuazione e dalla legislazione vigente.

TITOLO VII° - AMMINISTRAZIONE -

Articolo 21 - Gli organi del Condominio sono:

- a) - l'assemblea dei condòmini;
- b) - l'Amministratore.

Articolo 22 - L'assemblea dei condòmini.

L'assemblea dei condòmini delibera sulle materie ad essa demandate dal presente Regolamento e dalla legge, con la maggioranza prevista nell'articolo 1136 del Codice Civile. Essa si riunisce in via ordinaria non oltre il 60° giorno dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo per l'esercizio seguente e dei relativi piani di riparto delle spese, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi opportuno, e/o nel caso ne sia stata fatta richiesta scritta e motivata da tanti condòmini che rappresentino almeno un sesto del valore della porzione dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata, anche a mano, almeno sette giorni prima della data fissata.

In caso di urgenza, tale preavviso può essere ridotto a cinque giorni.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora

dell'adunanza, delle materie da trattare, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione, che deve essere fissata in un giorno successivo alla prima, ma non oltre dieci giorni dalla medesima.

I convenuti all'assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un segretario, scegliendoli fra i partecipanti al Condominio.

Ogni condòmino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

L'assemblea in prima convocazione è validamente costituita quando sono presenti in seduta i $\frac{2}{3}$ (due terzi) del valore millesimale dell'intero complesso (tabella "A") ed i $\frac{2}{3}$ (due terzi) dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti, o almeno la metà dei valori del complesso (501 millesimi della tabella "A"). Se l'assemblea non può deliberare in prima convocazione per mancanza delle suddette maggioranze, si terrà l'assemblea in seconda convocazione, ove le deliberazioni saranno valide se riportano un numero di voti pari al terzo dei partecipanti al Condominio ed al terzo del valore del complesso.

Le delibere concernenti la nomina e revoca dell'Amministratore, le liti giudiziarie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione, dell'edificio, le riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli

intervenuti e di almeno la metà del valore dei millesimi della tabella "A".

Le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni devono essere approvate con la maggioranza dei condòmini e di almeno 2/3 (due terzi) del valore dei millesimi di cui alla tabella "A".

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condòmino e non può deliberare su argomenti che non siano inseriti nell'ordine del giorno.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige un processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore che dovrà contenere:

- a) - il luogo, la data e l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) - l'indicazione specifica dei condòmini intervenuti e di chi li rappresenta, con il valore millesimale di ognuno;
- c) - la scelta del Presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) - un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna delibera;
- e) - la menzione in forma sintetica delle dichiarazioni dei partecipanti ove lo richiedano.

Il verbale, ove non sia redatto seduta stante sul libro dei verbali, deve esserlo nei successivi tre giorni. Esso viene firmato dal Presidente e dal Segretario. Copia conforme del verbale deve essere, entro quindici giorni,

comunicato a mezzo raccomandata ai condòmini assenti per gli effetti dell'art.1137 C.C..

Qualunque condòmino può richiedere copia dell'ultimo verbale di assemblea e dei precedenti a proprie spese.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla Legge, al Regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condòmini, ogni condòmino assente o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso all'Autorità giudiziaria.

Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro 30 gg. dalla data della delibera, e dagli assenti entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condòmini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'Amministratore del Condominio entro 30 gg. dalla delibera per i presenti dissenzienti o entro 30 gg. dalla data della comunicazione per gli assenti.

Se la causa ha esito favorevole al Condominio e ne derivino dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un Comitato di Condominio composto di un numero dispari di membri, col compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni e di tentare di derimere eventuali controversie fra condòmini.

Delle decisioni del Comitato di Condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

Per le deliberazioni aventi ad oggetto argomenti di interesse esclusivo di parte dei condòmini il diritto di voto e di intervento spetta esclusivamente a questi ed al riguardo l'Amministratore potrà convocare, ove occorra, anche assemblee separate.

Articolo 23 - L'Amministratore.

L'Amministratore viene nominato dall'assemblea, di regola tra persone estranee al Condominio, per la durata di un anno, fatto salvo quanto appresso previsto all'art.33.

Esso ha la rappresentanza del Condominio a norma di legge e svolge le mansioni ad esso demandate dall'articolo 1130 C.C..

Inoltre l'Amministratore salvo quanto previsto al precedente art.1 rappresenterà il Condominio nell'ambito dei Consorzi CAIF, SPI e SPIGES.

✂ In particolare, onde consentire un ordinato e tempestivo avvio dei servizi condominiali, l'Amministratore, per il primo esercizio, è facoltizzato a stipulare tutti i necessari contratti, con successiva ratifica da parte dell'Assemblea.

Egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio ed il progetto di ripartizione delle spese tra i condòmini, in base alle tabelle decimillesimali annesse al presente Regolamento.

Analogamente provvederà alla redazione ed alla approvazione del progetto di ripartizione delle spese di carattere straordinario e dei contributi straordinari deliberati dall'Assemblea per la costituzione e l'integrazione del fondo di riserva qualora se ne sia deliberata la costituzione.

L'Amministratore dovrà vigilare sul buon funzionamento della fogna comune ed in particolare curare gli adempimenti indicati al precedente art.7.1 lettera c).

Tale compito è di specifica competenza dell'Amministratore, sebbene sia prevista l'utilizzazione degli impianti anche da parte di terzi.

Egli dovrà pertanto, sottoporre a periodici e frequenti controlli gli impianti, onde evitare danni a condòmini e a terzi.

Alla fine dell'esercizio finanziario condominiale, che si chiude al 31 dicembre di ogni anno, ed in qualsiasi altro caso venga a cessare dalle sue funzioni, l'Amministratore deve, entro i 60 giorni successivi, porre a disposizione dei condòmini e del Comitato di Condominio, qualora sia stato nominato, il rendiconto della sua gestione e, quindi, procedere ad una convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto stesso.

L'Amministratore, qualora abbia dovuto, per ragioni di urgenza prendere iniziative eccedenti i suoi normali poteri, ne riferirà immediatamente al Comitato di Condominio se nominato o all'assemblea.

Al momento della cessazione della carica per qualsiasi motivo,

l'Amministratore sotto il controllo del Comitato di Condominio, qualora nominato, effettua al suo successore (o, in mancanza, al Presidente dell'ultima assemblea) la consegna degli atti, documenti e valori dell'amministrazione.

TITOLO VIII° - FONDI DI RISERVA E QUOTE CONDOMINIALI

Articolo 24 - Fondo di riserva.

Il fondo di riserva, la cui costituzione o meno è decisa dall'assemblea, è quello destinato a provvedere alle spese di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili e viene costituito mediante versamenti di supplementi di contributi ordinari, in misura, salvo esigenze inderogabili, non superiore ad un terzo e non inferiore al 5 % del contributo per l'anno in corso. L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune di gestione. I fondi di riserva devono essere versati in conto bancario o postale, dal quale non potranno essere fatti prelevamenti se non con firma singola dell'Amministratore, o abbinata alla firma di un membro del Comitato di Condominio, qualora nominato. Di detti prelevamenti e delle relative motivazioni l'Amministratore dovrà dare comunicazione all'assemblea dei condòmini in occasione della prima riunione prevista.

Articolo 25 - Quote condominiali.

I contributi dovuti dai condòmini secondo il riparto approvato dall'assemblea devono essere versati secondo le rate e le modalità stabilite dall'assemblea stessa. Il pagamento deve essere effettuato nel termine indicato e se si tratta di pagamenti rateali entro cinque giorni dalla data di scadenza.

TITOLO IX° - DISPOSIZIONI VARIE

Articolo 26 - Ciascun condòmino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condòmini o le parti comuni dell'edificio.

Ne caso in cui il condòmino ritardi nell'esecuzione di tali riparazioni, l'Amministratore provvederà alla loro esecuzione a spese del condòmino inadempiente.

Articolo 27 - Ogni condòmino dovrà consentire l'accesso nei locali di sua proprietà esclusiva a chi è autorizzato dall'amministrazione del Condominio per eseguire i lavori che si ritenessero necessari nell'interesse comune, salvo il diritto di rivalsa per i danni comprovati.

Articolo 28 - Qualora una unità immobiliare rimanga disabitata per assenza prolungata del titolare del godimento, questi dovrà provvedere ad indicare per iscritto all'Amministratore l'eventuale detentore delle chiavi nel Comune per il caso che si verificasse urgente necessità di entrare nell'unità immobiliare per riparazioni o lavori.

TITOLO X° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE -

Articolo 29 - La Società venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche nelle porzioni immobiliari invendute, variandone anche la destinazione, come pure di creare nuovi servizi in esse, utilizzando discendenti di scarico di pertinenza condominiale, di creare nuove canne fumarie, ed in genere di apportare modifiche anche nelle parti comuni, nonché di utilizzare l'area come sopra dichiarata comune per gli attraversamenti di condutture, fogne, servizi.

In particolare la Società si riserva di fare eventualmente imboccare nella

fogna condominiale lo scarico dei fabbricati vicini, nei limiti della capienza determinata dalle competenti Autorità.

In relazione a quanto già specificato nel precedente articolo 9, si precisa:

a) che la Società venditrice si è riservata il diritto di utilizzo perpetuo del piano copertura e delle facciate al solo fine di apporre o far apporre da terzi insegne pubblicitarie anche luminose ed antenne senza per ciò dover corrispondere alcunché al Condominio;

b) che la "Parte Venditrice" si è riservata la facoltà di apporre vetrine e/o insegne anche luminose sui pilastri al piano terra degli edifici nonché sulle facciate edificate in muratura nonché di modificare l'ampiezza e la luce delle vetrine dei negozi anche sostituendo parte delle pareti eseguite in muratura con vetrine;

c) che la Società venditrice si è riservata la facoltà di costituire unilateralmente altre servitù attive e/o passive in suo favore ed a favore di terzi, di modificare le servitù esistenti, nonché di modificare le aree condominiali;

d) che la Società venditrice si è riservata la facoltà di modificare unilateralmente il presente Regolamento e le relative tabelle decimillesimali con la previsione della ripartizione degli oneri condominiali e delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'individuazione delle parti comuni dell'Edificio, dell'area circostante nonché delle strade e percorsi pedonali di accesso.

Tutto ciò anche nell'interesse di terzi, senza chiedere consenso e senza per questo dovere indennizzo di sorta al Condominio, ai condòmini e/o a chicchessia.

Articolo 30 – Fermo restando quanto stabilito circa le innovazioni, ogni eventuale modificazione o innovazione da parte del Condominio o dei singoli condòmini, che possa avere rilevanza per la stabilità anche di porzione del fabbricato, dovrà ottenere per il decennio dall'ultimazione del fabbricato, la preventiva autorizzazione dell'Impresa costruttrice.

In difetto, ciò implicherà esonero della Impresa costruttrice e della Società venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità anche ai sensi dell'art.1669 c.c.

Articolo 31 - In relazione a quanto stabilito dall'articolo 23 del presente Regolamento circa le fogne e gli obblighi relativi, la Società venditrice rimane sollevata da eventuali responsabilità per danni al Condominio ed a terzi, derivanti dall'imperfetto funzionamento delle fogne stesse, quale che ne sia la causa.

Articolo 32 – Fino a che non saranno determinate in concreto le contribuzioni dovute dai condòmini, questi saranno tenuti a versare alla Società venditrice, salvo conguaglio un fondo spese di Euro 250,00.=(Euro duecentocinquanta) per ciascun appartamento, ufficio o negozio.

La Società venditrice terrà il fondo che verrà costituendosi a disposizione dell'Amministratore per permettere allo stesso di amministrare nel miglior modo possibile e con la più normale continuità il Condominio stesso.

Articolo 33 - La Società venditrice si riserva il diritto di designare, fino a 4 (quattro) anni dalla data di ultimazione dell'edificio, con facoltà di rinunciarvi anche prima, l'Amministratore di Condominio. Al medesimo è stato e verrà conferito con gli atti di compravendita, incarico irrevocabile

dai singoli acquirenti perché conferito nell'interesse oltre che del mandante, anche della Società venditrice e degli altri condòmini. Detto Amministratore riceverà un compenso secondo gli usi correnti, a carico del Condominio, presenterà un dettagliato rendiconto ai condòmini e convocherà un'assemblea per l'esame di esso.

Articolo 34 – Per patto espresso la Società venditrice contribuirà alle spese relativamente alle unità immobiliari invendute o comunque non date in affitto nel modo seguente:

- fino a quando non sarà stato stipulato il 30,00% delle unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare, la Società venditrice verserà all'Amministratore il 20%(ventipercento) delle spese di Condominio a carico delle unità immobiliari ancora di sua proprietà;
- dal 30,01% al 60,00% sempre del totale delle stipule delle unità immobiliari di cui sopra, la Società venditrice verserà il 25%(venticinquepercento) delle spese di Condominio a carico delle unità immobiliari ancora di sua proprietà;
- dal 60,01% all'80,00% del totale delle stipule delle unità immobiliari di cui sopra, la Società venditrice verserà il 30%(trentapercento) delle spese di Condominio a carico delle unità immobiliari ancora di sua proprietà;
- dall'80,01% al 90,00% del totale delle stipule delle unità immobiliari di cui sopra, la Società venditrice verserà il 70%(settantapercento) delle spese di Condominio a carico delle unità immobiliari ancora di sua proprietà;
- dal 90,01% al 100,00% del totale delle stipule delle unità immobiliari di cui sopra, la Società venditrice verserà il 100%(centopercento) delle spese

di Condominio a carico delle unità immobiliari ancora di sua proprietà.

La Società venditrice rimarrà esonerata comunque al cento per cento da qualsiasi contribuzione relativa alle spese di giardinaggio, portineria e/o custodia eventuale.

Essa rimarrà altresì esonerata da qualsiasi contribuzione relativa ad opere di miglioria, innovazioni o voluttuarie

Articolo 35 - Per quanto non sia diversamente disposto nel presente Regolamento, varranno le disposizioni del Codice Civile e quelle di attuazione del Codice stesso.

AMBROSIA UNO s.r.l.
EDIFICIO P5 - E

TABELLE DECIMILLESIMALI

EDIFICIO "A" - E				TABELLE "B" - SCALE			TABELLE "C" - ASCENSORI			
Tipo Immobile	Piano	Scala	Interno	TABELLA "A" - COMPROPRIETA'	Scala A	Scala B	Scala C	Scala A	Scala B	Scala C
Negozio	T		1	485,607						
Negozio	T		2	445,623						
Negozio	T		3	419,448						
Negozio	T		4	348,833						
Negozio	T		5	327,413						
Negozio	T		6	371,517						
Ufficio	1°	A/B	1	1.171,275	680,062	643,985		1.233,000	679,000	
Ufficio	1°	B/C	2	963,312		529,593	711,571		557,000	1.240,000
Appartamento	2°	A	1	96,416	295,267			340,000		
Appartamento	2°	A	2	77,042	273,342			315,000		
Appartamento	2°	A	3	86,730	290,161			333,000		
Appartamento	2°	A	4	88,796	271,880			313,000		
Appartamento	3°	A	5	98,853	341,329			357,000		
Appartamento	3°	A	6	79,001	315,920			330,000		
Appartamento	3°	A	7	89,107	335,400			350,000		
Appartamento	3°	A	8	91,241	315,073			329,000		
Appartamento	4°	A	9	100,051	357,936			373,000		
Appartamento	4°	A	10	79,938	359,057			345,000		
Appartamento	4°	A	11	90,168	381,198			367,000		
Appartamento	4°	A	12	92,328	358,095			344,000		
Appartamento	5°	A	13	101,209	434,547			390,000		
Appartamento	5°	A	14	80,876	402,198			361,000		
Appartamento	5°	A	15	91,230	426,999			383,000		
Appartamento	5°	A	16	93,415	401,120			360,000		
Appartamento	5°	A	17	102,387	481,154			407,000		
Appartamento	5°	A	18	81,813	445,336			376,000		
Appartamento	5°	A	19	92,292	472,796			399,000		
Appartamento	5°	A	20	94,502	444,142			375,000		
Appartamento	7°	A	21	209,680	1.088,653			934,000		
Appartamento	7°	A	22	145,103	798,345			686,000		
Appartamento	2°	B	1	58,367		234,234			292,000	
Appartamento	2°	B	2	90,357		313,326			391,000	
Appartamento	2°	B	3	72,154		265,415			331,000	
Appartamento	2°	B	4	57,230		229,671			287,000	
Appartamento	3°	B	5	59,912		273,721			306,000	
Appartamento	3°	B	6	92,848		366,448			410,000	
Appartamento	3°	B	7	74,096		310,277			348,000	
Appartamento	3°	B	8	58,786		269,263			302,000	
Appartamento	4°	B	9	60,623		313,797			321,000	
Appartamento	4°	B	10	93,954		420,100			429,000	
Appartamento	4°	B	11	74,980		355,705			364,000	
Appartamento	4°	B	12	59,483		308,686			316,000	
Appartamento	5°	B	13	61,334		353,870			335,000	
Appartamento	5°	B	14	95,061		473,747			448,000	
Appartamento	5°	B	15	75,856		401,129			380,000	
Appartamento	5°	B	16	60,181		348,106			329,000	
Appartamento	5°	B	17	62,045		393,945			349,000	
Appartamento	5°	B	18	96,167		627,399			468,000	
Appartamento	5°	B	19	76,740		446,557			395,000	
Appartamento	5°	B	20	60,878		387,529			343,000	
Appartamento	7°	B	21	146,510		930,103			822,000	
Appartamento	7°	B	22	142,333		903,394			798,000	
Appartamento	2°	C	1	57,883			266,402			309,000
Appartamento	2°	C	2	77,124			325,113			377,000
Appartamento	2°	C	3	62,667			284,200			306,000
Appartamento	2°	C	4	57,620			284,934			308,000
Appartamento	3°	C	5	59,414			308,500			324,000
Appartamento	3°	C	6	79,232			376,677			397,000
Appartamento	3°	C	7	64,186			305,091			321,000
Appartamento	3°	C	8	58,960			305,943			322,000
Appartamento	4°	C	9	60,119			351,002			340,000
Appartamento	4°	C	10	80,178			428,572			415,000
Appartamento	4°	C	11	64,952			347,124			336,000
Appartamento	4°	C	12	59,660			348,094			337,000
Appartamento	5°	C	13	60,824			393,501			355,000
Appartamento	5°	C	14	81,114			480,463			434,000
Appartamento	5°	C	15	65,711			389,153			351,000
Appartamento	5°	C	16	60,360			390,240			352,000
Appartamento	5°	C	17	61,529			436,000			370,000
Appartamento	5°	C	18	82,059			532,354			452,000
Appartamento	5°	C	19	66,477			431,182			366,000
Appartamento	5°	C	20	61,059			432,387			367,000
Appartamento	7°	C	21	137,613			953,581			809,000
Appartamento	7°	C	22	138,178			957,916			812,000
				10.000,000	10.000,000	10.000,000	10.000,000	10.000,000	10.000,000	10.000,000

Da: Daniela Liccardi <avv.liccardi@me.com>
Inviato: martedì 13 gennaio 2026 18:25
A: angelachine65@gmail.com
Oggetto: Re: RICHIESTA AGGIORNAMENTI_RGE 243/21_Condominio P5/E Artemis E ALTRI - Via G.L. Bernini 5/11/17/ Gugliemotti m.

Si riferiscono al debito attuale, quindi anche quello maturato successivamente ai titoli esecutivi.

Avv. Daniela Liccardi

Studio Legale Liccardi
Parco Leonardo
Viale Bramante 15/C
00054 Fiumicino

Tel. 06 45422422
Fax 06 45478355
cell. 345 0674329

Il giorno 13 gen 2026, alle ore 17:56, angelachine65@gmail.com ha scritto:

Buonasera e tanti auguri a lei.

Ma le somme debitorie, essendo che il condominio è il creditore procedente e ha anche due interventi, sono quelle per cui si procede e interviene o altre aggiuntive?

Cordiali saluti

dott. Arch. Angela Costanza Chinè

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

e-mail: angelachine65@gmail.com

pec: a.chine@pec.archrm.it

cell.: 3479228072

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenersi esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Da: Daniela Liccardi <avv.liccardi@me.com>
Inviato: martedì 13 gennaio 2026 17:17
A: angelachine65@gmail.com
Cc: gruppomgmsrls@gmail.com
Oggetto: Re: RICHIESTA AGGIORNAMENTI_RGE 243/21_Condominio P5/E Artemis E ALTRI -Via G.L. Bernini 5/11/17/ Gugliemotti m.

BUONASERA ARCH. CHINE',

Auguri di buon anno.

Il debito attuale relativo all'appartamento ammonta a €. 8.942,10, mentre per il box è pari a euro 1.203,62.

Per le altre richieste risponderà l'Amministratore.

Cordiali saluti

Avv. Daniela Liccardi

Studio Legale Liccardi
Parco Leonardo
Viale Bramante 15/C
00054 Fiumicino

Tel. 06 45422422
Fax 06 45478355
cell. 345 0674329

Il giorno 8 gen 2026, alle ore 11:42, angelachine65@gmail.com ha scritto:

Buongiorno,

con rif. alla procedura in oggetto, essendo la stessa in fase di completamento, chiedo di potermi aggiornare sulle eventuali spese di gestione e manutenzione e stato debitorio attuale sia relative all'appartamento che al Box.

Secondo i precedenti conteggi da lei ricevuti risultava che:

APPARTAMENTO - "Condominio EDIFICIO P5-E ARTEMIS" amministrato dal Gruppo MGM nella persona del dott. Michele Giorgini. I decimillesimi risultano così ripartiti:

TABELLA A - Comproprietà: 91,241 decimillesimi; TABELLA B-Scale: 316,073 decimillesimi;

TABELLA C-ASCENSORI: 329,000 decimillesimi.

STATO DEBITORIO al 17.06.2025 Dovuto: 4.603,60 - Versato: 3.750,88 - Residuo: 852,72 (di cui 389,72 scaduto)

BOX /CANTINA - Risulta costituito il "Condominio COMPARTO P5" amministrato dal Gruppo MGM nella persona del dott. Michele Giorgini.

I decimillesimi risultano così ripartiti:

TABELLA A - Comproprietà: 12,719 decimillesimi

STATO DEBITORIO al 17.06.2025 Dovuto: 1.201,93 - Versato: 0 - Residuo: 1.201,93 (di cui 1.114,98 scaduto)

BOX /CANTINA - risulta costituito il "Condominio COMUNIONE COMPARTO P5" amministrato dal Gruppo MGM nella persona del dott. Michele Giorgini

I millesimi risultano così ripartiti:

TABELLA all. sub C 389,41 millesimi

TABELLA all. sub D 191,12 millesimi (relativi al piano 2 interrato)

TABELLA all. sub D 46,51 millesimi (relativi al condominio edificio P5E)

TABELLA all. sub E 91,34 millesimi (relativi al condominio edificio P5E)

le chiedo se questi millesimi indicati in rosso devo attribuirli all'appartamento pur trovandosi nel regolamento di comunione relativo al box.

Questi millesimi sono ricompresi nei conteggi che mi ha fornito?

Grazie mille.

Cordiali saluti

dott. Arch. Angela Costanza Chinè

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

e-mail: angelachine65@gmail.com

pec: a.chine@pec.archrm.it

cell.: 3479228072

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenersi esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Da: Daniela Liccardi <avv.liccardi@me.com>

Inviato: mercoledì 18 giugno 2025 14:40

A: <angelachine65@gmail.com> <angelachine65@gmail.com>

Cc: gruppomgmsrls@gmail.com

Oggetto: Re: Comunicazioni CTU Trib. Civitavecchia RGE 243/21_Condominio P5/E
Artemis -Via G.L. Bernini 5/11/17/ Gugliemotti m.

Buongiorno Architetto,

Per quanto di mia competenza, proverò a notificare alla debitrice la precisazione del credito entro fine novembre, L'amministratore sicuramente l'aggiognerà sullo stato dei pagamenti e quindi del debito residuo, oltre le somme precettate e oggetto di pignoramento.

Cordiali saluti

Avv. Daniela Liccardi

Studio Legale Liccardi
Parco Leonardo
Viale Bramante 15/C
00054 Fiumicino

Tel. 06 45422422
Fax 06 45478355
cell. 345 0674329

Da: Gruppo MGM S.r.l.s. | GMAIL <gruppomgmsrls@gmail.com>
Inviato: mercoledì 14 gennaio 2026 10:25
A: angelachine65@gmail.com
Cc: 'Daniela Liccardi'
Oggetto: R: RICHIESTA AGGIORNAMENTI_RGE 243/21_Condominio P5/E Artemis E ALTRI -Via G.L. Bernini 5/11/17/ Gugliemotti m.

Buongiorno Arch. Chinè,

in riscontro alla Sua richiesta dell'08 u.s., nonché al successivo contatto telefonico intercorso, e ad integrazione di quanto già precisato Le dall'Avv. Liccardi in ordine alla posizione debitoria della Sig.ra Guglielmotti, relativamente agli oneri condominiali afferenti sia l'appartamento che il box, Le confermo quanto segue.

Per quanto riguarda l'appartamento, le Tabelle Millesimali utilizzate per la ripartizione delle spese sono quelle da Lei correttamente richiamate, di seguito riportate:

- **Tabella A – Comproprietà:** 91,241 decimillesimi
- **Tabella B – Scale:** 315,073 decimillesimi
- **Tabella C – Ascensori:** 329,000 decimillesimi

Per quanto concerne il box, le Tabelle Millesimali utilizzate per la ripartizione delle spese, sia ordinarie che straordinarie, nonché quelle relative alla Comunione P5, sono parimenti quelle da Lei citate e di seguito indicate:

- **Tabella A – Comproprietà:** 12,719 decimillesimi

Non risultano in uso ulteriori Tabelle Millesimali applicate, a qualsiasi titolo, né per l'appartamento né per il box, sia in ambito condominiale che in ambito di Comunione P5.

Colgo inoltre l'occasione per precisare, a rettifica di quanto da Lei indicato, che l'Amministrazione dei Condomini **P5E Appartamenti** e **P5 Box** è affidata allo **Studio Giorgini**, nella persona del sottoscritto **Dr. Michele Giorgini**, e non al Gruppo MGM.

Resto a disposizione per ogni ulteriore necessità e, qualora occorra, La invito a formulare una specifica richiesta nel dettaglio.

Cordiali saluti

Dr. Michele Giorgini



Via A. Magliani 47 | 00148 ROMA -RM-

Tel. 06 6554728 - 06 97619150

Dr. Michele Giorgini Cell. +39 347 9936003

E-Mail : gruppomgmsrls@gmail.com - Web: www.gestionecondominio.org

“ Informativa sul trattamento dei dati personali conforme al Reg. UE 2016/679 disponibile presso il link: www.privacyandlegal.it/privacy inserendo il codice fiscale del condominio di appartenenza, o presso lo studio di amministrazione.”

Questo messaggio (incluso allegati) è destinato unicamente alle persone sopra indicate. E' confidenziale e può contenere informazioni la cui riservatezza è tutelata legalmente. E' espressamente proibito leggere, copiare, usare o diffonderne il contenuto senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore, vogliate cortesemente distruggerla e chiamarci immediatamente per telefono o fax. Grazie –
The contents of this facsimile (including attachments) may be privileged and confidential. Any unauthorised use of the contents is expressly prohibited.
If you have received the document in error, please advise us by telephone or facsimile immediately and then shred the document. Thank you

Da: Daniela Liccardi <avv.liccardi@me.com>

Inviato: martedì 13 gennaio 2026 17:17

A: angelachine65@gmail.com

Cc: gruppomgmsrls@gmail.com

Oggetto: Re: RICHIESTA AGGIORNAMENTI_RGE 243/21_Condominio P5/E Artemis E ALTRI -Via G.L. Bernini 5/11/17/
Gugliemotti m.

BUONASERA ARCH. CHINE',

Auguri di buon anno.

Il debito attuale relativo all'appartamento ammonta a €. 8.942,10, mentre per il box è pari a euro 1.203,62.

Per le altre richieste risponderà l'Amministratore.

Cordiali saluti

Avv. Daniela Liccardi

Studio Legale Liccardi
Parco Leonardo
Viale Bramante 15/C
00054 Fiumicino

Tel. 06 45422422
Fax 06 45478355
cell. 345 0674329