Ai Sigg. **Condomini**
del Condominio
"Villaggio Gabbiano Azzurro"

Oggetto: Convocazione Assemblea

La S.V. è invitata a partecipare all'Assemblea ordinaria del Condominio **"Villaggio Gabbiano Azzurro"**, che avrà luogo presso il Villaggio dinnanzi alle palazzine C/D il giorno 17 agosto 2026, alle ore 8:00 in prima convocazione e presso il **Ristorante Miramare** in Roseto Capo Spulico (CS), qualora non venga raggiunto il quorum previsto dalla legge, il giorno **18 agosto 2026, alle ore 16:00**, in seconda convocazione.
L'Assemblea è convocata per esaminare e deliberare sugli argomenti amministrativi, contabili, tecnici e organizzativi di seguito indicati.
Considerata la rilevanza delle questioni poste all'ordine del giorno, si invita ciascun condomino a partecipare personalmente o, in caso di impedimento, a farsi rappresentare mediante delega scritta, nel rispetto dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile e dell'art. 32 del Regolamento condominiale.

ORDINE DEL GIORNO

1. **Approvazione del bilancio consuntivo 2025-26**
Esame e approvazione del rendiconto consuntivo della gestione condominiale, del riepilogo finanziario, della situazione patrimoniale, della nota sintetica esplicativa e del relativo piano di riparto; deliberazioni conseguenti.

2. **Approvazione del bilancio preventivo 2026-27**
Esame e approvazione del bilancio preventivo della nuova gestione, del relativo piano di riparto e deliberazioni conseguenti.

3. **Convocazione e svolgimento delle assemblee in modalità telematica o mista**
Nuovo esame della proposta riguardante la convocazione e lo svolgimento delle assemblee in videoconferenza o in modalità mista, con partecipazione in presenza e da remoto; definizione delle modalità operative, eventuale adeguamento regolamentare e deliberazioni conseguenti.

4. **Analisi dell'assetto del complesso secondo la disciplina del supercondominio**
Esame tecnico e giuridico della configurazione del complesso immobiliare, con particolare riferimento alla possibile applicazione degli artt. 1117-bis c.c. e 67 disp. att. c.c.; valutazione dell'organizzazione delle parti, degli impianti e dei servizi comuni a più edifici; deliberazioni conseguenti.

5. **Preventivi per la redazione di tabelle millesimali integrative secondo l'effettivo utilizzo**
Esame e comparazione dei preventivi presentati da tecnici qualificati per la predisposizione delle eventuali tabelle millesimali integrative relative ai beni, agli impianti e ai servizi utilizzati secondo l'uso. Eventuale scelta del professionista e conferimento dell'incarico.

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**
indirizzo *via Giuseppe Campani 44- 50127 – Firenze (FI)*
cell. (+39) 335 5835929
www.gabbiano-azzurro.it
gabb.azzurro@libero.it
cond.gabbiano@pec.it

6. Ricognizione degli impianti e delle infrastrutture condominiali
Esame dello stato degli impianti e delle infrastrutture condominiali; valutazione dell'opportunità di procedere ad un censimento tecnico delle opere comuni, con eventuale conferimento di incarico professionale per la predisposizione di una ricognizione generale finalizzata alla programmazione degli interventi manutentivi futuri.

7. Conferimento di incarico annuale ad Agronomo per la gestione del patrimonio arboreo condominiale
Esame e deliberazione sul conferimento di un incarico professionale annuale ad un Dottore Agronomo o Dottore Forestale per il monitoraggio e la gestione del patrimonio arboreo e delle aree verdi condominiali. L'incarico comprenderà, tra l'altro, il sopralluogo periodico delle aree verdi, la valutazione dello stato vegetativo, fitosanitario e di stabilità delle alberature, la predisposizione di un programma annuale degli interventi, con l'indicazione delle piante da potare, riequilibrare, consolidare o abbattere per motivi di sicurezza o di corretta gestione, l'individuazione delle specie vegetali più idonee da mettere a dimora in sostituzione delle essenze rimosse, tenendo conto delle caratteristiche del sito, dello sviluppo radicale, della compatibilità con fabbricati, impianti e infrastrutture condominiali e delle esigenze manutentive, il supporto tecnico all'Amministratore nella definizione dei capitolati e nella verifica dell'esecuzione degli interventi da parte delle ditte incaricate. Deliberazioni conseguenti.

8. Pulizia straordinaria annuale delle scale a inizio stagione
Valutare la necessita e la eventuale l'esecuzione di una pulizia straordinaria "di sgrosso" dei corpi scala prima dell'inizio della stagione estiva; Eventuale approvazione della spesa e relativo riparto.

9. Canna fumaria a servizio dell'attività commerciale Bar
Valutazione della situazione condominiale relativa alla canna fumaria a servizio dell'attività commerciale BAR all'interno del complesso condominiale; valutazione della conformità alle normative condominiali vigenti ed eventuali determinazioni conseguenti. (Allegata corrispondenza)

10. Illuminazione condominiale dei corpi scala
Esame e deliberazione sulla realizzazione, a titolo sperimentale, di un intervento di efficientamento dell'impianto di illuminazione dei corpi scala mediante l'installazione di corpi illuminanti a tecnologia LED alimentati da sistema fotovoltaico integrato (solare) presso una palazzina campione. Valutazione dei risultati dell'intervento pilota e, in caso di esito positivo sotto il profilo tecnico, funzionale ed economico, autorizzazione all'estensione dell'intervento alle restanti palazzine del Condominio, previa successiva deliberazione assembleare.

11. Gestione del verde condominiale e delle aree verdi private – deposito e conferimento degli sfalci
Esame dell'organizzazione del servizio di manutenzione del verde condominiale e delle modalità di gestione degli sfalci provenienti dalle aree private; individuazione delle responsabilità, delle modalità di raccolta e del corretto conferimento presso impianti autorizzati; Deliberazioni conseguenti.

12. Realizzazione di una rete internet condominiale
Valutazione della realizzazione di una rete internet di palazzina e a servizio delle parti comuni e delle unità immobiliari interessate; Deliberazioni conseguenti.

13. Sorveglianza del parco condominiale
Esame delle esigenze di custodia e controllo delle aree comuni; valutazione di servizi di vigilanza, guardiania, controllo accessi o altre misure di sicurezza; definizione delle modalità operative. Deliberazioni conseguenti.

14. Illuminazione delle aree comuni del parco
Esame dello stato dell'impianto di illuminazione del parco; valutazione di interventi di manutenzione, adeguamento, ampliamento o efficientamento energetico; deliberazioni conseguenti.

15. Gestione e regolamentazione delle aree condominiali
Esame delle modalità di utilizzo delle aree comuni, comprese le zone verdi, le aree di transito, sosta, parcheggio, gioco e deposito; ricognizione e definizione di regole organizzative finalizzate alla sicurezza, alla quiete, al decoro e al pari uso da parte dei condomini; eventuale approvazione di disposizioni attuative del Regolamento condominiale.

16. Richiesta di risarcimento danni del condomino Manfuso
Esame della documentazione tecnica, fotografica, assicurativa e contabile relativa alla richiesta; valutazione delle responsabilità, dello stato della pratica assicurativa e delle eventuali iniziative tecniche, legali o transattive; deliberazioni conseguenti.

17. Richiesta di risarcimento danni del condomino D'Aniello
Esame della documentazione tecnica, fotografica, assicurativa e contabile relativa alla richiesta; valutazione delle responsabilità, dello stato della pratica assicurativa e delle eventuali iniziative tecniche, legali o transattive; deliberazioni conseguenti.

18. Richiesta di risarcimento danni del condomino Pavese
Esame della documentazione tecnica, fotografica, assicurativa e contabile relativa alla richiesta; valutazione delle responsabilità, dello stato della pratica assicurativa e delle eventuali iniziative tecniche, legali o transattive; deliberazioni conseguenti.

19. Richiesta di risarcimento danni del condomino Sabato
Esame della documentazione tecnica, fotografica, assicurativa e contabile relativa alla richiesta; valutazione delle responsabilità, dello stato della pratica assicurativa e delle eventuali iniziative tecniche, legali o transattive. Il condomino interessato non parteciperà alla relativa deliberazione; deliberazioni conseguenti.

20. Varie ed eventuali
Comunicazioni dell'Amministratore e segnalazioni dei condomini. Sugli argomenti non espressamente indicati nell'ordine del giorno potranno essere fornite informazioni e svolta attività istruttoria, senza assumere deliberazioni vincolanti.

Data la grande mole di allegati gli stessi sono reperibili e scaricabili dal sito del condominio ***www.villaggiogabbianoazzurro.it*** utente **condominio** password **VillaggioGabAzzurro26**

Roseto Capo Spulico, 05/08/2026.
Fraterni saluti.

CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
CF 021945[illegible]0786
Via Gabbiano Azzurro snc
87070 Roseto Capo Spulico (CS)
INDIRIZZO DI SPEDIZIONE
ing. Amedeo Sabato
Via Giuseppe Campani 44
50127 Firenze (FI)
Mail gabb.azzurro@libero.it
PEC cond.gabbiano@pec.it
Cell. 3355835929

DELEGA

Il sottoscritto _____ delega a rappresentarlo,

nell'Assemblea del _____, il sig. _____

approvando fin d'ora e senza riserve il suo operato.

Data _____.

Firma

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**
indirizzo *via Giuseppe Campani 44- 50127 – Firenze (FI)*
cell. (+39) 335 5835929
www.gabbiano-azzurro.it
gabb.azzurro@libero.it
cond.gabbiano@pec.it

Condominio Gabbiano Azzurro

Relazione illustrativa al Bilancio Consuntivo 2025/2026
Condominio “Villaggio Gabbiano Azzurro”

Gentili Condòmini,
con la presente relazione si accompagna il bilancio consuntivo relativo all'esercizio 1° luglio 2025 – 30 giugno 2026, affinché ciascun condomino possa esaminare con chiarezza i risultati della gestione prima dell'assemblea ordinaria.
L'obiettivo di questa relazione non è soltanto quello di illustrare numeri e prospetti contabili, ma soprattutto quello di condividere il percorso che il nostro Condominio ha iniziato ad intraprendere.

Un importante lavoro di ricostruzione contabile

L'attività svolta negli ultimi mesi non si è limitata alla semplice registrazione delle entrate e delle uscite. È stato necessario affrontare un articolato lavoro di ricostruzione dell'intera situazione contabile del Condominio, ricostruendo, annualità dopo annualità, le posizioni creditorie e debitorie dei singoli condomini, distinguendo le quote ordinarie dalle morosità pregresse, gli eventuali crediti individuali e le somme da riportare negli esercizi successivi.
In questo percorso si sono resi necessari incontri, nei casi più complessi, con i condomini interessati al fine di verificare insieme le singole posizioni, chiarire eventuali incongruenze e ricostruire in modo condiviso la storia contabile delle rispettive unità immobiliari. Questo lavoro di confronto diretto ha rappresentato un passaggio fondamentale per garantire trasparenza e correttezza nella ricostruzione dei saldi.
Si è trattato di un'attività particolarmente complessa, svolta con l'obiettivo di rendere il bilancio quanto più possibile trasparente, leggibile e verificabile da tutti.
Le attività di ricostruzione hanno inoltre risentito della documentazione contabile ricevuta al momento del passaggio delle consegne, risultata in più casi lacunosa e non sufficientemente dettagliata per consentire un'immediata ricostruzione delle singole poste contabili. È stato pertanto necessario procedere ad approfondite verifiche e confronti documentali al fine di ricostruire con la massima attendibilità possibile la situazione economica e patrimoniale del Condominio.
Per garantire continuità amministrativa ed evitare che il cambio dell'amministrazione potesse creare discontinuità nella lettura dei dati, si è ritenuto opportuno proseguire, per questo esercizio, su una impostazione contabile utilizzata simile a quella prodotta dal precedente amministratore fino al 30 aprile 2026, rinviando al prossimo bilancio la revisione del metodo di rappresentazione.
Questa scelta è stata dettata esclusivamente dall'esigenza di consentire ai condomini un confronto omogeneo con gli esercizi precedenti e di garantire la massima trasparenza nella ricostruzione dei saldi.
Pur avendo dedicato la massima attenzione alla ricostruzione della contabilità, è opportuno evidenziare che l'enorme mole di dati da analizzare, unita alle criticità della documentazione ricevuta, rende sempre possibile la presenza di eventuali imprecisioni o situazioni che meritino ulteriori approfondimenti. Per tale ragione, tutti i condomini sono invitati a verificare con attenzione la propria posizione contabile e a segnalare eventuali elementi utili alla ricostruzione. L'Amministrazione resta pienamente a disposizione per esaminare con ciascun condomino la relativa documentazione, effettuare le opportune verifiche e, ove necessario, procedere agli eventuali aggiornamenti o rettifiche, nell'interesse della massima correttezza, trasparenza e condivisione dei dati contabili.

Criticità amministrative ereditate dalla precedente gestione

Nel corso dell’avvio della nuova amministrazione sono emerse significative criticità organizzative e gestionali riconducibili alla precedente conduzione amministrativa, che hanno inciso in modo rilevante sull’operatività iniziale e sul lavoro di ricostruzione.
Tra le principali problematiche riscontrate si evidenziano:

- Ritardo nell'accesso operativo al conto corrente postale condominiale, reso utilizzabile solo dopo oltre un mese dall'insediamento, a causa dell'aggiornamento del CF del legale rappresentante del Condominio e della mancata implementazione delle procedure di aggiornamento ai moderni sistemi di internet-banking. Tale situazione ha comportato un iniziale rallentamento nella visione del conto, nella gestione dei pagamenti e nella piena operatività amministrativa.
- Anagrafica condominiale gravemente obsoleta e non aggiornata, con numerosi indirizzi, recapiti telefonici ed e-mail non più validi o inesistenti, rendendo complessa e in alcuni casi impossibile la corretta comunicazione con i condomini.
- Mancata registrazione di schede anagrafiche regolarmente compilate dai condomini, che risultavano consegnate ma mai inserite nei sistemi gestionali o negli archivi amministrativi.
- Presenza agli atti di numerose raccomandate tornate indietro, anche in quantità rilevante, a causa di indirizzi errati, incompleti o non più esistenti, con conseguente aggravio di costi e inefficienze nella gestione delle comunicazioni ufficiali. Tale criticità ha inciso in modo significativo sulla spesa postale dell'esercizio, che per la sola gestione delle raccomandate ha comportato un costo complessivo di circa 3.400 euro.

Questo complesso di problematiche ha richiesto un intenso lavoro di bonifica e aggiornamento dei dati, attività che è tuttora in corso ma che ha già consentito di raggiungere importanti risultati in termini di affidabilità dell'anagrafica condominiale e riduzione degli errori comunicativi.

Una gestione improntata al contenimento della spesa

Il consuntivo evidenzia come, pur garantendo tutti i principali servizi condominiali, sia stato possibile conseguire un generale contenimento delle spese.

Tra gli aspetti più significativi merita particolare evidenza il notevole risparmio ottenuto per il servizio di disinfestazione larvicida. In passato tali interventi avevano un costo medio di circa 1.500 euro per intervento, mentre l'attuale organizzazione ha consentito di ridurre la spesa a circa 500 euro per intervento, grazie all'utilizzo mirato del mezzo nebulizzatore e, ove necessario, di interventi manuali a spalla che prima non avvenivano. Questa nuova modalità operativa ha permesso di mantenere l'efficacia del servizio riducendo in modo significativo l'impatto economico sul bilancio condominiale.

Un ulteriore elemento di attenzione riguarda la gestione del verde e degli interventi sugli alberi. Si è riscontrato che nel 2016 erano stati sostenuti costi per abbattimenti di alberi pari a circa 1.600 euro, mentre interventi analoghi effettuati nell'anno in corso si sono attestati su circa 900 euro (comprensivi di ripristino area e smaltimento), grazie ad una più attenta programmazione e ad una valutazione preventiva delle reali necessità di intervento.

Ogni euro risparmiato rappresenta una risorsa che può essere destinata alla manutenzione e al miglioramento del nostro complesso condominiale.

I primi due mesi della nuova amministrazione

Il nuovo incarico amministrativo è iniziato il 3 maggio 2026. In appena due mesi è stato necessario affrontare numerose situazioni urgenti e non programmabili, intervenendo tempestivamente per garantire la sicurezza e la continuità dei servizi.

Tra gli interventi più rilevanti si segnalano:

- la completa ricostruzione della linea elettrica di alimentazione dell'illuminazione condominiale della terza e quarta fila delle palazzine;
- la sostituzione della pompa n. 1 dell'impianto idrico;
- il ripristino del quadro elettrico del pozzo;
- la rimozione di alcune situazioni di immediato pericolo derivanti dalla presenza di pini che richiedevano interventi urgenti.

Si tratta di spese non previste nel bilancio originario, ma indispensabili per garantire la sicurezza delle persone e la continuità dei servizi essenziali per il nostro condominio.

Condominio Gabbiano Azzurro

Un ulteriore tema che ha richiesto particolare attenzione durante questi primi mesi di gestione è stato quello della presenza di roditori all'interno del complesso condominiale. L'attività svolta non si è limitata ad interventi occasionali, ma ha seguito un approccio organico fondato sulla prevenzione, sul monitoraggio costante e sul miglioramento delle condizioni ambientali. Tra la fine del mese di maggio e il mese di agosto sono stati effettuati quattro cicli di controllo e ricarica delle esche rodenticide**,** grazie anche alla costante collaborazione del custode Antonio Spagna, che ha provveduto periodicamente alla verifica delle postazioni esistenti e al reintegro delle esche. A tali interventi si è aggiunto un ulteriore trattamento eseguito da una ditta specializzata, al fine di rafforzare l'efficacia dell'attività di derattizzazione.
Contestualmente sono state integrate le postazioni di cattura nelle aree ritenute più sensibili ed è stato affrontato il problema anche sotto il profilo delle possibili cause che favoriscono la presenza dei roditori. In questa direzione sono stati eseguiti la pulizia della rete fognaria condominiale, la richiesta e il successivo intervento del Comune per la pulizia delle fognature pubbliche e delle grate di raccolta delle acque meteoriche**,** nonché una costante attenzione alla pulizia delle aree verdi e alla rimozione delle situazioni che possono favorire la formazione di tane e rifugi. I primi risultati sono stati incoraggianti; tuttavia, il problema non può considerarsi definitivamente risolto e richiederà anche per il prossimo esercizio un'attenta programmazione. Più che intervenire quando il problema si manifesta, sarà importante investire nella prevenzione, attraverso una manutenzione costante del verde, la regolare pulizia delle aree comuni, il monitoraggio periodico della rete fognaria e il controllo delle zone maggiormente esposte. L'obiettivo dovrà essere quello di mantenere il nostro Condominio in condizioni sempre più salubri, sicure e decorose, riducendo progressivamente le condizioni favorevoli all'insediamento dei roditori.

La gestione del custode e la situazione pregressa

Un capitolo particolarmente delicato riguarda la figura del custode del Condominio, il sig. Antonio Spagna, che da anni svolge attività di presidio e manutenzione del parco.
Per ragioni legate all'età e alla sua naturale evoluzione, è stato definito che il 31 marzo p.v. si concluderà definitivamente il rapporto di appalto con il Condominio, così come si chiuderà contestualmente anche il contratto di utilizzo dell'alloggio a lui dedicato.
È doveroso evidenziare che tale situazione si è sviluppata in un contesto di assenza di programmazione da parte della precedente amministrazione, la quale non ha provveduto né a definire per tempo una sostituzione, né a strutturare un percorso di transizione ordinato, né tantomeno a regolare in modo chiaro la posizione dell'alloggio connesso al servizio.
Questa mancanza di indirizzo ha determinato una situazione di incertezza gestionale che oggi abbiamo risolto con tutte le difficoltà del caso e nel garantire per questa stagione continuità nella cura del verde e nella sicurezza delle aree comuni.
A seguito di questa evoluzione, risulta quindi indispensabile procedere con una ristrutturazione complessiva del servizio di gestione del verde, nonché con l'introduzione di strumenti di controllo e presidio più moderni ed efficienti.
In particolare, diventano strategici:

- l'organizzazione strutturata del servizio di manutenzione del verde, anche attraverso affidamenti esterni programmati;
- la valutazione di un sistema di videosorveglianza condominiale, a tutela del patrimonio comune e della sicurezza dei residenti;
- l'integrazione tra gestione del verde e sistemi tecnologici di controllo, al fine di garantire continuità e qualità del servizio anche in assenza di presidio fisso.

Il dialogo con il Comune

È stato inoltre avviato un proficuo rapporto di collaborazione e confronto con l'Amministrazione comunale, finalizzato alla gestione dello smaltimento delle risultanze delle potature del verde sia

privato sia condominiale. Tale interlocuzione ha già consentito di conseguire un significativo contenimento dei costi a carico del Condominio.
Nell'ambito dello stesso rapporto istituzionale è stato affrontato anche il tema del nuovo sistema di conferimento dei rifiuti urbani, con l'obiettivo di migliorarne l'organizzazione e favorire una gestione più ordinata ed efficiente del servizio all'interno del complesso condominiale.
Tra i temi portati all'attenzione dell'Amministrazione comunale riveste particolare importanza anche la valorizzazione e la fruibilità della spiaggia antistante il Villaggio. È stata rappresentata l'esigenza di programmare con adeguato anticipo gli interventi di sistemazione dell'arenile, affinché possano essere completati entro la fine del mese di maggio, comprendendo lo spianamento della spiaggia e il posizionamento anticipato dei supporti ("funghetti") per gli ombrelloni. L'obiettivo è quello di rendere la spiaggia pienamente fruibile già all'inizio della stagione estiva.
Il Villaggio Gabbiano Azzurro, infatti, torna a vivere già dalle festività pasquali e registra una presenza crescente di proprietari e famiglie durante i mesi primaverili. Per tale ragione è importante che i servizi e le infrastrutture siano pronti con largo anticipo rispetto al solo periodo di massimo afflusso estivo. La valorizzazione del nostro territorio passa anche attraverso una programmazione che favorisca un turismo di qualità e una permanenza più lunga, superando la logica di una fruizione limitata alle sole settimane centrali di agosto.
Questo dialogo con le istituzioni rappresenta un importante punto di partenza per costruire una collaborazione stabile, orientata non solo al contenimento dei costi, ma anche al miglioramento dei servizi, alla tutela del decoro e alla valorizzazione del patrimonio comune e dell'intero territorio, nell'interesse di tutti i condomini.

Questo è soltanto l'inizio

I risultati raggiunti in questi primi due mesi rappresentano soltanto l'inizio di un percorso molto più ampio. La chiusura del presente bilancio non costituisce un punto di arrivo, ma l'inizio di una nuova fase di ricostruzione, programmazione e valorizzazione del nostro Condominio.
L'attività svolta ha infatti evidenziato diverse criticità che richiederanno una programmazione pluriennale.
In particolare, dovranno essere valutati interventi finalizzati alla sicurezza delle persone e alla conservazione del patrimonio immobiliare.
Tra questi si segnalano:

- il ripristino dei cornicioni di balconi e ballatoi che presentano importanti distacchi;
- il rifacimento degli intonaci delle scale, in diversi casi deteriorati anche a causa delle infiltrazioni provocate dall'usura dei gradini in marmo;
- il recupero delle facciate esposte a nord di numerose palazzine, dove il distacco degli intonaci favorisce infiltrazioni negli appartamenti;
- il miglioramento dell'illuminazione dei corpi scala, oggi assente durante le ore notturne e potenzialmente fonte di rischio per i residenti.

Tutti questi interventi dovrebbero essere valutati innanzitutto sotto il profilo della sicurezza, oltre che della conservazione del patrimonio comune.

Guardare al futuro

Il Condominio non dovrebbe limitarsi ad amministrare l'esistente. Dovrebbe iniziare a progettare il proprio futuro. Tra gli obiettivi che potrebbero essere progressivamente perseguiti vi sono:

- la riduzione dei consumi elettrici attraverso la graduale sostituzione dell'illuminazione del parco con sistemi alimentati da energia solare;
- una programmazione stabile della manutenzione del verde comune e, qualora vi fosse interesse da parte dei proprietari, la possibilità di estendere il servizio anche al verde privato mediante convenzioni dedicate;
- la predisposizione di una rete dati condominiale che consenta di portare la connessione Internet in tutti gli appartamenti e garantire la copertura dell'intero parco;

- la possibilità di integrare tale infrastruttura con un moderno sistema di videosorveglianza condominiale, eventualmente predisposto ad integrare quelle private esistenti e future;
- la programmazione della manutenzione periodica e di una pulizia annuale delle grondaie;
- l'introduzione di almeno una pulizia straordinaria annuale delle scale e degli spazi comuni della palazzina;
- la definizione di colori standardizzati per le palazzine, infissi, portoni e altri elementi esterni, così da restituire nel tempo uniformità architettonica e maggiore valore all'intero complesso.

Naturalmente ogni intervento dovrà essere valutato dall'assemblea sotto il profilo tecnico, economico e normativo e scaglionato nel tempo e dalle effettive esigenze e priorità delle palazzine.

Una programmazione economica più moderna

Per realizzare gradualmente questi obiettivi sarà opportuno costruire un bilancio preventivo sempre più articolato, nel quale ogni progetto trovi un proprio specifico capitolo di spesa.
La ripartizione dei costi dovrà avvenire nel rispetto delle tabelle millesimali e dei criteri previsti dal Codice Civile, distinguendo le spese generali da quelle riferibili a specifici impianti o servizi.
Una programmazione chiara consentirà ai condomini di conoscere in anticipo gli obiettivi della gestione e di decidere consapevolmente le priorità.
In tale ottica sarà fondamentale l'introduzione delle sotto-tabelle integrative a quella di proprietà per la ripartizione delle spese in base agli usi effettivi, così da rendere più equa e trasparente la distribuzione dei costi.
Tali sotto-tabelle potranno riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

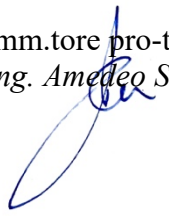
- Uso residenziale continuativo (ripartizione ordinaria su millesimi generali);
- Uso stagionale o saltuario (ripartizione proporzionata ai periodi di utilizzo);
- Uso delle parti comuni (terrazzi, scale, ecc…);
- Servizi a consumo o a fruizione diretta (es. illuminazione specifica, impianti dedicati, servizi tecnologici);
- Servizi opzionali o su adesione volontaria (es. verde privato, connessioni dedicate, servizi aggiuntivi).
- Ecc…

Una programmazione chiara e articolata in questo senso consentirà ai condomini di conoscere in anticipo gli obiettivi della gestione e di decidere consapevolmente le priorità, garantendo al tempo stesso equità nella distribuzione dei costi.

Un patrimonio da valorizzare insieme

Il Condominio Gabbiano Azzurro non è soltanto un insieme di edifici. È una comunità di persone che condividono un patrimonio comune, un luogo dove trascorrere parte della propria vita, delle vacanze e del proprio tempo con le famiglie. Dobbiamo rendere questo tempo il più bello dell'anno.
Ogni intervento di manutenzione, ogni euro risparmiato e ogni scelta condivisa rappresentano un investimento sul valore delle nostre proprietà e sulla qualità della vita di tutti.
Lo spirito con cui viene presentato questo bilancio è quello della collaborazione, della trasparenza e della partecipazione. Con il contributo di tutti sarà possibile costruire un Condominio sempre più sicuro, ordinato, efficiente e decoroso, nel quale ciascun condomino possa sentirsi parte di un progetto comune.
Il presente rendiconto rappresenta quindi non soltanto la chiusura dell'esercizio 2025/2026, ma soprattutto il punto di partenza di una nuova stagione di programmazione e di crescita del Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro.

Amm.tore pro-tempore
ing. Amedeo Sabato



RICOSTRUZIONE ANNUALITA' 2021 - 2025

Posizione	Ciclo	Piano	Cognome	Nome	mila ml proprietà	Monetizzazione 2021/2022	Restituzione 2021/2022	2022/2023 **71.043,39 €** Ripartizione Concurrenti 2022/2023	Quote Da Versare 2022/2023	Quote Incassate 2022/2023	Residuo da incassare 2022/2023	Quote Scadute Non Incassate 2022/2023	Residuo Restituzione 2022/2023	Monetizzazione 2022/2023	Restituzione 2022/2023	2023/2024 **81.190,61 €** Ripartizione 2023/2024	Quote Da Versare 2023/2024	Quote Incassate 2023/2024	Residuo da incassare 2023/2024	Quote Scadute Non Incassate 2023/2024	Residuo Restituzione 2023/2024	Monetizzazione 2023/2024	Restituzione 2023/2024	2024/2025 **71.088,83 €** Ripartizione Concurrenti 2024/2025	2024/2025 **30.000,00 €** Ripartizione Ricalcolo Lavori 2024/2025	Quote Da Versare 2024/2025	Quote Incassate 2024/2025	Residuo da incassare 2024/2025	Quote Scadute Non Incassate 2024/2025	Residuo Restituzione 2024/2025	Monetizzazione 2024/2025	Restituzione 2024/2025
R	140	T	- Giannettasio	Antonio Eredi	3,500	210,08 €		248,65 €	248,65 €	- €	248,65 €		210,08 €	458,73 €	- €	284,17 €	284,17 €	- €	284,17 €		284,17 €	271,03 €	555,20 €	- €	248,81 €	105,00 €	353,81 €		353,81 €	729,64 € -	174,44 €	179,37 €	- €
R	141	T	- Giannettasio	Antonio Eredi	2,400	144,06 €		170,50 €	170,50 €	- €	170,50 €		144,06 €	314,56 €	- €	194,86 €	194,86 €	- €	194,86 €		257,35 €	57,21 €	252,07 €	- €	170,61 €	72,00 €	242,61 €		242,61 €	500,32 € -	248,25 €	- €	5,64 €
R	136	I°	- Giannettasio	Antonio Eredi	5,550	333,13 €		394,29 €	394,29 €	- €	394,29 €		333,13 €	727,42 €	- €	450,61 €	450,61 €	- €	450,61 €		297,64 €	429,78 €	880,38 €	- €	394,54 €	166,50 €	561,04 €		561,04 €	1.156,99 € -	276,61 €	284,43 €	- €
R	196bis	M	- Giannettasio	Antonio Eredi	6,375	382,65 €		452,90 €	452,90 €	- €	452,90 €		382,65 €	835,55 €	- €	517,59 €	517,59 €	- €	517,59 €		341,89 €	493,66 €	1.011,25 €	- €	453,19 €	191,25 €	644,44 €		644,44 €	1.328,98 € -	317,73 €	326,71 €	- €
R	196	M	- Giannettasio	Giuseppe Francesco Antonio	6,375	382,65 €		452,90 €	452,90 €	- €	452,90 €		382,65 €	835,55 €	- €	517,59 €	517,59 €	- €	517,59 €		683,60 €	151,95 €	669,54 €	- €	453,19 €	191,25 €	644,44 €		644,44 €	1.328,98 € -	659,44 €	- €	14,99 €
R	143	T	- Giannettasio	Tiziana Domenica	1,800	108,04 €		127,88 €	127,88 €	- €	127,88 €		108,04 €	235,92 €	- €	146,14 €	146,14 €	- €	146,14 €		96,53 €	139,39 €	285,53 €	- €	127,96 €	54,00 €	181,96 €		181,96 €	375,24 € -	89,71 €	92,25 €	- €
R	137	I°	- Romanazzi	Maria Teresa	5,300	318,12 €		376,53 €	376,53 €	- €	376,53 €		318,12 €	694,65 €	- €	430,31 €	430,31 €	- €	430,31 €		284,24 €	410,42 €	840,73 €	- €	376,77 €	159,00 €	535,77 €		535,77 €	1.104,88 € -	264,15 €	271,62 €	- €
R	138	I°	- Romanazzi	Maria Teresa	5,550	333,13 €		394,29 €	394,29 €	- €	394,29 €		333,13 €	727,42 €	- €	450,61 €	450,61 €	- €	450,61 €		297,64 €	429,78 €	880,38 €	- €	394,54 €	166,50 €	561,04 €		561,04 €	1.156,99 € -	276,61 €	284,43 €	- €
R	144	T	- Romanazzi	Maria Teresa	2,150	129,05 €		152,74 €	152,74 €	- €	152,74 €		129,05 €	281,79 €	- €	174,56 €	174,56 €	- €	174,56 €		115,30 €	166,49 €	341,05 €	- €	152,84 €	64,50 €	217,34 €		217,34 €	448,20 € -	107,16 €	110,19 €	- €
H	71	T	- Romanazzi	Maria Teresa	2,250			159,85 €	159,85 €	- €	159,85 €		- €	159,85 €	- €	182,68 €	182,68 €	- €	182,68 €		120,67 €	39,18 €	221,86 €	- €	159,95 €	67,50 €	227,45 €		227,45 €	469,05 € -	247,19 €	- €	19,74 €
S	153	T	Abalsamo	Stefania	1,850			131,43 €	131,43 €	136,00 € -	4,57 €		- €	4,57 €	150,20 €	145,63 €	165,85 € -	20,22 €			- €	- €	20,22 €	131,51 €	55,50 €	166,80 €	124,41 €	42,39 €		- €	42,39 €	- €
0	BAR	T	Alfano	Silvana	4,600	300,00 €		326,80 €	326,80 €	- €	326,80 €	300,00 €	- €	326,80 €	- €	373,48 €	373,48 €	- €	373,48 €	326,80 € -	0,00 €	373,48 €	- €	327,01 €	138,00 €	465,01 €	200,00 €	265,01 €	373,48 € -	0,00 €	265,01 €	- €
T	159	T	Allano	Giuseppe	2,200		43,86 €	156,30 €	112,44 €	162,56 € -	50,12 €		- €	- €	50,12 €	178,62 €	128,50 €	196,41 € -	67,91 €		- €	- €	67,91 €	156,40 €	66,00 €	154,48 €	148,76 €	5,72 €		- €	5,72 €	- €
E	41	T	Amirante	Emilio	4,400		87,71 €	312,59 €	224,88 €	325,12 € -	100,24 €		- €	- €	100,24 €	357,24 €	257,00 €	- €	257,00 €		- €	- €	257,00 €	- €	312,79 €	132,00 €	444,79 €	333,10 €	111,69 €	357,24 € -	100,24 €	11,45 €	- €
S	197	M	Ammattatelli	Pietro	6,200	372,15 €	- €	440,47 €	440,47 €	- €	440,47 €		372,15 €	812,62 €	- €	503,38 €	503,38 €	- €	503,38 €		812,62 €	1.316,00 €	- €		440,75 €	186,00 €	626,75 €		626,75 €	0,00 €	626,75 €	- €
N	103	T	Amoruso	Giuseppe	2,700		53,83 €	191,82 €	137,99 €	199,50 € -	61,51 €		- €	- €	61,51 €	219,21 €	157,71 €	240,00 € -	82,29 €		- €	- €	82,29 €	191,94 €	81,00 €	190,64 €	183,62 €	7,02 €		- €	7,02 €	- €
N	104	T	Apice	Giovanni	3,950		78,74 €	280,82 €	201,88 €	291,87 € -	89,99 €		- €	- €	89,99 €	320,70 €	230,72 €	352,83 € -	121,91 €		- €	- €	121,91 €	280,80 €	118,50 €	277,39 €	267,11 €	10,28 €		- €	10,28 €	- €
D	184	M	Apicella	Anna	8,875		51,82 €	630,51 €	578,69 €	667,97 € -	89,28 €		- €	- €	89,28 €	720,57 €	631,29 €	- €	1.251,75 €		- €	1.251,75 €	- €		630,91 €	266,25 €	897,16 €	479,35 €	887,78 €	1.520,65 € -	268,90 €	618,88 €	- €
A	1	I°	Aprea	Angela	6,950		138,55 €	493,75 €	355,20 €	513,53 € -	158,33 €		- €	- €	158,33 €	564,27 €	405,95 €	620,46 € -	214,51 €		- €	- €	214,51 €	494,07 €	208,50 €	488,06 €	469,97 €	18,09 €		- €	18,09 €	- €
O	114	T	Ardito	Bonaventura	2,400		47,84 €	170,50 €	122,66 €	177,23 € -	54,57 €		- €	- €	54,57 €	194,86 €	140,29 €	214,26 € -	73,97 €		- €	- €	73,97 €	170,61 €	72,00 €	168,64 €	162,29 €	6,35 €		- €	6,35 €	- €
O	117	T	Ardito	Bonaventura	2,150		42,86 €	152,74 €	109,88 €	158,77 € -	48,89 €		- €	- €	48,89 €	174,56 €	125,68 €	191,94 € -	66,27 €		- €	- €	66,27 €	152,84 €	64,50 €	151,08 €	145,39 €	5,69 €		- €	5,69 €	- €
U	163	I°	Attilia	Anna	4,850		96,69 €	344,56 €	247,87 €	358,36 € -	110,49 €		- €	- €	110,49 €	393,77 €	283,28 €	432,99 € -	149,71 €		- €	- €	149,71 €	344,78 €	145,50 €	340,58 €	327,95 €	12,63 €		- €	12,63 €	- €
F	47	I°	Barbaro	Salvatore	6,650		132,56 €	472,44 €	339,88 €	491,38 € -	151,50 €		- €	- €	151,50 €	539,92 €	388,42 €	593,67 € -	205,25 €		- €	- €	205,25 €	472,74 €	199,50 €	466,99 €	449,69 €	17,30 €		- €	17,30 €	- €
P	122	T	Barone	Concetta	3,500		69,77 €	248,65 €	178,88 €	258,62 € -	79,74 €		- €	- €	79,74 €	284,17 €	204,43 €	312,45 € -	108,02 €		- €	- €	108,02 €	248,81 €	105,00 €	245,79 €	236,69 €	9,10 €		- €	9,10 €	- €
N	107	T	Barone	Vincenzo	2,050		40,86 €	145,84 €	104,78 €	151,48 € -	46,70 €		- €	- €	46,70 €	166,44 €	119,74 €	183,01 € -	63,27 €		- €	- €	63,27 €	145,73 €	61,50 €	143,98 €	138,63 €	5,33 €		- €	5,33 €	- €
D	29	I°	Basilio	Anna Rosa	6,600		131,57 €	468,89 €	337,32 €	487,68 € -	150,36 €		- €	- €	150,36 €	535,86 €	385,50 €	589,21 € -	203,71 €		- €	- €	203,71 €	469,19 €	198,00 €	463,44 €	446,30 €	17,18 €		- €	17,18 €	- €
V	173	I°	Battaglia	Domenico	4,650		92,69 €	330,35 €	237,66 €	343,60 € -	105,94 €		- €	- €	105,94 €	377,54 €	271,60 €	415,11 € -	143,51 €		- €	- €	143,51 €	330,58 €	139,50 €	326,55 €	314,46 €	12,09 €		- €	12,09 €	- €
E	44	T	Berloco	Clarita	2,250		44,86 €	159,85 €	114,99 €	166,25 € -	51,26 €		- €	- €	51,26 €	182,68 €	131,42 €	200,87 € -	69,45 €		- €	- €	69,45 €	159,95 €	67,50 €	158,00 €	152,15 €	5,85 €		- €	5,85 €	- €
T	198	M	Bifari	Francesco	5,575		111,13 €	396,07 €	284,94 €	411,94 € -	127,00 €		- €	- €	127,00 €	452,64 €	325,64 €	497,71 € -	172,07 €		- €	- €	172,07 €	396,32 €	167,25 €	391,50 €	376,98 €	14,52 €		- €	14,52 €	- €
T	198bis	M	Bifari	Giuseppe	5,575		111,13 €	396,07 €	284,94 €	411,94 € -	127,00 €		- €	- €	127,00 €	452,64 €	325,64 €	497,71 € -	172,07 €		- €	- €	172,07 €	396,32 €	167,25 €	391,50 €	376,98 €	14,52 €		- €	14,52 €	- €
T	161	T	Biscardi	Maria Carmela	1,550		30,89 €	110,12 €	79,22 €	114,54 € -	35,32 €		- €	- €	35,32 €	125,85 €	90,53 €	334,78 € -	244,25 €		- €	- €	244,25 €	110,19 €	46,50 €	87,56 €	- €	87,56 €		- €	- €	87,56 €
T	157	T	Biscardi	Nicola	2,000		39,87 €	142,09 €	102,22 €	147,78 € -	45,56 €		- €	- €	45,56 €	162,38 €	116,82 €	283,30 € -	166,48 €		- €	- €	166,48 €	142,18 €	60,00 €	35,70 €	- €	35,70 €		- €	35,70 €	- €
T	160	T	Biscardi	Nicola	1,750		34,88 €	124,33 €	89,44 €	129,31 € -	39,87 €		- €	- €	39,87 €	142,08 €	102,22 €	247,88 € -	145,67 €		- €	- €	145,67 €	124,41 €	52,50 €	31,24 €	- €	31,24 €		- €	31,24 €	- €
M	92	I°	Biletti	Vincenzo - Laterza Carmela Domenica	5,950		118,61 €	422,71 €	304,10 €	439,65 € -	135,55 €		- €	- €	135,55 €	483,08 €	347,53 €	531,18 € -	183,65 €		- €	- €	183,65 €	422,98 €	178,50 €	417,83 €	402,35 €	15,48 €		- €	15,48 €	- €
C	183	M	Bonito	Antonio - Cimineli Vincenza	7,975		158,97 €	566,57 €	407,60 €	589,28 € -	181,68 €		- €	- €	181,68 €	647,50 €	465,82 €	711,96 € -	246,14 €		- €	- €	246,14 €	566,93 €	239,25 €	560,04 €	539,28 €	20,76 €		- €	20,76 €	- €
N	106	T	Bruno	Barbara	2,400		47,84 €	170,50 €	122,66 €	177,34 € -	54,68 €		- €	- €	54,68 €	194,86 €	140,18 €	214,26 € -	74,08 €		- €	- €	74,08 €	170,61 €	72,00 €	168,54 €	- €	168,54 €		- €	168,54 €	- €
N	100	I°	Bruno	Barbara c/o Giovanni Battista Sandri	6,250		124,59 €	444,02 €	319,43 €	461,82 € -	142,39 €		- €	- €	142,39 €	507,44 €	365,05 €	557,96 € -	192,91 €		- €	- €	192,91 €	444,31 €	187,50 €	438,90 €	- €	438,90 €		- €	438,90 €	- €
U	171	T	Bruno	Giuseppe	2,000	120,05 €		142,09 €	142,09 €	- €	142,09 €	140,00 € -	19,95 €	122,14 €	- €	162,38 €	162,38 €	184,24 € -	21,86 €	142,09 € -	19,95 €	- €	41,81 €	142,18 €	60,00 €	160,37 €	- €	160,37 €		- €	160,37 €	- €
N	102	I°	Buonfiglio	Cosimo	6,250	- €		444,02 €	444,02 €	461,82 € -	17,80 €		- €	- €	17,80 €	507,44 €	489,64 €	557,96 € -	68,32 €		- €	- €	68,32 €	444,31 €	187,50 €	583,49 €	422,64 €	160,85 €		- €	140,85 €	- €
V	200	M	Burgi	Addolorata	5,575		111,13 €	396,07 €	284,94 €	331,94 € -	47,00 €		- €	- €	47,00 €	452,64 €	405,64 €	500,45 € -	94,81 €	64,13 € -	64,13 €	- €	158,94 €	396,32 €	167,25 €	404,63 €	336,92 €	67,71 €		- €	67,71 €	- €
B	11	I°	Calemma	Angela	6,600		131,57 €	468,89 €	337,32 €	487,68 € -	150,36 €		- €	- €	150,36 €	535,86 €	385,50 €	589,21 € -	203,71 €		- €	- €	203,71 €	469,19 €	198,00 €	463,48 €	446,30 €	17,18 €		- €	17,18 €	- €
B	12	I°	Calemma	Rosa	6,550		130,57 €	465,33 €	334,77 €	- €	334,77 €		- €	334,77 €	- €	531,80 €	531,80 €	622,04 € -	90,24 €	465,33 € -	130,56 €	- €	220,80 €	465,63 €	196,50 €	441,33 €	405,63 €	35,70 €		- €	35,70 €	- €
F	40	T	Calia	Angela Luigia	3,000	180,07 €		213,13 €	213,13 €	221,67 € -	8,54 €	212,50 € -	32,43 €	- €	40,97 €	243,57 €	202,60 €	- €	202,60 €		- €	202,60 €	- €	213,27 €	90,00 €	303,27 €	- €	303,27 €	189,01 €	13,59 €	316,86 €	- €
F	48	I°	Calia	Angela Luigia	7,300	438,17 €		518,62 €	518,62 €	539,40 € -	20,78 €	517,08 € -	78,91 €	- €	99,69 €	592,69 €	493,00 €	- €	493,00 €		- €	493,00 €	- €	518,95 €	219,00 €	737,95 €	- €	737,95 €	459,93 €	33,07 €	771,02 €	- €
F	73	I°	Calia	Filippo	6,250	318,12 €		444,02 €	444,02 €	586,41 € -	142,39 €	318,12 €	- €	- €	142,39 €	507,44 €	365,05 €	433,37 € -	68,32 €		- €	- €	68,32 €	444,31 €	187,50 €	563,49 €	444,31 €	119,18 €		- €	119,18 €	- €
G	58	T	Calia	Giovanni	2,850	28,93 €		202,47 €	173,54 €	265,40 € -	91,86 €		- €	- €	91,86 €	231,39 €	139,53 €	- €	139,53 €		- €	139,53 €	- €	202,60 €	85,50 €	288,10 €	202,60 €	85,50 €	17,90 €	121,63 €	207,14 €	- €
D	28	I°	Calia	Luca - Raquso Arcangela	6,950	76,90 €		493,75 €	416,85 €	575,18 € -	158,33 €		- €	- €	158,33 €	564,27 €	405,95 €	558,81 € -	152,86 €		- €	- €	152,86 €	494,07 €	208,50 €	549,70 €	526,15 €	23,55 €	5,46 € -	5,46 €	18,09 €	- €
O	199	M	Canosa	Celestia	5,575		111,13 €	396,07 €	284,94 €	411,94 € -	127,00 €		- €	- €	127,00 €	452,64 €	325,64 €	497,71 € -	172,07 €		- €	- €	172,07 €	396,32 €	167,25 €	391,50 €	376,98 €	14,52 €		- €	14,52 €	- €
E	43	T	Capasso	Sossio	2,700		53,83 €	191,82 €	137,99 €	199,50 € -	61,51 €		- €	- €	61,51 €	219,21 €	157,71 €	241,00 € -	83,29 €		- €	- €	83,29 €	191,94 €	81,00 €	189,64 €	182,62 €	7,02 €		- €	7,02 €	- €
H	67	T	Capocelli	Marcello - Carriero Maria Luisa	2,850		56,81 €	202,47 €	145,66 €	210,59 € -	64,93 €		- €	- €	64,93 €	231,39 €	166,47 €	254,43 € -	87,96 €		- €	- €	87,96 €	202,60 €	85,50 €	200,14 €	192,72 €	7,42 €		- €	7,42 €	- €
G	55	I°	Cappiello	Maria	6,950		138,55 €	493,75 €	355,20 €	513,53 € -	158,33 €		- €	- €	158,33 €	564,27 €	405,95 €	620,46 € -	214,51 €		- €	- €	214,51 €	494,07 €	208,50 €	488,06 €	469,97 €	18,09 €		- €	18,09 €	- €
C	53	T	Carone	Giuseppe - Calia Margherita	2,250		44,86 €	159,85 €	114,99 €	166,25 € -	51,26 €		- €	- €	51,26 €	182,68 €	131,42 €	200,87 € -	69,45 €		- €	- €	69,45 €	159,95 €	67,50 €	158,00 €	152,15 €	5,85 €		- €	5,85 €	- €
C	22	T	Casciaro	Luciano	3,000		59,80 €	213,13 €	153,33 €	221,68 € -	68,35 €		- €	- €	68,35 €	243,57 €	175,22 €	267,81 € -	92,59 €		- €	- €	92,59 €	213,27 €	90,00 €	210,68 €	202,88 €	7,80 €		- €	7,80 €	- €
P	120	I°	Cataldo	Filippo	5,550		110,64 €	394,29 €	283,65 €	410,09 € -	126,44 €		- €	- €	126,44 €	450,61 €	324,17 €	495,47 € -	171,30 €		- €	- €	171,30 €	394,54 €	166,50 €	389,74 €	- €	389,74 €		- €	389,74 €	- €
L	190bis	M	Chiacchio	Anastasia	7,175		143,03 €	509,74 €	366,70 €	530,16 € -	163,46 €		- €	- €	163,46 €	582,54 €	419,09 €	640,55 € -	221,46 €		- €	- €	221,46 €	510,06 €	215,25 €	503,85 €	485,18 €	18,67 €		- €	18,67 €	- €
A	181	M	Chimenti	Aida	7,975	478,69 €	- €	566,57 €	566,57 €	350,00 € -	216,57 €	478,00 €	0,69 €	217,26 €	- €	647,50 €	647,50 €	350,00 € -	297,50 €	210,00 €	7,26 €	304,75 €	- €	566,93 €	239,25 €	806,18 €	500,00 €	306,18 €	297,50 €	7,25 €	313,44 €	- €
M	54	T	Cicchiello	Vito	2,850		56,81 €	202,47 €	145,66 €	210,59 € -	64,93 €		- €	- €	64,93 €	231,39 €	166,46 €	254,43 € -	87,97 €		- €	- €	87,97 €	202,60 €	85,50 €	200,14 €	192,72 €	7,42 €		- €	7,42 €	- €
O	111	I°	Cifarelli	Elisabetta	5,550		110,64 €	394,29 €	283,65 €	410,09 € -	126,44 €		- €	- €	126,44 €	450,61 €	324,17 €	495,47 € -	171,30 €		- €	- €	171,30 €	394,54 €	166,50 €	389,74 €	375,30 €	14,44 €		- €	14,44 €	- €
O	110	I°	Cimmarusti	Michelina	5,300		105,66 €	376,53 €	270,87 €	391,61 € -	120,74 €		- €	- €	120,74 €	430,31 €	309,57 €	473,16 € -	163,59 €		- €	- €	163,59 €	376,77 €	159,00 €	372,19 €	359,39 €	12,80 €		- €	12,80 €	- €
C	26	T	Cipollaro	De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria	2,250		44,86 €	159,85 €	114,99 €	166,25 € -	51,26 €		- €	- €	51,26 €	182,68 €	131,42 €	200,87 € -	69,45 €		- €	- €	69,45 €	159,95 €	67,50 €	158,00 €	152,15 €	5,85 €		- €	5,85 €	- €
M	139	T	Colandrea	Pietro - Gargiulo Maria	2,400		47,84 €	170,50 €	122,66 €	177,34 € -	54,68 €		- €	- €	54,68 €	194,86 €	140,18 €	215,00 € -	74,82 €		- €	- €	74,82 €	170,61 €	72,00 €	167,79 €	161,55 €	6,24 €		- €	6,24 €	- €
P	123	T	Comparato	Giuseppe	2,400		47,84 €	170,50 €	122,66 €	177,34 € -	54,68 €		- €	- €	54,68 €	194,86 €	140,18 €	- €	140,18 €		- €	140,18 €	- €	170,61 €	72,00 €	242,61 €	181,69 €	60,92 €		140,18 €	201,10 €	- €
L	83	I°	Corradino	Michele-Roberto-Paola	5,950	1.110,00 €		422,71 €	422,71 €	- €	422,71 €		1.110,00 €	1.532,71 €	- €	483,08 €	483,08	- €	483,08 €		1.532,71 €	2.015,79 €	- €	422,98 €	178,50 €	601,48 €	- €	601,48 €	950,00 €	1.065,79 €	1.667,27 €	- €
S	146	I°	Cutolo	Giuseppe	4,650	279,11 €		330,35 €	330,35 €	- €	330,35 €		279,11 €	609,46 €	- €	377,54 €	377,54 €	- €	377,54 €		609,46 €	987,00 €	- €	330,56 €	139,50 €	470,06 €	- €	470,06 €		987,00 €	1.457,06 €	- €
S	147	I°	Cutolo	Giuseppe	4,850	291,11 €		344,56 €	344,56 €	- €	344,56 €		291,11 €	635,67 €	- €	393,77 €	393,77 €	- €	393,77 €		635,67 €	1.029,45 €	- €	344,78 €	145,50 €	490,28 €	- €	490,28 €		1.029,45 €	1.519,73 €	- €
S	149	T	Cutolo	Giuseppe	3,050	183,07 €		216,68 €	216,68 €	- €	216,68 €		183,07 €	399,75 €	- €	247,63 €	247,63 €	- €	247,63 €		399,75 €	647,38 €	- €	216,82 €	91,50 €	308,32 €	- €	308,32 €		647,38 €	955,71 €	- €
O	109	I°	D'Aniello	Alessia - D'aniello Anna	5,550	333,13 €		394,29 €	394,29 €	447,97 € -	53,68 €	333,13 €	- €	- €	53,68 €	450,61 €	396,93 €	457,59 € -	60,66 €		- €	- €	60,66 €	394,54 €	166,50 €	500,38 €	413,18 €	87,20 €		- €	87,20 €	- €
I	167	T	D'Aria	Antonia Rocchetta	3,150		62,80 €	223,79 €	160,99 €	232,75 € -	71,76 €		- €	- €	71,76 €	255,75 €	183,99 €	281,22 € -	97,23 €		- €	- €	97,23 €	223,93 €	94,50 €	221,20 €	213,00 €	8,20 €		- €	8,20 €	- €
I	78	T	D'Aria	Domenico	3,000		59,80 €	213,13 €	153,33 €	221,68 € -	68,35 €		- €	- €	68,35 €	243,57 €	175,22 €	267,81 € -	92,59 €		- €	- €	92,59 €	213,27 €	90,00 €	210,68 €	202,88 €	7,80 €		- €	7,80 €	- €
I	80	T	D'Ecclesis	Antonia	2,400	40,86 €		145,64 €	104,78 €	151,48 € -	46,70 €		- €	- €	46,70 €	166,44 €	119,74 €	183,01 € -	63,27 €		- €	- €	63,27 €	145,73 €	61,50 €	143,98 €	138,63 €	5,33 €		- €	5,33 €	- €
T	154	I°	De Nicolais	Carmela	4,850		96,69 €	344,56 €	247,87 €	358,36 € -	110,49 €		- €	- €	110,49 €	393,77 €	283,29 €	432,99 € -	149,70 €		- €	- €	149,70 €	344,78 €	145,50 €	340,58 €	327,95 €	12,63 €		- €	12,63 €	- €
D	36	T	De Salvo	Giuseppe	2,700		53,82 €	191,82 €	138,00 €	199,50 € -	61,50 €		- €	- €	61,50 €	219,21 €	157,71 €	241,05 € -	83,34 €		- €	- €	83,34 €	191,94 €	81,00 €	189,60 €	181,57 €	8,03 €		- €	8,03 €	- €
P	125	T	De Salvo	Lina	1,800		35,88 €	127,88 €	92,00 €	127,88 € -	35,88 €		- €	- €	35,88 €	146,14 €	110,26 €	160,41 € -	50,14 €		- €	- €	50,14 €	127,96 €	54,00 €	131,82 €	121,73 €	10,09 €		- €	10,09 €	- €
P	126	T	De Salvo	Lina	2,850		42,86 €	152,74 €	109,80 €	152,74 € -	42,86 €		- €	- €	42,86 €	174,56 €	131,70 €	191,59 € -	59,89 €		- €	- €	59,89 €	152,84 €	64,50 €	157,45 €	145,39 €	12,05 €		- €	12,05 €	- €
E	38	I°	Depretto	Flavia	6,600		131,57 €	468,89 €	337,32 €	487,68 € -	150,36 €		- €	- €	150,36 €	535,86 €	385,50 €	589,21 € -	203,71 €		- €	- €	203,71 €	469,19 €	198,00 €	463,48 €	446,30 €	17,18 €		- €	17,18 €	- €
U	165	I°	Dereia	Artur - Derel Pawel	5,100		101,66 €	362,32 €	260,66 €	376,85 € -	116,19 €		- €	- €	116,19 €	414,07 €	297,88 €	455,29 € -	157,41 €		- €	- €	157,41 €	362,55 €	153,00 €	358,15 €	344,88 €	13,27 €		- €	13,27 €	- €
E	37	I°	Di Bello	Giuseppe	6,950		138,55 €	493,75 €	355,20 €	513,53 € -	158,33 €		- €	- €	158,33 €	564,27 €	405,95 €	620,46 € -	214,51 €		- €	- €	214,51 €	494,07 €	208,50 €	488,05 €	669,97 €	181,92 €		- €	- €	181,92 €
M	98	T	Di Ionio	Giuseppe - Vizziello Anna Maria	2,000			145,64 €	145,64 €	145,64 € -	0,00 €		- €	- €	0,00 €	166,44 €	166,44 €	159,49 € -	6,95 €		- €	6,95 €	- €	145,73 €	61,50 €	207,23 €	155,20 €	52,03 €		6,95 €	58,98 €	- €
M	191	M	Di Lecce	Federica	7,975		158,97 €	566,57 €	407,60 €	589,28 € -	181,68 €		- €	- €	181,68 €	647,50 €	465,81 €	711,96 € -	246,15 €		- €	- €	246,15 €	566,93 €	239,25 €	560,04 €	539,28 €	20,76 €		- €	20,76 €	- €
L	190	M	Di Lena	Anna Maria	7,175	430,67 €		509,74 €	509,74 €	- €	509,74 €		430,67 €	940,40 €	- €	582,54 €	582,54 €	68,06 €	514,48 €	940,41 € -	0,01 €	514,48 €	- €	510,06 €	215,25 €	725,31 €	- €	725,31 €	514,48 € -	0,00 €	725,31 €	- €
L	89	T	Di Lena	Daniela Vittoria	2,050		40,86 €	145,64 €	104,78 €	151,48 € -	46,70 €		- €	- €	46,70 €	166,44 €	119,74 €	183,01 € -	63,27 €		- €	- €	63,27 €	145,73 €	61,50 €	143,96 €	138,63 €	5,33 €		- €	5,33 €	- €
V	178	T	Di Mamo	Francesco Antonio	1,850		20,47 €	131,43 €	110,96 €	153,11 € -	42,15 €		- €	- €	42,15 €	150,20 €	108,05 €	148,74 € -	40,69 €		- €	- €	40,69 €	131,51 €	55,50 €	146,33 €	175,33 € -	29,00 €	1,46 € -	1,46 €	- €	30,46 €
D	164	I°	Di Renzo	Lilia	4,650		92,69 €	330,35 €	237,66 €	343,60 € -	105,94 €		- €	- €	105,94 €	377,54 €	271,60 €	415,11 € -	143,51 €		- €	- €	143,51 €	330,58 €	139,50 €	326,55 €	314,46 €	12,09 €		- €	12,09 €	- €
L	87	T	Di Sabato	Veneranda	2,550		- €	181,16 €	181,16 €	188,42 € -	7,26 €		- €	- €	7,26 €	207,04 €	199,78 €	227,65 € -	27,87 €		- €	- €	27,87 €	181,28 €	76,50 €	229,90 €	172,43 €	57,47 €		- €	57,47 €	- €
E	185	M	Elettrico	Giuseppe e De Vito Lucia	7,975		158,98 €	566,57 €	407,59 €	589,28 € -	181,68 €		- €	- €	181,68 €	647,50 €	465,81 €	711,97 € -	246,15 €		- €	- €	246,15 €	566,93 €	239,25 €	560,03 €	539,29 €	20,74 €		- €	20,74 €	- €
E	185bis	M	Elettrico	Giuseppe e De Vito Lucia	7,975		158,98 €	566,57 €	407,59 €	589,28 € -	181,68 €		- €	- €	181,68 €	647,50 €	465,81 €	711,97 € -	246,15 €		- €	- €	246,15 €	566,93 €	239,25 €	560,03 €	539,29 €	20,74 €		- €	20,74 €	- €
I	49	T	Esposito	Francesca	2,850		56,81 €	202,47 €	145,66 €	210,59 € -	64,93 €		- €	- €	64,93 €	231,39 €	166,46 €	254,43 € -	87,96 €		- €	- €	87,96 €	202,60 €	85,50 €	200,14 €	192,73 €	7,41 €		- €	7,41 €	- €
F	52

| | | |

CONDOMINIO "GABBIANO AZZURRO"
RENDICONTO ESERCIZIO 01/07/2025 - 30/06/2026

E N T R A T E

DESCRIZIONE	Esercizio 2025/2026
Cassa al 1° Luglio	573,10 €
C/C Ordinario al 1° Luglio	23.169,30 €
DISPONIBILITA'	**23.742,40 €**
Quote Condominiali Ordinarie Incassate	71.891,31 €
Quote Condominiali Incassate Morosità Pregeresse	22.287,38 €
TOTALE ENTRATE	**94.178,69 €**
TOTALE DISPONIBILITA'	**117.921,09 €**

CREDITI E DEBITI ESERCIZIO 2025/26

DESCRIZIONE	LUGLIO 2025	GIUGNO 2026
Crediti (CONDOMINI)	**38.590,30 €**	**50.107,99 €**
Debiti (CONDOMINI)	**-1.219,95 €**	**-2.828,65 €**
Debiti (CUSTODE)	**-24.000,00 €**	**0,00 €**
Debiti (AMMINISTRATORE)	**-8.402,00 €**	**0,00 €**
Debiti (FORNITORI)	**0,00 €**	**0,00 €**
TOTALE	**4.968,35 €**	**47.279,34 €**

U S C I T E

DESCRIZIONE	Esercizio 2025/2026	PREVENTIVO 2025/26
Cancelleria	34,87 €	- €
Spese Postali	489,38 €	500,00 €
Spese Tenuta Conti Bancari e Postali	263,32 €	- €
Assicurazioni	2.882,00 €	3.000,00 €
Spese Legali	- €	- €
Spese Professionali	300,00 €	- €
Sito Internet	718,00 €	- €
Disinfestazione	2.562,00 €	7.000,00 €
Lavaggio Fogne	- €	1.500,00 €
Manutenzione Ordinaria	10.863,07 €	11.500,00 €
Manutenzione Straordinaria	7.700,00 €	- €
Fatture Luce Condominio	4.626,24 €	6.000,00 €
Spese Custode	48.000,00 €	48.000,00 €
Spese Alloggio Custode	5.919,01 €	6.000,00 €
Operaio Estivo	2.502,50 €	2.500,00 €
Amministratore	10.504,05 €	20.000,00 €
Spese Individuali	3.411,45 €	
TOTALE USCITE	**100.775,89 €**	**106.000,00 €**
Avanzo/Disavanzo Amministrazione	17.145,20 €	
TOTALE A PAREGGIO	**117.921,09 €**	

CONTI

Saldo Cassa 30 Giugno	- €
Saldo Conto Corrente Ordinario al 30 Giugno	17.145,20 €
Saldo Conto corrente Ristrutturazione	- €
	17.145,20 €



RIPARTIZIONE SPESE CONSUNTIVE 2025 - 2026

						2025/2026 100.775,89 €	2025/2026 - €											
Palazzina	Civico	Piano	Cognome	Nome	mill.mi di proprietà	Ripartizione Consuntivo 2025/2026	Ripartizione Accantonamento Lavori 2025/2026	Restituzione 2025/2026	Quote Individuali 2025/2026	Quote Da Versare 2025/2026	Quote Incassate 2025/2026	Residuo da Incassare 2025/2026	Morosità 2024/2025	Quote Incassate Morosità Ante 2025/2026	Residuo Morosità ante 2025/2026	Morosità 2025/2026	Restituzione 2026/2027	Riepilogo Ripartizione Accantonamento Lavori 2024/2025
R	136	I°	- Giannettasio	Antonio Eredi	5,550	559,31 €	- €	- €		559,31 €	551,77 €	7,54 €	179,37 €	202,98 € -	23,61 €	- €	16,07 €	166,50 €
R	140	T	- Giannettasio	Antonio Eredi	3,500	352,72 €	- €	5,64 €		347,08 €	347,96 € -	0,89 €	- €	128,00 € -	128,00 €	- €	128,89 €	105,00 €
R	141	T	- Giannettasio	Antonio Eredi	2,400	241,86 €	- €	- €		241,86 €	238,60 €	3,26 €	284,43 €	87,77 €	196,66 €	199,92 €	- €	72,00 €
R	196bis	M	- Giannettasio	Antonio Eredi	6,375	642,45 €	- €	- €		642,45 €	633,79 €	8,66 €	326,71 €	233,15 €	93,56 €	102,22 €	- €	191,25 €
R	196	M	- Giannettasio	Giuseppe Francesco Antonio	6,375	642,45 €	- €	14,99 €	14,10 €	641,56 €	633,79 €	7,77 €	- €	233,15 € -	233,15 €	- €	225,39 €	191,25 €
R	143	T	- Giannettasio	Tiziana Domenica	1,800	181,40 €	- €	- €		181,40 €	178,95 €	2,44 €	92,25 €	65,83 €	26,42 €	28,86 €	- €	54,00 €
H	71	T	- Romanazzi	Maria Teresa	2,250	226,75 €	- €	- €	14,10 €	240,85 €	223,69 €	17,15 €	271,62 €	82,29 €	189,33 €	206,49 €	- €	67,50 €
R	137	I°	- Romanazzi	Maria Teresa	5,300	534,11 €	- €	- €		534,11 €	526,92 €	7,20 €	284,43 €	193,84 €	90,60 €	97,79 €	- €	159,00 €
R	138	I°	- Romanazzi	Maria Teresa	5,550	559,31 €	- €	- €		559,31 €	551,77 €	7,54 €	110,19 €	202,98 € -	92,79 €	- €	85,26 €	166,50 €
R	144	T	- Romanazzi	Maria Teresa	2,150	216,67 €	- €	19,74 €		196,93 €	213,75 € -	16,82 €	- €	78,63 € -	78,63 €	- €	95,45 €	64,50 €
S	153	T	Abalsamo	Stefania	1,850	186,44 €	- €	- €		186,44 €	345,64 € -	159,20 €	42,39 €	42,39 € -	0,00 €	- €	159,21 €	55,50 €
0	BAR	T	Alfano	Silvana	4,600	463,57 €	- €	- €	14,10 €	477,67 €	217,46 €	260,21 €	265,01 €	265,01 € -	0,00 €	260,20 €	- €	138,00 €
T	159	T	Aliano	Giuseppe	2,200	221,71 €	- €	- €	14,10 €	235,81 €	230,74 €	5,07 €	5,72 €		5,72 €	10,79 €	- €	66,00 €
E	41	T	Amirante	Emilio	4,400	443,41 €	- €	- €	19,65 €	463,06 €	461,49 €	1,57 €	11,45 €		11,45 €	13,03 €	- €	132,00 €
S	197	M	Ammattatelli	Pietro	6,200	624,81 €	- €	- €		624,81 €		624,81 €	626,75 €	650,28 € -	23,53 €	601,28 €	- €	186,00 €
N	103	T	Amoruso	Giuseppe	2,700	272,09 €	- €	- €	21,85 €	293,94 €		293,94 €	7,02 €		7,02 €	300,97 €	- €	81,00 €
N	104	T	Apice	Giovanni	3,950	398,06 €	- €	- €		398,06 €	414,29 € -	16,23 €	10,28 €		10,28 €	- €	5,95 €	118,50 €
D	184	M	Apicella	Anna	8,875	894,39 €	- €	- €	14,10 €	908,49 €	460,21 €	448,28 €	618,88 €	618,88 €	0,00 €	448,28 €	- €	266,25 €
A	1	I°	Aprea	Angela	6,950	700,39 €	- €	- €	14,10 €	714,49 €		714,49 €	18,09 €		18,09 €	732,58 €	- €	208,50 €
O	114	T	Ardito	Bonaventura	2,400	241,86 €	- €	- €	7,05 €	248,91 €	251,72 € -	2,81 €	6,35 €		6,35 €	3,54 €	- €	72,00 €
O	117	T	Ardito	Bonaventura	2,150	216,67 €	- €	- €	7,05 €	223,72 €	225,50 € -	1,78 €	5,69 €		5,69 €	3,91 €	- €	64,50 €
U	163	I°	Attilia	Anna	4,850	488,76 €	- €	- €	14,10 €	502,86 €	250,00 €	252,86 €	12,63 €		12,63 €	265,49 €	- €	145,50 €
F	47	I°	Barbaro	Salvatore	6,650	670,16 €	- €	- €	14,10 €	684,26 €	697,48 € -	13,22 €	17,30 €		17,30 €	4,08 €	- €	199,50 €
P	122	T	Barone	Concetta	3,500	352,72 €	- €	- €	19,65 €	372,37 €	367,09 €	5,28 €	9,10 €		9,10 €	14,38 €	- €	105,00 €
N	107	T	Barone	Vincenzo	2,050	206,59 €	- €	- €	5,55 €	212,14 €	215,01 € -	2,87 €	5,33 €		5,33 €	2,46 €	- €	61,50 €
D	29	I°	Basilio	Anna Rosa	6,600	665,12 €	- €	- €		665,12 €	692,23 € -	27,11 €	17,18 €		17,18 €	- €	9,93 €	198,00 €
V	173	I°	Battaglia	Domenico	4,650	468,61 €	- €	- €	14,10 €	482,71 €	487,71 € -	5,00 €	12,09 €		12,09 €	7,09 €	- €	139,50 €
E	44	T	Berloco	Clarita	2,250	226,75 €	- €	- €	26,70 €	253,45 €	235,99 €	17,46 €	5,85 €		5,85 €	23,30 €	- €	67,50 €
T	198	M	Bifari	Francesco	5,575	561,83 €	- €	- €	14,10 €	575,93 €		575,93 €	14,52 €		14,52 €	590,44 €	- €	167,25 €
T	198bis	M	Bifari	Giuseppe	5,575	561,83 €	- €	- €	14,10 €	575,93 €		575,93 €	14,52 €		14,52 €	590,44 €	- €	167,25 €
T	161	T	Biscardi	Maria Carmela	1,550	156,20 €	- €	87,56 €	14,10 €	82,74 €	110,33 € -	27,59 €	- €		- €	- €	27,59 €	46,50 €
T	157	T	Biscardi	Nicola	2,000	201,55 €	- €	- €	7,05 €	208,60 €	209,77 € -	1,17 €	35,70 €	90,50 € -	54,79 €	- €	55,96 €	60,00 €
T	160	T	Biscardi	Nicola	1,750	176,36 €	- €	- €	7,05 €	183,41 €	183,55 € -	0,14 €	31,24 €	79,18 € -	47,95 €	- €	48,09 €	52,50 €
M	92	I°	Bitetti	Vincenzo - Laterza Carmela Domenica	5,950	599,62 €	- €	- €	21,15 €	620,77 €	624,06 € -	3,29 €	15,48 €		15,48 €	12,19 €	- €	178,50 €
C	183	M	Bonito	Antonio - Ciminelli Vincenza	7,975	803,69 €	- €	- €	7,05 €	810,74 €	836,68 € -	25,94 €	20,76 €		20,76 €	- €	5,18 €	239,25 €
N	100	I°	Bruno	Barbara c/o Giovanni Battista Sandri	6,250	629,85 €	- €	- €		629,85 €	339,04 €	290,81 €	168,54 €	168,54 € -	0,00 €	290,81 €	- €	187,50 €
N	106	T	Bruno	Barbara c/o Giovanni Battista Sandri	2,400	241,86 €	- €	- €	25,20 €	267,06 €	130,19 €	136,87 €	438,90 €	438,90 € -	0,00 €	136,87 €	- €	72,00 €
U	171	T	Bruno	Giuseppe	2,000	201,55 €	- €	- €	14,10 €	215,65 €		215,65 €	160,37 €		160,37 €	376,02 €	- €	60,00 €
N	102	I°	Buonfiglio	Cosimo	6,250	629,85 €	- €	- €		629,85 €	514,67 €	115,18 €	140,85 €	140,85 € -	0,00 €	115,18 €	- €	187,50 €
V	200	M	Burgi	Addolorata	5,575	561,83 €	- €	- €		561,83 €	638,92 € -	77,09 €	67,71 €		67,71 €	- €	9,39 €	167,25 €
B	11	I°	Calemma	Angela	6,600	665,12 €	- €	- €	14,10 €	679,22 €	692,23 € -	13,01 €	17,18 €		17,18 €	4,17 €	- €	198,00 €
B	12	I°	Calemma	Rosa	6,550	660,08 €	- €	- €	14,10 €	674,18 €	686,99 € -	12,81 €	35,70 €		35,70 €	22,89 €	- €	196,50 €
E	40	T	Calia	Angela Luigia	3,000	302,33 €	- €	- €	14,10 €	316,43 €	219,03 €	97,40 €	316,86 €	317,11 € -	0,26 €	97,14 €	- €	90,00 €
F	48	I°	Calia	Angela Luigia	7,300	735,66 €	- €	- €	7,05 €	742,71 €	532,97 €	209,74 €	771,02 €	771,65 € -	0,63 €	209,12 €	- €	219,00 €
I	73	I°	Calia	Filippo	6,250	629,85 €	- €	- €	14,10 €	643,95 €	536,34 €	107,61 €	119,18 €	119,18 € -	0,00 €	107,61 €	- €	187,50 €
G	58	T	Calia	Giovanni	2,850	287,21 €	- €	- €		287,21 €	91,76 €	195,45 €	207,14 €	207,14 € -	0,00 €	195,45 €	- €	85,50 €
D	28	I°	Calia	Luca - Raguso Arcangela	6,950	700,39 €	- €	- €	7,05 €	707,44 €	765,65 € -	58,21 €	18,09 €		18,09 €	- €	40,11 €	208,50 €
U	199	M	Canosa	Celeste	5,575	561,83 €	- €	- €	21,85 €	583,68 €	584,73 € -	1,05 €	14,52 €		14,52 €	13,46 €	- €	167,25 €
E	43	T	Capasso	Sossio	2,700	272,09 €	- €	- €	19,65 €	291,74 €	283,19 €	8,55 €	7,02 €		7,02 €	15,58 €	- €	81,00 €
H	67	T	Capocelli	Marcello - Carriero Maria Luisa	2,850	287,21 €	- €	- €	21,15 €	308,36 €	298,92 €	9,44 €	7,42 €		7,42 €	16,86 €	- €	85,50 €
G	55	I°	Cappiello	Maria	6,950	700,39 €	- €	- €	19,65 €	720,04 €	728,94 € -	8,90 €	18,09 €		18,09 €	9,19 €	- €	208,50 €
F	53	T	Carone	Giuseppe - Calia Margherita	2,250	226,75 €	- €	- €	21,15 €	247,90 €	247,87 €	0,03 €	5,85 €		5,85 €	5,87 €	- €	67,50 €
C	22	T	Casciaro	Luciano	3,000	302,33 €	- €	- €		302,33 €	314,15 € -	11,82 €	7,80 €		7,80 €	- €	4,02 €	90,00 €
P	120	I°	Cataldo	Filippo	5,550	559,31 €	- €	- €		559,31 €	192,36 €	366,95 €	389,74 €	389,74 €	0,00 €	366,95 €	- €	166,50 €
L	190bis	M	Chiacchio	Anastasia	7,175	723,07 €	- €	- €	14,10 €	737,17 €	752,54 € -	15,37 €	18,67 €		18,67 €	3,30 €	- €	215,25 €

A	181	M	Chimenti	Aida	7,975	803,69 €	- €	- €	14,10 €	817,79 €			817,79 €	313,44 €	300,00 €	13,44 €	831,22 €	- €	239,25 €
F	54	T	Ciccimarra	Vito	2,850	287,21 €	- €	- €	14,10 €	301,31 €	298,92 €		2,39 €	7,42 €		7,42 €	9,81 €	- €	85,50 €
O	111	I°	Cifarelli	Elisabetta	5,550	559,31 €	- €	- €	14,10 €	573,41 €	582,10 €	-	8,69 €	14,44 €		14,44 €	5,75 €	- €	166,50 €
O	110	I°	Cimmarrusti	Michelina	5,300	534,11 €	- €	- €		534,11 €	555,88 €	-	21,77 €	12,80 €		12,80 €	- €	8,97 €	159,00 €
C	26	T	Cipollaro	De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria	2,250	226,75 €	- €	- €	21,15 €	247,90 €	235,99 €		11,91 €	5,85 €		5,85 €	17,75 €	- €	67,50 €
R	139	T	Colandrea	Pietro - Gargiulo Maria	2,400	241,86 €	- €	- €		241,86 €	252,00 €	-	10,14 €	6,24 €		6,24 €	- €	3,89 €	72,00 €
P	123	T	Comparato	Giuseppe	2,400	241,86 €	- €	- €	19,65 €	261,51 €			261,51 €	201,10 €	183,78 €	17,32 €	278,83 €	- €	72,00 €
L	83	I°	Corradino	Michele, Roberto e Paola	5,950	599,62 €	- €	- €	134,92 €	734,54 €			734,54 €	1.667,27 €	1.422,71 €	244,56 €	979,10 €	- €	178,50 €
S	146	I°	Cutolo	Giuseppe	4,650	468,61 €	- €	- €	38,50 €	507,11 €			507,11 €	1.457,06 €		1.457,06 €	1.964,17 €	- €	139,50 €
S	147	I°	Cutolo	Giuseppe	4,850	488,76 €	- €	- €		488,76 €			488,76 €	1.519,73 €		1.519,73 €	2.008,49 €	- €	145,50 €
S	149	T	Cutolo	Giuseppe	3,050	307,37 €	- €	- €		307,37 €			307,37 €	955,71 €		955,71 €	1.263,07 €	- €	91,50 €
O	109	I°	D'Aniello	Alessia - D'aniello Anna	5,550	559,31 €	- €	- €		559,31 €			559,31 €	87,20 €		87,20 €	646,51 €	- €	166,50 €
U	167	T	D'Aria	Antonia Rocchetta	3,150	317,44 €	- €	- €	7,05 €	324,49 €	330,38 €	-	5,89 €	8,20 €		8,20 €	2,31 €	- €	94,50 €
I	78	T	D'Aria	Domenico	3,000	302,33 €	- €	- €	21,15 €	323,48 €	314,65 €		8,83 €	7,80 €		7,80 €	16,63 €	- €	90,00 €
I	80	T	D'Ecclesiis	Antonia	2,050	206,59 €	- €	- €		206,59 €	215,01 €	-	8,42 €	5,33 €		5,33 €	- €	3,09 €	61,50 €
T	154	I°	De Nicolais	Carmela	4,850	488,76 €	- €	- €	26,70 €	515,46 €			515,46 €	12,63 €		12,63 €	528,09 €	- €	145,50 €
D	36	T	De Salvo	Giuseppe	2,700	272,09 €	- €	- €		272,09 €	283,19 €	-	11,10 €	8,03 €		8,03 €	- €	3,06 €	81,00 €
P	125	T	De Salvo	Lina	1,800	181,40 €	- €	- €		181,40 €	188,79 €	-	7,39 €	10,09 €		10,09 €	2,70 €	- €	54,00 €
P	126	T	De Salvo	Lina	2,150	216,67 €	- €	- €		216,67 €	225,50 €	-	8,83 €	12,05 €		12,05 €	3,22 €	- €	64,50 €
E	38	I°	Depretto	Flavia	6,600	665,12 €	- €	- €	14,10 €	679,22 €	692,23 €	-	13,01 €	17,18 €		17,18 €	4,17 €	- €	198,00 €
U	165	I°	Derela	Artur - Derel Pawel	5,100	513,96 €	- €	- €	27,40 €	541,36 €	534,91 €		6,45 €	13,27 €		13,27 €	19,71 €	- €	153,00 €
E	37	I°	Di Bello	Giuseppe	6,950	700,39 €	- €	181,92 €		518,48 €	728,94 €	-	210,46 €	- €		- €	- €	210,46 €	208,50 €
M	98	T	Di Iorio	Giuseppe - Vizziello Anna Maria	2,050	206,59 €	- €	- €	21,85 €	228,44 €	215,00 €		13,44 €	58,98 €		58,98 €	72,42 €	- €	61,50 €
M	191	M	Di Lecce	Federica	7,975	803,69 €	- €	- €	19,65 €	823,34 €	836,45 €	-	13,11 €	20,76 €		20,76 €	7,64 €	- €	239,25 €
L	190	M	Di Lena	Anna Maria	7,175	723,07 €	- €	- €	19,65 €	742,72 €			742,72 €	725,31 €	725,31 €	- 0,00 €	742,72 €	- €	215,25 €
L	89	T	Di Lena	Daniela Vittoria	2,050	206,59 €	- €	- €		206,59 €	215,01 €	-	8,42 €	5,33 €		5,33 €	- €	3,09 €	61,50 €
V	178	T	Di Marno	Francesco Antonio	1,850	186,44 €	- €	30,46 €		155,97 €	138,53 €		17,44 €	- €		- €	17,44 €	- €	55,50 €
U	164	I°	Di Rienzo	Lilia	4,650	468,61 €	- €	- €	19,65 €	488,26 €	487,71 €		0,55 €	12,09 €		12,09 €	12,64 €	- €	139,50 €
L	87	T	Di Sabato	Veneranda	2,550	256,98 €	- €	- €		256,98 €	209,98 €		47,00 €	57,47 €	57,47 €	0,00 €	47,00 €	- €	76,50 €
E	185	M	Elettrico	Giuseppe e De Vito Lucia	7,975	803,69 €	- €	- €	14,10 €	817,79 €	836,45 €	-	18,66 €	20,74 €		20,74 €	2,08 €	- €	239,25 €
E	185bis	M	Elettrico	Giuseppe e De Vito Lucia	7,975	803,69 €	- €	- €	7,05 €	810,74 €	836,45 €	-	25,71 €	20,74 €		20,74 €	- €	4,97 €	239,25 €
F	49	T	Esposito	Francesca	2,850	287,21 €	- €	- €	7,05 €	294,26 €	194,89 €		99,37 €	7,41 €		7,41 €	106,78 €	- €	85,50 €
F	52	T	Esposito	Francesca	2,550	256,98 €	- €	- €	7,05 €	264,03 €	174,38 €		89,65 €	6,63 €		6,63 €	96,28 €	- €	76,50 €
D	31	T	Falagario	Anna Maria	3,000	302,33 €	- €	- €	14,10 €	316,43 €	103,97 €		212,46 €	210,68 €	210,68 €	- 0,00 €	212,46 €	- €	90,00 €
I	81	T	Ferramosca	Esterina	2,400	241,86 €	- €	- €	7,05 €	248,91 €	114,01 €		134,90 €	6,08 €		6,08 €	140,98 €	- €	72,00 €
Q	130	T	Ferramosca	Esterina	2,400	241,86 €	- €	- €	7,05 €	248,91 €	114,01 €		134,90 €	6,08 €		6,08 €	140,98 €	- €	72,00 €
Q	131	T	Ferramosca	Esterina	3,500	352,72 €	- €	- €	7,05 €	359,77 €	166,27 €		193,49 €	8,87 €		8,87 €	202,36 €	- €	105,00 €
Q	195	M	Ferramosca	Esterina	6,375	642,45 €	- €	- €		642,45 €	302,85 €		339,60 €	16,15 €		16,15 €	355,75 €	- €	191,25 €
Q	195bis	M	Ferramosca	Esterina	6,375	642,45 €	- €	- €		642,45 €	302,85 €		339,60 €	16,15 €		16,15 €	355,75 €	- €	191,25 €
A	3	I°	Ferrara	Margherita	6,950	700,39 €	- €	- €	7,05 €	707,44 €	728,94 €	-	21,50 €	18,10 €		18,10 €	- €	3,40 €	208,50 €
C	20	I°	Ferri	Antonio	6,600	665,12 €	- €	- €	14,10 €	679,22 €	692,23 €	-	13,01 €	17,18 €		17,18 €	4,17 €	- €	198,00 €
C	19	I°	Ferri	Rocco	6,950	700,39 €	- €	- €		700,39 €	728,94 €	-	28,55 €	18,09 €		18,09 €	- €	10,45 €	208,50 €
G	187bis	M	Formicola	Luigi	7,975	803,69 €	- €	- €	21,15 €	824,84 €	384,79 €		440,05 €	170,57 €	170,57 €	- 0,00 €	440,05 €	- €	239,25 €
A	8	T	Forte	Antonella	2,250	226,75 €	- €	- €		226,75 €	296,02 €	-	69,27 €	- €		- €	- €	69,27 €	67,50 €
T	155	I°	Galizia	Antonia	4,550	458,53 €	- €	- €	14,10 €	472,63 €			472,63 €	319,52 €		319,52 €	792,15 €	- €	136,50 €
C	27	T	Galotto	Vittoria	2,550	256,98 €	- €	- €	7,05 €	264,03 €	267,45 €	-	3,42 €	6,64 €		6,64 €	3,22 €	- €	76,50 €
B	17	T	Gasparo	Napoleone	2,250	226,75 €	- €	- €	14,10 €	240,85 €	483,86 €	-	243,01 €	5,85 €		5,85 €	- €	237,17 €	67,50 €
P	118	I°	Gasparro	Giuseppe	5,550	559,31 €	- €	- €	35,15 €	594,46 €	582,10 €		12,36 €	14,44 €		14,44 €	26,80 €	- €	166,50 €
V	174	I°	Giampietro	Rosanna	4,850	488,76 €	- €	- €	14,10 €	502,86 €			502,86 €	12,63 €		12,63 €	515,49 €	- €	145,50 €
H	72	T	Giannace	Myriam	2,850	287,21 €	- €	- €	19,65 €	306,86 €	298,92 €		7,94 €	7,42 €		7,42 €	15,36 €	- €	85,50 €
G	63	T	Giannuzzi	Michele, Angela, Rossella, Pasquale, Domenico, Daniele	2,850	287,21 €	- €	- €	54,90 €	342,11 €	298,92 €		43,19 €	7,42 €		7,42 €	50,61 €	- €	85,50 €
M	191bis	M	Giliberti	Annamaria	7,975	803,69 €	- €	75,03 €	21,85 €	750,50 €			750,50 €	- €		- €	750,50 €	- €	239,25 €
T	156	I°	Giocondo	Manuela	5,100	513,96 €	- €	- €	113,77 €	627,73 €			627,73 €	1.598,07 €	621,61 €	976,46 €	1.604,18 €	- €	153,00 €
I	189bis	M	Giorio	Mario - Laurano Maria	7,175	723,07 €	- €	- €	19,65 €	742,72 €	752,54 €	-	9,82 €	18,68 €		18,68 €	8,86 €	- €	215,25 €
H	188bis	M	Grad	Gabriella	7,975	803,69 €	- €	- €		803,69 €	836,45 €	-	32,76 €	20,76 €		20,76 €	- €	12,01 €	239,25 €
D	32	T	Grieco	Raffaele	4,400	443,41 €	- €	- €	14,10 €	457,51 €	461,48 €	-	3,97 €	11,45 €		11,45 €	7,49 €	- €	132,00 €
H	64	I°	Guerriero	Giuseppe	6,950	700,39 €	- €	- €	14,10 €	714,49 €	552,53 €		161,96 €	176,41 €	176,41 €	0,00 €	161,97 €	- €	208,50 €
S	151	T	Iacovone	Giacinto	1,850	186,44 €	- €	- €	14,10 €	200,54 €	203,80 €	-	3,26 €	4,81 €		4,81 €	1,55 €	- €	55,50 €
T	162	T	Iantorno	Teresa Franca	2,000	201,55 €	- €	- €	14,10 €	215,65 €	328,32 €	-	112,67 €	186,01 €	186,01 €	- 0,00 €	- €	112,67 €	60,00 €
D	30	I°	Iovine	Giuseppina	6,950	700,39 €	- €	- €	19,65 €	720,04 €	708,13 €		11,91 €	- €		- €	11,91 €	- €	208,50 €
E	45	T	Iovine	Serafina	2,700	272,09 €	- €	- €	14,10 €	286,19 €			286,19 €	7,02 €		7,02 €	293,22 €	- €	81,00 €
L	90	T	Izzo	Gabriella	2,250	226,75 €	- €	- €	14,10 €	240,85 €	235,99 €		4,86 €	5,85 €		5,85 €	10,70 €	- €	67,50 €
I	79	T	Izzo	Renata	3,000	302,33 €	- €	- €	19,65 €	321,98 €	314,65 €		7,33 €	7,80 €		7,80 €	15,13 €	- €	90,00 €
M	95	T	Lagreca	Domenica Rosa	3,950	398,06 €	- €	- €	19,65 €	417,71 €	89,98 €		327,73 €	277,39 €	277,39 €	- 0,00 €	327,73 €	- €	118,50 €
U	199bis	M	Lamacchia	Loredana	5,575	561,83 €	- €	- €		561,83 €			561,83 €	521,14 €	450,00 €	71,14 €	632,97 €	- €	167,25 €
H	66	I°	Lanaro	Serafina	7,300	735,66 €	- €	- €	7,05 €	742,71 €			742,71 €	657,96 €	690,67 €	- 32,71 €	710,00 €	- €	219,00 €
H	68	T	Lanaro	Serafina	4,400	443,41 €	- €	- €	7,05 €	450,46 €			450,46 €	396,58 €	416,30 €	- 19,72 €	430,75 €	- €	132,00 €
H	69	T	Lanaro	Serafina	3,150	317,44 €	- €	- €		317,44 €			317,44 €	283,92 €	298,03 €	- 14,11 €	303,33 €	- €	94,50 €

L	88	T	Lapacciana	Antonia	2,400	241,86 €	- €	- €	19,65 €	261,51 €	251,72 €	9,79 €	6,24 €		6,24 €	16,03 €	- €	72,00 €
G	57	I°	Lauzzana	Giovanni	7,300	735,66 €	- €	- €	21,85 €	757,51 €	499,20 €	258,31 €	19,00 €		19,00 €	277,31 €	- €	219,00 €
M	94	T	Leone	Maria Antonietta	2,700	272,09 €	- €	- €	21,85 €	293,94 €	283,19 €	10,75 €	7,02 €		7,02 €	17,78 €	- €	81,00 €
L	84	I°	Leone	Rosa	6,250	629,85 €	- €	- €	27,40 €	657,25 €	655,52 €	1,73 €	16,25 €		16,25 €	17,98 €	- €	187,50 €
B	16	T	Leuci	Sabino	2,700	272,09 €	- €	- €	19,65 €	291,74 €	283,19 €	8,55 €	7,02 €		7,02 €	15,58 €	- €	81,00 €
H	188	M	Lo Duca	Vincenzo	7,975	803,69 €	- €	- €	33,75 €	837,44 €		837,44 €	21,49 €		21,49 €	858,92 €	- €	239,25 €
F	51	T	Loiudice	Francesco - Massaro Carmela	3,150	317,44 €	- €	- €	21,15 €	338,59 €	330,38 €	8,21 €	8,20 €		8,20 €	16,41 €	- €	94,50 €
V	177	T	Luisi	Carmela	2,100	211,63 €	- €	- €	14,10 €	225,73 €	220,26 €	5,47 €	5,47 €		5,47 €	10,94 €	- €	63,00 €
Q	132	T	Lunati	Franca Rosa e Patore Pietro, Annamaria e Antonia	2,400	241,86 €	- €	- €	27,40 €	269,26 €		269,26 €	607,97 €	619,05 €	- 11,08 €	258,19 €	- €	72,00 €
Q	127	I°	Lunati	Franca Rosa e Patore Pietro, Annamaria e Antonia	5,550	559,31 €	- €	- €	141,17 €	700,48 €		700,48 €	1.405,94 €	1.431,56 €	- 25,62 €	674,86 €	- €	166,50 €
I	76	T	Mangiatordi	Michele	3,000	302,33 €	- €	- €	7,05 €	309,38 €	314,65 €	- 5,27 €	7,80 €		7,80 €	2,53 €	- €	90,00 €
H	70	T	Masciandaro	Vita - Conte Davide	2,550	256,98 €	- €	51,46 €		205,52 €	267,45 €	- 61,93 €	- €		- €	- €	61,93 €	76,50 €
G	187	M	Mascolo	Giuseppe - Sorrentino Giuseppa	7,975	803,69 €	- €	- €		803,69 €	938,76 €	- 135,07 €	394,66 €	400,00 €	- 5,34 €	- €	140,41 €	239,25 €
SO	B&B	II°	Mascolo	Giuseppe - Sorrentino Giuseppa	9,075	914,54 €	- €	- €	28,20 €	942,74 €	1.068,24 €	- 125,50 €	205,43 €	200,00 €	5,43 €	- €	120,07 €	272,25 €
A	6	T	Maselli	Giuseppe	3,000	302,33 €	- €	- €	19,65 €	321,98 €		321,98 €	7,80 €		7,80 €	329,78 €	- €	90,00 €
U	168	T	Mastrandrea	Nicola eredi	2,200	221,71 €	- €	- €	27,40 €	249,11 €		249,11 €	5,70 €		5,70 €	254,81 €	- €	66,00 €
N	192	M	Masuccio	Rocco	7,175	723,07 €	- €	- €	14,10 €	737,17 €		737,17 €	18,67 €		18,67 €	755,84 €	- €	215,25 €
A	181bis	M	Masuccio	Rosario	7,975	803,69 €	- €	543,30 €	14,10 €	274,49 €		274,49 €	- €		- €	274,49 €	- €	239,25 €
I	77	T	Matera	Rosa Maria Paola	3,950	398,06 €	- €	- €	7,05 €	405,11 €	414,29 €	- 9,18 €	10,28 €		10,28 €	1,10 €	- €	118,50 €
L	82	I°	Messina	Andrea	6,250	629,85 €	- €	- €	14,10 €	643,95 €	655,52 €	- 11,57 €	16,25 €		16,25 €	4,68 €	- €	187,50 €
F	46	I°	Moles	Orazio	6,950	700,39 €	- €	- €	14,10 €	714,49 €	729,00 €	- 14,51 €	18,56 €		18,56 €	4,05 €	- €	208,50 €
G	62	T	Morarmarco	Tommaso - Bolognese Carmela	2,250	226,75 €	- €	- €	21,85 €	248,60 €	235,99 €	12,61 €	44,31 €		44,31 €	56,91 €	- €	67,50 €
N	192bis	M	Morra	Fabio - Claudia Di Bello	7,175	723,07 €	- €	- €	14,10 €	737,17 €	586,57 €	150,60 €	165,97 €	165,97 €	0,00 €	150,60 €	- €	215,25 €
O	113	T	Morrone	Salvatore	3,500	352,72 €	- €	- €	14,10 €	366,82 €		366,82 €	353,81 €	248,81 €	105,00 €	471,82 €	- €	105,00 €
E	42	T	Napolitano	Raffaella	3,000	302,33 €	- €	- €	14,10 €	316,43 €	315,00 €	1,43 €	7,80 €		7,80 €	9,23 €	- €	90,00 €
C	25	T	Napolitano	Vincenzo	2,700	272,09 €	- €	- €	14,10 €	286,19 €	283,19 €	3,00 €	7,02 €		7,02 €	10,03 €	- €	81,00 €
P	124	T	Natella	Alessia - Natella Valentina	2,150	216,67 €	- €	- €		216,67 €	225,50 €	- 8,83 €	5,59 €		5,59 €	- €	3,24 €	64,50 €
L	86	T	Nicoletti	Martina	3,950	398,06 €	- €	- €		398,06 €	346,13 €	51,93 €	74,63 €	74,63 €	- 0,00 €	51,93 €	- €	118,50 €
C	24	T	Oliva	Augusto - Napolitano Adriana	2,850	287,21 €	- €	- €	21,15 €	308,36 €	298,92 €	9,44 €	7,42 €		7,42 €	16,86 €	- €	85,50 €
T	158	T	Onori	Vincenzo	3,150	317,44 €	- €	- €	14,10 €	331,54 €	330,38 €	1,16 €	8,20 €		8,20 €	9,36 €	- €	94,50 €
V	172	I°	Ottomano	Vincenzo	4,850	488,76 €	- €	- €	14,10 €	502,86 €	508,69 €	- 5,83 €	12,63 €		12,63 €	6,80 €	- €	145,50 €
M	97	T	Paccione	Vincenzo	2,400	241,86 €	- €	- €		241,86 €		241,86 €	401,92 €	251,72 €	150,20 €	392,07 €	- €	72,00 €
A	4	T	Padula	Teresa	3,000	302,33 €	- €	- €	14,10 €	316,43 €	306,58 €	9,85 €	13,67 €		13,67 €	23,52 €	- €	90,00 €
S	152	T	Palella	Michele	1,550	156,20 €	- €	- €	19,65 €	175,85 €	170,76 €	5,09 €	4,03 €		4,03 €	9,12 €	- €	46,50 €
F	186	M	Palermo	Rosanna (Farina)	7,975	803,69 €	- €	- €		803,69 €	836,45 €	- 32,76 €	20,75 €		20,75 €	- €	12,01 €	239,25 €
F	186bis	M	Palermo	Rosanna (Farina)	7,975	803,69 €	- €	- €		803,69 €	836,45 €	- 32,76 €	20,75 €		20,75 €	- €	12,01 €	239,25 €
B	15	T	Pappacena	Luca	2,700	272,09 €	- €	- €		272,09 €	283,19 €	- 11,10 €	7,02 €		7,02 €	- €	4,07 €	81,00 €
B	18	T	Pappacena	Luca	2,700	272,09 €	- €	- €	14,10 €	286,19 €	283,19 €	3,00 €	7,02 €		7,02 €	10,03 €	- €	81,00 €
D	33	T	Pappalardo	Paola	3,000	302,33 €	- €	- €	19,65 €	321,98 €	314,65 €	7,33 €	7,80 €		7,80 €	15,13 €	- €	90,00 €
G	56	I°	Pariota	Silvana	6,650	670,16 €	- €	- €	14,10 €	684,26 €	454,75 €	229,51 €	17,29 €		17,29 €	246,80 €	- €	199,50 €
Q	128	I°	Pascale	Michelangelo	5,300	534,11 €	- €	- €	27,40 €	561,51 €	555,88 €	5,63 €	13,80 €		13,80 €	19,43 €	- €	159,00 €
F	50	T	Pavese	Vincenzo - Provinzano Maddalena	4,400	443,41 €	- €	- €	21,15 €	464,56 €	484,73 €	- 20,17 €	11,45 €		11,45 €	- €	8,72 €	132,00 €
D	34	T	Pavia	Laura	2,700	272,09 €	- €	- €	19,65 €	291,74 €	283,19 €	8,55 €	7,03 €		7,03 €	15,59 €	- €	81,00 €
V	200bis	M	Pellegrino	Giuseppe - Rossi Maria Grazia	5,575	561,83 €	- €	- €		561,83 €	584,73 €	- 22,90 €	14,51 €		14,51 €	- €	8,39 €	167,25 €
I	74	I°	Perago	Antonella	5,950	599,62 €	- €	- €	7,05 €	606,67 €	624,06 €	- 17,39 €	151,03 €		151,03 €	133,64 €	- €	178,50 €
I	189	M	Perilli	Maria	7,175	723,07 €	- €	- €	19,65 €	742,72 €	752,74 €	- 10,02 €	1.155,72 €	1.155,72 €	0,00 €	- €	10,02 €	215,25 €
S	197bis	M	Picariello	Giovanna	6,200	624,81 €	- €	- €	14,10 €	638,91 €		638,91 €	16,13 €		16,13 €	655,04 €	- €	186,00 €
O	112	T	Pisciotta	Anna Chiara	2,400	241,86 €	- €	- €	14,10 €	255,96 €	421,40 €	- 165,44 €	5,74 €		5,74 €	- €	159,70 €	72,00 €
C	183bis	M	Polito	Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C.	7,975	803,69 €	- €	- €	42,30 €	845,99 €	634,01 €	211,98 €	202,44 €	202,44 €	- 0,00 €	211,98 €	- €	239,25 €
U	169	T	Priore	Elena	1,750	176,36 €	- €	- €	7,05 €	183,41 €	159,40 €	24,01 €	4,61 €		4,61 €	28,62 €	- €	52,50 €
U	170	T	Priore	Elena	1,550	156,20 €	- €	- €	14,10 €	170,30 €	141,18 €	29,12 €	4,08 €		4,08 €	33,20 €	- €	46,50 €
O	116	T	Ragosta	Raffaele	1,800	181,40 €	- €	- €	12,60 €	194,00 €	166,00 €	28,00 €	4,68 €		4,68 €	32,68 €	- €	54,00 €
Q	133	T	Raguso	Michele	2,150	216,67 €	- €	- €	7,05 €	223,72 €	225,50 €	- 1,78 €	5,60 €		5,60 €	3,82 €	- €	64,50 €
Q	134	T	Raguso	Michele	1,800	181,40 €	- €	- €	7,05 €	188,45 €	188,79 €	- 0,34 €	4,69 €		4,69 €	4,34 €	- €	54,00 €
Q	135	T	Raguso	Michele	2,150	216,67 €	- €	- €		216,67 €	225,50 €	- 8,83 €	5,60 €		5,60 €	- €	3,23 €	64,50 €
0	B&B	T-I°	Rinaldi	David	19,875	2.002,92 €	- €	- €	14,10 €	2.017,02 €		2.017,02 €	108,31 €		108,31 €	2.125,33 €	- €	596,25 €
S	150	T	Romano	Giovanni	2,100	211,63 €	- €	- €	14,10 €	225,73 €	220,26 €	5,47 €	5,47 €		5,47 €	10,94 €	- €	63,00 €
B	13	T	Rosanova	Domiziana	3,000	302,33 €	- €	- €	14,10 €	316,43 €		316,43 €	759,97 €		759,97 €	1.076,40 €	- €	90,00 €
C	21	I°	Rosanova	Margherita	6,950	700,39 €	- €	- €	14,10 €	714,49 €	972,64 €	- 258,15 €	522,04 €	522,04 €	0,00 €	- €	258,14 €	208,50 €
I	75	I°	Rosanova	Rosa	6,250	629,85 €	- €	- €	14,10 €	643,95 €		643,95 €	769,88 €		769,88 €	1.413,83 €	- €	187,50 €
A	2	I°	Rosanova	Teresa - GEDO S.A.S.	6,600	665,12 €	- €	- €	119,32 €	784,44 €		784,44 €	7.475,71 €	900,00 €	6.575,71 €	7.360,15 €	- €	198,00 €
N	101	I°	Rossi	Carolina	5,950	599,62 €	- €	- €	26,70 €	626,32 €		626,32 €	15,48 €		15,48 €	641,80 €	- €	178,50 €
V	180	T	Rubino	Gianluigi	1,850	186,44 €	- €	- €		186,44 €	194,03 €	- 7,59 €	4,81 €		4,81 €	- €	2,78 €	55,50 €
M	93	I°	Ruggiero	Maria Maddalena	6,250	629,85 €	- €	- €	34,45 €	664,30 €	461,07 €	203,23 €	238,93 €	238,93 €	- 0,00 €	203,23 €	- €	187,50 €
C	23	T	Sabato	Amedeo	4,400	443,41 €	- €	118,07 €		325,35 €	461,49 €	- 136,14 €	- €		- €	- €	136,14 €	132,00 €
B	14	T	Sabato	Giovanni - Vernieri Annamaria	4,400	443,41 €	- €	- €	28,20 €	471,61 €	248,09 €	223,52 €	11,45 €		11,45 €	234,97 €	- €	132,00 €
R	142	T	Salerno	Domenico	2,150	216,67 €	- €	- €	14,10 €	230,77 €	225,50 €	5,27 €	631,46 €	738,87 €	- 107,41 €	- €	102,14 €	64,50 €
G	59	T	Santangelo	Gaetano c/o Luise Davide	4,400	443,41 €	- €	- €	21,85 €	465,26 €	461,49 €	3,77 €	11,45 €		11,45 €	15,22 €	- €	132,00 €

O	115	T	Santangelo	Vincenzo	2,150	216,67 €	- €	- €	19,65 €	236,32 €		236,32 €	38,09 €		38,09 €	274,41 €	- €	64,50 €
E	39	I°	Santantonio	Maria Grazia	6,950	700,39 €	- €	- €	16,65 €	717,04 €	200,00 €	517,04 €	18,09 €		18,09 €	535,13 €	- €	208,50 €
G	60	T	Santoro	Maria Concetta	3,150	317,44 €	- €	- €	21,85 €	339,29 €		339,29 €	8,20 €		8,20 €	347,49 €	- €	94,50 €
M	91	I°	Santoro	Maria Incoronata - Santoro Bartolo	6,250	629,85 €	- €	- €	28,20 €	658,05 €	171,42 €	486,63 €	996,68 €	996,68 €	- 0,00 €	486,63 €	- €	187,50 €
A	5	T	Sapone	Fedele	4,400	443,41 €	- €	- €	21,85 €	465,26 €	484,73 €	- 19,47 €	11,45 €		11,45 €	- €	8,01 €	132,00 €
V	179	T	Sardone	Michele	1,550	156,20 €	- €	- €		156,20 €	162,57 €	- 6,37 €	4,03 €		4,03 €	- €	2,34 €	46,50 €
V	175	T	Sarlo	Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca	2,100	211,63 €	- €	- €	21,15 €	232,78 €	139,05 €	93,73 €	5,27 €		5,27 €	99,00 €	- €	63,00 €
V	176	T	Sarlo	Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca	3,050	307,37 €	- €	- €	7,05 €	314,42 €	201,95 €	112,47 €	7,65 €		7,65 €	120,11 €	- €	91,50 €
S	148	T	Scafora	Nunzia	2,100	211,63 €	- €	- €	14,10 €	225,73 €		225,73 €	5,47 €		5,47 €	231,20 €	- €	63,00 €
H	65	I°	Scavone	Lucia Teresa	6,650	670,16 €	- €	84,56 €	14,10 €	599,70 €	697,48 €	- 97,78 €	- €		- €	- €	97,78 €	199,50 €
L	85	T	Schiraldi	Rosa - Troccoli Raffaele	2,700	272,09 €	- €	- €		272,09 €	222,34 €	49,75 €	60,85 €	60,85 €	0,00 €	49,76 €	- €	81,00 €
A	7	T	Shahini	Ilir	2,700	272,09 €	- €	- €	21,85 €	293,94 €	283,00 €	10,94 €	496,04 €	273,00 €	223,04 €	233,98 €	- €	81,00 €
A	9	T	Shahini	Ilir	2,700	272,09 €	- €	- €		272,09 €	283,00 €	- 10,91 €	496,04 €	273,00 €	223,04 €	212,13 €	- €	81,00 €
B	10	I°	Sicignano	Rosa	7,300	735,66 €	- €	- €	119,31 €	854,97 €	535,77 €	319,20 €	1.000,00 €	1.000,00 €	- 0,00 €	319,20 €	- €	219,00 €
N	105	T	Silvestro	Vincenzo	2,700	272,09 €	- €	- €	14,10 €	286,19 €	283,19 €	3,00 €	7,02 €		7,02 €	10,03 €	- €	81,00 €
D	184bis	M	Spagnuolo	Grazia	8,875	894,39 €	- €	- €	14,10 €	908,49 €	133,75 €	774,74 €	266,25 €	266,25 €	0,00 €	774,74 €	- €	266,25 €
O	193	M	Spiezia	Antonella	7,100	715,51 €	- €	- €	14,10 €	729,61 €	200,00 €	529,61 €	18,47 €		18,47 €	548,08 €	- €	213,00 €
O	193bis	M	Spiezia	Orsola	7,100	715,51 €	- €	- €	14,10 €	729,61 €	200,00 €	529,61 €	18,47 €		18,47 €	548,08 €	- €	213,00 €
M	96	T	Tassone	Venerdina	2,700	272,09 €	- €	- €	19,65 €	291,74 €	283,19 €	8,55 €	226,82 €	272,94 €	- 46,12 €	- €	37,56 €	81,00 €
D	35	T	Toma	Daniele	2,250	226,75 €	- €	- €		226,75 €	235,99 €	- 9,24 €	5,85 €		5,85 €	- €	3,40 €	67,50 €
P	119	I°	Toma	Vito	5,300	534,11 €	- €	7,21 €	14,10 €	541,00 €	555,88 €	- 14,88 €	- €		- €	- €	14,88 €	159,00 €
N	108	T	Tommasino	Maria Rosaria	2,400	241,86 €	- €	- €	14,10 €	255,96 €	251,72 €	4,24 €	11,11 €		11,11 €	15,36 €	- €	72,00 €
U	166	T	Tortora	Antonino	2,000	201,55 €	- €	- €	21,85 €	223,40 €	220,33 €	3,07 €	5,20 €		5,20 €	8,27 €	- €	60,00 €
Q	129	I°	Tucci	Giuseppe	5,550	559,31 €	- €	- €	27,40 €	586,71 €		586,71 €	14,44 €		14,44 €	601,15 €	- €	166,50 €
B	182	M	Valente	Alfonsina - Bianchi Piervito - Alessandra Elisabetta - Florinda	7,975	803,69 €	- €	- €	7,05 €	810,74 €	597,20 €	213,54 €	20,76 €		20,76 €	234,30 €	- €	239,25 €
B	182bis	M	Valente	Alfonsina - Bianchi Piervito - Alessandra Elisabetta - Florinda	7,975	803,69 €	- €	- €	7,05 €	810,74 €	597,20 €	213,54 €	20,76 €		20,76 €	234,30 €	- €	239,25 €
G	61	T	Ventura	Antonio	2,550	256,98 €	- €	- €	14,10 €	271,08 €	280,93 €	- 9,85 €	6,64 €		6,64 €	- €	3,21 €	76,50 €
P	194	M	Vigoriti	Francesco	6,375	642,45 €	- €	- €	7,05 €	649,50 €	668,63 €	- 19,13 €	16,60 €		16,60 €	- €	2,54 €	191,25 €
P	194bis	M	Vigoriti	Francesco	6,375	642,45 €	- €	- €		642,45 €	668,63 €	- 26,18 €	16,60 €		16,60 €	- €	9,59 €	191,25 €
P	121	T	Vigoriti	Maria	2,400	241,86 €	- €	- €	7,05 €	248,91 €	251,72 €	- 2,81 €	6,25 €		6,25 €	3,45 €	- €	72,00 €
M	99	T	Vizziello	Giuseppe	2,400	241,86 €	- €	- €	14,10 €	255,96 €	251,72 €	4,24 €	6,22 €		6,22 €	10,46 €	- €	72,00 €
S	145	I°	Volino	Tommaso - Iacovone Filomena	4,850	488,76 €	- €	- €		488,76 €	508,69 €	- 19,93 €	12,63 €		12,63 €	- €	7,30 €	145,50 €
					1.000	**100.775,89 €**	**- €**	**1.219,95 €**	**3.311,79 €**	**102.867,73 €**	**71.891,31 €**		**38.590,30 €**	**22.287,38 €**		**50.107,99 €**	**2.828,65 €**	

Bilancio preventivo per conto

Condominio Villaggio Gabbiano azzurro - C. Fisc. 02194510786
via Gabbiano Azzurro SNC - 87070 Roseto Capo Spulico (CS)
Poste Italiane - IBAN IT79 R 07601 16200 000082803578

Esercizio ordinario "2026/2027"
Periodo: 01/07/2026 - 30/06/2027

	Importi	Totali
Spese generali		
Assicurazione fabbricato	-3.500,00	
Gestione conto corrente bancario	-500,00	
Affitto sala riunioni	-500,00	
Trasmissione mod. 770	-500,00	
Cancelleria	-500,00	
Consulenze legali	-2.000,00	
Software e Sito Internet	-1.000,00	
Spese Postali	-500,00	**-9.000,00**
Manutenzioni ordinarie		
Verde Condominiale	-10.000,00	
Impianto Elettrico	-5.000,00	
Lavaggio Fogne	-3.000,00	
Pompe Pozzi	-3.000,00	
Manutenzioni Varie	-7.000,00	
Pulizia Grondaie	-4.000,00	**-32.000,00**
Scale		
Pulizia / Sgrassatura	-3.000,00	
Illuminazione	-4.000,00	
Manutenzioni varie	-1.000,00	**-8.000,00**
Spazi esterni		
Corrente	-6.000,00	
Operaio Aggiunto	-2.500,00	
Derattizzazione e disinfestazione	-3.000,00	
Manutenzioni varie	-1.500,00	
Manutanzione Illuminazione Esterna	-5.000,00	**-18.000,00**
Verifiche impianti		
Elettrico	-500,00	
Pompe	-500,00	**-1.000,00**
Onorari amministratore		
Rimborso Spese e Fogli Viaggio	-12.000,00	**-12.000,00**
Custode		
Casa	-6.000,00	
Appalto	-18.000,00	
Utenze	-2.000,00	**-26.000,00**
TOTALE		**-106.000,00**

Totale gestione	-106.000,00
Saldi di fine es. precedente	-47.098,94
Saldo finale (Euro)	**-153.098,94**

Preventivo ripartizioni per anagrafica / unità

Condominio Villaggio Gabbiano azzurro - C. Fisc. 02194510786
via Gabbiano Azzurro SNC - 87070 Roseto Capo Spulico (CS)
Poste Italiane - IBAN IT79 R 07601 16200 000082803578

Esercizio ordinario "2026/2027"
Periodo: 01/07/2026 - 30/06/2027

			Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo**
- Giannettasio Antonio Eredi	R/R166	Pr	-588,30	-88,28	0,00	**-676,58**
	R/R170	Pr	-371,00	-55,67	0,00	**-426,67**
	R/R171	Pr	-254,40	90,47	0,00	**-163,93**
	R/R176	Pr	-675,75	-101,40	0,00	**-777,15**
		Totale	-1.889,45	-154,88	0,00	**-2.044,33**
- Giannettasio Giuseppe	R/R175	Pr	-675,75	226,21	0,00	**-449,54**
- Giannettasio Tiziana Domenica	R/R173	Pr	-190,80	-28,63	0,00	**-219,43**
- Romanazzi Maria Teresa	H/H85	Pr	-238,50	85,16	0,00	**-153,34**
	R/R167	Pr	-561,80	-84,30	0,00	**-646,10**
	R/R168	Pr	-588,30	-88,28	0,00	**-676,58**
	R/R174	Pr	-227,90	-34,20	0,00	**-262,10**
		Totale	-1.616,50	-121,62	0,00	**-1.738,12**
Abalsamo Stefania	S/S185	Pr	-196,10	159,45	0,00	**-36,65**
Alfano Silvana	X/X223	Pr	-487,60	-259,61	0,00	**-747,21**
Aliano Alessandro e Valerio	T/T194	Pr	-233,20	-10,51	0,00	**-243,71**
Aliano Giuseppe	T/T194	ex Pr	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Amirante Emilio	E/E49	Pr	-466,40	-12,46	0,00	**-478,86**
Ammattatelli Pietro	S/S186	Pr	-657,20	-600,48	0,00	**-1.257,68**
Amoruso Giuseppe	N/N125	Pr	-286,20	-300,62	0,00	**-586,82**
Apice Giovanni	N/N126	Pr	-418,70	6,46	0,00	**-412,24**
Apicella Anna	D/D43	Pr	-940,75	-825,16	0,00	**-1.765,91**
Aprea Angela	A/A1	Pr	-736,70	-731,68	0,00	**-1.468,38**
Ardito Bonaventura	O/O138	Pr	-254,40	-3,23	0,00	**-257,63**
	O/O141	Pr	-227,90	-3,63	0,00	**-231,53**
		Totale	-482,30	-6,86	0,00	**-489,16**
Attilia Anna	U/U200	Pr	-514,10	-264,86	0,00	**-778,96**
Barbaro Salvatore	F/F57	Pr	-704,90	-3,22	0,00	**-708,12**
Barone Concetta	P/P148	Pr	-371,00	-13,93	0,00	**-384,93**
Barone Vincenzo	N/N129	Pr	-217,30	-2,20	0,00	**-219,50**
Basilio Anna Rosa	D/D35	Pr	-699,60	10,78	0,00	**-688,82**
Battaglia Domenico	V/V212	Pr	-492,90	-6,49	0,00	**-499,39**
Berloco Clarita	E/E52	Pr	-238,50	-23,01	0,00	**-261,51**
Bifari Francesco	T/T198	Pr	-590,95	-589,72	0,00	**-1.180,67**
Bifari Giuseppe	T/T199	Pr	-590,95	-589,72	0,00	**-1.180,67**
Biscardi Maria Carmela	T/T196	Pr	-164,30	27,79	0,00	**-136,51**
Biscardi Nicola	T/T192	Pr	-212,00	56,22	0,00	**-155,78**
	T/T195	Pr	-185,50	48,31	0,00	**-137,19**
		Totale	-397,50	104,53	0,00	**-292,97**
Bitetti Vincenzo - Laterza Carmela	M/M112	Pr	-630,70	-11,42	0,00	**-642,12**
Bonito Antonio - Ciminelli	C/C32	Pr	-845,35	6,21	0,00	**-839,14**
Bruno Barbara c/o Giovanni	N/N122	Pr	-662,50	-560,36	0,00	**-1.222,86**
	N/N128	Pr	-254,40	133,80	0,00	**-120,60**
		Totale	-916,90	-426,56	0,00	**-1.343,46**
Bruno Giuseppe	U/U208	Pr	-212,00	-375,76	0,00	**-587,76**
Buonfiglio Cosimo	N/N124	Pr	-662,50	-114,37	0,00	**-776,87**
Burgi Addolorata	V/V220	Pr	-590,95	10,11	0,00	**-580,84**
Calemma Angela	B/B13	Pr	-699,60	-3,32	0,00	**-702,92**
Calemma Rosa	B/B14	Pr	-694,30	-22,05	0,00	**-716,35**

			Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo**
Calia Angela Luigia	E/E48	Pr	-318,00	-96,75	0,00	**-414,75**
	F/F58	Pr	-773,80	-208,18	0,00	**-981,98**
		Totale	-1.091,80	-304,93	0,00	**-1.396,73**
Calia Filippo	I/I89	Pr	-662,50	-106,80	0,00	**-769,30**
Calia Giovanni	G/G70	Pr	-302,10	-195,08	0,00	**-497,18**
Calia Luca - Raguso Arcangela	D/D34	Pr	-736,70	41,01	0,00	**-695,69**
Canosa Celeste	U/U209	Pr	-590,95	-12,74	0,00	**-603,69**
Capasso Sossio	E/E51	Pr	-286,20	-15,23	0,00	**-301,43**
Capocelli Marcello - Carriero Maria	H/H81	Pr	-302,10	-16,49	0,00	**-318,59**
Cappiello Maria	G/G67	Pr	-736,70	-8,29	0,00	**-744,99**
Carone Giuseppe - Calia	F/F63	Pr	-238,50	-5,58	0,00	**-244,08**
Casciaro Luciano	C/C26	Pr	-318,00	4,41	0,00	**-313,59**
Cataldo Filippo	P/P146	Pr	-588,30	-366,23	0,00	**-954,53**
Chiacchio Anastasia	L/L110	Pr	-760,55	-2,37	0,00	**-762,92**
Chimenti Aida	A/A10	Pr	-845,35	-830,20	500,00	**-1.175,55**
Ciccimarra Vito	F/F64	Pr	-302,10	-9,44	0,00	**-311,54**
Cifarelli Elisabetta	O/O135	Pr	-588,30	-5,03	0,00	**-593,33**
Cimmarrusti Michelina	O/O134	Pr	-561,80	9,65	0,00	**-552,15**
Cipollaro De L'era Maria Grazia e	C/C30	Pr	-238,50	-17,46	0,00	**-255,96**
Colandrea Pietro - Gargiulo Maria	R/R169	Pr	-254,40	4,20	0,00	**-250,20**
Comparato Giuseppe	P/P149	Pr	-254,40	-278,52	0,00	**-532,92**
Corradino Michele, Roberto e	L/L101	Pr	-630,70	-978,33	906,07	**-702,96**
Cutolo Giuseppe	S/S178	Pr	-492,90	-1.963,57	0,00	**-2.456,47**
	S/S179	Pr	-514,10	-2.007,87	0,00	**-2.521,97**
	S/S181	Pr	-323,30	-1.262,68	0,00	**-1.585,98**
		Totale	-1.330,30	-5.234,12	0,00	**-6.564,42**
D'Aniello Alessia - D'aniello Anna	O/O133	Pr	-588,30	-645,79	0,00	**-1.234,09**
D'Aria Antonia Rocchetta	U/U204	Pr	-333,90	-1,91	0,00	**-335,81**
D'Aria Domenico	I/I94	Pr	-318,00	-16,24	0,00	**-334,24**
D'Ecclesiis Antonia	I/I96	Pr	-217,30	3,35	0,00	**-213,95**
De Nicolais Carmela	T/T189	Pr	-514,10	-527,47	0,00	**-1.041,57**
De Salvo Giuseppe	D/D42	Pr	-286,20	3,41	0,00	**-282,79**
De Salvo Lina	P/P151	Pr	-190,80	-2,47	0,00	**-193,27**
	P/P152	Pr	-227,90	-2,95	0,00	**-230,85**
		Totale	-418,70	-5,42	0,00	**-424,12**
De Simone Marilena	L/L109	Pr	-760,55	0,00	0,00	**-760,55**
Depretto Flavia	E/E46	Pr	-699,60	-3,32	0,00	**-702,92**
Derela Artur - Derel Pawel	U/U202	Pr	-540,60	-19,06	0,00	**-559,66**
Di Bello G. e Ruggieri A.	E/E45	Pr	-736,70	211,36	0,00	**-525,34**
Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna	M/M118	Pr	-217,30	-72,16	0,00	**-289,46**
Di Lecce Federica	M/M120	Pr	-845,35	-6,62	0,00	**-851,97**
Di Lena Anna Maria	L/L109	ex Pr	0,00	-741,79	742,00	**0,21**
Di Lena Daniela Vittoria	L/L107	Pr	-217,30	3,35	0,00	**-213,95**
Di Marno Francesco Antonio	V/V217	Pr	-196,10	-17,20	0,00	**-213,30**
Di Rienzo Lilia	U/U201	Pr	-492,90	-12,04	0,00	**-504,94**
Di Sabato Veneranda	L/L105	Pr	-270,30	-46,67	0,00	**-316,97**
Elettrico Giuseppe e De Vito Lucia	E/E54	Pr	-845,35	-1,05	0,00	**-846,40**
	E/E55	Pr	-845,35	6,00	0,00	**-839,35**
		Totale	-1.690,70	4,95	0,00	**-1.685,75**
Esposito Francesca	F/F59	Pr	-302,10	-106,41	0,00	**-408,51**
	F/F62	Pr	-270,30	-95,95	0,00	**-366,25**
		Totale	-572,40	-202,36	0,00	**-774,76**
Falagario Anna Maria	D/D37	Pr	-318,00	-212,07	0,00	**-530,07**
Ferramosca Esterina	I/I97	Pr	-254,40	-140,67	0,00	**-395,07**
	Q/Q158	Pr	-254,40	-140,67	0,00	**-395,07**
	Q/Q159	Pr	-371,00	-201,91	0,00	**-572,91**
	Q/Q164	Pr	-675,75	-354,93	0,00	**-1.030,68**

			Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo**
	Q/Q165	Pr	-675,75	-354,93	0,00	**-1.030,68**
		Totale	-2.231,30	-1.193,11	0,00	**-3.424,41**
Ferrara Margherita	A/A3	Pr	-736,70	4,30	0,00	**-732,40**
Ferri Antonio	C/C24	Pr	-699,60	-3,32	0,00	**-702,92**
Ferri Rocco	C/C23	Pr	-736,70	11,35	0,00	**-725,35**
Formicola Luigi	G/G77	Pr	-845,35	-439,02	0,00	**-1.284,37**
Forte Antonella	A/A8	Pr	-238,50	69,56	0,00	**-168,94**
Galizia Antonia	T/T190	Pr	-482,30	-791,56	0,00	**-1.273,86**
Galotto Vittoria	C/C31	Pr	-270,30	-2,89	0,00	**-273,19**
Gasparo Napoleone	B/B19	Pr	-238,50	237,45	0,00	**-1,05**
Gasparro Giuseppe	P/P144	Pr	-588,30	-26,08	0,00	**-614,38**
Giampietro Rosanna	V/V213	Pr	-514,10	-514,86	0,00	**-1.028,96**
Giannace Myriam	H/H86	Pr	-302,10	-14,99	0,00	**-317,09**
Giannuzzi Michele, Angela,	G/G75	Pr	-302,10	-50,24	0,00	**-352,34**
Giliberti Annamaria	M/M121	Pr	-845,35	-749,48	0,00	**-1.594,83**
Giocondo Manuela	T/T191	Pr	-540,60	-1.603,53	754,05	**-1.390,08**
Giorio Mario - Laurano Maria	I/I99	Pr	-760,55	-7,94	0,00	**-768,49**
Grad Gabriella	H/H88	Pr	-845,35	13,03	0,00	**-832,32**
Grieco Raffaele	D/D38	Pr	-466,40	-6,92	0,00	**-473,32**
Guerriero Giuseppe	H/H78	Pr	-736,70	-161,07	0,00	**-897,77**
Iacovone Giacinto	S/S183	Pr	-196,10	-1,31	0,00	**-197,41**
Iantorno Teresa Franca	T/T197	Pr	-212,00	112,93	0,00	**-99,07**
Iovine Giuseppina	D/D36	Pr	-736,70	-11,02	0,00	**-747,72**
Iovine Serafina	E/E53	Pr	-286,20	-292,87	0,00	**-579,07**
Izzo Gabriella	L/L108	Pr	-238,50	-10,41	0,00	**-248,91**
Izzo Renata	I/I95	Pr	-318,00	-14,74	0,00	**-332,74**
Lagreca Domenica Rosa	M/M115	Pr	-418,70	-327,22	0,00	**-745,92**
Lamacchia Loredana	U/U210	Pr	-590,95	-632,25	0,00	**-1.223,20**
Lanaro Serafina	H/H80	Pr	-773,80	-709,06	0,00	**-1.482,86**
	H/H82	Pr	-466,40	-430,18	0,00	**-896,58**
	H/H83	Pr	-333,90	-302,92	0,00	**-636,82**
		Totale	-1.574,10	-1.442,16	0,00	**-3.016,26**
Lapacciana Antonia	L/L106	Pr	-254,40	-15,72	0,00	**-270,12**
Lauzzana Giovanni	G/G69	Pr	-773,80	-276,37	0,00	**-1.050,17**
Leone Maria Antonietta	M/M114	Pr	-286,20	-17,43	0,00	**-303,63**
Leone Rosa	L/L102	Pr	-662,50	-17,18	0,00	**-679,68**
Leuci Sabino	B/B18	Pr	-286,20	-15,23	0,00	**-301,43**
Lo Duca Vincenzo	H/H87	Pr	-845,35	-857,90	0,00	**-1.703,25**
Loiudice Francesco - Massaro	F/F61	Pr	-333,90	-16,01	0,00	**-349,91**
Luisi Carmela	V/V216	Pr	-222,60	-10,67	0,00	**-233,27**
Lunati Franca Rosa	Q/Q160	Pr	-254,40	-257,88	0,00	**-512,28**
Mangiatordi Michele	I/I92	Pr	-318,00	-2,14	0,00	**-320,14**
Masciandaro Vita, Conte Anna,	H/H84	Pr	-270,30	62,26	0,00	**-208,04**
Mascolo Giuseppe - Sorrentino	G/G76	Pr	-845,35	330,67	0,00	**-514,68**
	X/X188	Pr	-961,95	-67,99	0,00	**-1.029,94**
		Totale	-1.807,30	262,68	0,00	**-1.544,62**
Maselli Giuseppe	A/A6	Pr	-318,00	-329,39	0,00	**-647,39**
Mastrandrea Nicola eredi	U/U205	Pr	-233,20	-254,53	0,00	**-487,73**
Masuccio Gerardo	N/N131	Pr	-760,55	-754,91	0,00	**-1.515,46**
Masuccio Rosario	A/A11	Pr	-845,35	-273,46	0,00	**-1.118,81**
Matera Rosa Maria Paola	I/I93	Pr	-418,70	-0,59	0,00	**-419,29**
Messina Andrea	L/L100	Pr	-662,50	-3,88	0,00	**-666,38**
Moles Orazio	F/F56	Pr	-736,70	-3,15	0,00	**-739,85**
Morarmarco Tommaso -	G/G74	Pr	-238,50	-56,62	0,00	**-295,12**
Morra Fabio - Claudia Di Bello	N/N132	Pr	-760,55	-149,68	0,00	**-910,23**
Morrone Salvatore	O/O137	Pr	-371,00	-471,37	0,00	**-842,37**
Napolitano Raffaella	E/E50	Pr	-318,00	-8,84	0,00	**-326,84**

			Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo**
Napolitano Vincenzo	C/C29	Pr	-286,20	-9,68	0,00	**-295,88**
Natella Alessia - Natella Valentina	P/P150	Pr	-227,90	3,51	0,00	**-224,39**
Nicoletti Martina	L/L104	Pr	-418,70	-51,42	0,00	**-470,12**
Oliva Augusto - Napolitano	C/C28	Pr	-302,10	-16,49	0,00	**-318,59**
Onori Vincenzo	T/T193	Pr	-333,90	-8,96	0,00	**-342,86**
Ottomano Vincenzo	V/V211	Pr	-514,10	-6,18	0,00	**-520,28**
Paccione Vincenzo	M/M117	Pr	-254,40	-391,76	0,00	**-646,16**
Padula Teresa	A/A4	Pr	-318,00	-23,13	0,00	**-341,13**
Palella Michele	S/S184	Pr	-164,30	-8,92	0,00	**-173,22**
Palermo Rosanna (Farina)	F/F65	Pr	-845,35	13,04	0,00	**-832,31**
	F/F66	Pr	-845,35	13,04	0,00	**-832,31**
		Totale	-1.690,70	26,08	0,00	**-1.664,62**
Pappacena Luca	B/B17	Pr	-286,20	4,42	0,00	**-281,78**
	B/B20	Pr	-286,20	-9,68	0,00	**-295,88**
		Totale	-572,40	-5,26	0,00	**-577,66**
Pappalardo Paola	D/D39	Pr	-318,00	-14,74	0,00	**-332,74**
Pariota Silvana	G/G68	Pr	-704,90	-245,95	0,00	**-950,85**
Pascale Michelangelo	Q/Q156	Pr	-561,80	-18,75	0,00	**-580,55**
Pastore Pietro, Annamaria,	Q/Q155	Pr	-588,30	-674,14	0,00	**-1.262,44**
Pavese Vincenzo - Provinzano	F/F60	Pr	-466,40	9,28	0,00	**-457,12**
Pavia Laura	D/D40	Pr	-286,20	-15,24	0,00	**-301,44**
Pellegrino Giuseppe - Rossi Maria	V/V221	Pr	-590,95	9,11	0,00	**-581,84**
Perago Antonella	I/I90	Pr	-630,70	-132,87	0,00	**-763,57**
Perilli Maria	I/I98	ex Pr	0,00	10,94	0,00	**10,94**
Picariello Giovanna	S/S187	Pr	-657,20	-654,24	0,00	**-1.311,44**
Pisciotta Anna Chiara	O/O136	Pr	-254,40	160,01	0,00	**-94,39**
Polito Lucia Domenica - Marzano	C/C33	Pr	-845,35	-210,95	0,00	**-1.056,30**
Priore Elena	U/U206	Pr	-185,50	-28,39	0,00	**-213,89**
	U/U207	Pr	-164,30	-33,00	0,00	**-197,30**
		Totale	-349,80	-61,39	0,00	**-411,19**
Ragosta Raffaele	O/O140	Pr	-190,80	-32,45	0,00	**-223,25**
Raguso Michele	Q/Q161	Pr	-227,90	-3,54	0,00	**-231,44**
	Q/Q162	Pr	-190,80	-4,11	0,00	**-194,91**
	Q/Q163	Pr	-227,90	3,51	0,00	**-224,39**
		Totale	-646,60	-4,14	0,00	**-650,74**
Rinaldi David	X/X222	Pr	-2.106,75	-2.122,78	0,00	**-4.229,53**
Romano Giovanni	S/S182	Pr	-222,60	-10,67	0,00	**-233,27**
Rosanova Domiziana	B/B15	Pr	-318,00	-646,33	0,00	**-964,33**
Rosanova Margherita	C/C25	Pr	-736,70	259,04	0,00	**-477,66**
Rosanova Rosa	I/I91	Pr	-662,50	-1.413,02	0,00	**-2.075,52**
Rosanova Teresa - GEDO S.A.S.	A/A2	Pr	-699,60	-7.359,30	353,93	**-7.704,97**
Rossi Carolina	N/N123	Pr	-630,70	-641,03	0,00	**-1.271,73**
Rubino Gianluigi	V/V219	Pr	-196,10	3,02	0,00	**-193,08**
Ruggiero Maria	M/M113	Pr	-662,50	-202,42	0,00	**-864,92**
Sabato Amedeo	C/C27	Pr	-466,40	136,71	0,00	**-329,69**
Sabato Giovanni	B/B16	Pr	-466,40	-234,41	0,00	**-700,81**
Salerno Domenico	R/R172	Pr	-227,90	102,41	0,00	**-125,49**
Santangelo Gaetano c/o Luise	G/G71	Pr	-466,40	-14,66	0,00	**-481,06**
Santangelo Vincenzo	O/O139	Pr	-227,90	-274,14	0,00	**-502,04**
Santantonio Maria Grazia	E/E47	Pr	-736,70	-534,23	0,00	**-1.270,93**
Santoro Maria Concetta	G/G72	Pr	-333,90	-347,09	0,00	**-680,99**
Santoro Maria Incoronata -	M/M111	Pr	-662,50	-485,82	0,00	**-1.148,32**
Sapone Fedele	A/A5	Pr	-466,40	8,58	0,00	**-457,82**
Sardone Michele	V/V218	Pr	-164,30	2,54	0,00	**-161,76**
Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra -	V/V214	Pr	-222,60	-98,73	0,00	**-321,33**
	V/V215	Pr	-323,30	-119,72	0,00	**-443,02**
		Totale	-545,90	-218,45	0,00	**-764,35**

			Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo**
Scafora Nunzia	S/S180	Pr	-222,60	-230,93	0,00	**-453,53**
Scavone Lucia Teresa	H/H79	Pr	-704,90	98,64	0,00	**-606,26**
Schiraldi Rosa - Troccoli Raffaele	L/L103	Pr	-286,20	-49,41	0,00	**-335,61**
Shahini Ilir	A/A7	Pr	-286,20	-233,63	0,00	**-519,83**
	A/A9	Pr	-286,20	-211,78	0,00	**-497,98**
		Totale	-572,40	-445,41	0,00	**-1.017,81**
Sicignano Rosa	B/B12	Pr	-773,80	-318,26	0,00	**-1.092,06**
Silvestro Vincenzo	N/N127	Pr	-286,20	-9,68	0,00	**-295,88**
Sorrentino C. e Staiano C.	I/I98	Pr	-760,55	0,00	0,00	**-760,55**
Spagnuolo Grazia	D/D44	Pr	-940,75	-773,59	0,00	**-1.714,34**
Spiezia Antonella	O/O142	Pr	-752,60	-547,17	0,00	**-1.299,77**
Spiezia Orsola	O/O143	Pr	-752,60	-547,17	0,00	**-1.299,77**
Tassone Venerdina	M/M116	Pr	-286,20	37,91	0,00	**-248,29**
Toma Daniele	D/D41	Pr	-238,50	3,69	0,00	**-234,81**
Toma Vito	P/P145	Pr	-561,80	15,56	0,00	**-546,24**
Tommasino Maria Rosaria	N/N130	Pr	-254,40	-15,05	0,00	**-269,45**
Tortora Antonino	U/U203	Pr	-212,00	-8,02	0,00	**-220,02**
Tucci Giuseppe	Q/Q157	Pr	-588,30	-600,43	0,00	**-1.188,73**
Valente Alfonsina - Bianchi	B/B21	Pr	-845,35	-233,27	0,00	**-1.078,62**
	B/B22	Pr	-845,35	-233,27	0,00	**-1.078,62**
		Totale	-1.690,70	-466,54	0,00	**-2.157,24**
Ventura Antonio	G/G73	Pr	-270,30	3,54	0,00	**-266,76**
Vigoriti Francesco	P/P153	Pr	-675,75	3,36	0,00	**-672,39**
	P/P154	Pr	-675,75	10,41	0,00	**-665,34**
		Totale	-1.351,50	13,77	0,00	**-1.337,73**
Vigoriti Maria	P/P147	Pr	-254,40	-3,14	0,00	**-257,54**
Vizziello Giuseppe	M/M119	Pr	-254,40	-10,15	0,00	**-264,55**
Volino Tommaso - Iacovone	S/S177	Pr	-514,10	7,93	0,00	**-506,17**
TOTALE COMPLESSIVO			**-106.000,00**	**-47.098,94**	**3.256,05**	**-149.842,89**

Alfano Silvana
Via Piano Marina n. 80
87070 ROSETO CAPO SPULICO

Condominio "Gabbiano Azzurro"
C/o geom. Francesco Durso
Via Lazio n. 6
87070 ROSETO CAPO SP.

Oggetto: Osservazioni alla nota del 22/12/2025.

La sottoscritta Alfano Silvana, proprietaria del locale commerciale sito in via Gabbiano Azzurro, in riscontro alla raccomandata a mano ricevuta in data 23/12/2025, con la presente respinge ogni addebito in essa riportato in quanto infondati per come di seguito specificato:

- In riferimento all'articolo 10 del regolamento condominiale si precisa che la destinazione d'uso commerciale dell'intero immobile "Alfano" è stata autorizzata dal comune di Roseto Capo Spulico alla società ITALINVEST SPA con provvedimento n. 86 del 16.01.1982.
- Alfano Vittorio, con atto notarile del 21/12/1982 ha acquistato tutto lo stabile uso commerciale di cui alla particella 1080 dove ha svolto da subito le attività commerciali di bar, supermarket e tavola calda, munite di tutte le autorizzazioni di legge.
- La licenza relativa al locale in questione è stata rilasciata originariamente in favore di Alfano Vittorio per la somministrazione di alimenti e bevande. L'attività, successivamente, è passata alla figlia Alfano Maria e nel 1994 alla figlia Alfano Silvana che è tutt'ora titolare della licenza commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande che sarà oggetto di subentro da parte del nuovo gestore per come avvenuto in passato.
- I lavori edili interni di adeguamento normativo del locale-laboratorio sono tutti a norme di legge sia urbanistiche che sanitarie.
- Il tubo di sfiato della cappa, già dotata di filtri a carboni attivi, assolutamente non previsto dalla normativa vigente, è stato installato sulla parete e coperto in modo da non creare nessun impatto, su suggerimento dei sanitari, allo scopo di evitare eventuali fastidi ai condomini in caso di malfunzionamento.
- Tale scrupolosa precauzione ha comportato per la scrivente un consistente aggravio di spese. E' il caso di precisare, però, che l'utilizzo della cosa comune non è vietato dalla legge.
- Nel caso l'assemblea condominiale dovesse optare, e non credo, per l'eliminazione del tubo lasciando lo sfiato della cappa a filo muro esterno, sarà mia cura rimuoverlo con facilità e ritenermi sollevata da eventuali lamentele da parte dei condomini, declinando, altresì, ogni altra responsabilità.

Si fa notare, infine, che il citato regolamento non riguarda la fattispecie e che il locale sarà abbellito in ogni sua parte sia interna che esterna e sarà mantenuta l'attività di bar food gourmet unico a Roseto che contribuirà alla valorizzazione dell'intero complesso.

Roseto lì, 13/01/2026

Per ricevuta
F. Durso
14/01/2026

Cordiali saluti
Alfano Silvana

Roseto li, 22/12/2025

Raccomandata a mano

Condominio "Gabbiano Azzurro"
C/o geom. Francesco Durso
Via Lazio n. 6
87070 ROSETO CAPO SP.
E-MAIL gabb.azzurro@libero.it
PEC cond.gabbiano@pec.it
Sito www.gabbiano-azzurro.it
Tel. 388/8531856

EGR. CONDOMINO
Alfano Silvana
Via Piano Marina n. 80
87070 ROSETO CAPO SPULICO

Oggetto: ***Creazione attività di ristorazione e posa in opera tubo di sfiato della cappa.***

Gent.ma condomina,
La presente, a seguito di comunicazione pervenuta allo scrivente, sia verbale che scritta, da parte del consiglio dei condomini circa la violazione dell'art. 10 del Regolamento Condominiale che *"vieta in modo assoluto di destinare sia un singolo appartamento che uno o più fabbricati ad uso albergo, rosticceria, tavola calda"*.
Gli stessi sostengono che la S.V. stia effettuando nel locale di proprietà (BAR EUROPA) facente parte del condominio Gabbiano Azzurro, lavori edili propedeutici al cambio di destinazione d'uso dell'attuale BAR ad attività di ristorazione e che è stata messa in opera una canna fumaria, il tutto in violazione del regolamento di cui sopra.
Ove ciò rispondesse a verità, in attesa di eventuali decisioni da parte dell'assemblea, con la presente Le intimo l'immediato ripristino dello status quo ante, ovvero:
1 - smontare immediatamente il tubo di sfiato installato sulla parete condominiale;
2 - sospendere ogni iniziativa volta alla creazione di una attività di ristorazione.
Eventuali osservazioni alla presente, dovranno pervenire allo scrivente entro quindici giorni dal ricevimento della presente.

Cordiali saluti

L'AMMINISTRATORE
Geom. Francesco Durso
F. Durso

Per ricevuta
Alfano Silvana

23-12-2025

Da: avv.manfuso@forotorre.it
Oggetto: Risarcimento Danni
Data: 23/04/2026 17:53
A: cond.gabbiano@pec.it

Allegati: WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (1).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (3).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (2).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (5).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (4).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (7).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (6).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (9).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (8).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40.jpeg

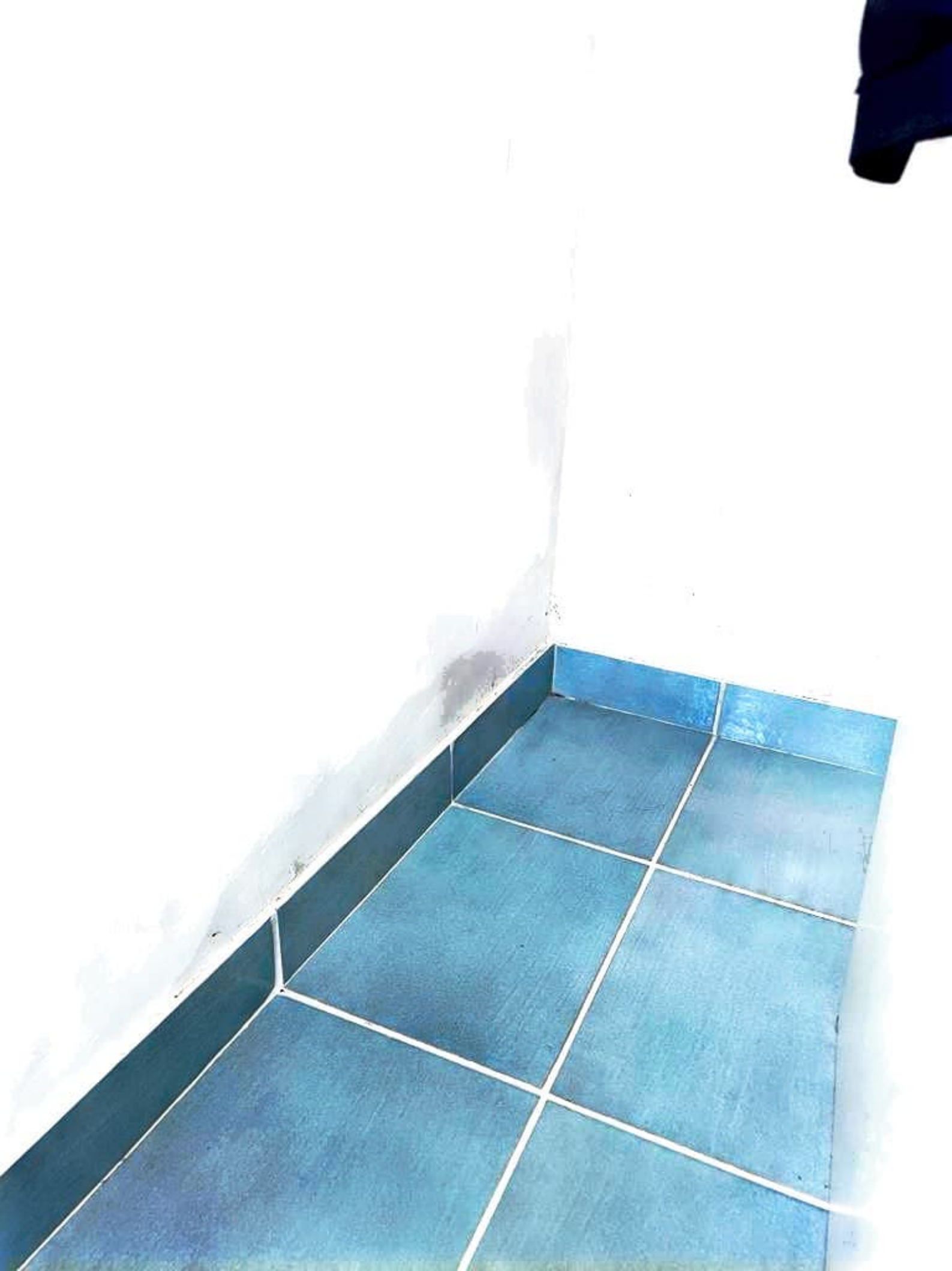
---

Gent.mo Amministratore Franco D'Urso,

In nome e per conto della Sig. Rosanova Rosa, come da comunicazioni intervenute per le vie brevi, ti invio, nuovamente e come già fatto in precedenza, i rilievi fotografici effettuati per constatare i danni subiti ai miei immobili (illo tempore, due) siti in Roseto Capo Spulico, Condominio Gabbiano Azzurro. Ti chiedo di inserire tale questione in modo da poterla trattare nella prossima assemblea.

Di seguito riporto, altresì, il contenuto testuale della richiesta precedentemente effettuata:
"Gent.mo Amministratore Franco D'Urso,
Per quanto che concerne il rimborso spese relativo ai danni subiti agli immobili siti in Roseto
Capo Spulico, ti invio tutte le informazioni necessarie all'adempimento.
1) € 600,00 per danni subiti 3 anni fa circa, nell'appartamento centrale n. 74, per problemi dovuti
alla colonna fecale.
In dettaglio:
- € 200,00 come risarcimento danni all'avv. De Cledis, proprietario dell'immobile
immediatamente sottostante
- € 400,00 per avvenute riparazioni;
2) € 1.700,00 per danni subiti nel corso di luglio/agosto 2023, all'immobile sito al n.75.
In dettaglio:
- sostituzione piastrelle del bagno in edizione limitata con piastrelle di colorazione differente
come da foto;
- riparazione muro camera da letto, confinante col bagno oggetto di riparazioni;
- riparazione arredo bagno;
- sostituzione delle tubature;
- sostituzione sanitari;
- manodopera per lavori di muratura ed idraulica.
Certo di una tua piena disponibilità e comprensione, chiedo quindi la somma di € 2.300,00 come
risarcimento per i costi sostenuti ed i danni subiti.
Allego foto di quanto indicato.
Ti saluto con affetto,
Alfonso Manfuso"

Cordialità,
Vincenzo Manfuso.

















Al Condominio "Gabbiano Azzurro" Roseto Capo Spulico (CS)
All'Attenzione del Nuovo Amministratore *pro tempore*
cond.gabbiano@pec.it

Oggetto: *Trasmissione documentazione e Riepilogo pendenze relative all'unità immobiliare Int. 109 – Infiltrazioni d'acqua da parete esterna comune ed istanza di rimborso spese.*

Egr. Amministratore,

desidero innanzitutto augurarLe un buon lavoro per il Suo nuovo mandato alla guida del nostro Condominio.

Ben consapevole di come la fase di passaggio delle consegne e il subentro in una nuova gestione condominiale siano momenti complessi, caratterizzati dal passaggio di una mole considerevole di documentazione, Le scrivo per portarLa a conoscenza di una pendenza non ancora risolta riguardante la mia unità immobiliare (sita al civico 109, all'interno del Parco "Gabbiano Azzurro").

Con estrema probabilità, nel trapasso dei faldoni e delle carte tra la vecchia e la nuova gestione, potrebbe non esserLe stata evidenziata (o potrebbe essere sfuggita) una formale istanza di rimborso spese da me presentata nei mesi scorsi.

Tale richiesta trae origine da una problematica ben nota alla passata amministrazione: una grave infiltrazione d'acqua proveniente dalla parete esterna condominiale comune che ha pesantemente danneggiato l'interno del mio appartamento (locali salone e camera da letto), proprio a ridosso del completamento di un'onerosa ristrutturazione globale dell'immobile.

Al fine di fornirLe un quadro chiaro, aggiornato e completo della situazione, e per consentirLe di verificare agevolmente la pratica nei registri contabili, Le riepilogo di seguito i fatti e gli estremi dei documenti già trasmessi, che provvedo a riallegare integralmente.

Ci tengo a precisare che l'invio della presente mossa da **intenti puramente collaborativi e di buon vicinato, volti a favorire una rapida e bonaria risoluzione della vicenda direttamente con la Sua gestione, onde evitare di dover ricorrere a vie legali** che comporterebbero un inutile aggravio di spese e tempi per il Condominio stesso.

Certi della Sua sensibilità professionale e restando sin da ora in fiduciosa attesa di Vostre buone nuove in merito alla definizione del **rimborso o compensazione** e all'avvio dei necessari ripristini della facciata, Le porgo cordiali saluti.

Documentazione allegata:

- *copia mail di segnalazione del 22/03/2023;*
- *copia istanza rimborso pec del 31/10/2025;*
- *ricevuta pec di avvenuta consegna del 07/11/2025*
- *copia fattura n. 18/2025*

S.A.Abate lì 18/06/2026

F.to
Anna D'Aniello

Spett.le **Amministratore del Condominio Gabbiano Azzurro**

Roseto Capo Spulico CS

Geom. Francesco D'Urso

cond.gabbiano@pec.it

Oggetto: **Richiesta di rimborso** spese per intervento di ripristino danni da infiltrazioni d'acqua provenienti da parete esterna

La sottoscritta Anna D'Aniello, comproprietario dell'unità immobiliare sita in Roseto Capo Spulico parco Gabbiano Azzurro civico, 109

PREMESSO CHE

- In data 28/04/2025, a mezzo messaggio WhatsApp, ha segnalato alla S.V. la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla parete esterna dell'edificio, inviando altresì documentazione fotografica attestante i danni subiti alle pareti e al soffitto dell'appartamento;
- Che tale segnalazione era già stata fatta con precedente mail del 22/03/2023 a cui fece seguito un intervento sommario ma non risolutivo del problema. Ed allora fu la scrivente che a proprie spese fece ritinteggiare pareti e soffitto.
- Ad oggi non è stato effettuato alcun intervento risolutivo del problema, tant'è che si è ripresentato;
- Al fine di evitare l'aggravarsi dei danni e poter ripristinare la normale abitabilità dei locali, la sottoscritta ha provveduto personalmente, a proprie spese, alla tinteggiatura e al ripristino delle pareti e del soffitto danneggiati;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Con la presente si trasmette in allegato la fattura relativa ai lavori di ripristino eseguiti e si chiede il rimborso dell'importo sostenuto, con rivalsa sulle quote condominiali da ripartirsi secondo i criteri previsti dalla legge e dal regolamento condominiale.

Si invita pertanto la S.V. a voler provvedere all'inserimento della spesa nel rendiconto condominiale e al relativo rimborso in favore della sottoscritta, nonché a disporre gli interventi necessari per eliminare definitivamente la causa delle infiltrazioni provenienti dalle parti comuni.

In attesa di un cortese riscontro, si porgono
Distinti saluti.

Luogo e data: S.A.A. 31/10/2025

Firma

D'Aniello Anna

Cedente/prestatore (fornitore)	Cessionario/committente (cliente)
Identificativo fiscale ai fini IVA: IT05573280657 Codice fiscale: RSSGPP61P06I300I Cognome nome: RUSSO GIUSEPPE Regime fiscale: RF01 ordinario Indirizzo: VIA DEI GOTI 232 Comune: ANGRI Provincia: SA Cap: 84012 Nazione: IT **Terzo Intermediario** Denominazione: PA DIGITALE S.P.A.	Codice fiscale: DNLNNA03B42C129R Cognome nome: D'ANIELLO ANNA Indirizzo: Via Casa D'Antuono 116 Comune: SANT'ANTONIO ABATE Provincia: NA Cap: 80057 Nazione: IT

TIPOLOGIA DOCUMENTO	ART. 73	NUMERO DOCUMENTO	DATA DOCUMENTO	CODICE DESTINATARIO
TD01 fattura		18/2025	31-10-2025	

COD. ARTICOLO	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	UM	SCONTO O MAGG.	%IVA	PREZZO TOTALE
	Fattura per lavori di pitturazione interna (parete e soffitto salone e camera da letto) causati da infiltrazione esterna c/ o Vs immobile in Roseto Capo Spulico parco Gabbiano Azzurro civico 109		550,00			22,00	550,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI					
ESIGIBILITÀ IVA / RIFERIMENTI NORMATIVI	%IVA	SPESE ACCESSORIE	ARR.	TOTALE IMPONIBILE	TOTALE IMPOSTA
I (esigibilità immediata)	22,00	0,00	0,00	550,00	121,00
IMPORTO BOLLO	SCONTO/MAGGIORAZIONE		ARR.	TOTALE DOCUMENTO	
			0,00	671,00	

MODALITÀ PAGAMENTO	DETTAGLI	SCADENZE	IMPORTO
MP02 Assegno	IBAN IT64E0623040210000057239513		671,00

Da: Giampiero Leonetti
giampiero.leonetti@cincotticompany.it
Oggetto: Sinistro 917560623; Polizza 505821349 - ALLIANZ
Data: 25 giu 2026, 08:08:36
A: gabb.azzurro@libero.it

Buongiorno, con riferimento al sinistro in oggetto, s'invia per la definizione dello stesso, il relativo atto di quantificazione del danno, recante riserva all'indennizzo stimato in €370,00 (Trecentosettanta,00), intesi in c.t. ed al lordo dei limiti di polizza.

In attesa del suddetto atto, debitamente compilato e sottoscritto, porgiamo
Cordiali saluti

ing. Giampiero Leonetti
Perito Sinistri di Frequenza

mobile 366.5445372
giampiero.leonetti@cincotticompany.it

Cincotti & Company

Cincotti & Company S.p.A.
Milano - Roma - **Napoli** - Mogliano V. - Perugia - Bari - Palermo
Call Center 800.58.58.88
Fax unico 800.68.68.88
www.cincotticompany.it

Questo messaggio è riservato al/i destinatario/i specificati, e potrebbe contenere informazioni riservate. Se lo si è ricevuto per errore, vi preghiamo di segnalarlo al mittente e di cancellare l'originale. Qualsiasi utilizzo da parte di altri diversi dal/i destinatario/i dei contenuti dell'email e del materiale in allegato è vietato.

This message is for the designated recipient only and might contain privileged, proprietary, or private information. If you have received it in error, please notify the sender immediately and delete the original. Any other use of the email text and attached material by you is strictly prohibited.

Allianz

Atto di quantificazione del danno

917560623	11/05/2026	505821349	CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
sinistro n.	*del*	*polizza n.*	*contraente/assicurato*

ROSETO CAPO SPULICO	VIA GABBIANO AZZURRO SNC	Cosenza
comune	*indirizzo*	*provincia*

Stima del danno

La Cincotti *Care S.r.l.*, incaricata da Allianz SpA e dalle eventuali coassicuratrici, e il Sig. Ing. Amedeo Sabato in qualità di amm. p.t. del condominio (telefono 3355835929), considerate le risultanze di stima dei danni attribuibili al sinistro sopra indicato, determinano tra loro d'accordo e nel rispetto delle prescrizioni di polizza l'ammontare complessivo dell'indennizzo in

€ 370,00 (Trecentosettanta,00)

€ ( )

€ ( )

☒ al lordo ☐ al netto della franchigia/scoperto contrattuale pari a € / % €250,00

Il Contraente/Assicurato dichiara inoltre di non avere in corso altre coperture assicurative (es. copertura condominiale, oltre quella privata, art. 1910 c.c.) sugli enti garantiti dalla polizza in oggetto o, in caso contrario, ne riporta di seguito gli estremi:

CincottiCare		
L'incaricato della Compagnia	*Luogo e data*	*Letto, confermato e sottoscritto*

Osservazioni e riserve

Elementi e circostanze che potrebbero determinare la riduzione o il rifiuto dell'indennizzo

del perito incaricato: Si eleva riserva all'indennizzo in favore della spettabile Mandante in forza delle esclusioni previste dalla garanzia Eventi Atmosferici.

dell'assicurato: Si dissente dalle riserve espresse e non si conviene sulla risoluzione e importi rilevati.

CincottiCare	Roseto Capo Spulico 25/06/2026	CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
L'incaricato della Compagnia	*Luogo e data*	*Letto, confermato e sottoscritto*

Il danno come sopra stimato, non impegna in alcun modo Allianz S.p.A. alla sua liquidazione essendo quest'ultima espressamente subordinata dalla Compagnia al preventivo esame di regolarità amministrativa della polizza impegnata, di esistenza delle specifiche garanzie prestate alle condizioni tutte indicate in polizza, di inesistenza di esclusioni, limitazioni, motivi ostativi, riserve immediatamente rilevate ovvero successivamente accertate.

Estremi per l'eventuale pagamento a mezzo bonifico bancario

Banca Poste Italiane Intestatario conto CONDOMINIO VILLAGGIO GABBIANO AZZURRO

Codice IBAN

I	T	7	9	R	0	7	6	0	1	1	6	2	0	0	0	0	0	0	8	2	8	0	3	5	7	8
CK		CIN				ABI						CAB							Numero di conto corrente							

Per informazioni sulla liquidazione del sinistro, per conoscere lo stato della pratica o per qualsiasi chiarimento, è possibile contattare l'Agente Allianz o il Polo di gestione cui è assegnata la pratica:

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF MILANO**
Piazza Velasca, 7/9
20122 MILANO
Tel. 02.72167340 fax 02.72166677

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF ROMA**
Piazza San Silvestro, 13
00187 ROMA
Tel. 06.67683111 fax 06.6786262

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF TORINO**
Via V. Alfieri, 22
10121 TORINO
Tel. 011.5161521 fax 011.5161400

Versione 0

Da: **Giampiero Leonetti**
giampiero.leonetti@cincotticompany.it
Oggetto: **Sinistro 929505961; Polizza 505821349 - ALLIANZ**
Data: **3 apr 2025, 19:44:06**
A: **gabb.azzurro@libero.it**
Cc: **Vito Laricchiuta**
vito.laricchiuta@cincotticompany.it

Buon pomeriggio, con riferimento al sinistro in oggetto, s'invia per la definizione dello stesso, il relativo atto di quantificazione del danno, recante riserva all'indennizzo stimato in €1.335,42 (milletrecentotrentacinque,42), intesi al lordo dei limiti di polizza.
In attesa del suddetto atto, debitamente compilato e sottoscritto, porgiamo

Cordiali saluti

ing. Giampiero Leonetti
Perito Sinistri di Frequenza

mobile 366.5445372
giampiero.leonetti@cincotticompany.it

Cincotti & Company

Cincotti & Company S.p.A.
Milano - Roma - **Napoli** - Mogliano V. - Perugia - Bari - Palermo
Call Center 800.58.58.88
Fax unico 800.68.68.88
www.cincotticompany.it

Questo messaggio è riservato al/i destinatario/i specificati, e potrebbe contenere informazioni riservate. Se lo si è ricevuto per errore, vi preghiamo di segnalarlo al mittente e di cancellare l'originale. Qualsiasi utilizzo da parte di altri diversi dal/i destinatario/i dei contenuti dell'email e del materiale in allegato è vietato.

This message is for the designated recipient only and might contain privileged, proprietary, or private information. If you have received it in error, please notify the sender immediately and delete the original. Any other use of the email text and attached material by you is strictly prohibited.

Allianz

Atto di quantificazione del danno

929505961	31-08-2024	505821349	CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
sinistro n.	*del*	*polizza n.*	*contraente/assicurato*

ROSETO CAPO SPULICO	Via Lungomare degli Achei	CS
comune	*indirizzo*	*provincia*

Stima del danno

La Cincotti **Care S.r.l.** , incaricata da Allianz SpA e dalle eventuali coassicuratrici, e il Sig. Franco Durso in qualità di amm. p.t. del Condominio (telefono 3687639252), considerate le risultanze di stima dei danni attribuibili al sinistro sopra indicato, determinano tra loro d'accordo e nel rispetto delle prescrizioni di polizza l'ammontare complessivo dell'indennizzo in

€ 1.335,42 (Milletrecentotrentacinque,42)

€ ( )

€ ( )

☒ al lordo ☐ al netto della franchigia/scoperto contrattuale pari a € / % _____

Il Contraente/Assicurato dichiara inoltre di non avere in corso altre coperture assicurative (es. copertura condominiale, oltre quella privata, art. 1910 c.c.) sugli enti garantiti dalla polizza in oggetto o, in caso contrario, ne riporta di seguito gli estremi:

CincottiCare		
L'incaricato della Compagnia	*Luogo e data*	*Letto, confermato e sottoscritto*

Osservazioni e riserve

Elementi e circostanze che potrebbero determinare la riduzione o il rifiuto dell'indennizzo

del perito incaricato:

dell'assicurato:

Si eleva riserva all'indennizzo in favore della spettabile Mandante in forza delle esclusioni previste dall'Art. 4.3 - Garanzie aggiuntive, OC - Danni da occlusione e trabocco delle CGA.

CincottiCare		
L'incaricato della Compagnia	*Luogo e data*	*Letto, confermato e sottoscritto*

Il danno come sopra stimato, non impegna in alcun modo Allianz S.p.A. alla sua liquidazione essendo quest'ultima espressamente subordinata dalla Compagnia al preventivo esame di regolarità amministrativa della polizza impegnata, di esistenza delle specifiche garanzie prestate alle condizioni tutte indicate in polizza, di inesistenza di esclusioni, limitazioni, motivi ostativi, riserve immediatamente rilevate ovvero successivamente accertate.

Estremi per l'eventuale pagamento a mezzo bonifico bancario

Banca _____ Intestatario conto _____

Codice IBAN | I | T | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

CK CIN ABI CAB Numero di conto corrente

Per informazioni sulla liquidazione del sinistro, per conoscere lo stato della pratica o per qualsiasi chiarimento, è possibile contattare l'Agente Allianz o il Polo di gestione cui è assegnata la pratica:

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF MILANO**
Piazza Velasca, 7/9
20122 MILANO
Tel. 02.72167340 fax 02.72166677

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF ROMA**
Piazza San Silvestro, 13
00187 ROMA
Tel. 06.67683111 fax 06.6786262

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF TORINO**
Via V. Alfieri, 22
10121 TORINO
Tel. 011.5161521 fax 011.5161400

Versione 0

Perizia Tecnica

tecnico ing. Amedeo Sabato

Perizia sullo stato dei luoghi e sussistenza di danni.

Redattore

Ing. Amedeo Sabato

Data: 04-09-202

Oggetto: *Perizia sullo stato dei luoghi e sussistenza di danni nell'unità immobiliare del sig. Amedeo Sabato sita in Roseto Capo Spulico parco Gabbiano Azzurro palazzina 'C' villino 23 comprendente porzione di fabbricato al piano terra con patio/giardino, facente parte di una struttura con altri due piani.*

Redattore: *ing. Amedeo Sabato.*

Il sottoscritto ing. Amedeo Sabato, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il numero 5431, anche nella qualità di proprietario, in data 24 giugno 2023 ha effettuato sopralluogo nell'immobile che è motivo di questa relazione tecnica.

Premessa

L'appartamento in oggetto è ubicato alla piano terra della palazzina 'C' del parco Gabbiano Azzurro in roseto Capo Spulico e nello specifico al villino 23 ed è sovrastato da altri immobili di proprietà diverse.

Detta unità immobiliare è composta da tre camere, cucina, servizio e piccolo disimpegno tra il bagno e la camera da letto. Il tutto per un totale di circa 60mq, a questo va aggiunto un patio di uso esclusivo antistante l'appartamento. Nei fatti composto dalla porzione iscritta al catasto fabbricati, ufficio provinciale di Cosenza per il comune di Roseto Capo Spulico, al foglio 34 particella 487 subalterno 2 per vani 4.

In data 24 giugno 2023 veniva effettuato il sopralluogo per la produzione di una perizia tecnica di parte per la valutazione dei danni prodotti all'unità immobiliare del sig. Sabato da parte dell'apparato radicale di un pino appartenente all'area condominiale del parco Gabbiano Azzurro.

Stato dei Luoghi e Considerazioni

Durante il sopralluogo effettuato si è provveduto in primo luogo alla ispezione dei luoghi per poi passare alla determinazione delle cause ed infine alla identificazione dei danni.



Foto 1

Dal sopralluogo si evince che il patio è composto da pavimentazione in marmo bianco tipo trapanese incollato su massetto di cemento. Lo stesso ricopre circa 25 mq del patio il cui restante è adibito a giardino. Il patio è circondato da muro in calcestruzzo lapillare e muretto in pietra rivestito da bucciato di cemento bianco.

La pavimentazione risulta ben livellata nelle prossimità della porta di ingresso e man mano che ci si allontana da essa trova sempre maggiori sconnessioni e dislivelli fino ad avere, nelle immediate vicinanze al confine del patio con la proprietà condominiale, parti di pavimento completamente distaccate (*foto 1*).



Foto 2

Nella zona che va dalla finestra della camera da letto fino al confine con l'area condominiale si notano una serie di dossi ed avvallamenti nella pavimentazione (*foto 2*) oltre a crepe verticali del muretto di recinzione (*foto 3*).



Foto 3



Foto 4



Foto 5

La parte di muro che guarda l'esterno della proprietà ha subito diversi se non totali distacchi del bucciardato cementizio che ricopre la muratura di recinzione (*foto 4-5-6*).



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Gli assi verticali di entrambi i cancelletti di ingresso risultano essere fuori piombo e precludono il corretto funzionamento dei cancelli (*foto 7 e 8*).

Nel patio è installato un piccolo lavatoio il cui scarico viaggia sotto il patio e si allaccia alla fogna condominiale. A seguito di verifica ispettiva il tubo di scarico risulta essere ostruito completamente da apparato radicale (*foto 9*).



Foto 9

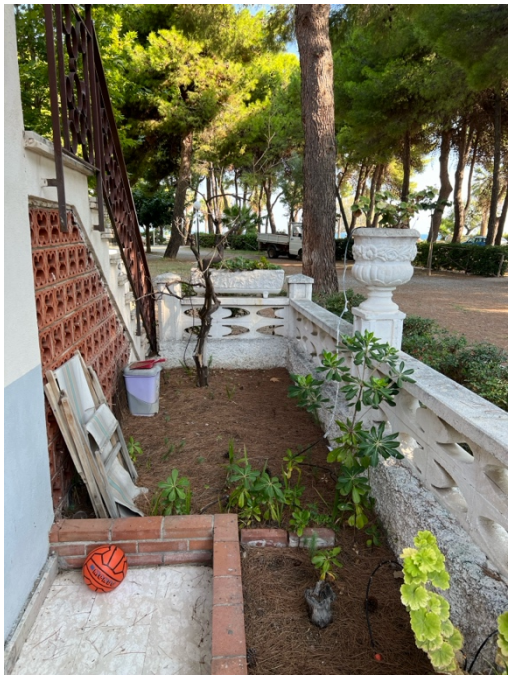


Foto 10

Nella proprietà vennero piantate diverse piante di agrumi: un clementino, un limone, un kumquat, un pompelmo, un bergamotto ed un cedro (*foto 10*). Le



Foto 11

stesse sono state completamente devastate dall'imponente complesso radicale del pino (*foto 11*). È da considerare che fino a qualche anno fa tutte le piante godevano di ottima salute.

Il muro al di sotto della finestra della camera da letto e che affaccia sulla porzione di patio interessata dai danni causato dall'apparato radicale del pino sono presenti due lesioni verticali in corrispondenza dei due rialzi del pavimento causati dall'ingrossarsi delle radici sottostanti. Queste lesioni sono evidenziate dalle frecce nelle *foto 12 e 13* e come si può notare tali lesioni partono dal basso e vanno verso l'alto.

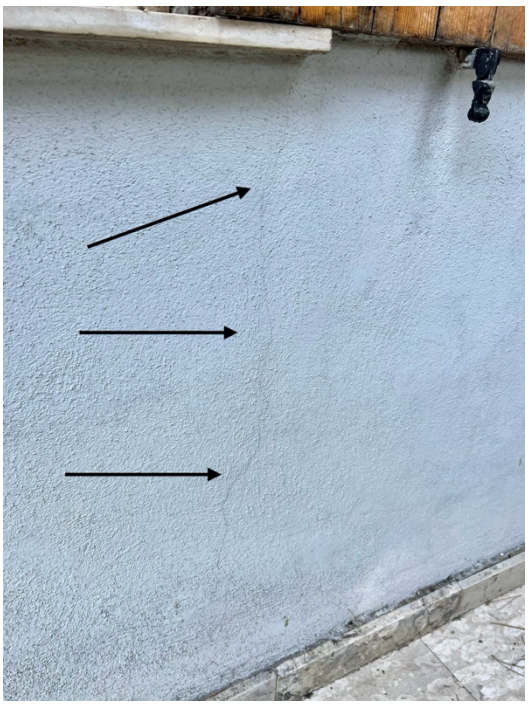


Foto 12

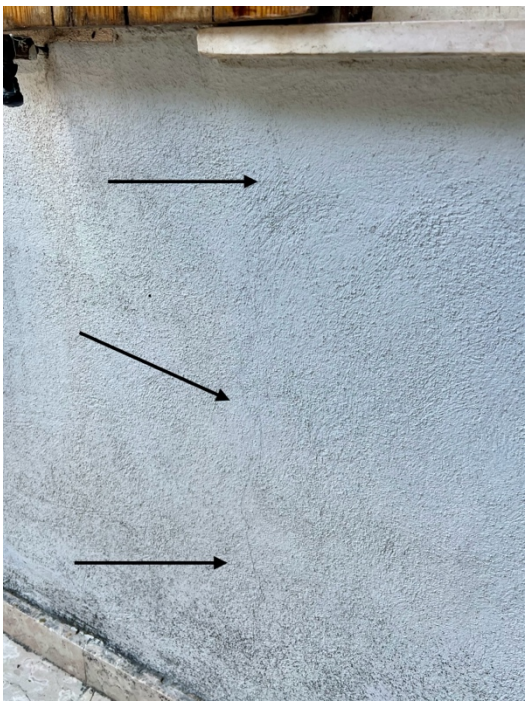


Foto 13

Constatato quanto detto in precedenza si considera evidente che la causa di tutti i danni apportati all'immobile oggetto di questa perizia sono causati dall'apparato radicale del pino in *foto 11-14-15-16-17*. Lo stesso presenta un imponente apparato radicale superficiale che con il tempo ha provocato oltre ai danni alla pavimentazione, ai muri perimetrali, ai cancelli e alle tubazioni di scarico anche il deperimento delle piante che si trovano e trovavano attorno e sotto di lui.



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

Inoltre, come si evince dai rilievi fotografici, l'ombra prodotta dalle chiome dell'albero unita alle resine ed al polline dello stesso ha formato su tutta la pavimentazione sotto lui e sui muri delle muffe e degli annerimenti difficilissimi da rimuovere anche con prodotti specifici che però per la loro aggressività sono sconsigliati da utilizzare sulla pavimentazione di marmo e cementizia.

L’apparato radicale del pino in alcune occasioni si è avvicinato persino alla porta di ingresso. Questo è evidente guardando i dossi sul pavimento in direzione delle radici superficiali che si notano attorno al tronco dell’albero.

L’apparato radicale del pino in *foto 11* ad oggi sono in prossimità della finestra della camera da letto dell’immobile (*foto 12 e 13*) e tutto lascia pensare che sia già arrivato alle fondamenta della palazzina e/o a ridosso del muro perimetrale.

Il pino in (*foto 11*), identificato con targhetta n° 980603 – 0915408 (*foto 18*), è stato considerato di pericolosità estrema dalla perizia del dott. Giuseppe Ciancia (*allegato 1*), richiesta dal Condominio Gabbiano Azzurro con apposita delibera assembleare. Il fattore ***estremo*** *si riferisce alla possibile rottura per sradicamento dell’intero sistema suolo-pianta*.



Foto 18

Il dott. Ciancia nella sua perizia valuta il fattore di danno estremo del pino in questione in quanto tale esemplare arboreo risulta avere dimensioni diametriche molto significative per la specie e/o sviluppo in altezza considerevole. Inoltre la classe fitostatica estrema degli esemplari arborei in quanto presentanti una situazione fitosanitaria e di stabilità meccanica ormai irrimediabilmente compromessa in quanto in molti casi gli apparati radicali risultano essere in sofferenza, mal sviluppati e/o soffocati dalle infrastrutture e dalle opere con cui interferiscono in quanto sviluppatisi a ridosso ed in strettissimo contatto con le stesse, dai pregressi ed in molti casi errati interventi di potatura messi in atto in passato che hanno accentuato in molti casi lo squilibrio, lo sbilanciamento e l'asimmetria delle chiome nonché ne hanno innalzato irrimediabilmente l'altezza di inserzione sul fusto (parametro di primaria importanza per la stabilità meccanica), il rapporto h/d che risulta essere elevato o molto elevato e l'elevata inclinazione del fusto. Infine – continua Ciancia – sussiste l'impossibilità di mettere in atto interventi correttivi soprattutto di potatura in quanto gli interventi pregressi non lasciano spazio d'intervento stante

il fatto che le specie arboree in questione per caratteristiche botaniche e specifiche non rispondono con ricacci vegetativi alle potature stesse.

Il Dott. Ciancia conferma nella relazione redatta l'anno successivo (*allegato 2*), post sopralluogo di verifica, tutte le indicazioni e prescrizioni date nella perizia.

Quanto asserito nella perizia del Dott. Ciancia è stato confermato ed avvalorato dalla relazione dei vigili del fuoco di Cosenza (*allegato 3*).

Conclusioni

Di seguito le conclusioni con riferimento a quanto evidenziato dalle misurazioni, dai rilievi fotografici e da quanto ampiamente esposto in precedenza.

- CAUSA DEI DANNI

  È indubbio che l'immobile del sig. Amedeo Sabato sia stato danneggiato dall'apparato radicale del pino in *foto 11*. I rilievi fotografici effettuati durante il sopralluogo danno chiaro riscontro dei danni. Quanto detto in precedenza a riguardo dello stato dei luoghi e le deduzioni apportate dimostrano come l'incuria e la cattiva manutenzione della pianta, nonché l'erronea messa a dimora iniziale abbiano generato un apparato radicale superficiale ed invadente che si è fatto spazio all'interno delle opere che lo circondano provocando danni diffusi e pericolo estremo per cose e persone.

- QUANTIFICAZIONE DEI DANNI

  Per quanto riguarda i danni si sono stimati 25 mq di pavimentazione da ripristinare e 14 mq di muro da ricostruire completamente. Per il calcolo del costo unitario si è tenuto presente il costo medio della regione Calabria anche attraverso indagini dirette presso ditte operanti in zona. Questi sono stati utilizzati quali costi unitari per quantificare il danno.

  Il costo totale del risanamento del danno apportato è di € 16.697,20 oltre IVA e Cassa.

La tabella seguente illustra i costi calcolati:

Descrizione	Costo unitario	Quantità		Costo
DEMOLIZIONI: eseguite con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi I costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi	€ 25,00	25	mq	€ 625,00
Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto fino ad una distanza massima di 5000 m	€ 20,00	25	mq	€ 500,00
Massetto 15 cm in conglomerato cementizio	€ 65,00	25	mq	€ 1.625,00
PAVIMENTI: posa in opera di pavimenti di qualsiasi tipo, compresi i materiali di incollaggio, i tagli e lo sfrido, la formazione di quartaboni, eventuali riprese di mantelline, stuccatura dei giunti e pulizia finale, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Sono esclusi la fornitura del materiale e la preparazione del fondo di posa	€ 45,00	25	mq	€ 1.125,00
Pavimentazione in marmo tipo trapani	€ 130,00	25	mq	€ 3.250,00
Muratura in elevazione di pareti con blocchi in laterizio normale spessore 25 cm	€ 85,00	14	mq	€ 1.190,00
Intonaco, rasatura e pitturazione muratura in elevazione	€ 48,00	30	mq	€ 1.440,00
Cancelletto di ingresso	€ 2.000,00	2	unità	€ 4.000,00
Impianto di scarico acque chiare con allaccio fino al pozzetto a corpo	€ 500,00	1	unità	€ 500,00
Installazione completa lavabo con allacci idrici	€ 100,00	1	unità	€ 100,00
Rifacimento aiuole	€ 500,00	3	unità	€ 1.500,00
Presentazione pratica CILA	€ 200,00	1	unità	€ 200,00
		TOTALE delle OPERE		€ 16.055,00
Compenso Tecnico per progettazione e direzione lavori	€ 16.055,00	4	%	€ 642,20
		TOTALE		**€ 16.697,20**

Questo quanto dovuto in base all'incarico conferitomi.

Roseto Capo Spulico lì 04-09-2024.

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE AMEDEO SABATO

(ing. Amedeo Sabato)

Da: Celeste Canosa
celestecanosa1554@gmail.com
Oggetto: 7.Esame delle richieste di risarcimento danni presentate dai condomini
Data: 19 lug 2026, 19:19:26
A: gabb.azzurro@libero.it

RICHIESTA DI VERIFICA TECNICA
La sottoscritta Canosa Celeste, proprietaria di una mansarda, ubicata nelle palazzina"U" n.199 al II piano del Gabbiano Azzurro, denuncia una situazioni di umidità sotto il muro del lucernaio del tinello con alcune fessure a dx di esso Aggiungo che quest'anno sui lucernai sarà fatta una manutenzione straordinaria imminente, da parte di una ditta che opera su lucernai Velux, come i miei Inoltre ho alcune fessure sul tetto all'altezza dell'inferiata esterna e alcune grondaie con rigogliosa vegetazione interna che insieme ad altre risultano precarie, poiché perdono viti Accuso anche grosse macchie di umidità nel sotto sotto tetto del cucinino Per cui lamento danni alla mia unità immobiliare e richiedo il conferimento di incarichi tecnici a persone esterne, danni da valutare e nome di un' imparzialità e che siano gli stessi tecnici per tutti i condomini danneggiati Una documentazione tecnica, da parte di mio fratello, ingegnere civile,sarebbe stata di parte, così come quelle di altri che dovrebbero far esaminare e periziare I loro danni da un tecnico esterno, valido per tutti Per cui, tra tutti i condomini richiedenti interventi adeguati, risulterebbe anche la sig.ra Canosa Celeste
La mia email è la seguente: celestecanosa1554@gmail.com
Resto in attesa di un vostro cortese riscontro e di un vostro

immediato intervento
Vi porgo un fraterno saluto

Da: marcello.manna@odcecnapoli.it
Oggetto: Richiesta inserimento punti all'ordine del giorno per la prossima assemblea condominiale ordinaria del Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro.
Data: 26/07/2026 17:48
A: cond.gabbiano@pec.it

Egregio Amm.tore Ing. A. Sabato,

in vista della prossima assemblea ordinaria del Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro, che spero vivamente si svolga in un luogo idoneo a garantire i requisiti minimi di legalità, riservatezza e sicurezza, vorrei sottoporle i seguenti argomenti che, ai sensi delle normative vigenti, richiedo siano inseriti all'ordine del giorno per essere discussi e deliberati dall'assemblea.

Punto 1. Presentazione candidati alla carica di amministratore condominiale in assemblea e nomina nuovo amministratore professionista e suo compenso.

Durante l'ultima assemblea del 3/5/2026 è stata inserita a verbale questa sua dichiarazione: «*Il medesimo specifica che la scelta di svolgere l'incarico a titolo gratuito è assunta su base strettamente personale, in considerazione della natura temporanea e fiduciaria del mandato conferito, nonché della finalità di assicurare la continuità amministrativa e gestionale del condominio nella fase attuale, caratterizzata dalla necessità di pervenire, in tempi congrui, all'individuazione di una soluzione professionale maggiormente strutturata*».
Ritenendo che la fase temporanea della sua gestione si sia esaurita, la invito a porre all'ordine del giorno, contestualmente alla presentazione del rendiconto condominiale 1/7/2025-30/6/2026, la scelta del nuovo amministratore condominiale.
Tale scelta potrà avvenire tra le offerte degli amministratori professionisti già pervenute ed esaminate nel corso dell'assemblea del 3/5/2026 e con l'aggiunta di ulteriori proposte che i condòmini vorranno eventualmente presentare.
A tale proposito, sarebbe auspicabile invitare in assemblea tutti i candidati per consentire una migliore e trasparente valutazione dei profili prima della scelta.

Punto 2. Accessi carrabili, regolamentazione accessi e consegna chiavi.

In merito alla chiusura con catene fissate al suolo e dotate di lucchetti sugli accessi carrabili di Lungomare degli Achei e di Via Gabbiano Azzurro si evidenzia che tali manufatti insistono su proprietà NON condominiali (bensì pubbliche e/o di terzi).
Di conseguenza, l'amministrazione condominiale non ha il potere di regolarne l'uso come invece sta facendo.
Tali chiusure impediscono di fatto il libero e legittimo accesso alle proprietà private, limitando i diritti elementari di godimento dei beni dei singoli proprietari.

A tal proposito, Le ricordo che:

- L'amministratore non può limitare l'accesso alle proprietà esclusive.
- La presenza delle catene chiuse con lucchetto crea un grave pregiudizio e un potenziale pericolo, impedendo il passaggio di eventuali mezzi di soccorso (ambulanze, vigili del fuoco) in caso di emergenza.

- L'installazione di ostacoli su vie di accesso consolidate espone il condominio alla contestazione di possibili illeciti (quali l'invasione di terreni pubblici e/o violazioni del Codice della Strada), nonché ad azioni di reintegrazione nel possesso.

La invito, pertanto, a inserire l'argomento all'ordine del giorno, fornendo in assemblea i dovuti chiarimenti circa la legittimità di tali limitazioni e l'eventuale esistenza di delibere assembleari in merito, qualora ne sussista eventualmente la competenza in questa materia.
Nelle frattempo, le chiedo fin da ora di adoperarsi per eliminare questi ostacoli illegali oppure di consegnare copia delle chiavi di tali lucchetti a tutti i condòmini.

Punto 3. Utilizzo acqua di pozzo e irrigazione aiuole, giardini e viali.

In merito alla sua decisione di limitare arbitrariamente gli orari di apertura e l'utilizzo dell'acqua proveniente dai pozzi (che le ricordo essere compresi su proprietà di terzi) senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, con conseguente deterioramento e appassimento delle aiuole e dei prati per mancanza di irrigazione.
Tale provvedimento, che incide pesantemente sulla quotidianità e sul godimento dei beni, risulta adottato in assenza di una preventiva discussione e di una formale autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.
La invito, quindi, a porre l'argomento all'ordine del giorno e a fornire spiegazioni in assemblea circa la legittimità di tali limitazioni e sull'esistenza di eventuali delibere in merito, qualora ne sussista eventualmente la competenza in questa materia.
La esorto sin da ora a ripristinare l'uso dell'acqua proveniente dai pozzi senza limitazioni perché riprenda la dovuta cura delle aree verdi, come è sempre stato fatto.

Punto 4. Installazione e orientamento telecamere private.

In merito al fatto che diverse telecamere di videosorveglianza, recentemente installate da alcuni condòmini, risultano orientate in modo scorretto inquadrando costantemente aree pubbliche e aree private altrui, le rammento che, in base al Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e ai provvedimenti del Garante della Privacy, l'angolo di ripresa delle telecamere private deve essere limitato esclusivamente alle aree di propria stretta pertinenza (es. il proprio varco di accesso).
L'ingiustificata ripresa di spazi pubblici o di proprietà private altrui costituisce una grave violazione della riservatezza e rischia di integrare il reato di interferenze illecite nella vita privata.
La invito, perciò, a porre l'argomento all'ordine del giorno e, nel frattempo, a diffidare formalmente gli interessati affinché modifichino l'orientamento di tali dispositivi a tutela della privacy di tutti i residenti.

Confido nella sua diligenza e buona fede affinché i suddetti argomenti vengano inseriti nell'ordine del giorno della prossima assemblea annuale ordinaria.

Sono certo che condividerà l'urgenza e l'importanza di discutere quanto sopra esposto.
Restituire con oculatezza e nel rispetto della legge il giusto prestigio ad un contesto immobiliare unico come il Villaggio Gabbiano Azzurro aumenterà non solo il piacere di soggiornarci, ma anche il valore di mercato dei singoli immobili che ne fanno parte, mentre l'attuale incomprensibile incuria ne provoca sicuramente un ingiusto deprezzamento.

Cordiali saluti,

Marcello Manna
in nome e per conto di Francesca Esposito