

| Condominio | ****** |
|------------|--------|
|------------|--------|

Via ********* n°****, ******* (TO).

Codice Fiscale ***********.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.

can aldigeometra luigi @can aldi.eu; can aldigeometra luigi @pec.it; Web: can aldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

RELAZIONE TECNICA

BREVE RELAZIONE SU FORNITORI DEL CONDOMINIO E TERZI

- 1) Il Condominio ******** non è più assicurato dal 13 Gennaio 2016 in quanto, l'ex amministratore *********** non ha pagato la polizza assicurativa è la **************** S.p.A. ha annullato la polizza n°*********, l'ultima pagata di euro 2.129,00 risale al 27-01-2015 con scadenza al 12 Gennaio 2016.
- 2) L'importo a Bilancio 2016 di Euro 2.200,00 per il pagamento assicurativo "non esiste" quindi, ho provveduto a rettificare nella gestione 2017 creando un apposito fondo denominato "Fondo Assicurativo" in considerazione che tale somma è stata ripartita in rapporto ai millesimi di proprietà. Tale somma è stata rimborsata nella gestione 2018.
- 4) Per quanto riguarda la ********** ho inviato diverse email per richiedere la fatture mi hanno risposto che nessuna fattura era intestata al Condominio. Quindi ho inviato emailPec in data 07-02-2019 con la richiesta di rimborso della somma già pagata.
 - La S.p.A. ******* finalmente in data 11 Febbraio 2019 ha inviato tutte le fatture e l'estratto conto con i riferimenti dei pagamenti. Dal controllo contabile vi è una incongruenza con il saldo della fattura n°8170001563 di Euro 3.456,52 in quanto, risulta un acconto di Euro 1.800,00 a mezzo bonifico in data 0405-2017 ma, la differenza di Euro 1.656,52 non risulta pagata.
 - La ******* afferma che è stata pagata il 05-05-2017 non riscontrabile, in contabilità sarà riportata come debito da saldare in attesa di ulteriori controlli e verifiche.
- 5) La società ******* S.r.L. ha provveduto a pagare qualche ritenuta di acconto "prassi inusuale" su proprie fatture "F24 del 16-09-2015 di euro 48,46"; "F24 del 04-07-2017 di euro 46,04.
 - Il debito nei confronti della S.r.L. ******** alla data del 31-12-2018 ammonta ad euro 2.222,53 al netto delle ritenute di acconto.
 - Si precisa che le ritenute di acconto di Euro 182,53 della gestione 2017 non sono state versate.
- 6) Per quanto riguarda la S.p.A. ******* qualche fattura era pagata in ritardo con addebito di interessi. Il debito nei confronti della ******* alla data del 31-12-2018 ammonta ad euro 4.965,00.
- 7) Per quanto riguarda l'********* ho richiesto le fatture dal 2015 alla data di chiusura contratto. Dalla ricostruzione contabile il contratto con ********* è stato disdettato in data 31-08-2017, da tale data la fornitura era con ******** fino al 31 Dicembre 2017.



Condominio *******

Via *************************** n°****, ******** (TO)

Codice Fiscale ***********.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.

 ${\it C.F.~CNLDRH78M51E379X~-CNLLGU58P23G273W~-P.IVA~10969210011-07367890014~eMail:} \\$

canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

| Risulta che dal 01 Gennaio 2018 al 31/12/2018 i n°4 POD erano intestati come fornitura alla S.r.L |
|---|
| ******** di Milano tel. **********; dal 01 Gennaio 2019 il contratto di fornitura è |
| con S.p.A. ********. E' attivo un procedimento penale ancora in fase di indagini. |
| Ho tel. S.p.A: ****** mi hanno detto che le fatture dal 01-09-2017 al 31-12-2017 non saranno inviate d |
| causa del procedimento penale e non saranno richieste somme al Condominio. Quindi il Condominio x in |
| periodo dal 01-09-2017 al 31-12-2017 non ha pagato i consumi dell'energia elettrica. |
| L'******* x recuperare le somme dovute a dato incarico alla S.p.A. ****** è stato eseguito un |
| bonifico di Euro 414,01 in data 13-12-2017. |
| Risultano ancora da pagare all'********** il saldo di Euro 22,39 della fattura n°2854545459 del 2009- |
| 2017 e della fattura n°28545546 del 20-09-2017 di Euro 89,85 per un totale complessivo di Euro 112,24 . Dalla |
| ricostruzione contabile ******** ha staccato i contatori in data 29-03-2017 emettendo n°4 fatture |
| di Euro 28,06 x riallaccio della fornitura per la somma complessiva di Euro 112,24 . |
| L'****** x recuperare la somma complessiva di Euro 224,48 ha dato incarico alla ******* S.p.A. |

8) Per quanto riguarda la ditta ***************************** in data 16-11-2017 con bonifico di Euro 250,00 è stata pagata la fattura n°56 del 29-09-2017 di Euro 244,00.

Alla ditta è stata versata la somma di Euro 14,00 in eccesso, è già stata richiesta a rimborso. Si precisa che le ritenute di acconto di Euro 8,00 della gestione 2017 non sono state versate.

Tale somma è stata pagata con bonifico di Euro 246,93 in data 08-05-2018.

- 10) Con la ditta S.p.A.. ********** vi era un bonifico del 11-11-2016 di Euro 1.000,00 non registrato dalla stessa società; nel loro estratto e nella email inviate registravano e contabilizzavano tale operazione con data 03 Agosto 2017, pur avendo ricevuto il bonifico in data 11-11-2016. Dall'estratto conto si rivela inoltre che l'assegno del 31-07-2017 di Euro 2.194,31 è stato da loro contabilizzato in data 03-08-2017. Il debito nei confronti della S.p.A. ********** alla data del 31-12-2018 ammonta ad Euro 5.560,38 al netto delle ritenute di acconto.
 - Si precisa che le ritenute di acconto di Euro 143,32 della gestione 2017 non sono state versate.
- 11) Dalla nascita del Condominio gli Ascensori non sono mai stati verificati dall'organo di Controllo previsto dalla legislazione vigente. Dalla documentazione risulta un preventivo con la S.r.L. ******** firmato dall'ex Amministratore ********* per l'importo di Euro 130,00 oltre iva per ogni ascensore ma, non è stato concluso.
- 12) In data 11-02-2019 è stato firmato il contratto con la S.r.L. ******** per l'importo di Euro 100,00 oltre iva per ogni ascensore.



| | Cond | ominio | ***** |
|---|------|--------|-------|
| 1 | | | |

Codice Fiscale ***********.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488. C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 – 07367890014 *eMail*:

can aldigeometraluigi@can aldi.eu; can aldigeometraluigi@pec.it; Web: can aldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

RECUPERO CREDITI VERSO TERZI

Dalle risultanze contabili sono emersi pagamenti a terzi come di seguito riportato:

| l) | Alla ditta S.p.A. ****** è stato eseguito in data 28-09-2016 un bonifico di Euro 1.110,00 dal conto |
|----|---|
| | corrente del Condominio ******** per il pagamento di fattura n°******* del 07-02-2016 |
| | e della fattura n°******* del 28-06-2016 di competenza ed intestate al Condominio ********** |
| | sito in *********************************** |

Sono state richieste alla S.p.A. ******* a mezzo email e emailPec informazioni su tale accredito e dopo diverse emailpec la ditta S.p.A. ******* ha fornito la documentazione comprovante quanto sopra.

In diverse date ho richiesto all'Amministratore ********** di cui l'ultima in data 08 marzo 2019 il rimborso di tale somma e siamo in attesa di risposta.

| II) | Alla ditta S.p.A. ******** e all'agente ********* dell'agenzia di ******** (TO), Via |
|-----|--|
| | ********** n°11 sono stati consegnati in data 31-05-2016 un assegno n°****** di Euro 1.430,00 |
| | ed in data 25-11-2016 assegno n° ********** di Euro 1.430,00 dal conto corrente del Condominio |
| | ****** per la somma complessiva di euro 2.860.00 per motivi sconosciuti. |

A fronte di richieste di informazioni il Sig. ******* si è rifiutato.

Sono state inviate diverse emailPEC sia al ******* sia alla ******* di cui l'ultima al ******* dell'08 marzo 2019 con la richiesta di rimborso della somma di **Euro 2.860,00.**

La ****** mi ha richiesto di inviare la Email anche all'ufficio reclami.

In data 13 Marzo 2019 ho inviato emailPec all'ufficio reclami e sono attesa di risposta.

Dovrò, comunque, inviare anche la lettera alla S.p.A. ********.

Il Sig. ****** tramite l'Avv. ****** mi ha inviato una lettera a mezzo fax in data 12 marzo 2019 dal tenore letterale "non consono", in questa fase non trascrivo ma, comunque la lettera è a disposizione dei condomini ai sensi della legge in materia.

In data 13 marzo 2019 ho risposto all'avv. *********, la risposta è a disposizione dei Condomini ai sensi della legge in materia.

In data 13 Marzo 2019 l'Avv. ******** mi ha risposto con toni più cortesi, inviandomi una emailpec del Sig. ******* del 07-03-2019 "mai ricevuta".

In data 14 marzo 2019 ho risposto all'Avv. *********, la risposta è a disposizione dei Condomini ai sensi della legge in materia.

III) Al Condominio ********* sito in ********* (TO), C.so ********, è stato versato dal conto corrente del Condominio ******* in data 23-12-2015 assegno n°0206212238-11 di Euro 1.739,25 ed un Bonifico di Euro 750,00 in data 12-07-2017, per una somma complessiva di Euro 2.489,25.



Condominio *******

Via ********** n°****, ******* (TO)

Codice Fiscale ***********.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.

 ${\sf C.F.\ CNLDRH78M51E379X-CNLLGU58P23G273W-P.IVA\ 10969210011-07367890014\ \textit{eMail:}\ 10969210011-0736790014\ \textit{eMail:}\ 10969210011-073679014\ \textit{eMail:}\ 10969210011-073679014\ \textit{eMail:}\ 10969210011-073679014\ \textit{eMail:}\ 10969210011-073679014\ \textit{eMail:}\ 109692100110$

can aldigeometra luigi @can aldi.eu; can aldigeometra luigi @pec.it; Web: can aldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

IV) Alla ditta ****** è stato eseguito in data 14-07-2017 un bonifico di Euro 500,00 dal conto corrente del **Condominio** **** per il pagamento di fattura n°225 de 02/07/2018 e della fattura n°224 del 02/07/2018 di competenza ed intestate al **Condominio** ******* sito in ******* (TO), Via ******. Sarà invita ai Condomini richiesta di rimborso.

V) Al **Condominio** sito in ***********, Via ******** è stato versato dal conto corrente del **Condominio** ********* in data 25-07-2017 assegno n°0218050903-05 di **Euro 3.000,00** ed assegno n°0218050904-06 di **Euro 2.100,00** in data 28-07-2017, per una somma complessiva di **Euro 5.100,00**. In data 16-03-2019 a mezzo emailPec ho richiesto all'Amministratore ************* il rimborso di tale somma e siamo in attesa di risposta.

PRECISAZIONE SOMME A TERZI

Si precisa che la somma complessiva di Euro 6.350,00 della gestione 2017, prelevata dal conto corrente del Condominio *******i ed utilizzata per il pagamento di fatture oppure versata nei conti di altri Condomini "Terzi", è stata provvisoriamente posta a carico dei Condomini è ripartita in base ai millesimi di proprietà. Nella stessa proporzione saranno, poi, accreditate a tutti quando recuperate.

Breve relazione sulle gestione del *********:

Al ******** è stata inviata raccomandata del 24 Giugno 2018 ritornata con la dicitura "compiuta giacenza"; sono state inviate diverse email ed emailPec e numerose telefonate di cui di norma "non rispondeva".

In data 15 Gennaio 2019 ha consegnato pochissime fatture tra cui "*****, *****, *****, qualche documento relativo alla pratica dei vigili del fuoco mentre, tutta la documentazione "Estratti conto, Fatture etc." anche degli anni precedenti non è stata alla data odierna consegnata.



Condominio *******

Codice Fiscale ***********.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488. C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 – 07367890014 eMail: canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

BREVE RELAZIONE SULLA RICOSTRUZIONE CONTABILE.

Si precisa che i Rendiconti-Bilanci precedenti, controllati, non sono stati redatti nel rispetto delle norme previste dalla legislazione civilistica in materia vigente legge 220/2012.

La procedura seguita per effettuare le verifiche sulla contabilità è la seguente.

- 1) Sono stati richiesti al precedente Amministratore tutti i documenti contabili del Condominio "non consegnati". 2) Richiesta alla Banca copia degli Estratti conto dal 2013.
- 3) Richiesta alla Banca degli Assegni, bonifici, quietanze F24 "per tali documenti l'attesa è stata molta lunga".
- 4) Successivamente, sono stati controllati "ogni voce" degli estratti conto, abbinando i relativi pagamenti o versamenti; catalogate tutte le pezze giustificative con richiesta ai fornitori di tutti i documenti mancanti.
- 5) Sono stati controllati tutti i pagamenti eseguiti ai fornitori e terzi con richiesta della copia fattura e copia assegno o bonifico.
- 6) Sono state eseguite ricerche per individuare i soggetti "Terzi", a cui sono state pagate somme di denaro con tempi lunghissimi; tali soggetti, si rifiutavano adducendo la scusa della "privacy".
- 7) Sono state anche verificate tutte le fatture che risultano non pagate, riguardanti periodi precedenti a quello dell'incarico ricevuto, per le quali i fornitori hanno attivato procedure di recupero delle somme a loro dovute.
- 8) Sono state controllate tutte le ritenute d'acconto pagate e/o non pagate entro i termini di Legge.
- 9) Sono stati verificati i prelievi dal conto corrente del Condominio della gestione 2017 dal precedente Amministratore e sono stati giro-contati nella conto "Cassa ********" (conto figurativo poiché il denaro si trova fisicamente nella disponibilità dell'Amministratore). ********

Dopo quanto sopra, ho provveduto ad eseguire tutte quelle procedure nel rispetto delle norme civilistiche inerenti la contabilità utilizzando il metodo di seguito dettagliato.

- La prima fase è stata quella più complicata e difficoltosa in quanto, si dovevano ricostruire i Saldi contabili (Debiti, Crediti, Saldo Banca, Saldo Cassa ex Amministratore *********), riferiti alla data dell'ultimo Bilancio Consuntivo (31 Dicembre 2016) approvato dall'Assemblea (allegato "B").
- La seconda fase ha riguardato l'inserimento dei documenti contabili e versamenti in contabilità per la gestione dal 01 Gennaio al 31 Dicembre 2017 (allegato "C").
- ➤ La terza fase ha riguardato l'inserimento dei documenti contabili e versamenti in contabilità per la gestione dal 01 Gennaio al 31 Dicembre 2018 (allegato "**D**").



Condominio *******

Via ********** n°****, ******* (TO).

Codice Fiscale ***********.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488. C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 – 07367890014 *eMail*:

canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

Dall'esame di tutti i documenti contabili e dei movimenti bancari la situazione finanziaria del Complesso alla data del 01 Gennaio 2017 "inizio gestione" (allegato "**B**") si può riassumere come segue.

| • | Debiti V/Fornitori | Euro | 18.344,04 |
|---|---------------------------------------|------|-----------|
| • | Debiti V/Condomini | Euro | 1.217,24 |
| • | Fondo "Assicurativo" | Euro | 2.200,00 |
| • | Crediti V/Condomini | Euro | 16.809,22 |
| • | Crediti V/Terzi | Euro | 257,43 |
| • | Saldo Conto Corrente ********* | Euro | 2.212,95 |
| • | Saldo Cassa ex Amministratore ******* | Euro | 2.481,68 |

Dalla Situazione contabile, Bilanci e Rendiconti allegati si desume la situazione finanziaria finale del Complesso che alla data del 31 Dicembre 2017 allegato "C" si può sintetizzare come segue.

| • | Debiti V/Fornitori | Euro | 8.563.48 |
|---|---------------------------------------|------|----------|
| • | Debiti V/Condomini | Euro | 1.077,72 |
| • | Fondo "Assicurativo" | Euro | 2.200,00 |
| • | Crediti V/Condomini | Euro | 4.805,39 |
| • | Crediti V/Terzi | Euro | 1.236,15 |
| • | Saldo Conto Corrente ******* | Euro | 227,02 - |
| • | Saldo Cassa ex Amministratore ******* | Euro | 6.026,68 |
| | | | |

Dalla Situazione contabile, Bilanci e Rendiconti allegati si desume la situazione finanziaria finale del Complesso che alla data del 31 Dicembre 2018 allegato "D" si può sintetizzare come segue.

| • | Debiti V/Fornitori | Euro | 26.131,58 |
|---|--|------|-----------|
| • | Debiti V/Condomini | Euro | 1.631,93 |
| • | Fondo Cassa | Euro | 500,00 |
| • | Crediti V/Condomini | Euro | 9.323,36 |
| • | Saldo Conto Corrente Unicredit | Euro | 9.083,07 |
| • | Saldo Cassa Contanti & Anticipi Amministratore | Euro | 134,79 – |
| • | Saldo Conto Corrente ********* | Euro | 28,57 - |
| • | Saldo Cassa ex Amministratore ******* | Euro | 7.226,68 |
| | | | |

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE.

I criteri di valutazione adottati sono stati determinati nel rispetto del principio della prudenza, nonché nel rispetto delle norme del Codice Civile.



Condominio *******

Via ************************** n°****, ******** (TO)

Codice Fiscale ************.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488. C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 – 07367890014 eMail: canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

DESCRIZIONI VOCI BILANCIO

Debiti V/FORNITORI

Sono debiti verso diversi fornitori dettagliati analiticamente nel dettaglio

• Debiti V/Condomini

Il debito verso i Condomini è relativo al saldo della chiusura del Bilancio.

Crediti V/Condomini

Il Credito verso i Condomini è relativo al saldo della chiusura del Bilancio;

Cassa Contanti & Anticipi Amministratore

E' il saldo per differenza delle operazioni eseguite x contanti oppure di anticipazioni dell'Amministratore "spese postali etc.".

Saldo Conto Corrente

I Saldi del conto corrente non sono altro che il saldo contabile, a fine gestione, depositato presso la Banca.

• Saldo Cassa "ex Amministratore **********

Il Saldo Cassa ex Amministratore ********* è un conto <u>"figurativo"</u> in quanto le somme depositate sono direttamente a mani dell'ex Amministratore.

Dopo questa breve relazione colgo pure occasione per alcune rettifiche o precisazioni, che ritengo doverose ed indispensabili per una migliore comprensione dei fatti.

Per quanto riguarda i Debiti e/o le fatture già pagate e/o da pagare verranno sottoposte all'esame dei Condomini in sede assembleare; se necessario e/o richiesto saranno votate singolarmente.

Considerazioni conclusive

Si ribadisce che i criteri seguiti e le valutazioni qui esposte sono conformi alla norma civilistica e che l'intero Bilancio rappresenta, in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria del Condominio.

La prossima convocanda Assemblea del Complesso che prenderà in esame i Bilanci ed i documenti giustificativi sarà l'unico organo sovrano per le decisioni che vorrà adottare.

Caluso, 15 Marzo 2019.

L'Amministratore Geom. Luigi CANALDI

