

Verbale di consegna della documentazione del Condominio Policastrum Parti Comuni e
Condominio Policastum Portierato (Bozza del 21/05/2015, rev.3)

Il giorno 19/06/2015, presso lo studio degli avv. Borea Francesco e Scarano Maria Teresa in via Gianbattista Falcone 34, 84073 Sapri tel. 0973 39 26 10, l'amministratore uscente, Ing. Contillo Pasquale si e' incontrato con l'amministratore subentrante Dott. Borea Carmen per sottoscrivere il verbale di consegna dei seguenti beni, attrezzature, documenti del Condominio Policastrum Parti Comuni e Condominio Policastum Portierato, codice fiscale 93002700651, sito in Policastro Bussentino frazione di Santa Marina Contrada Santa Lucia S.S. 18 Km 203,400 84070 (SA). E' presente al passaggio delle consegne il dott. Mancaruso Giuseppe in qualita' sostituto rappresentante del lotto 8, Sig. Crescenzo Maria.

Preliminarmente, in ottemperanza al verbale dell'assemblea del 21 maggio 2015

L'amministratore uscente avrà cura di richiedere copia dell'attestato del corso per amministratore alla dott.ssa Borea, ottenuto alla data della presente delibera.

L'amministratore uscente fa presente che il semplice inserimento della seguente clausola nel verbale dell'assemblea del Condominio Policastrum parti Comuni del 21 maggio 2015 denota che al momento della delibera, per la nomina ad amministratore della dott. Borea Carmen, non erano nella disponibilità dell'assemblea i requisiti previsti dall'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del Nuovo Codice del Condominio relativi in particolare al paragrafo g:

Possano svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

in quanto non specificatamente inclusi nella pur dettagliata lettera di presentazione della candidatura della dott. Borea Carmen

l'amministratore uscente richiede una copia dell'attestato del corso per amministratore alla dott. Borea Carmen, conseguito in data antecedente al 21 maggio 2015. All'atto della presente, comunque, la dott. Borea Carmen, in ottemperanza a quanto previsto dall'assemblea, produce l'attestato di " Amministratore di condominio professionista conseguito in data 27/04/2015, quindi, antecedente alla delibera assembleare di nomina del 21/05/2015, che in copia siallega al presente verbale

Ha inizio il passaggio delle consegne

1. Sei faldoni di documenti, ricevuti dagli eredi dell'avv. Perfetto Carlo in data 21/05/2008, dei quali si allega il verbale di consegna che descrive in dettaglio la documentazione contenuta. Verificato l'indice del verbale di consegna del 21/05/2008 la dott. Borea si riserva di verificare successivamente i documenti relativi
2. Un faldone di documenti ricevuto dall'avv. Bocchetti Antonio a novembre 2010 contenente una serie di atti giudiziari verso condomini, di cui la dott. Borea si riserva una successiva verifica.
3. Il libro dei verbali delle assemblee dal 15 maggio 2008, il nuovo certificato di attribuzione del codice fiscale rilasciato il 23/05/2008, il contratto del cambio di traenza del conto corrente postale BancoPosta n. 73427395 stipulato il 24/05/2008. Alle 13.14 si allontana il dott. Mancaruso Giuseppe
4. 8 faldoni, uno per ogni esercizio, dal 2008 al 2015, ciascun faldone per lo specifico esercizio contiene
 1. L'estratto conto mensile del conto corrente del condominio 73427395

2. Le liste dei movimenti del conto corrente postale richieste in occasione di versamenti a fornitori
 3. Le attestazioni di versamento, con bonifico o con bollettino postale, dei condomini, ordinate per mese
 4. Le bollette Enel bimestrali delle tre utenze utilizzate dal Condominio Policastrum Parti Comuni (impianto di illuminazione N° 872 258 671 e N° 872 953 132; impianto di depurazione N° 872 954 023)
 5. Le fatture e le ricevute dei versamenti effettuati ai fornitori
 6. Le ritenute di acconto versate con i modelli F24
 7. Le distinte trimestrali delle piccole spese di amministrazione
 8. Le certificazioni dei versamenti delle ritenute di acconto
 9. La dichiarazione del sostituto di imposta presentata con il modello 770
 10. I documenti ricevuti da enti, fornitori, condomini nell'anno corrente
 11. I documenti inviati ad enti, fornitori, condomini nell'anno corrente
 12. La dott. Borea Carmen ha esaminato in dettaglio la documentazione relativa agli esercizi 2015, 2014, 2013. La documentazione relativa agli anni restanti viene accettata con riserva di verifica
5. Un faldone contenente estratti conto individuali, posta ordinaria e raccomandata di condomini suddiviso ed ordinato per numero di lotto
 6. 7 faldoni " tematici ", uno per ogni questione pendente:
 1. Le Cartelle Equitalia pervenute, l'estratto ruolo Equitalia, l'elenco degli inadempimenti INPS del Condominio Policastrum Portierato
 2. Documenti relativi all'attività della ALLSERVICE della Sig.ra Puddu Maria sulle Cartelle Equitalia
 3. Documenti relativi ai verbali di conciliazione nelle vertenze di lavoro degli Eredi di Giudice Carmine (ex portiere)
 4. Documenti relativi al ricorso per Occupazione senza titolo e Pretesa Usucapione
 5. Documenti relativi al ricorso per l'accertamento della quota di partecipazione alle spese condominiali del lotto "Poggio Bussento"
 6. Documenti relativi alle competenze professionali ed alla causa in opposizione: ing. Fiorucci Marco
 7. Documenti relativi allo smottamento della S.S. 18 al km 203,100 del 17/01/2013
 7. 9 faldoni con i documenti associati a ciascuna assemblea ordinaria o straordinaria; ciascun faldone contiene
 1. la distinta degli avvisi di convocazione inviati per raccomandata, per posta elettronica, per raccomandata a mano
 2. il pacco ordinato in sequenza degli avvisi di ricevimento ritornati
 3. la raccolta di plichi non ritirati dai condomini e ritornati per compiuta giacenza
 4. una raccolta di avvisi di convocazione e dei documenti allegati residui
 5. una copia del verbale dell'assemblea e degli allegati
 8. Un dispositivo portatile di memoria da 8GB con interfaccia USB (Universal Serial Bus) che contiene in formato elettronico gran parte dei documenti del Condominio Policastrum Parti Comuni e Condominio Policastrum Portierato ordinati per anno di gestione e per tipologia di argomenti, (disponibili anche nell'archivio informatico del condominio all'indirizzo <http://file.webalice.it/> ; nell'archivio Dropbox [ArchivioPolicastrumPartiComuni](#) e nell'archivio Google Drive [ArchivioPolicastrumPartiComuni](#) , in particolare
 1. Il preventivo di spese di ciascun esercizio ed il piano di ripartizione
 2. Il rendiconto di ciascun esercizio e la distinta dei crediti e dei debiti di ciascuna unità immobiliare (e di ciascun condomino) per ogni capitolo di spesa
 3. Il giornale di contabilità con la ripartizione sugli specifici capitoli di spesa delle quote versate sul conto corrente condominiale
 4. Le cartelle suddivise ed ordinate per lotto delle comunicazioni individuali ai

- condomini e le distinte analitiche delle quote da versare
5. Il libro matricola dei condomini
 6. Il regolamento del condominio
 7. Le tabelle millesimali
 8. L'elenco dei rappresentanti dei condomini del Complesso Policastrum aggiornato al 08/05/2015 ed una nota di accompagnamento
 9. I documenti riguardanti la cessione delle opere di urbanizzazione al Comune di Santa Marina (disponibili anche sul sito del condominio all'indirizzo <http://policastrumpc.altervista.org/> e nel sito alternativo <http://policastrumpc.xoom.it/>)
 1. La convenzione della societa' lottizzante Policastrum di Lamanna Giuseppe con il Comune di Santa Marina
 2. La variante ai lotti 8,14 e 20
 3. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dell'arch. Borrelli Vincenzo
 4. Il verbale di visita e collaudo dell'ing. Ricciardi del 1994
 5. La determinazione del dirigente n. 40/2009 del 24/09/2009
 6. Il verbale dell'ing. Gianluca Berardi del 20/06/2010
 9. Contratti, Sentenze, Transazioni, Relazioni tecniche, Tavole di progetto, Iscrizioni di ipoteche
 1. Condominio Policastrum Portierato
 1. Contratto di assunzione del portiere Sig. Giudice Carmine (cessazione Giugno 2004)
 2. Verbale di conciliazione Caputo Giuseppa del 24 novembre 2009 (30.000,00 euro)
 3. Verbale di conciliazione Eredi Giudice Carmine n. 21/2010 del 13 luglio 2010 (40.000,00 euro)
 4. Precetto per inadempimento del verbale di conciliazione 21/2010 del tribunale di Sala Consilina (pervenuto il 17 luglio 2013)
 5. Rinnovazione del precetto per inadempimento del verbale di conciliazione 21/2010 del tribunale di Sala Consilina (ricevuto il 25/03/2015)
 6. Precetti INPS notificati il 28/04/2009 n 4379 (2245,39 euro) n 4891 (19908,76 euro)
 7. Pannello riepilogativo di tutte le inadempienze (INPS) dal 1992 al 2004 aggiornato al 04/07/2011
 8. Estratto conto cartelle di pagamento INPS (ESCOCAR) aggiornato al 04/07/2011
 9. Cartelle Equitalia notificate il 18/09/2008 ed il 28/03/2009
 10. Interruzione termini prescrizionali, del 21/12/2011, per contributi etc INPS gia' richiesti con Decreto Ingiuntivo n. 3232/1998 del 15/12/1998 per l'importo di 8443,67 euro
 11. Estratto ruolo Equitalia 2008, 2011, 2012, 2013, 2014
 12. Richiesta di copia delle relate di notifica delle cartelle presso Equitalia di Salerno (sede di Pontecagnano) protocollo n. 364134 del 03/06/2014
 13. Sentenza della commissione tributaria di Salerno n 392/12/09 che accoglie il ricorso verso 2 cartelle 2006/150156 (1042,15 euro) e 2004/150306 (1012,16) euro
 14. Sentenza del Tribunale di Salerno sezione Lavoro, n. 1005/2013 emessa il 05/03/2013, relativa al ricorso dell'estratto ruolo Equitalia che dichiara inammissibile il ricorso
 2. Condominio Policastrum Parti Comuni
 1. Transazione de Tomasi / Perfetto
 2. Relazione Tecnica, Documentazione fotografica, Computo metrico sommario,

- Elenco prezzi unitari, Ing. Fiorucci Marco ottobre 2001
3. Sentenza di annullamento della delibera del 15/02/2002
 4. Nomina a direttore dei lavori dell'ing. Fiorucci (amministratore avv. Bocchetti Antonio)
 5. Stato di avanzamento dei lavori a tutto il 23/07/2002 dell'ing Fiorucci Marco
 6. Nomina ad Acta dell'avv. Bocchetti Antonio, Tribunale di Sala Consilina, 23/07/2003
 7. Sentenza n 11147/2007 del Tribunale di Napoli XII sezione emessa il 28/11/2007 per l'opposizione al decreto ingiuntivo Miranda
 8. Contratto del notaio Lezza Oliviero del 23 ottobre 1989 tra Policastrum di Lamanna Giuseppe e Il Golfo di Infantocci Ciro per la compravendita del suolo del lotto 11 e del terreno adiacente (particella 181 di 800 mq)
 9. Contratto del notaio Farinaro, 38-337 del 31 luglio 1998 Compravendita tra Cogefer di Ferrandino Gabriele e Policastrum di Lamanna Giuseppe del suolo dei lotti 1,2,3,6 della concessione edilizia ed assunzione dell'impegno a realizzare opere di urbanizzazione
 10. Contratto del notaio Farinaro, 39-672 del 2 dicembre 1999 Compravendita tra Cogefer di Ferrandino Gabriele e Policastrum di Lamanna Giuseppe del suolo del lotto Poggio Bussento ed assunzione dell' obbligo alla partecipazine alle spese di gestione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Policastrum
 11. Contratto del notaio Farinaro, 42-783 del 16 giugno 2003 Compravendita multipla tra Cogefer di Ferrandino Gabriele e diversi acquirenti (Gargiulo Umberto, Rago vito, Zozzano Paola, Cardella Antonio, etc.) di unita' immobiliari del lotto 236 (Belvedere 1)
 12. Contratto del notaio Farinaro, 43-924 del 11 novembre 2004 Compravendita multipla tra Cogefer di Ferrandino Gabriele e diversi acquirenti (Panniti Patrizia, Vacchiano Elisa, De Capua Giulia Maria Pia etc.) di unita' immobiliari del lotto Poggio Bussento (Belvedere 2)
 13. Tavola 2 del progetto di Residenze Turistiche in localita' S.Lucia SS 18 KM 203,400
 14. Una pianta schematica dell'intero Complesso per Residenze Turistiche Policastrum
 15. Perizia giurata di Gabriele Ferrandino del 29/03/2013 Nuovo Tratto di impianto fognario del complesso Belvedere (1,2,3)
 16. Iscrizione di ipoteca sull'unita' immobiliare di Cascone Antonio e Perazzo Rosa (lotto 20)
 17. Iscrizione di ipoteca sull'unita' immobiliare di Del Vecchio Maria (lotto 13)
 18. Sentenza n. 135/2015 emessa il 08/04/2015 relativa alla Occupazione senza titolo ed alla pretesa usucapione dei locali della lottizzazione Policastrum da cedere al Comune di Santa Marina
 19. Tre delibere del Comune di Santa Marina del 12/05/2015 relative alla monetizzazione degli standard urbanistici in luogo della cessione delle aree convenzionate e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie delle lottizzazioni
10. La chiave del pannello di protezione dei contatori dell'energia elettrica posto in prossimita' dell'abitazione dell'ex-portiere
 11. La chiave dell'area condominiale posta al confine dei locali del lotto 14 (ex supermercato)
 12. Il saldo del contocorrente del condominio N° 73427395 di importo pari a 101471,55 euro (centounomilaquattrocentosettantuno/55 euro) alla data del 21/05/2015
 1. Riepilogo della movimentazione di cassa dal 01/01/2015 al 21/05/2015 con ripartizione mensile (saldo al 01/01/2015 89803,30; entrate dal 01/01/2015 al

- 21/05/2015 pari a 17173,76; uscite dal 01/01/2015 al 21/05/2015 pari a 5505,51)
2. Una prima nota della movimentazione di cassa dal 01/01/2015 al 21/05/2015
 3. libretto di assegni Bancoposta con 6 assegni non utilizzati dal n. 7189326225-03 al n. 7189326230-08
 4. quattro assegni emessi e non registrati nella lista dei movimenti che riporta il saldo di 101471,55 euro (centounomilaquattrocentosettantuno/55 euro) alla data del 21/05/2015
 1. assegno n. 7189326221-12 intestato ad avv. Rivarola Antonio di 920,64 euro emesso il 13/05/2015 (addebitato sul conto il 26/05/2015)
 2. assegno n. 7189326222-00 intestato ad avv. Ferraro Maria di 4740,80 euro emesso il 18/05/2015 (addebitato sul conto il 26/05/2015)
 3. assegno n. 7189326223-01 intestato ad ing. Contillo Pasquale di 225,98 euro emesso il 20/05/2015 (addebitato sul conto il 25/05/2015)
 4. assegno n. 7189326224-02 intestato ad ing. Contillo Pasquale di 1865,20 euro emesso il 20/05/2015 (addebitato sul conto il 25/05/2015)
13. Conti sospesi nella gestione dell'esercizio corrente 2015
1. quattro modelli F23 associati alla registrazione dei seguenti decreti ingiuntivi
 1. N° 25/2014 del giudice di pace di Sapri per Condominio Policastrum Parti Comuni/ Cocchi Gian Pietro di importo 208,75 euro (duecentootto/75 euro)
 2. N° 10539/2012 del giudice di pace di Napoli per Condominio Policastrum Parti Comuni/ Rago Vito di importo 176,75 euro (centosettantasei/75 euro)
 3. N° 10540/2012 del giudice di pace di Napoli per Condominio Policastrum Parti Comuni/ Gargiulo Umberto di importo 176,75 euro (centosettantasei/75 euro)
 4. N° 24/2014 del giudice di pace di Sapri per Condominio Policastrum Parti Comuni/ XXX di importo 208,75 euro (duecentootto/75 euro)
 2. Emissione di fattura del commercialista Di Gennaro Alessandro per la dichiarazione del modello 770/2015 di importo stimato di 230,00 euro (duecentotrenta/00 euro) e presumibile scadenza 30/06/2015
 3. Emissione di fattura della ditta Elettrotermica 2000 di Brandi Donato per la manutenzione annuale dell'impianto di illuminazione dei viali di importo stimato di 1350,00 euro (milletrecentocinquanta/00 euro) e presumibile data di scadenza 30/06/2015
 4. ritenuta di acconto di 516,80 euro per il compenso dell'amministratore per il periodo dal 01/01/2015 al 21/05/2015 scadenza 16 giugno 2015 (**addebitata sul conto il 01/06/2015**)
 5. contributi previdenziali INPS di 607,00 euro per il compenso dell'amministratore per il periodo dal 01/01/2015 al 21/05/2015 (matricola azienda 7203212016) scadenza 16 giugno 2015 (**addebitati sul conto il 01/06/2015**)
 6. Bollette Enel del terzo bimestre 2015 in scadenza presumibilmente intorno al 24 giugno 2015 di importo
 1. impianto di illuminazione N° 872 258 671 per circa 94,08 euro
 2. impianto di illuminazione N° 872 953 132 per circa 172,79 euro
 3. impianto di depurazione N° 872 954 023 per circa 125,00 euro
 4. impianto di depurazione N° 872 954 023 per circa 211,12 euro del 25/02/2012 pagata la prima volta 02/03/2015 e per errore una seconda volta il 15/06/2015: richiedere rimborso all'ENEL
14. Attivita' legali in corso presso lo studio degli avv. Ferraro Maria e Rivarola Antonio
1. Ricorso per l'accertamento dell' onere alla partecipazione delle spese di gestione della lottizzazione Policastrum da parte dei proprietari del lotto Poggio Bussento (prossima udienza 11/11/2015)
 2. Ricorso in opposizione per le competenze professionali dell'ing. Fiorucci Marco

- (prossima udienza 11/11/2015)
3. Opposizione a Decreto ingiuntivo del Sig. Mancaruso Giuseppe lotto 8 (prossima udienza 29/05/2015)
 4. Opposizione a Decreto ingiuntivo dell' avv. Mastropaolo Vincenzo lotto 13 (prossima udienza 19/06/2015)
 5. Sentenza relativa ad Opposizione a Decreto ingiuntivo dell' avv. Visconti Ivana (lotto 236 Belvedere 1)
 6. Sentenza relativa ad Opposizione a Decreto ingiuntivo dell' ing. Ferrandino Gabriele (lotto 1 Belvedere 3)
 7. Sentenza relativa ad Opposizione a Decreto ingiuntivo del sig. Della Valle Antonio (lotto 13)
 8. Remissione in termini del decreto ingiuntivo al sig. Laudanna Umberto (lotto 13)
 9. Elenco di ulteriori azioni legali : richieste di decreto ingiuntivo e solleciti bonari di pagamento in corso
15. Attivita' legali in corso presso lo studio dell'avv. Vittorio Luigi
1. Decreto ingiuntivo con notifica in corso al Sig. Pellegrino Vincenzo (lotto 13)
 2. Elenco di ulteriori azioni legali : richieste di decreto ingiuntivo e solleciti bonari di pagamento in corso

Tutta la documentazione dal punto 5 in poi viene accettata dalla dott. Borea con riserva di verifica

L'amministratore entrante

L'amministratore uscente

Dott. Borea Carmen

Ing. Contillo Pasquale