

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa **Alessia ROMEO**

Proc. Esec. Imm. n°165/2024 R.G. Es.

Promossa da: **Banco BPM S.p.A.** con gli Avv.ti **Davide Contini, Guido Motti** e **Gianfranco Bellasai**

Contro: [REDACTED] con l'Avv. **Barbara Ferro**

RELAZIONE INTEGRATIVA

A seguito dell'ordinanza del 24.10.2024 con la quale il Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa **Alessia Romeo** disponeva il mio richiamo, depositavo in data 31.10.2024 la prima relazione integrativa alla perizia di stima elaborata per la Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al R.G. Es. n°165/2024 presso il Tribunale di Siracusa.

All'udienza del 30.01.2025, viste le note scritte depositate dal creditore procedente e da parte debitrice, letta la relazione del Custode nominato dott. Avv. Dott. Paolo Munafò, considerato ancora che dalla disamina della perizia e delle osservazioni mosse dal custode appariva necessario il richiamo del sottoscritto “ *...affinché: indichi l'ammontare dei debiti riferibili all'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata al fine di individuare il*

corretto valore di stima dell'immobile al netto di tali somme, previa indicazione delle delibere di assemblea condominiale aventi ad oggetto l'approvazione delle spese straordinarie", il Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa **Alessia Romeo** rinviava per le successive determinazioni all'udienza del 24.04.2025, onerando lo scrivente a rendere i necessari chiarimenti sul superiore quesito, indicato in motivazione, trenta giorni prima dell'udienza stessa

Per tutto quanto esposto, il sottoscritto CTU - esperto estimatore così relaziona e risponde.

Il custode giudiziario Avv. Dott. Paolo Munafò, in data 27.01.2025, produceva le note scritte per l'udienza del 30.01.2025; in esse osservava che, in riferimento alle morosità verso "SIAM S.p.A." elencate dall'Amministratore pro-tempore della Scala **B** del "Condominio Fiorile" nonché odierno esecutato Dott. ██████████ in seno alla PEC inviatami in risposta alla mia richiesta di informazioni "*...non appare chiaro se il debito pregresso dell'importo complessivo di € 56.505,29 sia inerente a spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia ... o sia riferibile, in tutto o in parte a periodo precedente a quello testé indicato...*".

Lo stesso custode evidenziava inoltre che "*...non appare quantificato il debito verso SIAM (per il periodo da prendere in considerazione, come sopra indicato) imputabile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata ...*"; ed ancora sottolineava come non fossero state indicate dallo scrivente le delibere della assemblea condominiale con le quali



sono state approvate le spese straordinarie, così come indicate nella suddetta missiva dal Dott. [REDACTED]

In risposta a quanto evidenziato dal Custode Giudiziario, il sottoscritto CTU ne condivide sostanzialmente le richieste di chiarimento, sebbene la citata missiva del 23.10.2024 - che si allega nuovamente alla presente (*Allegato 1*- PEC del 23.10.2024) - contenga già in gran parte le risposte, che qui vado sostanzialmente a riassumere.

1) Innanzitutto, il debito verso “SIAM S.p.A.” di € **62.121,29** indicato dal [REDACTED] pari allo “scaduto pregresso” di € 56.505,29 + quello a scadenza del 21/10/2024 di € 5.616,00 (del quale egli allega alla PEC la relativa fattura), riguarda tutte e 96 le utenze domestiche inerenti le 5 Scale (A, B, C, D ed E) del vasto complesso condominiale.

L'ammontare di tale debito verso “SIAM S.p.A.” viene indicato dall'Amministratore come *“... storico ed “ereditato” nel corso del tempo dalle precedenti amministrazioni”*; egli ne indica la quota parte che la scala B, cui fa parte il bene staggito dell'interno 11, è tenuta a corrispondere in base a 146,36/678,35 di millesimi e cioè € **13.403,22**; somma che l'Assemblea Condominiale ha autorizzato a pagare *“... (addivenendo a transazione del proprio debito in misura del 70%), ma non prima che gli altri Amministratori delle altre surricordate 4 scale appresate, disporranno delle rispettive e necessarie risorse”*.

Tale spesa viene pertanto considerata sospesa, *“...sebbene la Scala B abbia già deliberato la separazione delle utenze”* ex art. 42 del Regolamento SIAM con importi

stimati per ciascun Condomino di circa € 500,00 (di cui € 275,00 già versati dal sottoscritto, tenuto ad assumere un contegno irreprensibile atto a “dare l’esempio” anche agli altri Condomini)”.

Ad ogni buon conto ed a maggior intelligenza, lo scrivente provvedeva nuovamente a richiedere al dott. [REDACTED] tramite ulteriore PEC (Allegato 2 - PEC del 10.02.2025), la data di adozione delle delibere delle assemblee condominiali e di specificare esattamente a quale periodo sia riconducibile il debito, sebbene a parere dello scrivente tali informazioni fossero state già ampiamente illustrate dal [REDACTED] nella citata missiva.

La richiesta di informazioni però, trascorso inutilmente oltre un mese dalla stessa, non produceva alcuna risposta da parte dell’interpellato.

2) Analogamente, in relazione alle altre spese straordinarie, il [REDACTED] dichiara queste essere state “... già deliberate dalle competenti Assemblee di Scala”; esse, in particolare riguardano opere inerenti:

- a) Il rifacimento di tre facciate esterne, per totali € 1.700,00 a carico dell’interno 11 (odierno bene staggito);
- b) L’abbattimento delle barriere architettoniche per le quali “... è in atto la convocazione della competente Assemblea, attese le enormi difficoltà ...” e il cui onere, per l’interno 11 “... verosimilmente ammonterà a circa € 1.112,75 ...”.



Infine, il Dott. [REDACTED] ribadisce che l'intero 11 risulta essere in regola con le quote ordinarie mensili, pari ad € 30,00/cad., come già riportato dallo scrivente in seno alla prima relazione integrativa di chiarimento.

Appare così chiaro che le sole spese da detrarre dal valore di stima finale ricavato dallo scrivente nella propria perizia di stima sono ad oggi le seguenti:

- a) € 225,00 (quota parte residua delle spese relative al debito SIAM stimate per ciascun Condomino per € 500,00, detratta la quota già versata dal dott. [REDACTED] di € 275,00);
- b) € 1.700,00 (quota parte delle spese relative al rifacimento delle facciate a carico dell'intero 11).

Non possono essere invece computate le spese inerenti le opere di abbattimento delle barriere architettoniche, ammontanti ad € 1.112,75, perché **non ancora deliberate al momento della data della perizia**.

Pertanto avremo:

a) Valore di stima del bene staggito:	€ 137.000,00
b) A detrarre (€ 500,00 - € 275,00):	€ - 225,00
c) A detrarre	€ - 1.700,00

Valore di stima corretto € 135.075,00

ed in cifra tonda € 135.000,00





Tanto doveva lo scrivente.



Avola li, 12/03/2025



CONCLUSIONI



Il sottoscritto C.T.U., con la sovraesposta relazione integrativa, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi altro chiarimento.



Il C.T.U - Esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico





Re: Banco BPM S.p.A. c. [REDACTED] Tribunale di Siracusa Sezione II Esecuzioni Immobiliari. Proc. n. 165/2024 R.G.E.. G.E. Dott.ssa A. Romeo

Da [REDACTED]

A stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>

Data mercoledì 23 ottobre 2024 - 15:19

Gent. Arch. D'Amico,

mi scuso preliminarmente per la vacatio temporale trascorsa ma, per rispondere esaustivamente alle richieste sollevate da parte bancaria, ho dovuto procedere con un'attenta, puntuale ricognizione delle somme da comunicare e, soprattutto, sono dovuto venire in possesso dell'ultima fattura emessa da SIAM S.p.A. in data 01/10/2024 (ALL. 1 che perviene ad altro Amministratore p.t. del compendio condominiale) in relazione all'ingente debito storicamente maturato verso quest'ultima Società da tutte le 96 utenze domestiche dislocate all'interno di ciascuna delle 5 scale appesate (segnatamente oltre alla B, la sala A e la C, viale Teracati 162 e via G. Malfitano 18).

L'ammontare di siffatto debito storico - "ereditato" nel corso del tempo dalle precedenti amministrazioni, a fronte di cui mi sono speso in prima persona per addivenire ad una transazione con le altre 4 scale e SIAM SPA, già in data 20/10/2022 - è di € 62.121,29 ed è pari allo "scaduto progresso" rilevabile dall'allegata fattura, di € 56.505,29 + quello a scad. 21/10/2024 di € 5.616,00. Specifico che la **SCALA B**, di cui sono Amministratore p.t. interno, presso cui l'immobile "staggito" è sedente, sarà tenuta a rispondere per 146,36/678,35 di millesimi di fabbricato, ossia per l'ammontare complessivo pari ad € 13.403,22 e rappresento che, a tal riguardo, la competente Assemblea Condominiale ha autorizzato a pagare SIAM (addivenendo a transazione del proprio debito in misura pari al 70 PCT) ma non prima che anche gli altri Amministratori p.t. - delle altre 4 surricordate scale appesate - disporranno delle rispettive, necessarie risorse.

Pertanto trattasi di una partita finanziaria sospesa sebbene la SCALA B abbia già deliberato la cd. "separazione delle utenze" ex art. 42 del Regolamento SIAM con importi stimati per ciascun Condomino di circa 500,00 Euro (di cui 275,00 già versati dal sottoscritto, tenuto ad assumere un contegno irreprensibile atto a "dare l'esempio" anche agli altri Condomini).

Ulteriori spese straordinarie, già deliberate dalle competenti Assemblee di Scala, concernono:

- 1) il rifacimento di tre facciate esterne - 1 lato SUD 2 lato EST del fabbricato - non coperte da balconi aggettanti, con quote rateizzate in 10/mi, per totali Euro 1.700,00 a carico dell'interno 11 (a fronte di cui è in atto la costituzione di apposito Fondo speciale ex art. 1135 c.c.);
- 2) l'abbattimento delle barriere architettoniche, all'ingresso del vano androne di scala nonché all'interno del vano androne, nonché all'esterno in prossimità di esso, per una spesa che oscillerà intorno agli Euro 28.000 circa complessivi. Per tali lavori è in atto la convocazione della competente Assemblea, attese le enormi difficoltà di alcuni Condomini ultra 80/nni sedenti presso la Scala B (rispetto alle quali lo scrivente è personalmente molto sensibile); l'onere, per

l'interno 11, verosimilmente ammonterà a circa € 1.112,75 (pari a 5,31 / 133,62 millesimi di proprietà dell'intero fabbricato, come da tabelle in uso).

Per il resto si ribadisce che l'Interno 11 è in regola con il pagamento delle quote ordinarie mensili, pari ad Euro 30,00 cad.

Si resta a disposizione.

Cordiali saluti.

Buon giorno

Da "stefano.damico@archiworldpec.it" stefano.damico@archiworldpec.it

A [REDACTED]

Cc "barbara.ferro" barbara.ferro@pec.it

Data Mon, 14 Oct 2024 16:19:11 +0200

Oggetto Re:Banco BPM S.p.A. c. [REDACTED] Tribunale di Siracusa Sezione II Esecuzioni Immobiliari.

Proc. n. 165/2024 R.G.E.. G.E. Dott.ssa A. Romeo

facendo seguito alla mia comunicazione del 03.10.2024 in calce alla presente, con la quale Le richiedevo alcune informazioni da riferire al Giudice per l'Esecuzione nella prossima udienza del 24.10.2024, altresì evidenziate nelle Osservazioni alla perizia di parte creditrice, atteso peraltro il Suo ruolo di Amministratore del "Condominio Palazzo Fiorile - scala B", con la presente richiedo cortesemente le medesime informazioni utili allo svolgimento del mandato conferitomi.

Cordiali saluti

Il CTU - Esperto Estimatore

Arch. Stefano D'Amico

333/7194041

Da "stefano.damico@archiworldpec.it" stefano.damico@archiworldpec.it

A [REDACTED]

Cc

Data Thu, 3 Oct 2024 15:31:51 +0200

Oggetto Banco BPM S.p.A. c. [REDACTED] Tribunale di Siracusa Sezione II Esecuzioni Immobiliari.

Proc. n. 165/2024 R.G.E.. G.E. Dott.ssa A. Romeo

Egr. Dott. [REDACTED]

con la presente, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice per l'esecuzione Dott.ssa **Alessia Romeo** al punto 4. IV in seno al Decreto di Nomina che unitamente alla presente si allega, anche a seguito delle Osservazioni alla Perizia di stima elaborate dal Creditore precedente almeno 30 gg. prima dell'udienza (punto 7. del medesimo Decreto di Nomina), considerata ancora la Sua funzione di Amministratore del "Condominio Palazzo Fiorile - Scala B", come da Ella stessa dichiarato in sede di operazioni peritali, si richiedono le seguenti informazioni:

1. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

riservato all'uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Richiesta informazioni delibere condominiali- debito SIAM - Proc. Es, Imm. BPM
S.p.A. c/ [REDACTED] c/o Tribunale di Siracusa**

Da stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>

A [REDACTED]

Data lunedì 10 febbraio 2025 - 18:03

Gent.mo [REDACTED]

a seguito dell'ultima udienza del 30.01.2025, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, ha disposto il richiamo del sottoscritto "... affinché: indichi l'ammontare dei debiti riferibili all'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata al fine di individuare il corretto valore di stima dell'immobile al netto di tali somme, previa indicazione delle delibere di assemblea condominiale aventi ad oggetto l'approvazione delle spese straordinarie".

Invero, quanto richiesto, era stato in gran parte esaustivamente indicato nella Sua mail del 23.10.2024 in calce alla presente.

Con la presente, al fine di rendere i necessari chiarimenti all'Ill.mo sig. Giudice per l'Esecuzione, Le chiedo di fornirmi le seguenti ulteriori informazioni:

1) Date di adozione delle delibere della assemblee condominiali con le quali sono state approvate le spese straordinarie da Lei indicate;

2) Se il debito verso SIAM di € 56.505,29 sia inerente a spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia o sia riferibile, in tutto o in parte, a periodo precedente a quello indicato.

Nel rimanere in attesa di un Suo riscontro, Le porgo i miei più cordiali saluti.

Il CTU - Esperto estimatore

**Arch. Stefano D'Amico
333/7194041**

Da [REDACTED]
A "stefano.damico@archiworldpec.it" stefano.damico@archiworldpec.it
Cc
Data Wed, 23 Oct 2024 15:19:29 +0200 (CEST)
Oggetto Re: Banco BPM S.p.A. c/ [REDACTED] Tribunale di Siracusa Sezione II Esecuzioni Immobiliari.
Proc. n. 165/2024 R.G.E.. G.E. Dott.ssa A. Romeo

Gent. Arch. D'Amico,
mi scuso preliminarmente per la vacatio temporale trascorsa ma, per rispondere esaustivamente alle richieste sollevate da parte bancaria, ho dovuto procedere con un'attenta, puntuale ricognizione delle somme da comunicare e, soprattutto, sono dovuto venire in possesso dell'ultima fattura emessa da SIAM S.p.A. in data 01/10/2024 (ALL. 1 che perviene ad altro Amministratore p.t. del compendio condominiale) in relazione all'ingente debito storicamente maturato verso quest'ultima Società da tutte le 96 utenze domestiche dislocate all'interno di ciascuna delle 5 scale appresate

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Richiesta informazioni delibere condominiali- debito SIAM - Proc. Es, Imm. BPM S.p.A. c/ [REDACTED] c/o Tribunale di Siracusa

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>

Data lunedì 10 febbraio 2025 - 18:03

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 10/02/2025 alle ore 18:03:56 (+0100) il messaggio

"Richiesta informazioni delibere condominiali- debito SIAM - Proc. Es, Imm. BPM S.p.A. c/ [REDACTED] c/o Tribunale di Siracusa" proveniente da "stefano.damico@archiworldpec.it"

ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec210312.20250210180355.289630.937.1.51@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s