

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

In data 30/08/2024 lo scrivente CTU - Esperto estimatore Arch. Stefano D'Amico, depositava la Perizia di Stima, inerente la Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al R.G. Es. n°165/2024 presso il Tribunale di Siracusa, giusto decreto di Nomina del Giudice per l'Esecuzione dott.ssa **Alessia Romeo** del 06/06/2024 e successivo giuramento telematico del 12/06/2024.

Con ordinanza del 24/10/2024, in occasione dell'udienza svoltesi in modalità cartolare, il Giudice per l'Esecuzione dott.ssa **Alessia Romeo**, viste le note scritte depositate dal





creditore precedente e dalla parte debitrice, letta la relazione preliminare del Custode nominato dott. Avv. Paolo Munafò, considerato infine che entrambe le parti sollevavano Osservazioni alla Perizia di Stima redatta dallo scrivente, disponeva “...**il richiamo dell’esperto affinché risponda alle osservazioni delle parti e del custode; ...**”, rinviando all’udienza del 30/01/2025 per le successive determinazioni.



Pertanto, considerato quanto richiesto dal Giudice per l’Esecuzione, riletta la propria Perizia di Stima, esaminate attentamente le Osservazioni sollevate dalla parte creditrice, dalla parte debitrice e dal Custode nominato dott. Avv. Paolo Munafò, il sottoscritto CTU-esperto estimatore così relaziona e risponde.



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CREDITRICE

Osservazioni pervenute tramite PEC in data 27/09/2024, in ossequio al punto 7. del Decreto di Nomina e nel rispetto dei tempi in esso specificati dal G.E. (*“entro 15 giorni prima dell’udienza”*);

Avvocati: dott. Davide **Contini**, dott. Guido **Motti** e dott. Gianfranco **Bellassai**.

In merito a quanto rilevato dagli Avvocati di parte creditrice sopracitati e cioè *“... la mancata indicazione, da parte del perito estimatore dell’ “ importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie); delle “eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute e delle eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”, come invece richiesto dal G.E. nel decreto di nomina del Perito”,* lo scrivente prende atto delle Osservazioni sollevate, che appaiono pertanto pienamente condivisibili.

Si evidenzia che, analogamente, il Custode nominato Avv. Paolo Munafò, in seno alla propria Relazione Preliminare del 24/09/2024 inviata all’Ill.mo sig. Giudice per l’Esecuzione, ne indicava le medesime carenze.

Pertanto, atteso che il debitore nella persona del dott. [REDACTED] mi dichiarava in occasione delle operazioni peritali svoltesi in data 12/07/2024 essere l’Amministratore del “Condominio Fiorile” limitatamente alla “Scala B” (pag. 10 della Perizia di Stima punto IV.) - come peraltro constatato dal sottoscritto visionando la bacheca condominiale esposta al piano terra della medesima “Scala B” - mi attivavo immediatamente per acquisire tutte le



informazioni utili ad integrare la Perizia di Stima, provvedendo così a mettermi in contatto con lo stesso debitore per mezzo PEC.



Inviavo pertanto una prima comunicazione in data 03/10/2024 ed un successivo sollecito in data 14/10/2024 (**Allegato 1**): il dott. ██████████ in data 23/10/2024, rispondeva alle mie richieste con un'ampia ed esaustiva relazione dettagliata che si allega alla presente (**Allegato 2**), ove veniva illustrato il debito "storico" cui è soggetto l'intero stabile condominiale; suddividendolo per millesimi di proprietà, ne indicava quindi la quota inerente la "Scala" B (per la quale lo stesso debitore confermava essere l'Amministratore pro-tempore interno) di cui fa parte il bene staggito collocato al piano 4° interno 11.



Nella medesima relazione, venivano inoltre analizzate e quantificate tutte le spese già deliberate concernenti la stessa "Scala B" e quelle più specificatamente riferite all'unità immobiliare di sua proprietà ed oggetto di pignoramento, che egli dichiarava essere "... *in regola con il pagamento delle quote ordinarie mensili, pari ad € 30,00 cad.*".



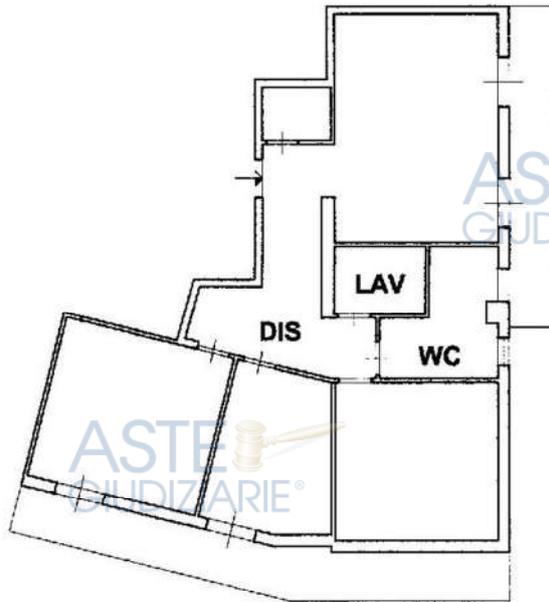
Osservazioni pervenute tramite PEC in data 08/10/2024, in ossequio al punto 7. del Decreto di Nomina e nel rispetto dei tempi in esso specificati dal G.E. (*“entro 15 giorni prima dell’udienza”*);

Avvocato: dott.ssa Barbara **Ferro**.

In risposta a quanto asserito dal legale di parte debitrice, il sottoscritto così replica:

- a) In merito alle modifiche interne effettuate nel 2009 cui è stato oggetto il cespite immobiliare staggito, quanto dichiarato dal legale di parte debitrice secondo cui *“...il Tecnico incaricato ha avuto contezza per averne preso “contatto visivo”... di cui tuttavia l’Arch. D’Amico non ha potuto dare compiutamente atto...causa della dedotta assenza della planimetria catastale in atti ...”*, appare totalmente inesatto.

Il sottoscritto, infatti, ha provveduto nel rispetto del decreto di nomina, non solo a “visionare” lo stato dei luoghi ma anche ad **effettuare un accurato rilievo metrico**, allegandolo in separato foglio al verbale delle operazioni peritali (Allegato “B”, Verbale delle Operazioni Peritali, pag. 17 della Perizia di Stima). Sempre in ossequio ai quesiti del G.E., provvedevo ad **elaborare la bozza della planimetria catastale aggiornata** (Allegato “C”, Documentazione Catastale-*Planimetria catastale aggiornata*, pag. 21 della Perizia di Stima), in quanto mancante agli atti dell’Ufficio del Catasto di Siracusa. A maggior intelligenza, tali documenti vengono nuovamente riprodotti in seno alla presente relazione integrativa qui di seguito (**Fig 1 e Fig.2**).



PIANO 4°, INT.11

h= 2,98 ml



scala 1:200

Fig. 2 - Bozza planimetria catastale aggiornata, pag. 21 Perizia di Stima



b) Errato anche quanto riferito dal legale di parte debitrice secondo cui “...in merito alle modifiche interne...l’Arch. D’Amico non ha saputo dare compiutamente atto ...”: lo scrivente, infatti, non solo ha svolto il **rilevo metrico dell’intera unità immobiliare e dei singoli ambienti** con indicazioni delle superfici e delle altezze interne (pag. 9 della Perizia di Stima, qui di seguito riprodotta in **Fig. 3**), ma sulla base delle **superfici reali rilevate ha elaborato la stima finale.**

Dal rilievo metrico effettuato, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l’altezza libera interna degli ambienti):

LOCALE	Superficie netta in mq
S.U.	
Ingresso-corridoio-disimpegno (H interna ml 2,98)	mq 15,23
Ripostiglio (H interna ml 2,98)	mq 2,55
Soggiorno (H interna ml 2,98)	mq 26,23
Lavanderia (H interna ml 2,98)	mq 4,32
Bagno (H interna ml 2,98)	mq 8,14
Cucina (H interna ml 2,98)	mq 18,12
Camera singola(H interna ml 2,98)	mq 13,00
Camera matrimoniale(H interna ml 2,98)	mq 19,48
S.N.R.	
Balcone nord-est su corte interna	mq 11,12
Balcone su-est su corte interna	mq 17,35

E quindi:

- **Superficie utile commerciale totale (S.U.)** al netto dei muri = **mq 107,07**
- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.)** = mq 11,12 (balcone 1) + mq 17,35 (balcone 2) = **mq 28,47**

Fig. 3 - Tabella con calcolo delle superfici rilevate , pag. 9 Perizia di Stima

c) Sfugge ancora al legale di parte debitrice che quanto rilevato sui luoghi è stato poi confrontato con la planimetria dell'unità immobiliare (**Fig.4**) - riferita alla Variante alla Licenza Edilizia n°1379 del 31/08/1967, datata 1975, ed in atti presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa (Allegato "D", Documentazione Urbanistica - *Variante alla Licenza edilizia del 1975*, pag. 25 della Perizia di Stima) - da cui si evince peraltro la quasi totale corrispondenza al netto di lievissime difformità non rilevanti;



Fig. 4 - Estratto della planimetria dell'unità immobiliare sita al piano 4°, interno 11 , pag. 25 Perizia di Stima

- d) Quanto ancora asserito in seno alle Osservazioni, in relazione al fatto che il sottoscritto “...*si sia solo limitato ad effettuare una ricerca via web della planimetria catastale ...mentre invece...essa è (dovrebbe esserlo) disponibile ...*” è ancora osservazione superflua ed inutile, poiché tale planimetria (quand’anche fosse rintracciabile presso l’archivio dell’Ufficio del Catasto di Siracusa), rappresenterebbe comunque un **elaborato grafico antecedente alle modifiche effettuate e pertanto atto ad essere aggiornato;**
- e) Infine, sui costi di € 600,00 stimati per le operazioni di aggiornamento catastale planimetrico, si fa presente al legale di parte debitrice (che giustamente non può avere contezza di tali pratiche e/o prestazioni ed infatti ne ha un’idea completamente distorta), che esse vanno intraprese proprio attraverso **l’elaborazione e presentazione di pratica “Docfa” con causale di “planimetria mancante”**: i costi sono pertanto perfettamente **in linea con quelli di mercato** necessari alla produzione della descritta pratica - comprensiva di tributi, spese ed onorari professionali - e pertanto **essi appaiono perfettamente congrui;**
- f) Va da sé, pertanto, che il **prezzo di stima** desunto e riferito al compendio pignorato, al netto delle spese utili alla regolarizzazione catastale, **viene confermato in toto.**

Tanto doveva lo scrivente.

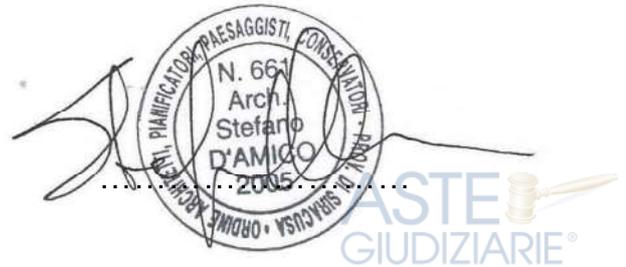
Avola li, 31/10/2024



Il sottoscritto C.T.U., con la sovraesposta relazione, 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 stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>
A [REDACTED]
Cc barbara.ferro <barbara.ferro@pec.it>
Data lunedì 14 ottobre 2024 - 16:19

Egr. [REDACTED]

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 [REDACTED]
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. [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 condominiale ordinarie);*
2. *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
3. *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

Nel rimanere in attesa di un suo celere riscontro, Le porgo cordiali saluti.

Il CTU - Esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico

333/7194041

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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

Data lunedì 14 ottobre 2024 - 16:19

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/10/2024 alle ore 16:19:12 (+0200) il messaggio "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" proveniente da "stefano.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "barbara.ferro@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241014161911.120795.465.1.52@pec.aruba.it

dati-cert.xml
smime.p7s

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 posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>
Data lunedì 14 ottobre 2024 - 16:19

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/10/2024 alle ore 16:19:12 (+0200) il messaggio
"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" proveniente da
"stefano.damico@archiworldpec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241014161911.120795.465.1.52@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postaccrt.cml
smime.p7s

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 posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>
Data giovedì 3 ottobre 2024 - 15:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/10/2024 alle ore 15:31:53 (+0200) il messaggio
"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" proveniente da
"stefano.damico@archiworldpec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241003153152.144320.947.1.51@pec.aruba.it

[dati-cert.xml](#)
[postacert.eml](#)
[smime.p7s](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

A [REDACTED]

Data giovedì 3 ottobre 2024 - 15:31

Egr. [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 condominiale ordinarie);*
- 2. Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- 3. Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

Nel rimanere in attesa di un suo celere riscontro, Le porgo cordiali saluti.

Il CTU - Esperto estimatore

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

6324462s.pdf

osservazioni CTU.pdf

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

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

Data giovedì 3 ottobre 2024 - 15:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/10/2024 alle ore 15:31:53 (+0200) il messaggio "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" proveniente da "stefano.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241003153152.144320.947.1.51@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.cml
smime.p7s



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

Egr. Dott. [REDACTED]

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 [REDACTED]

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. [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).

Il presente documento è esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fattura num. **0100020240015870100** del **01/10/2024**

CONDOMINIO FIORILE C/O [REDACTED]
VIA DI VILLA ORTISI 69
96100 SIRACUSA SR

i **Data emissione** 01/10/2024
Tipologia fatturazione Fattura Bolletta di acconto
Consumo fatturato 2.559 mc (Stimata)
Periodo fatturato III TRIM 24 LOTTO 2

Totale € 5.616,00
Scadenza 21/10/2024

Per il pagamento della presente fattura è possibile utilizzare l'Avviso di Pagamento PagoPA in allegato.

🔑 **Cod. Fisc./P. IVA** 93033050894
Codice Cliente 37627
Cod. Servizio 2568476

⚙️ **Matricola contatore** 16373
Tipologia misuratore PORTATA 50 mm

Deposito cauzionale € 0,00

Intestatario fornitura CONDOMINIO FIORILE VIALE TERACATI 158
Ubicazione fornitura VIALE TERACATI 158 96100 SIRACUSA SR

Tipologia utenza 665 - USO CONDOMINIALE
Tipologia tariffa NUOVA TARIFFA DOMESTICA UNICA

Num. Tot. Concessioni 90
Presa/Punto Erogazione 15666 1

Servizio depurazione Questa utenza, se allacciata alla Pubblica fognatura, è servita da un impianto di depurazione attivo

Quadro di Sintesi	
Descrizione	Importo
Quota fissa	€ 171,24
Acquedotto	€ 2.270,95
Fognatura	€ 605,72
Depurazione	€ 1.659,00
Componente UI1- Acquedotto	€ 15,36
Componente UI2- Acquedotto	€ 23,03
Componente UI3- Acquedotto	€ 45,81
Componente UI4- Acquedotto	€ 0,00
Componente UI1- Fognatura	€ 15,35
Componente UI2- Fognatura	€ 23,03
Componente UI3- Fognatura	€ 45,81
Componente UI4- Fognatura	€ 0,00
Componente UI1 - Depurazione	€ 15,35
Componente UI2 - Depurazione	€ 23,03
Componente UI3 - Depurazione	€ 45,81
Componente UI4 - Depurazione	€ 0,00
Addebiti/accrediti diversi	€ 159,88
IVA 10% su imponibile di € 4.966,27	€ 496,63
Totale Servizio Idrico	€ 5.616,00
Totale da Pagare	€ 5.616,00

Letture e Consumi

Data	Lettura	Tipo
30/06/2024	64.879	Stimata
30/09/2024	67.438	Stimata

Le eventuali letture intermedie sono disponibili in seconda pagina nella sezione Dettaglio Letture.

Riepilogo Tipologia Utenza

Decorrenza	Tipologia Utenza	N.U.
01/01/2018	Numero componenti del nucleo familiare	187
01/01/2018	Numero totale di concessioni	90



DA PAGARE (Fatture Scadute e a Scadere)

Gentile Utente, alla data di emissione della presente fattura, non risultano regolari i pagamenti precedenti per un totale di **Euro 56.505,29**. Qualora avesse già provveduto al saldo di quanto dovuto, La preghiamo di non tenere conto del presente avviso.



COMUNICAZIONI

Verificare la correttezza dei Dati Fiscali (C.F./P. IVA) dell'intestataro del contratto, comunicandoci urgentemente eventuali errori e/o variazioni. Nell'ultima pagina trova le comunicazioni d'interesse.

Info Bolletta

In questa bolletta di acconto è stato attribuito un consumo di mc. 2.559 per il periodo dal 01/07/2024 al 30/09/2024 tenendo conto delle informazioni disponibili circa i suoi consumi abituali.

📍 **SIAM S.p.A.**
Viale Santa Panagia 141/E
96100 Siracusa (SR)
Partita IVA 01838990891

📞 **SERVIZIO SEGNALAZIONE GUASTI**
TEL.: 800.31.31.30

SERVIZIO CLIENTI E RECLAMI
Sportelli Utenza: Viale Santa Panagia 141, Siracusa, Piano Terra
Orari: LUN-GIO 8:30-12:30 14:30-16:30, VEN 8:30-12:30
Numero Verde: 800.200.905

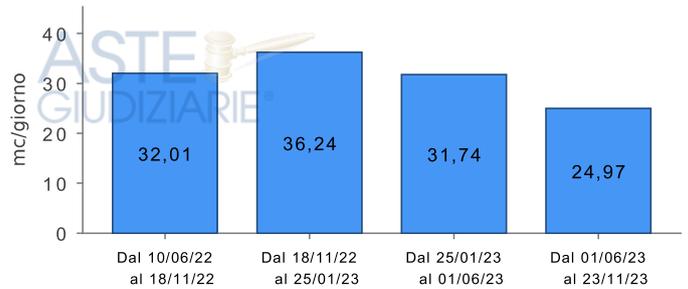
🌐 **SITO WEB:** www.siamspa.it
EMAIL: utenza@siamspa.it
PEC: utenza.siamspa@legalmail.it

COMUNICAZIONE AUTOLETTURA
La presente fattura è stata generata automaticamente dal sistema di lettura a ultrasuoni. Per informazioni o segnalazioni, contattare il Servizio Clienti al Numero Verde (vedi sopra).

Storico Consumi



Periodo	Consumo
Dal 01/06/23 al 23/11/23	24,971429 mc/giorno
Dal 25/01/23 al 01/06/23	31,740157 mc/giorno
Dal 18/11/22 al 25/01/23	36,235294 mc/giorno
Dal 10/06/22 al 18/11/22	32,012422 mc/giorno
Dal 30/11/21 al 10/06/22	33,671875 mc/giorno



Dettaglio letture



Matricola Contatore	Data lettura	Giorni	Letture	Consumo	Tipo lettura
16373	30/06/2024		64.879		Stimata
16373	30/09/2024	92	67.438	2.559 mc	Stimata

Dettaglio fattura



Descrizione	Periodo	Quantità	UdM	Prezzo Unitario (€)	Importo (€)	IVA(%)
-------------	---------	----------	-----	---------------------	-------------	--------

DETTAGLIO PERIODO IN ACCONTO

Quota fissa

<i>Componente Quota fissa Agg. 665/17</i>						
<i>Componente Quota fissa Idrica</i>						
Quota Fissa Idrico	01/07/2024	30/09/2024	3 mesi	90 un. imm.	0,575833	155,48 10
<i>Componente Quota fissa Fognatura</i>						
Quota Fissa Fognatura	01/07/2024	30/09/2024	3 mesi	90 un. imm.	0,029167	7,88 10
<i>Componente Quota fissa Depurazione</i>						
Quota Fissa Depurazione	01/07/2024	30/09/2024	3 mesi	90 un. imm.	0,029167	7,88 10
Totale Quota fissa						171,24

Acquedotto

<i>Componente 1 Acquedotto</i>						
Da 0 a 19 mc/anno per persona	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	896 mc	0,488600	437,79 10
Da 20 a 50 mc/anno per persona	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	1461 mc	0,977100	1.427,54 10
Da 51 a 70 mc/anno per person	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	202 mc	2,008000	405,62 10
Totale Acquedotto						2.270,95

Fognatura

<i>Componente 1 Fognatura</i>						
canone Fogna	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,236700	605,72 10
Totale Fognatura						605,72

Depurazione

<i>Componente 1 Depurazione</i>						
canone Depurazione	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,648300	1.659,00 10
Totale Depurazione						1.659,00

Componente UI1- Acquedotto

<i>Componente UI1 Acquedotto</i>						
Da 0 a 19 mc/anno per persona	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	896 mc	0,006000	5,38 10
Da 20 a 50 mc/anno per persona			92 gg	1461 mc	0,006000	8,77 10
Da 51 a 70 mc/anno per person			92 gg	202 mc	0,006000	1,21 10
Totale Componente UI1- Acquedotto						15,36

Componente UI2- Acquedotto

<i>Componente UI2 Acquedotto</i>						
Da 0 a 19 mc/anno per persona	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	896 mc	0,009000	8,06 10
Da 20 a 50 mc/anno per persona			92 gg	1461 mc	0,009000	13,15 10
Da 51 a 70 mc/anno per person			92 gg	202 mc	0,009000	1,82 10
Totale Componente UI2- Acquedotto						23,03

Componente UI3- Acquedotto

<i>Componente UI3 Acquedotto</i>						
Da 0 a 19 mc/anno per persona	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	896 mc	0,017900	16,04 10
Da 20 a 50 mc/anno per persona			92 gg	1461 mc	0,017900	26,15 10
Da 51 a 70 mc/anno per person			92 gg	202 mc	0,017900	3,62 10
Totale Componente UI3- Acquedotto						45,81

Componente UI4- Acquedotto

<i>Componente UI4 Acquedotto</i>						
Totale Componente UI4- Acquedotto						0,00

Componente UI1- Fognatura

<i>Componente UI1 Fognatura</i>						
canone Fogna	01/07/2024	30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,006000	15,35 10
Totale Componente UI1- Fognatura						15,35

Componente UI2- Fognatura

<i>Componente UI2 Fognatura</i>						
---------------------------------	--	--	--	--	--	--

Dettaglio fattura

Descrizione	Periodo	Quantità	UdM	Prezzo Unitario (€)	Importo (€)	IVA(%)
Componente UI2 Fognatura						
canone Fogna	01/07/2024 - 30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,009000	23,03	10
Totale Componente UI2- Fognatura					23,03	
Componente UI3- Fognatura						
canone Fogna	01/07/2024 - 30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,017900	45,81	10
Totale Componente UI3- Fognatura					45,81	
Componente UI4- Fognatura						
Totale Componente UI4- Fognatura					0,00	
Componente UI1 - Depurazione						
canone Depurazione	01/07/2024 - 30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,006000	15,35	10
Totale Componente UI1 - Depurazione					15,35	
Componente UI2 - Depurazione						
canone Depurazione	01/07/2024 - 30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,009000	23,03	10
Totale Componente UI2 - Depurazione					23,03	
Componente UI3 - Depurazione						
canone Depurazione	01/07/2024 - 30/09/2024	92 gg	2559 mc	0,017900	45,81	10
Totale Componente UI3 - Depurazione					45,81	
Componente UI4 - Depurazione						
Totale Componente UI4 - Depurazione					0,00	
Addebiti/accrediti diversi						
TOTALE ARROTONDATO						-0,02 10
SPESE POSTALI (recapito)						0,80 10
DIR.SPEDIZIONE GENERICI - ADDEBITO SPESE DI SOLLECITO						6,00 10
INTERESSI DI MORA						
21/07/2023 - 19/08/2023 • Mora su fattura 2023-00104905 del 6,09% su imponibile di € 744,00						3,73
20/08/2023 - 01/10/2023 • Mora su fattura 2023-00104905 del 7,09% su imponibile di € 744,00						6,21
02/10/2023 - 30/12/2023 • Mora su fattura 2023-00104905 del 7,45% su imponibile di € 744,00						2,58
01/01/2024 - 02/01/2024 • Mora su fattura 2023-00104905 del 8,15% su imponibile di € 744,00						12,62
03/01/2024 - 01/04/2024 • Mora su fattura 2023-00104905 del 8,12% su imponibile di € 744,00						14,90
02/04/2024 - 30/06/2024 • Mora su fattura 2023-00104905 del 8,08% su imponibile di € 744,00						14,83
01/07/2024 - 10/07/2024 • Mora su fattura 2023-00104905 del 7,90% su imponibile di € 744,00						1,61
Mora su fattura 2023-00104905 su imponibile di € 744,00						37,20
23/01/2024 - 21/02/2024 • Mora su fattura 2024-00002887 del 6,42% su imponibile di € 622,00						3,28
22/02/2024 - 01/04/2024 • Mora su fattura 2024-00002887 del 7,42% su imponibile di € 622,00						5,06
02/04/2024 - 30/06/2024 • Mora su fattura 2024-00002887 del 7,38% su imponibile di € 622,00						2,52
01/07/2024 - 28/08/2024 • Mora su fattura 2024-00002887 del 7,90% su imponibile di € 622,00						7,94
02/07/2024 - 01/07/2024 • Mora su fattura 2024-00002887 del 8,08% su imponibile di € 622,00						9,64
Mora su fattura 2024-00002887 su imponibile di € 622,00						31,10
Arrotondamento precedente						-0,14 FC
Arrotondamento attuale						0,02 FC
Totale Addebiti/accrediti diversi					159,88	
Dettaglio IVA						
Importo IVA 10% (su imponibile di € 4966,27)						496,63
Importo IVA E15 (su imponibile di € 153,22)						0,00
Importo IVA FC (su imponibile di € -0,12)						0,00
Totale IVA					496,63	
Dettaglio totali						
Riepilogo Importi					4.966,27	10
					153,22	E15
					-0,12	FC
					496,63	
Totale da Pagare					5.616,00	

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
 In occasione dell'applicabilità nell'Unione Europea del Regolamento (UE) 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati o GDPR) abbiamo aggiornato la nostra informativa sul trattamento dei dati personali. Al fine di conoscere tutte le informazioni sui trattamenti effettuati da **SIAM Spa** in relazione allo specifico rapporto contrattuale in essere, può prendere visione della nostra informativa aggiornata sul trattamento dei dati presso i nostri uffici di gestione clienti o consultando il nostro sito alla pagina <http://www.siamspa.it/privacy-policy/>.



COME E DOVE PAGARE

Il pagamento deve essere effettuato entro la data di scadenza indicata, utilizzando una delle seguenti modalità:

- Presso gli sportelli bancari, gli uffici postali o altri servizi di pagamento autorizzati, utilizzando l'Avviso di Pagamento PagoPA allegato;
- Con bonifico bancario o postale intestato a SIAM Spa, su uno dei seguenti codici IBAN:
 - IT 52 E 07601 17100 001025286855
 - IT 08 M 05036 17100 CC0351250613
 - IT 22 D 03069 17100 100000014237

indicando come causale **Cod. Servizio/Cod.Utente 2568476, Num. Fattura 0100020240015870100.**



RIFERIMENTI TARIFFARI

ADEGUAMENTI TARIFFARI IN APPLICAZIONE DELLA DELIBERA ARERA 917/2017/R/IDR PER IL TERZO PERIODO REGOLATORIO, A DECORRERE DAL 01/01/2020



L'ACQUA DI SIRACUSA

L'acqua potabile distribuita dall'acquedotto civico di Siracusa può essere utilizzata per tutti gli usi alimentari e di cucina.

Tuttavia, a causa delle cospicue concentrazioni di cloruro di sodio, potrebbero sussistere controindicazioni per le persone cardiopatiche e/o ipertese e comunque per tutti i soggetti affetti da patologie che comportino restrizioni al consumo di sale.

Questa avvertenza non riguarda le utenze situate nelle zone di Belvedere, Cassibile, Fontane Bianche e Ognina.



Fattura num. 0100020240015870100 del 01/10/2024



ENTE CREDITORE Cod. Fiscale 01838990891

DESTINATARIO AVVISO Cod. Fiscale 93033050894

SIAM SPA



CONDOMINIO FIORILE VIALE TERACATI 158



VIALE TERACATI 158
96100 SIRACUSA SR

QUANTO E QUANDO PAGARE?

5.616,00 Euro entro il 21/10/2024

Puoi pagare con una unica rata.

L'importo è aggiornato automaticamente dal sistema e potrebbe subire variazioni per eventuali sgravi, note di credito, indennità di mora, sanzioni o interessi, ecc. Un operatore, il sito o l'app che userai ti potrebbero quindi chiedere una cifra diversa da quella qui indicata.

DOVE PAGARE? Lista dei canali di pagamento su www.pagopa.gov.it

PAGA SUL SITO O CON LE APP

di Poste Italiane, della tua Banca o degli altri canali di pagamento. Potrai pagare con carte, conto corrente, CBILL.



PAGA SUL TERRITORIO

in tutti gli Uffici Postali, in Banca, in Ricevitoria, dal Tabaccaio, al Bancomat, al Supermercato. Potrai pagare in contanti, con carte o conto corrente.



Utilizza la porzione di avviso relativa al canale di pagamento che preferisci.

BANCHE E ALTRI CANALI

RATA UNICA entro il 21/10/2024

Qui accanto trovi il codice QR e il codice interbancario CBILL per pagare attraverso il circuito bancario e gli altri canali di pagamento abilitati.



Destinatario CONDOMINIO FIORILE VIALE TERACATI 158
Ente Creditore SIAM SPA
Oggetto del pagamento Fattura num. 0100020240015870100 del 01/10/2024
Codice CBILL BX164
Codice Avviso 3002 4020 0021 6313 21
Cod. Fiscale Ente Creditore 01838990891

BOLLETTINO POSTALE PA

BancoPosta

RATA UNICA entro il 21/10/2024

Posteitaliane

€ sul C/C n. 1025286855

Euro 5.616,00



circolo postale
bollettino postale
BancoPosta

Bollettino Postale pagabile in tutti gli Uffici Postali e sui canali fisici o digitali abilitati di Poste Italiane e dell'Ente Creditore

AUT. DB/SISB/P1 50471 DEL 14/09/2020

Intestato a SIAM SPA SERVIZI INTEGRATI ACQUE DEL MEDITERRANEO

Destinatario CONDOMINIO FIORILE VIALE TERACATI 158

Oggetto pagamento Fattura num. 0100020240015870100 del 01/10/2024

Codice Avviso 3002 4020 0021 6313 21
Tipo P1
Cod. Fiscale Ente Creditore 01838990891





Gentile utente, a partire da oggi le bollette SIAM si pagano con



COS'E' IL PAGO PA?

E' una piattaforma digitale che permette all'utente in modo semplice, sicuro ed immediato il pagamento della bolletta, evitando oltretutto di incorrere nell'errore di pagare due volte lo stesso documento.

L'utente si potrà recare presso uno dei servizi abilitati a sua scelta e dovrà semplicemente presentare allo sportello bancario e/o postale l'Avviso di Pagamento PagoPA (AP) che gli è stato consegnato da SIAM.

In alternativa, ogni AP PagoPA può anche essere pagato online presso uno dei molti siti abilitati.

L'Avviso di Pagamento è un semplice foglio A4 che è suddiviso in 3 sezioni separate:

- 1) La prima sezione contiene informazioni sul creditore (SIAM) e sul debitore (il cliente) e riporta l'indicazione dell'importo da pagare e la scadenza del pagamento;
- 2) La seconda sezione contiene il codice a barre (QR-Code) necessario per effettuare il pagamento presso uno sportello bancario oppure uno dei circuiti abilitati non-bancari (ad es. PAYTIPPER, SISAL, NEXI ecc.), il Codice CBILL che identifica la SIAM ed il Codice Avviso (o NAV) che identifica in maniera certa quel documento e solo quello (su tutto il territorio italiano);

BANCHE E ALTRI CANALI		RATA UNICA entro il 16/10/2020	
<p>Qui accanto trovi il codice QR e il codice interbancario CBILL per pagare attraverso il circuito bancario e gli altri canali di pagamento abilitati.</p>	<p>Destinatario</p> <p>Ente Creditore SIAM S.P.A.</p> <p>Oggetto del pagamento Fattura</p>	<p>Euro</p> <p>62,41</p>	
	<p>Codice CBILL BX164</p> <p>Codice Avviso 3002 0020 0034 0775 66</p> <p>Cod. Fiscale Ente Creditore 01838990891</p>		

- 3) La terza sezione contiene il codice a barre (Data Matrix) necessario per effettuare il pagamento presso un qualsiasi Ufficio Postale di Poste Italiane ed il Codice Avviso (o NAV) che identifica in maniera certa quel documento e solo quello (su tutto il territorio italiano).

BOLLETTINO POSTALE PA		RATA UNICA entro il 16/10/2020	
<p>Bolettino Postale pagabile in tutti gli Uffici Postali e sui canali fisico e digitale abilitati di Poste Italiane e dell'Ente Creditore</p> <p>AUT. DB/S/58B/P1 50471 DEL 14/09/2020</p>	<p>Intestato a SERVIZI INTEGRATI ACQUE DEL MEDITERRANEO</p> <p>Destinatario</p> <p>Oggetto del Pagamento Fattura</p> <p>Codice Avviso 3002 0020 0034 0775 66</p> <p>Tipo P1</p>	<p>€ sul CC n. 001025286855</p> <p>Euro</p> <p>62,41</p>	<p>Cod. Fiscale Ente Creditore 01838990891</p>

Per eventuali domande o richieste di chiarimento contattare il Numero Verde:

800 200 905