

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 130/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Cultrera Concita

Consulenza tecnica di ufficio Riscontro quesiti

Parti: REINVEST SPA NQ DI MANDATARIA DELLA RE START 1 SPV SRL

Debitore:



Immobili ubicati in Augusta (SR)
Via degli Eraclito n.1

20 Febbraio 2026

C.T.U.
Arch. Maria Concetta Vaccaro



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data in data 01 luglio 2024.

Il 27 Giugno 2025 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cultrera ha disposto che il CTU risponda a quanto rilevato dal custode nella relazione del 10/6/25 con riferimento alle particelle originarie del compendio pignorato (fabbricato e terreno) non indicate nella relazione di stima, e nella relazione del 18/09/2025 con riferimento al materiale di scarto rinvenuto sul terreno e sui costi di smaltimento, e rinvia all'udienza del 24/03/2026 ore 10,00 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito della relazione integrativa a cura dell'esperto.

Il sottoscritto CTU, in risposta ai rilievi sollevati dal Custode Giudiziario e in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, espone quanto segue:

1. CHIARIMENTI SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Rilievo del 10/06/2025)

in merito al rilievo del Custode Giudiziario circa la necessità di collegare le "particelle originarie" citate nell'atto di provenienza del 2009 con l'attuale identificazione del bene, il sottoscritto CTU precisa preliminarmente che la corrispondenza storica era già desumibile dalla visura storica per immobile allegata alla relazione di stima originale.

Tuttavia, a maggior chiarezza espositiva e per garantire la certezza dell'individuazione del compendio in vista dei futuri annotamenti e del decreto di trasferimento, si esplicita che non sussiste alcuna discordanza sostanziale: la variazione dei dati è frutto di un aggiornamento tecnico-catastale avvenuta in data 02/07/2012 (Pratica n. SR0127498) per causale di AMPLIAMENTO, FUSIONE e VARIAZIONE DI DESTINAZIONE. La particella 437 del Catasto Terreni è ora censita come "Ente Urbano" di 344 mq, area di sedime del fabbricato e della sua pertinenza esclusiva, non alienabile separatamente dal fabbricato stesso



Per massima chiarezza, si riporta la seguente tabella di concordanza:

TABELLA DI CORRISPONDENZA STORICA

Periodo / Atto	Identificativo Catastale (Foglio - Part. - Sub)	Stato / Natura del bene	Causale della Variazione
ORIGINARIO (Atto Donazione 05/05/2009)	Fgl. 44, Part. 57	Terreno / Fabbricato rurale	Identificativo citato nell'atto di provenienza (Notaio Coltraro, Rep. 3377).
SOPPRESSO (fino al 02/07/2012)	Fgl. 44, Part. 437, sub 1	Unità in corso di definizione/costruzione	Particella preesistente, confluita nell'attuale compendio.
ATTUALE (Pignorato)	Fgl. 44, Part. 437, sub 2	Cat. A/7, Cl. 1, 6 vani (Rendita € 480,30)	Variazione del 02/07/2012 (Pratica SR0127498) per Ampliamento, Fusione e Cambio Destinazione d'uso .

Alla luce della ricostruzione storica sopra esposta e della documentazione catastale agli atti, si può affermare con certezza che:

Identità del Bene: L'attuale identificativo catastale (Foglio 44, Particella 437, subalterno 2) ricomprende integralmente e senza alcuna esclusione le porzioni immobiliari già individuate con le particelle originarie.

Correttezza del Pignoramento: Non sussiste alcuna divergenza tra l'oggetto del pignoramento, i titoli di provenienza e l'attuale stato dei luoghi; la variazione numerica è meramente formale e dovuta ai necessari aggiornamenti tecnici presso l'Agenzia delle Entrate.

Continuità delle Trascrizioni: La corrispondenza documentata garantisce la regolare continuità delle trascrizioni, permettendo all'Ufficio di procedere con assoluta certezza a tutte le formalità necessarie per la vendita e il successivo trasferimento del compendio.



2. MATERIALE DI SCARTO, COPERTURA IN ETERNIT E COSTI DI SMALTIMENTO (Rilievo del 18/09/2025)

In merito a quanto sollevato dal Custode e richiesto dal G.E. Dott.ssa Cultrera, il sottoscritto CTU precisa preliminarmente che la presenza di materiale di scarto sul fondo era stata già documentata fotograficamente nella relazione di stima originale (si veda l'immagine a p.5).

2.1. Materiale di scarto edile e parere sui danni al vicino

Come visibile nell'immagine allegata, sul fondo è presente un accumulo di materiale di scarto di natura prevalentemente edile (inerti e calcinacci).

Danni al vicino: Si conferma che tale accumulo ostruisce il regolare deflusso delle acque piovane verso la pubblica via o i sistemi di drenaggio, causando i ristagni e gli avvallamenti lamentati dal confinante. La persistenza di tale stato potrebbe determinare un rischio concreto di infiltrazioni per risalita nelle strutture del fabbricato adiacente.

Costi di smaltimento: Per la rimozione, il carico, il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata, si stima un onere di € 570,00 oltre IVA così dettagliati:

Si stima un volume di circa 5-7 mc di calcinacci e detriti misti.

Carico e trasporto a discarica: € 25,00/mc x 7 mc = € 175,00

Oneri di conferimento in discarica autorizzata (Inerti): € 35,00/mc x 7 mc = € 245,00

Noleggio automezzo e manodopera (mezza giornata): € 150,00

2.1 NOTA DI APPROFONDIMENTO SULLA COPERTURA DEL PICCOLO LOCALE TECNICO

In merito alla natura delle lastre in fibrocemento poste a copertura del piccolo locale tecnico, il sottoscritto CTU ha proceduto a una verifica incrociata tra la normativa vigente e le pratiche edilizie reperite.

Riferimenti Temporal e Pratiche Edilizie:

Dall'analisi documentale si evince che l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 87 del 11/09/2012;
- CILA (Prot. 26850 del 19/04/2022) per lavori di manutenzione straordinaria;
- CILAS in variante (Marzo 2023) per interventi di efficientamento energetico (Superbonus 110%), con fine lavori in data 26/04/2023.



Considerando che la Legge n. 257/1992 ha vietato l'uso di amianto (con termine ultimo per le lastre al 28/04/1994) e che l'uso di scorte è stato inibito definitivamente dal 2004, le date delle pratiche sopra citate (2012-2023) suggerirebbero l'impiego di materiali "asbestos free". Tuttavia, negli elaborati di progetto non si riscontrano specifiche tecniche sulle fibre della copertura, né è chiaro se il locale tecnico sia stato integralmente ristrutturato o se sia stata mantenuta una preesistente copertura.

La posizione delle lastre non ha permesso di riscontrare la marcatura "Asbestos Free". Sebbene le lastre non appaiano in cattive condizioni, al fine di garantire la certezza assoluta richiesta dalla procedura, occorre che la copertura venga analizzata da personale specializzato tramite verifiche di laboratorio.

In ottica prudenziale e per tutelare la procedura da potenziali contestazioni per "aliud pro alio", il sottoscritto ha consultato una ditta specializzata per la quantificazione dei costi di un eventuale smaltimento.

Il costo preventivato dalla [REDACTED] (prot. 15/2026 del 06/02/2026) per la bonifica di 20 mq di lastre in cemento-amianto ammonta a € 906,00 (Imponibile) (p. 2).

Riepilogo Costi e Adeguamento del Valore di Stima

I costi complessivi necessari per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sono riassunti nella seguente tabella:

Descrizione Intervento	Importo Imponibile (€)	Riferimento
Smaltimento materiale edile di scarto	€ 570,00	Stima CTU
Bonifica e smaltimento copertura (amianto)	€ 906,00	Preventivo All. A (p. 2)
TOTALE ONERI DA DETRARRE DALLA STIMA € 1.476,00 (oltre Iva prevista per legge)		

Tale importo viene considerato quale onere di regolarizzazione e detratto dal valore di stima. Qualora l'aggiudicatario, tramite le analisi suggerite, dovesse accertare l'assenza di amianto, beneficerà di un risparmio sui costi di gestione, ma allo stato attuale la decurtazione garantisce la massima trasparenza della vendita forzata.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, in ottemperanza all'ordinanza del 27/06/2025, conclude come segue:

Sull'identificazione catastale: Si conferma la piena e certa corrispondenza tra le particelle originarie indicate nei titoli di provenienza e l'attuale identificativo catastale al Foglio 44, Particella 437, subalterno 2. La variazione documentata in tabella garantisce la continuità delle trascrizioni e la regolarità del futuro decreto di trasferimento.

Sullo stato dei luoghi e oneri di bonifica: È stata accertata la presenza di materiale edile di scarto sul fondo e di una copertura in fibrocemento sul locale tecnico. Tali elementi, se non rimossi, rappresentano un rischio di danno per l'immobile confinante.

Determinazione dei costi e aggiornamento della stima:

Gli oneri complessivi per lo smaltimento dei rifiuti edili e la bonifica prudenziale della copertura (come da preventivo allegato della ditta [REDACTED]) (pp. 1-2) ammontano a € 1.476,00 (oltre IVA).

Il suddetto importo è stato configurato quale onere di regolarizzazione ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Di conseguenza, il valore di stima del compendio pignorato, precedentemente determinato, è stato decurtato di € 1.476,00. Tale rettifica si rende necessaria per allineare la valutazione all'attuale stato di fatto e di diritto dell'immobile, garantendo piena trasparenza informativa nei confronti dei potenziali offerenti."



Allegati

- 1) visura storica dell'immobile
- 2) planimetria catastale
- 3) mappa catastale
- 4) foto
- 5) preventivo rimozione copertura loc. tecnico

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Augusta , li 20/02/2026

CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro

