

**TRIBUNALE DI MESSINA****Ufficio Esecuzioni Immobiliari****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2023****INTEGRAZIONE Perizia C.T.U.**

| <b>PARTE RICORRENTE</b>                | <b>CONTROPARTE (Debitore)</b> |
|--|-------------------------------|
| AMCO ASSET MANGEMENT<br>COMPANY S.P.A. | [REDACTED]                    |

**OGGETTO:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare n 188/2023  
R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina

**GIUDICE ESECUTORE:** Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

**C.T.U.:** Ing. Maria Garufi

**OGGETTO DEL RICHIAMO:**

In data 26/02/26 arrivava una PEC con richiamo del CTU, dando 40 giorni di tempo per la risposta.  
 "... Letta la relazione del professionista delegato depositata in data 25/02/2026; rilevato che il delegato ha evidenziato che "Dall'elaborato tecnico risulta che l'immobile è parzialmente abusivo e che, per l'abusivismo risalente al 1998 potrebbe teoricamente usufruirsi della sanatoria di cui alla legge di condono 326/2003 con costi di sanatoria stimati in euro 12.000,00 comprensivi di oneri tecnici, purché le ragioni di credito per cui si interviene o si procede abbiano data certa anteriore alla data di entrata in vigore della citata legge di condono (2.10.2003). Poiché le ragioni di credito nella procedura sono successive, in quanto nascenti dal contratto di mutuo del precedente stipulato nel 2006 e in un decreto ingiuntivo emesso nel 2020 in favore del favore del creditore intervenuto, salvo che non ricorra ipotesi di sanabilità cd. a regime ai sensi dell'art. 13 L.47/85 e successive modifiche, il C.T.U. dovrà indicare quale sia la porzione dell'immobile non sanabile da demolire, rielaborando la stima del bene con detrazione dei costi stimati di demolizione"; ritenuto necessario disporre il richiamo del ctu già nominato perché depositi CON Urgenza relazione integrativa; ..."



**RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO**

**L'art. 40 comma 6 Legge 47/85** così recita “... *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ...*”

Essendo le ragioni di credito nella procedura, successive alla data di entrata in vigore dell'ultimo Condono (anno 2003), in quanto nascenti dal contratto di mutuo del precedente stipulato nel 2006 e in un decreto ingiuntivo emesso nel 2020 in favore del favore del creditore intervenuto, NON è possibile utilizzare i benefici del Condono Edilizio.

Lo stesso NON si ritiene sanabile neppure ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (facente parte della Legge soprannominata Salva Casa) in quanto essa è riferita a “piccoli” abusi edilizi.

La porzione non sanabile riguarda l'ampliamento del secondo piano che non si può ritenere un piccolo abuso e quindi NON rientra in tale articolo di Legge.

Nemmeno con l'ex art.13 della L.47/85 (oggi art.36 del DPR 380/01) risulta sanabile.

Ancor di più se la sanabilità non deve essere solo di tipo urbanistico ma anche “sismica” (autorizzazione Genio Civile).

Per ottenere il Decreto da parte del Presidente della Regione Sicilia di sanatoria (dopo aver atteso l'ultimazione del procedimento penale riguardante l'abuso commesso), occorrerebbe adeguare non solo la sopraelevazione ma l'intero fabbricato, ai sensi delle Norme Tecniche di Costruzione 2018 (NTC 2018) che dispongono che nei casi come quello in esame (sopraelevazione) l'intervento da attuare è quello dell'adeguamento sismico.

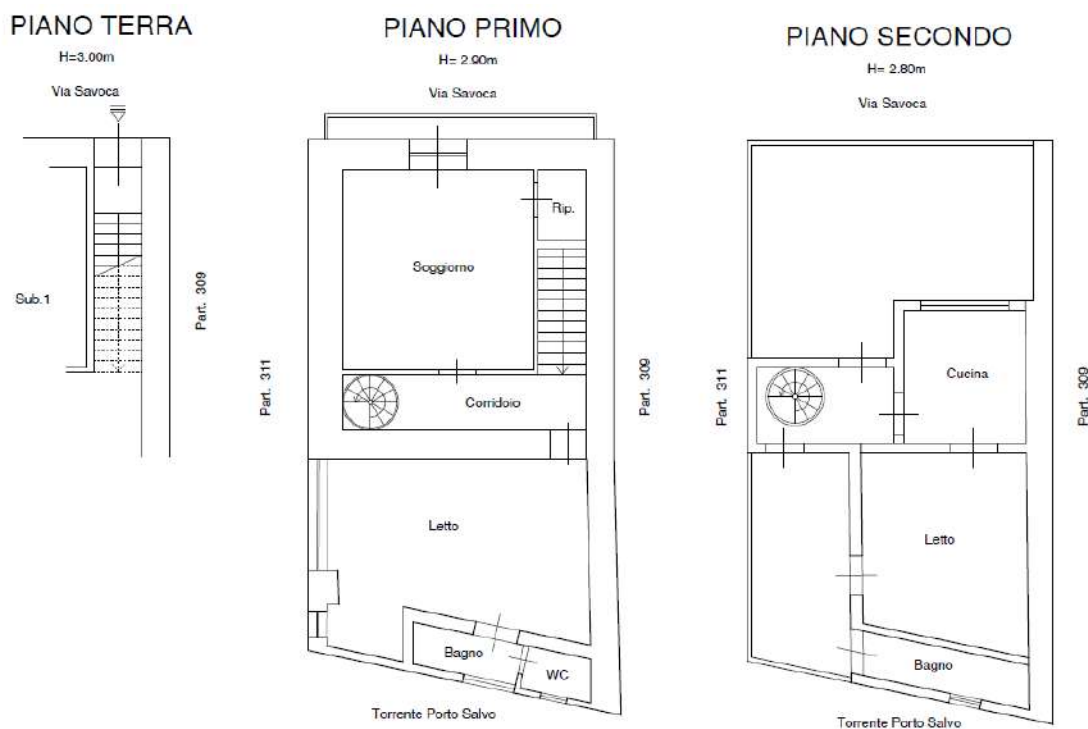
Ciò comporterebbe l'esecuzione di opere ancor più costose del valore dell'intero immobile.

Lo stato legittimo dell'immobile è dato dalla planimetria allegata all'atto di compravendita del 29/09/1998 Rep. 93087 del Notaio Mandanici Caterina e trascritto il 06/10/1998 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina al numero di registro generale 21417 e numero di registro particolare 18245.

A parere della scrivente risulta quindi necessario ripristinare i luoghi alla condizione pre-abuso.

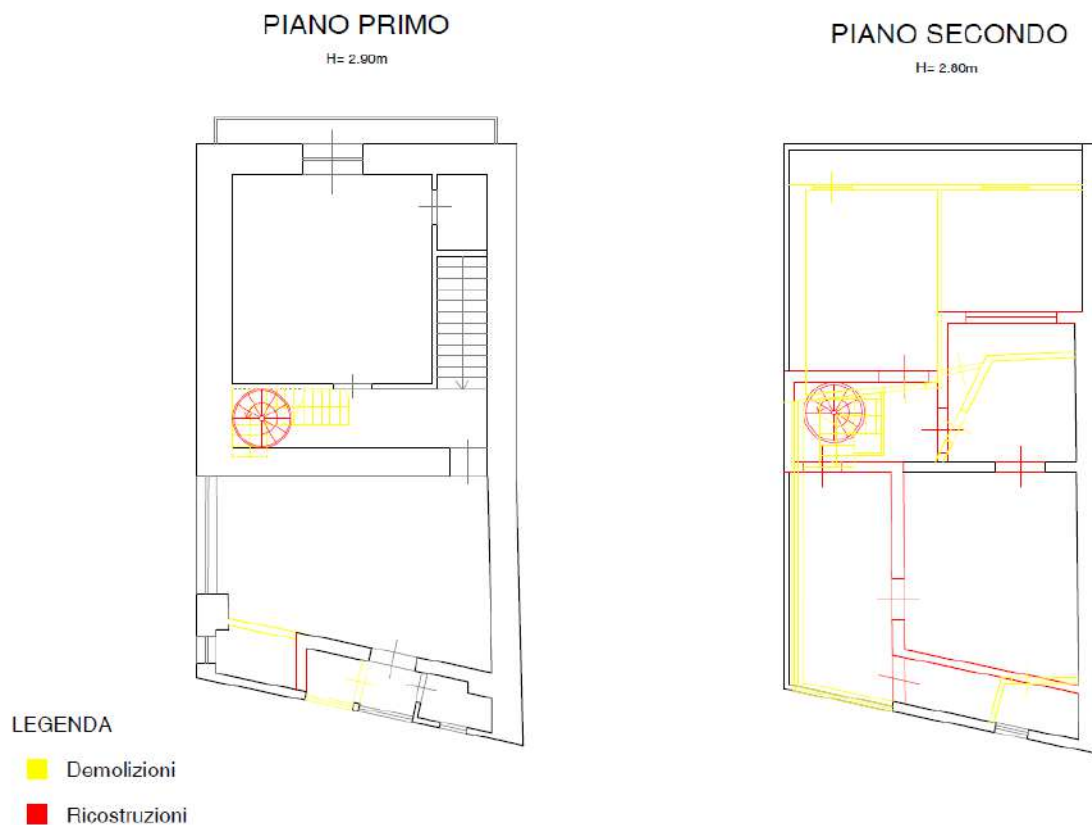
Di seguito si riportano planimetrie relative allo stato legittimo.





Per fare ciò sarà necessario demolire l'ampliamento del piano secondo, ripristinare lo spostamento del bagno al piano primo e sostituire le scale di collegamento tra il piano primo e secondo.

Si riporta uno stralcio della planimetria con riportati in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti da ricostruire, in modo da rendere immediata la lettura.



Per ripristinare i luoghi allo stato originale si stima una spesa pari a circa € 25.000,00.

In seguito sarà necessario effettuare una nuova catastazione, il cui costo è pari a € 600,00.

Alla luce di quanto sopra esposto risulta necessario rideterminare il valore dell'immobile, la cui analisi si riporta qui di seguito.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

*- Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 109,00 m<sup>2</sup>

*- Superfici secondarie*

Riferite alle superfici annesse di terrazzi, balconi ecc. che sono pari:

- a) Superficie balconi e verande fino a 25,00 m<sup>2</sup>: 25,00 m<sup>2</sup> x 0,30 = 2,50 m<sup>2</sup>
- b) Superficie balconi e verande oltre a 25,00 m<sup>2</sup>: 13,00 m<sup>2</sup> x 0,10 = 1,30 m<sup>2</sup>

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di 109,00 m<sup>2</sup> + 2,50 m<sup>2</sup> + 1,30 m<sup>2</sup> = 113,00 m<sup>2</sup>

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. Le superfici del balcone e del terrazzo sono state ridotte con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 462/mq per l'abitazione.

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: 113,00 m<sup>2</sup> x 462,00 €/m<sup>2</sup> = € 52.206,00.

A questo valore devono essere sottratte le spese per il ripristino dei luoghi pari a € 25.000,00.



Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$€ 52.206,00 - € 25.000,00 = € 27.206,00$$

(**diconsi euro ventisettemiladuecentosei/00**), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Adeguamenti e correzioni della stima

|  |                    |
|--|--------------------|
| - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ 4.080,90</b>  |
| - Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | <b>Non ricorre</b> |
| - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | <b>€ 600,00</b>    |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  | <b>Nessuno</b>     |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuna</b>     |

Prezzo base d'asta del lotto

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 22.525,10</b> |
|--|--------------------|

La presente Consulenza viene integrata da

- Allegato 1 = Planimetria stato regolare
- Allegato 2 = Tavola demolizioni e ricostruzioni

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidato

Messina, 26/03/2026

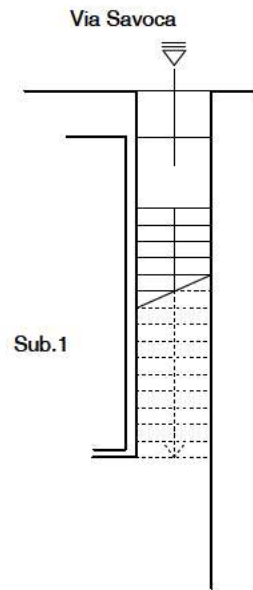
Il CTU  
Ing. Maria Garufi




# PLANIMETRIA STATO REGOLARE

## PIANO TERRA

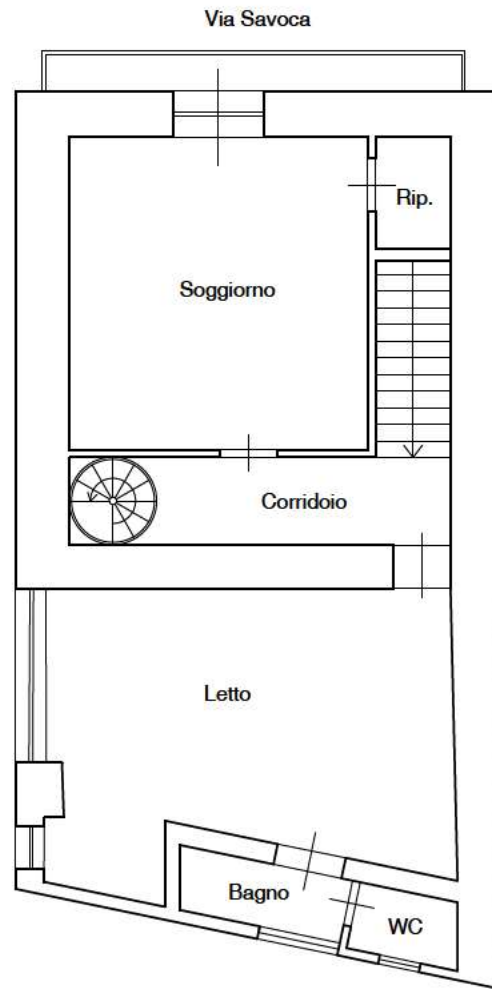
H=3.00m



Part. 309

## PIANO PRIMO

H= 2.90m



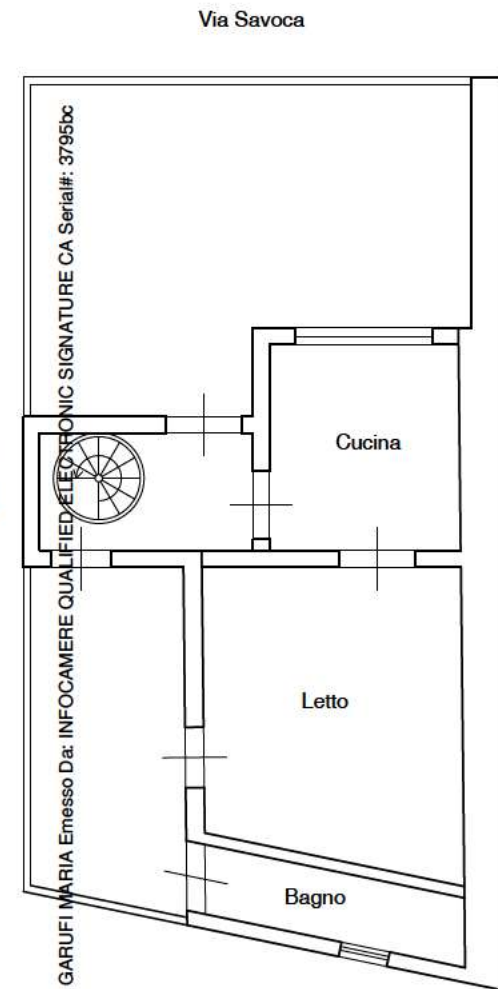
Part. 311

Part. 309

Torrente Porto Salvo

## PIANO SECONDO

H= 2.80m



Part. 311

Part. 309

Torrente Porto Salvo

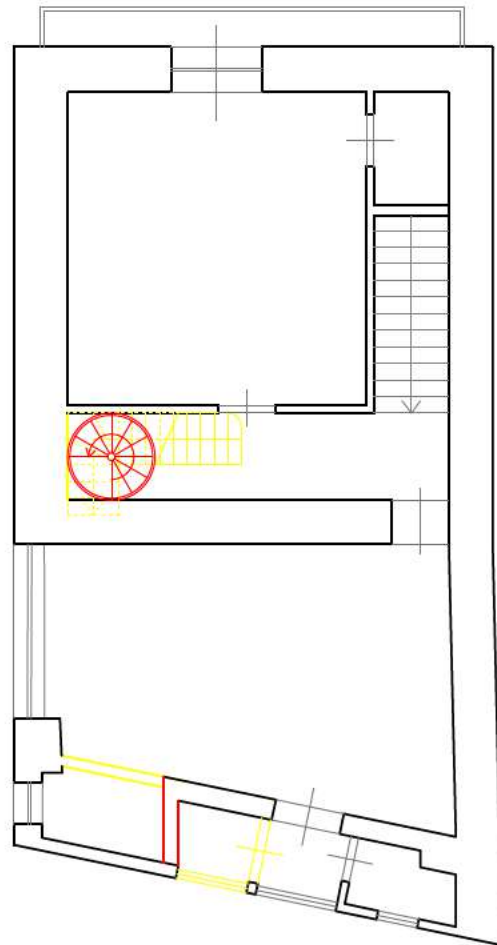
Firmato Da: GARUFI MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3795bc



# TAVOLA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

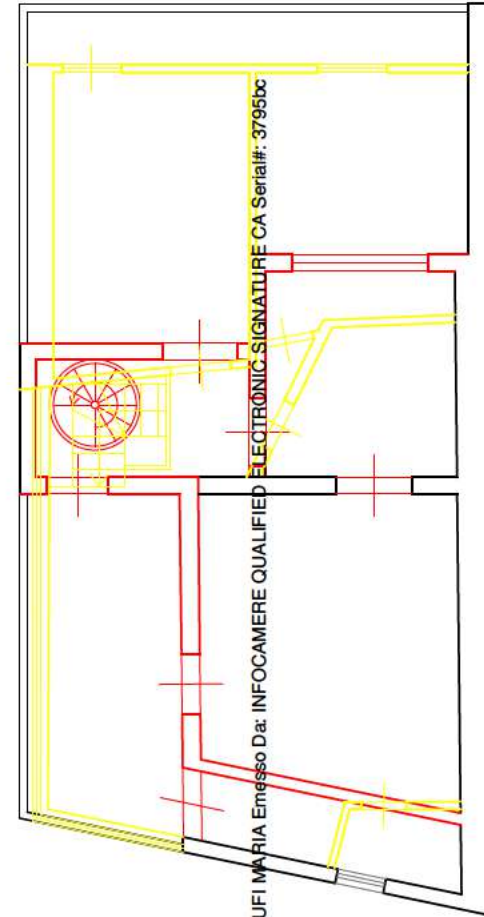
## PIANO PRIMO

H= 2.90m



## PIANO SECONDO

H= 2.80m



### LEGENDA

- Demolizioni
- Ricostruzioni

Firmato Da: GARUFI MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3795bc

