



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Il giudice dell'esecuzione

Letta l'istanza trasmessa in data 19/03/2026 dal professionista delegato;
rilevato che il delegato ha rappresentato che *“Il CTU indica il valore del bene in €. 75.888,70, salvo poi operare una rettifica così espressa: “Considero a detrazione l'aliquota dovuta alla vetustà dell'immobile che, considerata la struttura, la manutenzione ed il piano senza ascensore applico pari a 0.3, pertanto: € 75.888,70 – (€ 75.888,70 x 0.30)= €. 53.122,09 che rappresenta l'attuale valore di mercato dell'immobile nella originaria consistenza”. L' “originaria consistenza” non aveva il terzo piano chiuso come è nell' “attuale consistenza” e poiché si tratta di un abuso non sanabile, il CTU chiarisce che si dovrà procedere al pristino stato quantificando il costo in €. 22.000,00 senza però darne conto in sede di attribuzione finale di valore. Non ha opera, quindi, alcuna decurtazione. A parere dello scrivente, però, si può ritenere che il costo di demolizione pari ad €. 22.000,00 sia assorbito dal coefficiente di riduzione (per quanto il CTU lo applichi per finalità diverse: “vetustà”). Con il coefficiente di riduzione, infatti, il valore del bene si riduce da €. 75.888,70 a €. 53.122,09 (pressochè il valore del costo di ripristino). Naturalmente, sarà cura del delegato, indicare nell'avviso di vendita, dare la più ampia informazione e, nello specifico, che il costo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ante abuso “rimarrà a carico esclusivo dell'aggiudicatario”. Qui però si deve segnalare che il CTU non ha applicato la riduzione per assenza - nelle vendite forzate - della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.). Nelle vecchie ordinanze di delega si prevedeva che: “il delegato provvederà altresì a ridurre del 15% il valore di mercato stimato (laddove tale riduzione sia stata omessa dall'esperto) in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata”. La ordinanza, contrariamente alle più risalenti, non assegna questo potere al delegato.”;*

P. Q. M.

Ad integrazione dell'ordinanza di vendita, dispone che il delegato provveda a ridurre del 15% il valore di mercato stimato (laddove tale riduzione sia stata omessa dall'esperto) in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata, e che

dia notizia nell'avviso di vendita che il costo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ante abuso "rimarrà a carico esclusivo dell'aggiudicatario".

Messina, 20/03/2026

Il G . E.

(dott.ssa Maria Carmela D'Angelo)