TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Provincia di Messina

Giudice: Dott. Paolo Petrolo

II° SEZIONE CIVILE

Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 87/2025

Parte creditore procedente: "ISEO SPV S.R.L."

Parte esecutata: [redacted]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

SCHEDA DESCRITTIVA

1) Descrizione dettagliata bene immobile; (pag. 2)
2) Documentazione fotografica; (pag. 4)
3) Pianta da rilievo; (pag. 9)

Messina lì 14/05/2026

Studio tecnico d'architettura e design *Grillo*

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606
e_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

DESCRIZIONE DETTAGLIATA IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

Il compendio pignorato ai signori ex coniugi [redacted] e [redacted] al momento dell'eseguito sopralluogo del 30/03/2026 risultava consistere in un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Messina in Palermo n. 506, int. 8, posto al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. (quattro piani) e individuato alle seguenti coordinate GPS decimali: Lat 38°211881 e Long 15°542132 a 100 m. s.l.m.

Lo stesso era così confinante: a nord con torrente Tara, a sud con la Via Palermo e vano scala, ad est con distacco altro fabbricato e ad ovest con altre unità immobiliari, medesimo fabbricato e vano scala.

L'immobile era stato edificato con regolari titoli autorizzativi, ovvero: del progetto in variante n. 12498 del 14/07/1964 alla precedente Licenza Edilizia n. 238 del 12/11/1963 intestata ai germani Alessi e così come, successivamente, aggiornata in ditta Busà Giuseppe e Ingemi Antonio con la Licenza Edilizia n. 249 del 30/12/1963.

Si segnalava, come riportato nella copia dell'atto di compravendita, il rilascio dell'autorizzazione di Abitabilità in data 30/11/1964, con decorrenza dal 22/10/1964.

Il bene in valutazione risultava censito al N.C.E.U del Comune di Messina ai dati riportati al sottostante quadro sinottico.

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	108	644	7	2		A/4	14	4 vani	Totale: 71 m² Totale escluso aree scoperte: 68 m²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	Via Palermo n. 506, int. 8, Piano 3
Notifica	
Annotazioni	Classamento e rendita validati

INTESTATO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/07/2009 Pubblico ufficiale TIERNO FABIO Sede SAN PIER NICETO (ME) Repertorio n. 2986 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16852.1/2009 Reparto PI di MESSINA in atti dal 16/07/2009

Alla data dell'eseguita ispezione, al bene oggetto di causa si accedeva da un portoncino di ingresso afferente un vano scala condominiale connotato dalla presenza di una scala a singola rampa dotata di ascensore.

Lo stesso risultava essere costituito dai seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, un ripostiglio, n. 2 camere, un w.c. e una cucina. Su lato nord era presente un balcone.

Esternamente l'immobile appariva in discreto stato di conservazione, essendo connotato da una modesta deturpazione dello strato più esterno della finitura degli intonaci e della tinteggiatura, del tipo idropittura per esterni di colore bianco.

L'interno appariva in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti erano trattate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura per interni di colore bianco per alcuni ambienti e giallo chiaro per altri, caratterizzate da episodi di esfoliazione e variazione cromatica, gli infissi esterni erano in buone condizioni, del tipo in alluminio verniciato con vetro a camera, dotate di serrande e relativo cassonetto, mentre quelli interni erano legno tamburato del tipo economico. I pavimenti e i rivestimenti erano del tipo in ceramica di discreta qualità; il rivestimento parietale del bagno era esteso per un'altezza pari a 1,80 m circa.

L'appartamento era dotato dei seguenti impianti essenziali: elettrico, idrico, fognante, citofonico e gas mediante bombola; per i quali non si è potuto appurarne l'efficienza in quanto era assente la relativa fornitura.

La superficie lorda commerciale risultava essere pari a mq. 70,16 m^2 di cui al seguente algoritmo: superficie lorda commerciale riferita al solo involucro edilizio pari a 67,41 m^2 + superficie omogeneizzata balcone al 30%, pari a 2,75 m^2 (9,19 m^2 x 0,30).

La superficie utile invece risultava essere pari a 56,00 m^2 e l'altezza interna, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, risultava essere pari a 2,90m.

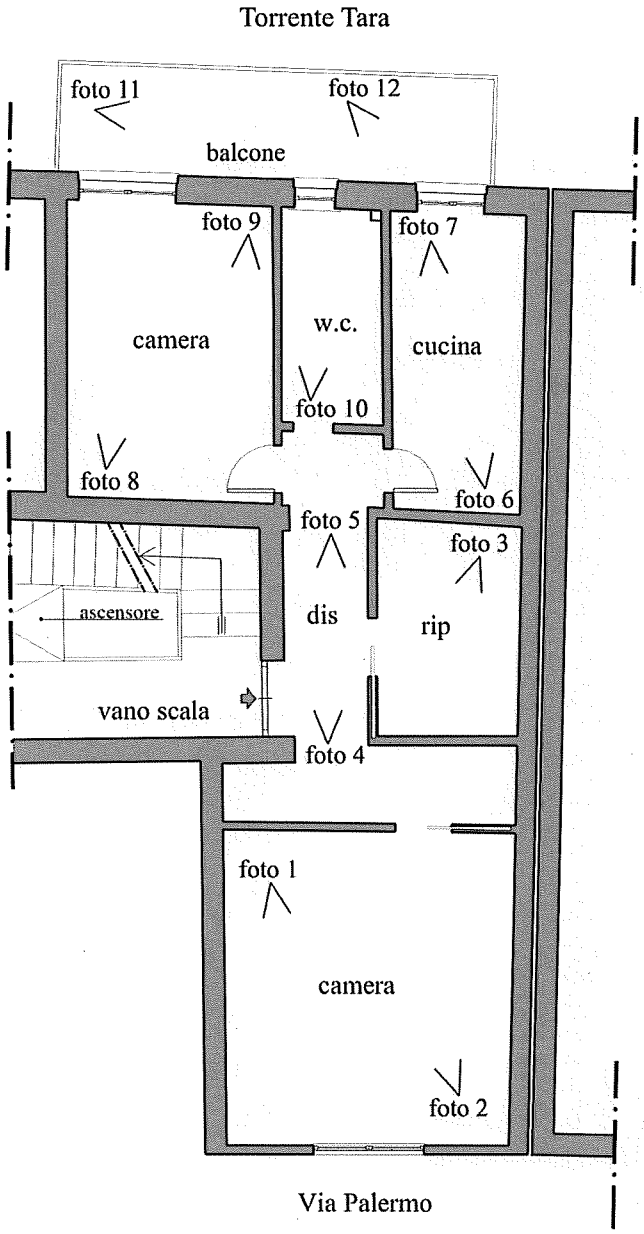
Messina lì 14/05/2026

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

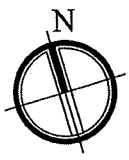
Documentazione fotografica

PIANTA DA RILIEVO CON PUNTI DI RIPRESA



prospetto lato Via Palermo

prospetto trequarti lato Via Palermo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA esterni



immagine aero-satellitare


prospetto lato Via Palermo


prospetto trequarti lato Via Palermo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interni (1)



foto 1



foto 2



foto 3

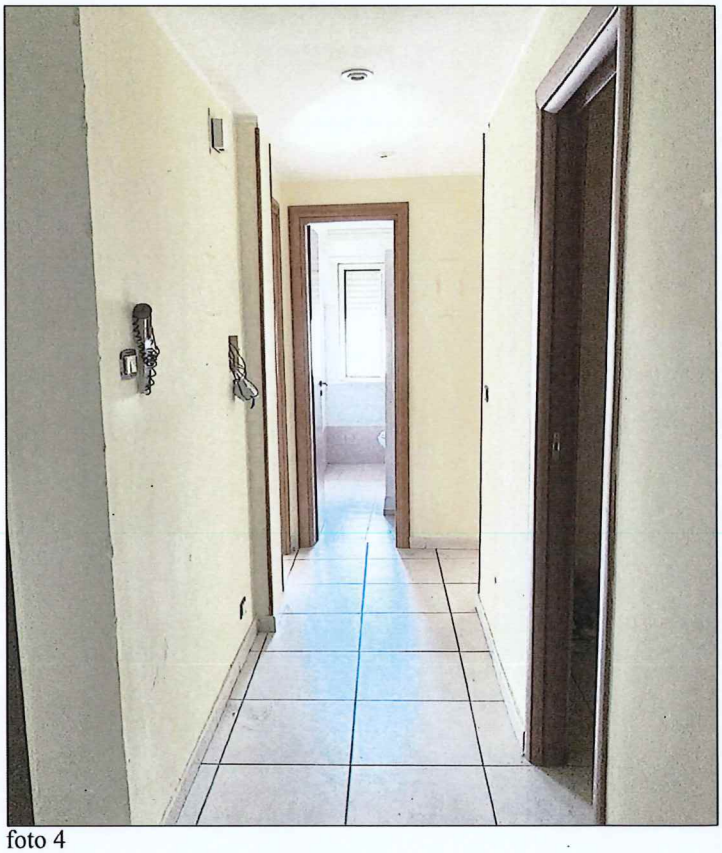


foto 4



foto 5



foto 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interni (2)



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11

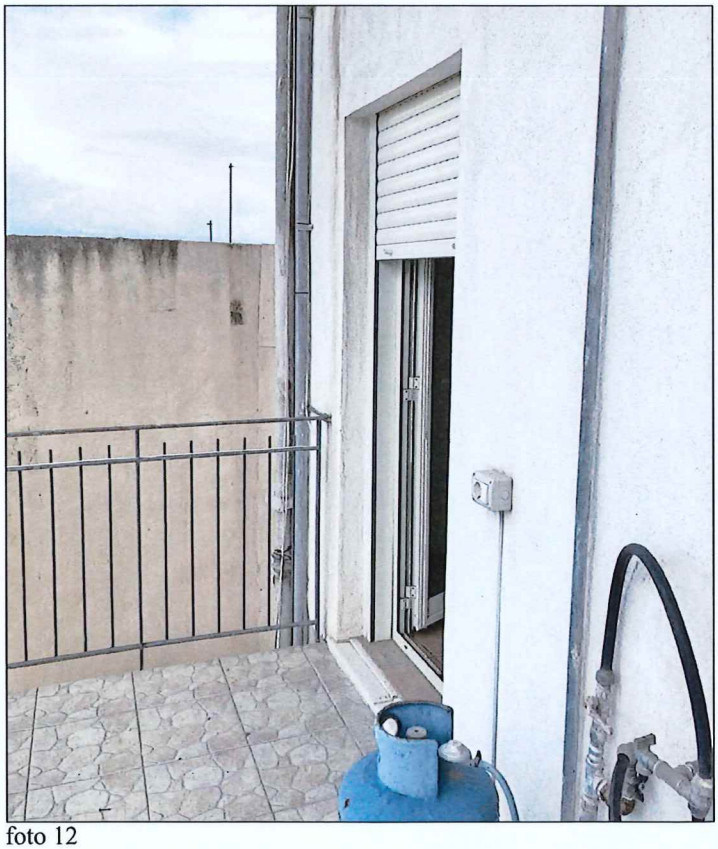
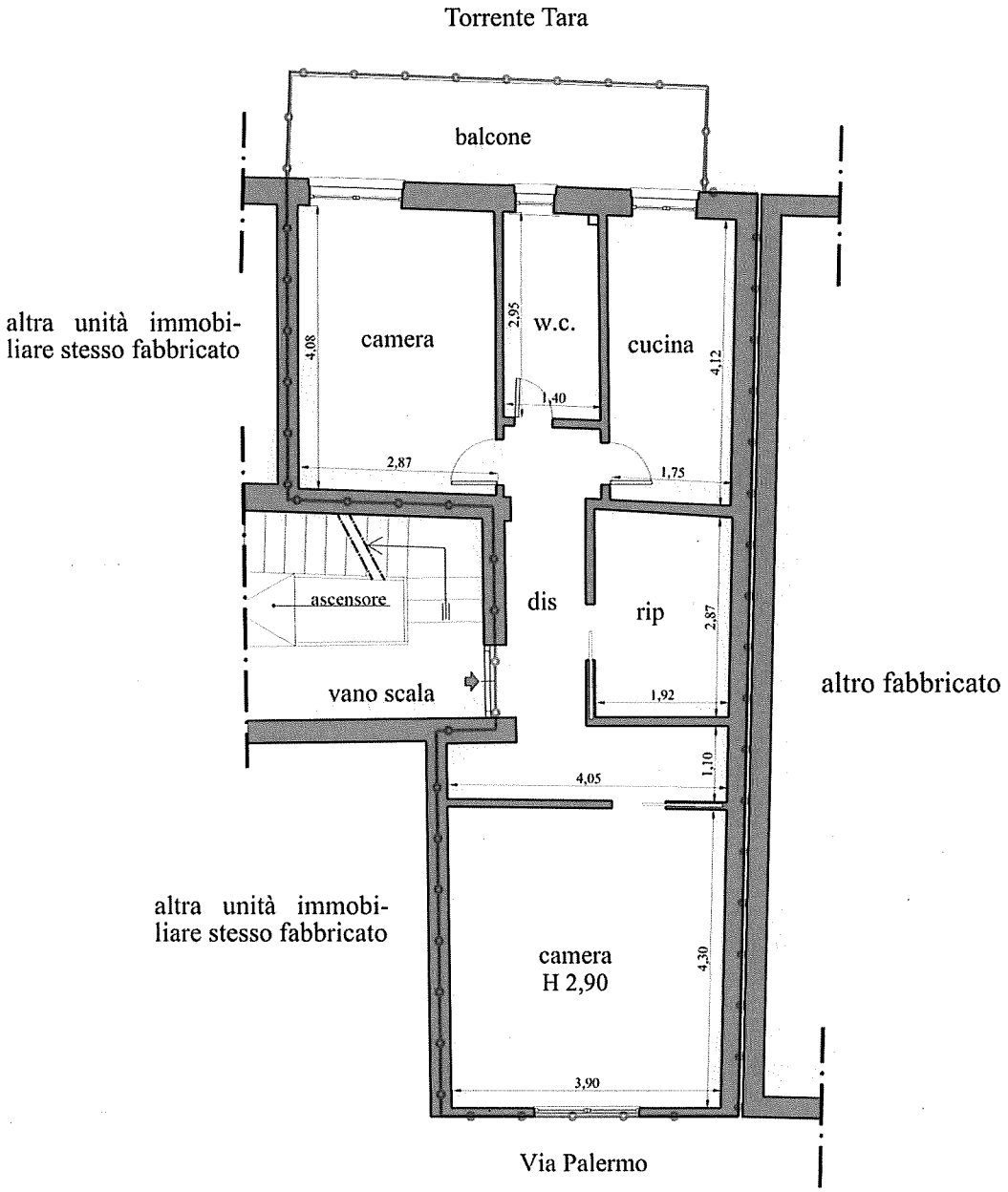


foto 12

PIANTA DA RILIEVO scala 1:100



DATI TECNICI:

indirizzo:

Comune di Messina, Via Palermo, int. 8, n. 506, piano 3.

Dati catastali intero immobile:

Foglio 108, particella 644, subalterno 7, rendita: Euro 185,92;
Categoria A/4[a]), Classe 14, Consistenza 4 vani;
Dati di superficie: Totale: 71 m², totale escluse aree scoperte b): 68 m².

N

Dati da rilievo:

Superficie lorda commerciale: 70,16 m² [67,41 m² + superficie omogeneizzata balcone 2,75 m² (9,19 m² x 0,30)]

- Superficie utile: 56,00 m².

Impianti:

Elettrico, idrico e fognante.