TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Provincia di Messina

Giudice: Dott. Paolo Petrolo

II° SEZIONE CIVILE

Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 59/2025

Parte creditore procedente: Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Parte esecutata: OMISSIS

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

SCHEDA DESCRITTIVA

1) Descrizione dettagliata bene immobile; (pag. 2)
2) Documentazione fotografica; (pag. 5)
3) Pianta da rilievo; (pag. 11)

Messina lì 28/04/2026

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 OMISSIS, al momento dell'eseguito sopralluogo del 05/03/2026 risultava consistere in un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Villafranca Tirrena in Via Onofrio Basile n. 4, posto al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (due piani) oltre piano cantinato e individuato alle seguenti coordinate GPS decimali: Lat 38°236171 e Long 15°434738.

- essere in detenzione ai soggetti esecutati;

- essere posto in zona bene servita in ordine ai servizi urbani offerti alla collettività,

- discreto soleggiamento e panoramicità;

- zona bene servita in ordine ai servizi del trasporto pubblico locale e a relativa breve distanza dal più prossimo accesso all'autostrada;

- buon assortimento a stretto raggio (500 m) di servizi commerciali e altro (poste, ospedali, scuole, parchi urbani ecc.).

Lo stesso risultava contornato da un'area di pertinenza, parte della quale destinata a parcheggio condominiale censito al sub 1, bene comune non censibile, ove si segnalava, così come riportato nell'atto di compravendita, un posto auto scoperto assegnato al numero 7.

L'appartamento risultava così confinante: a nord con vano scala condominiale, a sud e ad est con l'area pertinenziale del fabbricato e ad ovest con altra unità immobiliare, altra proprietà, facente parte del medesimo fabbricato.

Il bene in valutazione risultava censito al N.C.E.U del Comune di Villafranca Tirrena 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	
	3	1457				A/2	10	6 vani	Totale: 104 m² Totale escluso aree scoperte: 96 m²	Euro 238,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2019 Pratica n. ME0113420 in atti dal 21/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18053.1/2019)

Indirizzo	Via Onofrio Basile n. 4 Piano 2
Notifica	
Annotazioni	Classamento e rendita validati

INTESTATO		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
			Isgrò Alessandro
2	[redacted]83	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
			Currieri Maria

Il contesto territoriale in cui era inserito era quello tipico delle zone centrali dell'abitato dei piccoli Comuni delle zone rivierasche della Provincia di Messina; caratterizzate: da un consistente traffico veicolare, congestionato specie nelle ore di punta, da una elevata densità edilizia e connotato da organismi edilizi a vari piani f.t., variabili da uno a sei; a carattere, prettamente residenziale e commerciale.

La zona di riferimento era dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutte complete ed essenziali.

Al bene oggetto di causa si accedeva da un portoncino di ingresso il quale a sua volta afferiva al vano scala condominiale munito di rampe parallele senza ascensore. Lo stesso risultava così composto dai seguenti ambienti:

un ingresso su un salone dal quale si accedeva a due distinti disimpegni, ovvero, uno posto sul lato ovest e uno posto sul lato sud. Da quello posto sul lato ovest si accedeva ai seguenti ambienti: un ripostiglio, un W.C. e una cucina. Da quello posto sul lato sud del salone, si accedeva: ad una camera da letto matrimoniale, ad un secondo W.C. e ad una camera da letto di minori dimensioni.

Si rilevava altresì la presenza di balconi, ovvero, n. 2 posti sul lato est, e n. 2 posti sul lato sud.

Esternamente l'appartamento appariva in mediocre stato di conservazione, essendo connotato da una modesta deturpazione dello strato più esterno della finitura degli intonaci del tipo civile e tinteggiati con idropittura per esterni.

Tuttavia appare utile segnalare, nel merito di quanto accertato, la presenza di vistose fessurazioni che hanno riguardato i gocciolatoi della pensilina in c.a. soprastante il balcone lato cucina, con il rischio di grave nocumento per la pubblica incolumità per la temuta caduta di parti di intonaco. Fenomeno già presente in altre parti del fabbricato (cfr. documentazione fotografica 2, foto n 10).

L'interno appariva in buone condizioni di conservazione. Le pareti erano trattate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura per interni, gli infissi esterni erano del tipo in alluminio verniciato a vetro singolo, dotati di persiane, mentre quelli interni erano legno tamburato decorati con vetri. I pavimenti e i rivestimenti erano del tipo in

ceramica di buona qualità. Si segnala altresì la rinvenuta presenza di fenomeni infiltrativi presenti nel locale cucina (cfr. documentazione fotografica 2, foto n 8).

L'appartamento era dotato dei seguenti impianti essenziali, tutti efficienti e funzionanti: elettrico, idrico, fognante, T.V., citofonico, gas e termico mediante caldaia a gas e radiatori in alluminio, facente funzione anche di produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie lorda commerciale rilevata risultava essere pari a mq. 107,79 m^2 di cui al seguente algoritmo: superficie lorda commerciale riferita al solo involucro edilizio pari a 100,00 m^2 + superficie omogeneizzata balconi al 30%, pari a 7,79 m^2 [(3,40 m^2 x 0,30) + (3,24 m^2 x 0,30) + (10,49 m^2 x 0,30) + (8,85 m^2 x 0,30)].

La superficie utile invece risultava essere pari a 85,00 m^2 e l'altezza interna, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, risultava essere pari a 2,70 m.

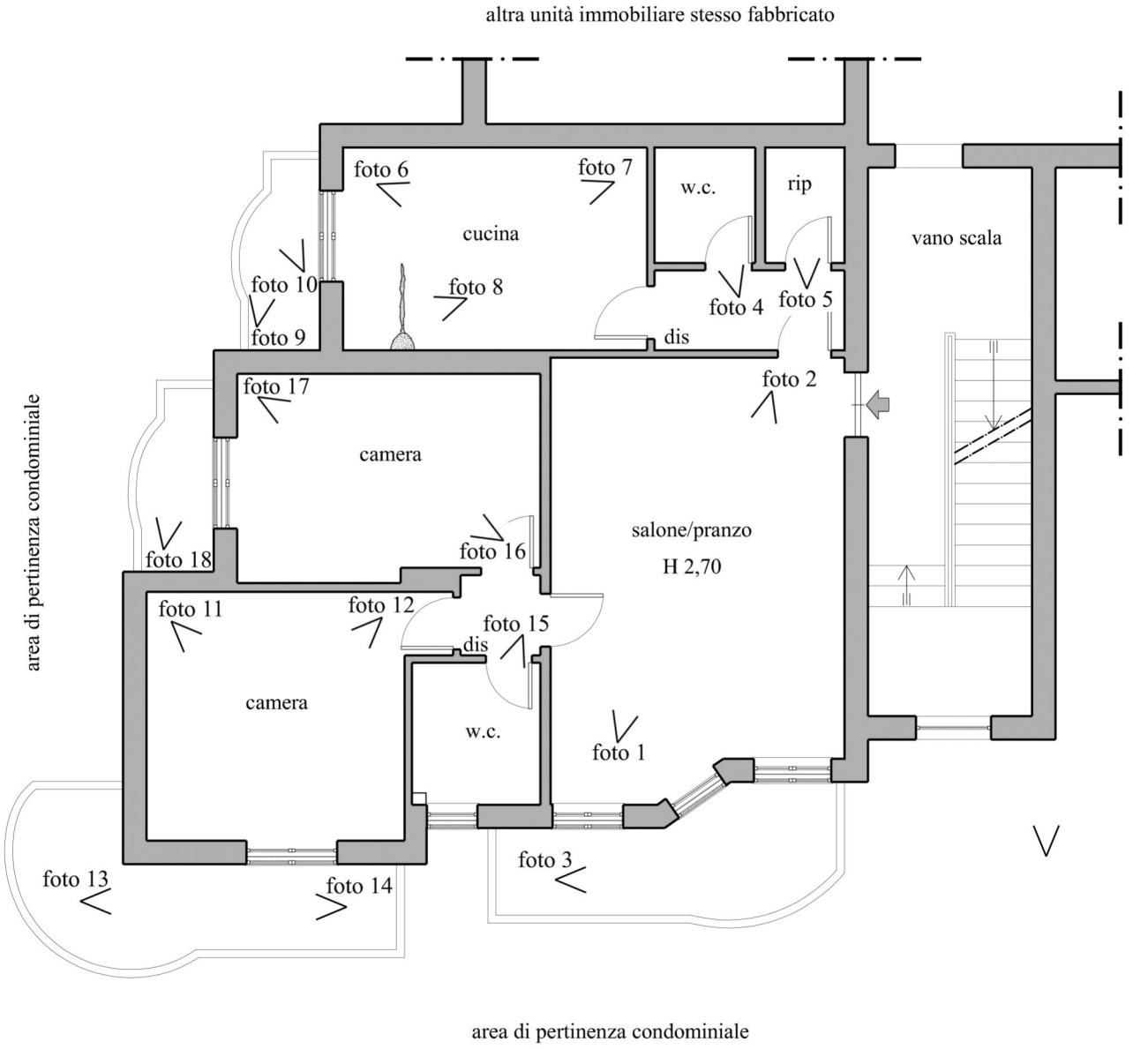
Messina lì 28/04/2026

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

Documentazione fotografica

PIANTA DA RILIEVO CON PUNTI DI SCATTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI



immagine aero-satellitare



vista fabbricato lato sud-est



vista fabbricato lato nord-est

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2


foto 7


foto 8


foto 9

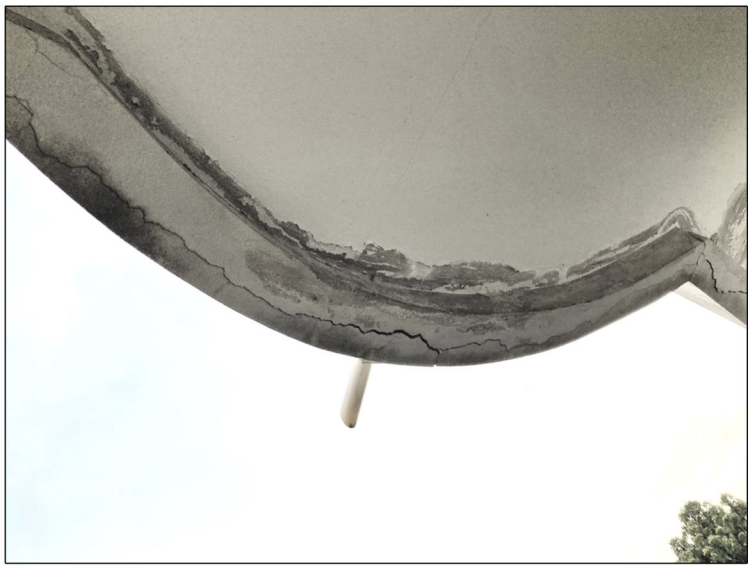

foto 10


foto 11


foto 12

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 3



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16

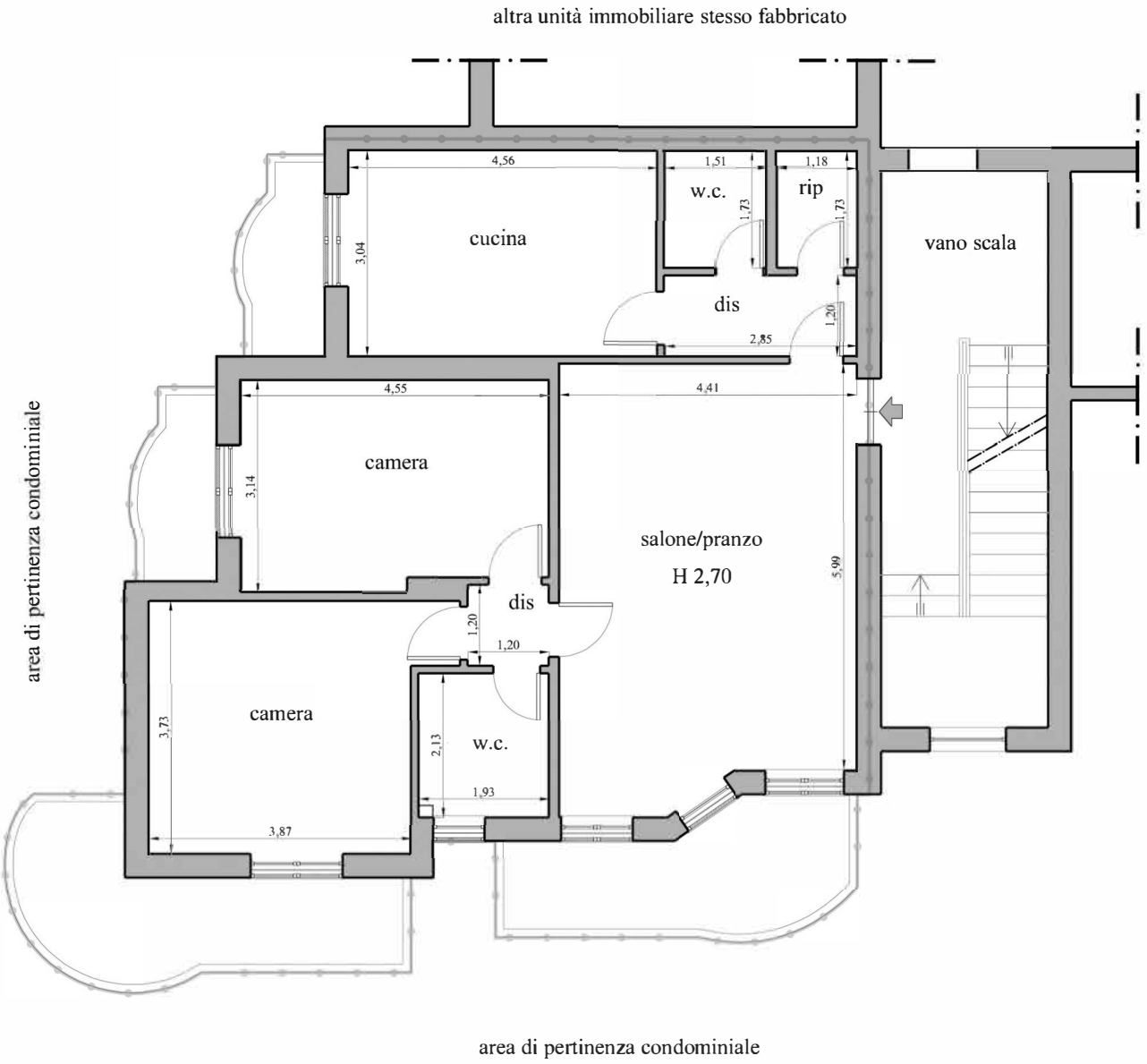


foto 17



foto 18

PIANTA DA RILIEVO scala 1:100



DATI TECNICI:

indirizzo:

Comune di Villafranca Tirrena,Via Onofrio Basile, n. 4, int. 7, piano 2.

Dati catastali intero immobile:

Foglio 3, particella 1457, subalterno 20, rendita: Euro 238,60;
Categoria A/2ª), Classe 10, Consistenza 6 vani;
Dati di superficie: Totale: 104 m^2, totale escluse aree scoperte b): 96 m^2.

Dati da rilievo:

Superficie lorda commerciale: 107,79 m^2 [superficie lorda ivolucro edilizio pari a 100,00 m^2 + superficie omogeneizzata balconi 7,79 m^2 (3,40 x 0,30) + (3,24 x 0,30) + (10,49 x 0,30) + (8,85 x 0,30) = 1,02 + 0,972 + 3,15 + 2,65 = 7,79]

- Superficie utile: 85,00 m^2.

Impianti:

Elettrico, idrico, fognante, TV, citofonico, gas e termico con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Nota: è presente un posto auto scoperto assegnato al n. 7 presente l'area cortilizia condominiale.