



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
Provincia di Messina

Giudice: Dott. Daniele Carlo Madia

II° SEZIONE CIVILE

Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 7/2025

Parte creditore procedente: Banca Mediolanum SpA

Parte esecutata:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo
SCHEDA DESCRITTIVA

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1) Descrizione dettagliata immobile; | (pag. 2) |
| 2) Documentazione fotografica; | (pag. 4) |
| 3) Pianta rilievo; | (pag. 8) |

Messina li 05/11/2025

DESCRIZIONE DETTAGLIATA IMMOBILE STAGGITO

Alla data del sopralluogo del 29/09/2025, l'immobile oggetto di causa risultava essere ubicato nel Comune di Giardini Naxos, in Via Tysandros n. 38.

Lo stesso risultava essere a destinazione residenziale e posto al secondo piano di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre piano attico.

In termini catastali risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Giardini Naxos al foglio di mappa 3, particella 319 sub 6 come tratti dal sottostante quadro sinottico più specifico.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	319	6		A/2	4	7 vani	Totale: 142 m ² Totale: escluse aree scoperte: 140 m ²	Euro 524,20	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/07/2023 Pratica n. ME0075516 in atti dal 10/07/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75516.1/2023)
Indirizzo					LUNGOMARE TYSANDROS n. 38 Piano 2						
Notifica					Partita					Mod 58	
1										(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 7/01/84)						

L'intero stabile, oggi ricadente in zona omogenea B0 (completamento centro abitato) del vigente P.R.G pubblicato nella G.U.R.S. n.31 del 27/07/85, in data 27 febbraio 1984, aveva ottenuto giusta Concessione Edilizia in sanatoria di cui al n. 19, intestata a Cannizzaro Carmelo per conto degli altri comproprietari.

In termini localizzativi l'appartamento è individuato dalle seguenti coordinate GPS: Lat. 37° 50' 01.69"; long. 15° 16' 15.10".

Al bene staggito si accedeva da una corte di pertinenza oblunga, chiusa, verso la strada pubblica, da un cancello metallico e conducente al portone di ingresso vero e proprio; varcato il quale si accedeva al vano scala dotato di ascensore condominiale.

All'esterno, i prospetti apparivano in buone condizioni di conservazione mentre l'interno risultava in eccellenti condizioni, essendo stato riguardato, di recente, da lavori di ristrutturazione e così conformato: un piccolo ingresso afferente ad un ampio salone dotato di angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno/corridoio, due servizi igienici dotati, entrambi, di box doccia e n. 3 camere.

Sul prospetto lato nord-est era presente un balcone con affaccio sul vicolo Fabbri Ferrai ex Via Isonzo, mentre sul prospetto lato sud-est era presente un parapetto filomuro con affaccio sul cortile oblungo di ingresso. Per quanto concerneva le vedute, si esponeva che erano presenti quattro

portafinestra di cui tre conducenti al citato balcone di nord-est e una quarta, senza serramento, collocata sul prospetto lato sud-est, in corrispondenza del parapetto a filomuro.

Erano presenti, altresì, sul prospetto lato nord-ovest, n. 3 finestre lucifere collocate rispettivamente: una nella camera lato nord-ovest e due nel salone con angolo cottura.

Tutti gli infissi erano del tipo in alluminio a taglio termico, dotati di vetri a camera. In particolare quelli relativi alle portefinestre erano dotati di serranda avvolgibile e relativo cassonetto.

La pavimentazione era del tipo in gres porcellanato in listoni simil legno di buona qualità, il rivestimento parietale dei bagni e dell'angolo cottura erano del tipo in ceramica decorata a macchina di buona qualità. Gli infissi interni erano del tipo a "scrigno" ovvero scorrevoli a scomparsa. Le pareti erano trattate con intonaco civile per interni e tinteggiati con idropittura murale per interni di colore bianco. L'illuminazione artificiale era garantita da lampade led incastonate in faretto installati nei controsoffitti.

L'immobile, così come rinvenuto era dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognante, citofonico, TV, tutti efficienti e conformi alle normative in materia, essendo stati recentemente sostituiti.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si poteva accertare che la superficie utile era pari a **123,00 m²**, mentre quella lorda commerciale era pari a **142,63 m²** ($140,50 \text{ m}^2 + 2,13 \text{ m}^2$) di cui $140,50 \text{ m}^2$ relativi all'intero appartamento, mentre $2,13 \text{ m}^2$ erano riferiti alla superficie omogeneizzata al 30% dell'unico balcone posto sul lato nord-est dell'edificio, di consistenza pari a $7,10 \text{ m}^2$ di cui al seguente calcolo: $7,10 \text{ m}^2 \times 0,30$.

L'altezza interna, rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio era pari a 2,70 m.

Messina li 05/11/2025

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (1)



foto aerosatellitare



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (2)



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8

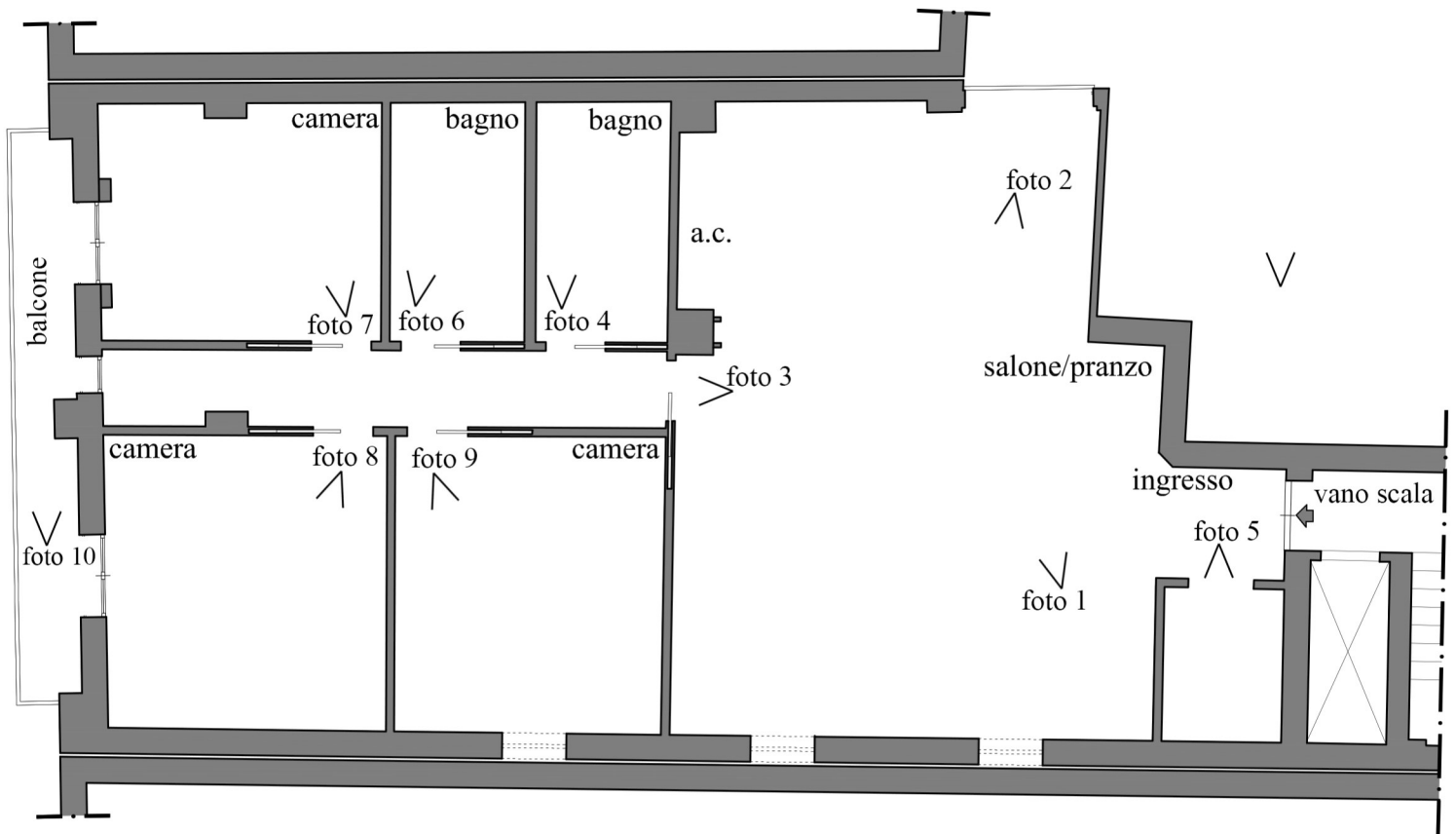


foto 9



foto 10

PIANTA DA RILIEVO CON PUNTI DI SCATTO



Pianta da rilievo scala 1:100

