

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

***RED SEA SPV S.R.L***

contro

N. Gen. Rep. **94/2023 R.G.Es.Imm.**

**INTEGRAZIONE**

*Tecnico incaricato: Arch. Mirella Capezzuto*  
*iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina con Mat. N. 416*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina N.896 Cat. Industriale*

*con studio in Messina via Panoramica 480*  
*telefono: 090357857 - 3396746580*

software: Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Messina (ME) – Complesso “ I Gabbiani” - Via Panoramica dello Stretto  
n. 2139 (Contemplazione)****Lotto UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito nel Comune di Messina (ME) – Complesso “I Gabbiani”- Via Panoramica dello Stretto n. 2139 – Contemplazione – Fossa Canale..  
Composto da N.1 appartamento posto al piano terzo.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 122.  
Identificato in Catasto:  
intestato: [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000;  
[REDACTED] diritto di abitazione per 1/1 in regime di comunione dei beni.  
Foglio 89 Particella 1092 sub 62, zona censuaria 2,Cat. A/2, Classe 10, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.122, escluso aree scoperte mq.114,rendita € 302,13.  
Note: non necessita di aggiornamento planimetria catastale.

Ricadenza urbanistica: zona B/4d del P.R.G.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- A.** N. 1 appartamento sito in Messina, via Panoramica dello Stretto n. 2139, Complesso “I Gabbiani”, edificio C, scala E, al terzo e ultimo piano, adibito ad abitazione civile, composto da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto,1 ripostiglio e una veranda.

Caratteristiche zona: decentrata rispetto al centro urbano, costituita quasi esclusivamente da complessi residenziali, a traffico sostenuto in alcuni periodi dell'anno ed in alcune ore della giornata. I parcheggi all'esterno del complesso sono limitati, in quanto costituiti da una striscia lungo la via Panoramica, ma al piano terra del fabbricato sono presenti box auto e negli spazi esterni del complesso sono assegnati i posti auto ai condomini.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, mentre l'urbanizzazione secondaria è molto limitata..

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto Catania (134,61), autobus (fermata davanti al Complesso), stazione ferroviaria (8,9).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (insufficiente), farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola materna (insufficiente), spazi verdi (insufficienti), supermercato (insufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- [REDACTED] Proprietario [REDACTED]  
**B.** Detenuto dalla madre [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**  
4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non accertate*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: coniugato in regime di separazione dei beni*

Consulente: Arch. Mirella Capezuto



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Non accertati*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Non accertate*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

*A. Ipoteca volontaria iscritta al n. fondiario in favore di Banca Popolare di Lodi spa poi BPM, "creditore procedente" attuale nella presente procedura con credito ceduto e azionato dal cessionario RED SEA SPV, 1103/55 del 14/01/2009 nascente da concessione a garanzia di [REDACTED] mutuo fondiario del 09/01/2009 n. rep. 170175/32720 in Notar Contartese contro [REDACTED], ancora formalmente iscritta.*

*Ipoteca volontaria iscritta ai nn.38645/7544 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/11/2010 Numero di repertorio 172307/34343 in Notar Contartese Pasquale a favore di Banca Popolare di Lodi S.P.A. con sede in Lodi [REDACTED]*

a

4.2.2. *Pignoramenti:*

*Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn.17192/13429 del 05/07/2013, numero di repertorio 1150 emesso da Tribunale di Messina sede Messina, a favore di San Carlo S.p.A. in liquidazione sede Messina, contro [REDACTED]*

*Grava su Messina Foglio 89: Part.1092 sub. 62, Part. 954 sub. 1, Part. 954 sub. 2, Part.954 sub. 3, Part. 954 sub. 4, part.955 sub. 3.*

*Verbale di pignoramento immobili,, trascritto ai nn. 14257/11366 del 24/05//2023, del 08/05/2023 Numero di repertorio 1619 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina sede Messina, a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), contro [REDACTED]*

4.2.3. *Altri oneri: Non accertati*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Difformità riscontrate:

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.644,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	assenti
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	
anno 2025:	€ 1.847,00
anno 2026:	€ 135,00



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuale proprietario**

[REDACTED] proprietario per l'intero dell'immobile: Messina Foglio 89 Particella 1092 Sub.62 dal 30/11/2010, numero di repertorio 172306/34342 con atto a firma Notaio Contartese Pasquale Sede Messina trascritto il 03/12/2010 nn.38644/25451 da potere di [REDACTED]

**6.2.Precedenti proprietari**

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili: Messina Foglio 89 Particella 1053 Particella 1055 Particella 1057 Particella 1058 Particella 1060 Particella 1062 è pervenuta per atto di compravendita del 13/06/2005 Numero di repertorio 164240 Notaio Contartese Pasquale Sede Messina trascritto il 23/06/2005 nn. 23406/13070 da potere [REDACTED]

A [REDACTED], la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà degli immobili Messina Foglio 89 Particelle 118, 409, 412, 413, 423, 426, 657, 658 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] registrata il 13/07/1983 al Numero 44 vol.1587 Ufficio del Registro di Messina, trascritta il 28/01/1985 ai NN: 2653/2093 devoluta per legge, stante la rinuncia del coniuge [REDACTED].  
N.B. : accettazione tacita eredità trascritta in data 20/07/2023

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 1) **Concessione Edilizia del 05/01/2005 Numero di repertorio 273/2004 Comune di Messina trascritto il 31/01/2005.**
- 2) **Concessione edilizia integrativa n. 75/2008-273/2004 bis del 23/05/2008.**

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento per civile abitazione sito nel comune di Messina (ME), Complesso "I Gabbiani", Via Panoramica dello Stretto n. 2139,

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



Contemplazione, Fossa Canale, posto al terzo e ultimo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122 ed è composto da: ingresso pranzo-soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, 1 ripostiglio e 1 terrazza a livello.

Identificato in catasto: Foglio 89, Particella 1092, Sub.62, Zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 10, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq.122, escluso aree scoperte mq.114, Rendita €302,13.

intestato a:

**1** [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 89, particella 1092, sub 62, zona censuaria 2, Cat. A/2, Classe 10, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq.122, totale escluse aree scoperte mq.114, Rendita € 302,13.

**2** [REDACTED] diritto di abitazione in regime di comunione dei beni.

Coerenze: Spazio esterno condominiale

Il Complesso edilizio nel quale ricade l'immobile in oggetto è stato ultimato nell'anno 2008 ( in atti dal 06/10/2008 n. 015101/2008) con concessione edilizia del 05/01/2005 Numero di repertorio 273/2004 Comune di Messina, trascritto il 31/01/2005 ai nn. n. 3742/2363 a favore di Comune di Messina, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Messina Foglio 89 Particella 118 Particella 409, Particella 410, Particella 423, Particella 424, Particella 426, contro [REDACTED] sede Messina.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo ed è costituita da vani 6,5, non è identificata da un numero interno, ha una altezza interna di circa ml.2.70 e una terrazza a livello di circa mq.24.

Dotazioni condominiali: spazio esterno con posti auto.

Destinazione:	Sup. Lorda:	Coeff. :	Sup. Comm.	Esposizione:	Condizioni:
residenziale	Mq. 122	1	118	Nord/Est	buone

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi rovesce materiale: c.a..
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale:pilastrini in cemento armato .
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a e laterizio.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia:terrazza.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre a doppia anta; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: discrete.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte interne; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: blocchi di laterizio dello spessore di cm.30; rivestimento: tinteggiatura; condizioni: buone..
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle monocottura; condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	assenti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: acciaio ricoperto con pannelli in legno; condizioni: buone;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; conformità: rispettoso delle vigenti normative; note: dotato di salvavita
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: gres porcellanato; condizioni: ottime.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative; apparecchi alimentati: caldaia.
<i>Telefonico (impianto)</i>	tipologia: assente;
<i>Condizionamento (impianto:)</i>	tipologia: assente.
<i>Classe energetica:</i>	G
<i>Prestazione energetica globale:</i>	175,57 KWh/mq. anno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio – A.D.R. Consulting s.r.l di Messina.  
Indagini dirette effettuate in loco.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Appartamento</b>	122	€ 170.800	<b>€ 170.800</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 153.720**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 153.720**



Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Messina, 13 gennaio 2026

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA  
*arch.Mirella CAPEZZUTO*

---

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto

7 di 7

