



Firmato digitalmente da:  
Capezzuto Mirella  
Firmato il 15/12/2023 18:25  
Seriale Certificato: 1535068  
Valido dal 10/06/2022 al 10/06/2025  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Ist. n. 12 dep. 15/12/2023

**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.**

*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:**

**A.** 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**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non accertati**

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

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

*A. 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 contro [REDACTED]*

**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 repertorio1619 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****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: manca abitabilità..**

Difficoltà riscontrate:

Nessuna.

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

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

**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 23/06/205 nn. 23406/13070 da potere di [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. : non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

## 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, 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/", 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

Note: **manca abitabilità**



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

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



Telefonico (impianto) tipologia:assente;  
 Condizionamento (impianto:) tipologia: assente.  
 Classe energetica: G  
 Prestazione energetica globale: 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**

Spese per rilascio abitabilità:

diritti amministrativi € 50

tariffa €100

sanzione €232

spese tecniche € 3.000 + oneri fatturazione

**€ 3.382**

Nota.: Gli oneri di fatturazione non possono essere previsti.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 150.338**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:

**€ 150.338****9. Rapporto di stima: ALLEGATI****9.1. Ordinanza di nomina****9.2. Verbali di sopralluogo****9.3. Richieste della sottoscritta CTU al Sig. Giudice**

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



- 9.4. Descrizione immobile**
- 9.5. Documentazione catastale**
  - Visura
  - Planimetria
- 9.6. Estratto dell'atto di matrimonio**
- 9.7. Certificazione energetica**
- 9.8. Rilievo fotografico**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Messina, 14 novembre 2023

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

---

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto

