



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare**  
promossa da:  
**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

c/  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

**ELABORATO PERITALE:**

➤ **LOTTO N.1: Appartamento Fg.100 Mapp.45 sub.167**

*Tecnico incaricato: Ing. Isabella Failla*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al N. 3913*  
*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Messina al N. 410*

*C.F. FLLSLL85R54F158G- P.Iva -03192380834*

*con studio in Messina (Messina) Via consolare pompea, 1459*  
*cellulare: 348/2859624*

*pec: [isabella.faila@ingpec.eu](mailto:isabella.faila@ingpec.eu)*  
*e-mail: [isabellafaila@gmail.com](mailto:isabellafaila@gmail.com)*



## PREMESSA

Nel procedimento civile di Esecuzione Immobiliare R.G.Es.255/2024 tra le parti **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (cessionaria dei crediti del patrimonio destinato Gruppo Vicenza, e per essa IFIS NPL SERVICING S.p.A.) e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A., inizialmente in forza procura notarile del 04.05.2021, in persona della sua procuratrice Dott.ssa Elena Angelini, nata a Ravenna il 01/12/1976 CF NGLLNE76T41H199N, giusta procura in data 08/02/2022. Rappresentata e difesa, come da procura alle liti all'atto di precetto dall'avv. Antonio Castro successivamente giusta procura notarile rilasciata in data 02/05/2024 nella persona di Oronzo Mannarini (CF MNNRNZ65E15A662A) rappresentato e difeso dall'Avv. Andea Fioretti (Cod. Fisc. FRT NDR 60S17 H501Q) del Foro di Roma, con domicilio eletto presso lo studio legale del suddetto Avvocato Andrea Fioretti in Roma, Lungotevere Arnaldo Da Brescia, 9,  
e

[REDACTED]

il Giudice dell'Esecuzione Dott. Ugo Scavuzzo ha comunicato la nomina della sottoscritta Ing. Isabella Failla quale esperto per la stima dell'immobile di cui al pignoramento, a firma del Tribunale di Messina, notificato il 30.11.2024 Tribunale di Messina

In data 18.03.2025 la sottoscritta ctu ha prestato il giuramento di rito ed estratto gli atti del procedimento depositati telematicamente.

La sottoscritta ha tempestivamente contattato il custode per concordare un incontro, che, come documentato agli atti, aveva fissato un primo sopralluogo per il 16 aprile inviando raccomandata a.r. al debitore all'indirizzo di residenza in Germania, che è tornata al mittente con la dizione "non reclame" pertanto l'ill.mo GI ha autorizzato l'accesso con l'ausilio di un fabbro. Per cui, le operazioni peritali hanno avuto inizio soltanto in data 04.11.2025 alle ore 09.30 [Cfr. *Allegato n.1*], quando è stato effettuato il rilievo fotografico [Cfr. *Allegato n.2*] e planimetrico dello stato di fatto [Cfr. *Allegato n.8*].

Sono state eseguite, quindi, le verifiche sulla regolarità catastale ed urbanistica presso gli uffici pubblici aditi [*Agenzia del Territorio-Cfr. Allegato n.3; Ufficio Tecnico del Comune di Messina - Cfr. Allegato n.7*] e, ai fini della stima, presso le agenzie immobiliari della zona.

Si rappresenta che le ricerche, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina, sono state eseguite giorno 28.11.2025 ed è stato reperita tutta la documentazione necessaria.

Non sono state compiute ulteriori indagini presso la conservatoria dei RR. II. di Messina, considerato che l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli e della provenienza è reperibile dalla relazione notarile allegata agli atti di causa.

In merito al punto 8) la particelle su cui insiste l'immobile è interessata dai seguenti vincoli :

---

Giudice Dott. Ugo Scavuzzo  
Perito: Ing. Isabella Failla



Idrogeologico Forestale R.D. 3267/1923, ZPS ITA 030042, PAI – Geomorfologia siti di attenzione (in parte) [Cfr. Allegato n.4]. In relazione al punto 13) del mandato, a seguito dell'accesso agli atti presso l'UTC del comune di Messina, si rappresenta che le planimetrie catastali e di progetto presentano una difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, costituita dallo spostamento della porta della cucina e dalla creazione di una mazzetta nella parete su cui insistono gli impianti. Per quanto concerne l'agibilità, si è riscontrato che il fabbricato risulta provvisto di certificato di abitabilità rilasciato con protocollo 6528/96/C.R. del 11/04/1997 [Cfr. Allegato n.7].

In merito al punto 14) si fa presente che l'abuso presente può essere sanato mediante pratica di CILA in sanatoria il cui costo è di € 2500,00, inclusa la sanzione amministrativa da corrispondere all'ente che ammonta a €1000.00, esclusa la regolarizzazione catastale il cui costo è di €500,00. A seguito della regolarizzazione urbanistica e catastale sarebbe inoltre necessario l'ottenimento della nuova agibilità, il cui costo per la parte di competenza tecnica è di circa €1000, si fa presente tuttavia che per l'ottenimento della stessa è subordinato alla presentazione dei certificati di rispondenza degli impianti idrico/sanitari, elettrico, gas e termico non reperibili in alcuna documentazione. Inoltre si segnala che in fase di sopralluogo tutte le utenze risultavano dismesse, per cui non è stato possibile verificarne il funzionamento. Si decurterà, quindi, il valore dell'immobile delle relative spese di regolarizzazione.

In relazione al punto 16), dato che non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla redazione dello stesso, che si allega alla presente relazione [Cfr. Allegato n.9].

In relazione al punto 23), essendo un unico immobile è vendibile in un lotto unico

In relazione al punto 28), si fa presente che la vendita è soggetta a imposta di registro

Il pignoramento in oggetto interessa i seguenti beni:

- Appartamento sito in Via Salita Tremonti n14 Condominio Tremonti Residence Miramare, Pal D int 3 piano terra , allineato al N.C.E.U. al Foglio 100 mappale 45 subalterno 167, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 10, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 100 mq (escluse aree scoperte 95 mq), rendita 232,41 €. Questo bene nel prosieguo sarà indicato come **LOTTO n.1**.

La relazione di stima è stata redatta per i beni oggetto del pignoramento, costituiti da:

**LOTTO n.1:**

- L'immobile, sito nel comune di Messina in Via salita Tremoti 14 fa parte del corpo di fabbrica D, del complesso residenziale "Tremonti residence cpl Miramare" (costituito complessivamente da cinque corpi di fabbrica A,B,C,D ed E con struttura in cemento armato), a cinque elevazioni fuori terra con destinazione civile abitazione, oltre cantinato e sottotetto. Il compendio immobiliare ha caratteristiche di edilizia residenziale, dotato delle principali



opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

È ubicato a circa 2 km dallo svincolo autostradale Annunziata-Giostra, circa 5 km dal centro della città. La sua posizione è buona per la vicinanza alle principali arterie di collegamento.

L'ingresso al complesso è sito sulla via salita tremonti [Cfr. Allegato n.2- foto nn.1-2], l'immobile in oggetto è posto al piano terra della scala D e confina a Nord con la strada privata del complesso, a Ovest con area esterna del complesso, a Sud e ad Est con unità di altra ditta. È composto da un soggiorno [Cfr. Allegato n.2- foto da n.5 a n.7] che si affaccia sul balcone [Cfr. Allegato n.2- foto nn.19-21], da un corridoio [Cfr. Allegato n.2- foto n. 8] si accede al vano cucina [Cfr. Allegato n.2- foto nn.9-10] che si affaccia sullo stesso balcone.

In merito al punto 13) del mandato, dal confronto delle planimetrie catastali [Cfr. Allegato n.3] e di progetto [Cfr. Allegato n.7] con lo stato rilevato [Cfr. Allegato n.8] si nota che la porta di accesso al locale cucina e una porzione di muro della cucina stessa sono state realizzate difformi dal progetto [Cfr. Allegato n.2- foto nn.15-18]; come richiesto al punto 14), si fa presente che l'immobile può essere regolarizzato mediante pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria), per la regolarizzazione in questa fase verranno decurtate le relative spese, per l'esecuzione del rilievo strumentale e l'aggiornamento in mappa catastale, oltre che per la regolarizzazione urbanistica.

Sul lato Nord vi sono due camere da letto [Cfr. Allegato n.2- foto nn.11-13] e a Nord- ovest il bagno [Cfr. Allegato n.2- foto n.14] con rivestimento in parete fino all'altezza delle porte . L'impianto di riscaldamento è dismesso e non funzionante. Le rifiniture interne sono del tipo civile con intonaco, la pavimentazione in gres, i serramenti esterni sono in alluminio, con singolo vetro ed avvolgibili.

Il fabbricato è dotato di ascensore, le rifiniture interne ed esterne sono buone [Cfr. Allegato n.2, foto da n. 1 a n.4], compatibili con la data di realizzazione.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a circa 81.00 mq, corrispondente alla superficie lorda di 95.00 mq dell'appartamento valutata a mezzo del coefficiente correttivo 0.8 per il numero di piano ( $95.00 \times 0.8 = 76,00 \text{mq}$ ), oltre le superficie del balcone pari a 15.87 mq circa e, valutate a mezzo del coefficiente correttivo 0.3 ( $15.87 \text{mq} \times 0.3 = 4.76 \text{mq}$ ).

Catastalmente l'immobile è allineato al foglio 100 particella 45 subalterno 167 [Cfr. Allegato n.3] e ricade nell'ambito della zonizzazione in parte in zona C2d-PL10 con ricadenza su area privata e in parte in zona F2 [Cfr. Allegato n.4].

Il fabbricato è stato realizzato a mezzo di concessione Edilizia n° 9907 prot.1785/10 del 05.07.1989, presentata dalla ditta [REDACTED] quale amministratrice della [REDACTED] rinnovata con Concessione edificatoria n13448 del 22/05/96 [Cfr. Allegato n.7].

Nel corso dell'accesso all'ufficio archivio del Comune di Messina è stato rinvenuto il fascicolo 1785/10 ove è riportato il progetto originario con CE n.9907 del 05/07/1989 [Cfr. Allegato



n.7].

\*\*\*

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, è stato determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-catastale.

Nella valutazione del valore commerciale delle unità si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui i beni si trovano allo stato attuale, secondo quanto indicato nel Decreto 9.10.1978 art.21 Legge 27.07.1978 n. 392 "Determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili".

Il parametro tecnico posto a base del giudizio di stima è la *superficie convenzionale*, ovvero la superficie calcolata ragguagliando le superficie accessorie e di pertinenza a quella principale attraverso idonei coefficienti correttivi, in accordo al D.P.R. 138/98.

Per maggiori dettagli si rimanda alla esaustiva documentazione fotografica e planimetrica redatta [Cfr. *Allegati nn.2-8*].

\*\*\*

Attualmente l'unità RISULTA LIBERA

#### Storia ventennale:

- Al sig. [REDACTED] immobile è pervenuto a mezzo atto di compravendita del 28.04.2006, rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, rep.89539/22281, trascritto il 12.05.2006 ai nn. 10663 rp e 20862 rg, dal sig. [REDACTED] per la piena proprietà;
- Al sig. [REDACTED] per atto di compravendita del 7.12.2004, rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, rep. 46991/14370 trascritto il 10.01.2005 ai nn.681 rp e 943 rg, da [REDACTED] con sede [REDACTED], per la piena proprietà;

#### Sull'immobile sono gravanti:

- 1) **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff Giud Unep Corte Di Appello Di Messina del 30 novembre 2024 repertorio n. 3898 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 13 gennaio 2025 al numero generale 675 e al numero particolare 539 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà .;**
- 2) **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED] del 28 aprile 2006 repertorio n. 89540/22282 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 12 maggio 2006 al numero generale 20863 e al numero particolare 7547 a favore di Banca Nuova Società Per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.**

Giudice Dott. Ugo Scavuzzo  
Perito: Ing. Isabella Failla



La sottoscritta deposita in data 19.12.2025 la presente relazione definitiva ed i relativi allegati.

**Elenco Allegati:**

- 1) *Verbale di Sopralluogo;*
- 2) *Documentazione Fotografica del 27.05.2021;*
- 3) *Risultanze Catastali;*
- 4) *Certificato di Destinazione Urbanistica*
- 5) *Atto di proprietà*
- 6) *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*
- 7) *Documentazione acquisita presso l'UTC di Messina;*
- 8) *Rilievo planimetrico del 04.11.2025;*
- 9) *Attestazione Prestazione Energetica;*
- 10) *Rendiconto condominiale*
- 11) *Certificato di Stato civile*
- 12) *Nota Spese.*



**Bene in Via Salita Tremonti n14- Messina  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà per la quota di 1/1 della parte debitrice [REDACTED] del bene sito in Messina, Salita Tremonti n.14, Scala D Interno 5.  
La superficie ragguagliata del bene è pari a circa mq 81.00.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]
- ✓ Foglio 100 mappale 45 subalterno 167, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 10, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 100 mq (escluse aree scoperte 95 mq), rendita 232.41 €

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un appartamento ubicato al piano terra del corpo di fabbrica D del complesso Tremonti Residence Miramare, sito in Via salita Tremonti n.14, Messina, costituito da due vani letto, un salone, un bagno, una cucina, separati da un comodo disimpegno.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico prettamente locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale  
Collegamenti pubblici (km): autobus .

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta libero

**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: **Nessuna**  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

- 1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Bruni Giuseppe del 28 aprile 2006 repertorio n. 89540/22282 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 12 maggio 2006 al numero generale 20863 e al numero particolare 7547 a favore di Banca Nuova Società Per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento Immobili atto Uff Giud Unep Corte Di Appello Di Messina del 30 novembre 2024 repertorio n. 3898 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 13 gennaio 2025 al numero generale 675 e al numero particolare 539 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzazione urbanistica: € 2500,00

Oneri totali: € 0,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diversa distribuzione spazi INTERNI

Regolarizzazione catastale: € 500,00

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

-Per tutte le informazioni seguenti si rimanda all'eventuale relazione di custodia-

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 225,63**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 13.028,34 fino alla data di Novembre 2025**

**come indicato dall'amministratore dott.ssa [REDACTED] [Cfr. Allegato n.10]**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
quest'ultimo attuale proprietaria per la quota 1/1

**6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] per atto di compravendita del 7.12.2004, rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, rep. 46991/14370 trascritto il 10.01.2005 ai nn.681 rp e 943 rg, da [REDACTED], per la piena proprietà;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia n° 9907 prot.1785/10 del 05.07.1989, presentata dalla ditta Leone Maria, quale amministratrice della [REDACTED] rinnovata con Concessione edificatoria n13448 del 22/05/96 [Cfr. Allegato n.7].



### Descrizione bene destinazione civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 della parte debitrice del bene sito in Messina, Via N. salita Tremonti n14 complesso Tremonti Residence Miramare.

- L'immobile, sito nel comune di Messina in Via salita Tremonti 14 fa parte del corpo di fabbrica D, del complesso residenziale "Tremonti residence cpl Miramare" (costituito complessivamente da cinque corpi di fabbrica A,B,C,D ed E con struttura in cemento armato), a cinque elevazioni fuori terra con destinazione civile abitazione, oltre cantinato e sottotetto. Il compendio immobiliare ha caratteristiche di edilizia residenziale, dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

È ubicato a circa 2 km dallo svincolo autostradale Annunziata-Giostra, circa 5 km dal centro della città. La sua posizione è buona per la vicinanza alle principali arterie di collegamento.

L'ingresso al complesso è sito sulla via salita tremonti [Cfr. Allegato n.2- foto nn.1-2], l'immobile in oggetto è posto al piano terra della scala D e confina a Nord con la strada privata del complesso, a Ovest con area esterna del complesso, a Sud e ad Est con unità di altra ditta. È composto da un soggiorno [Cfr. Allegato n.2- foto da n.5 a n.7] che si affaccia sul balcone [Cfr. Allegato n.2- foto nn.19-21], da un corridoio [Cfr. Allegato n.2- foto n. 8] si accede al vano cucina [Cfr. Allegato n.2- foto nn.9-10] che si affaccia sullo stesso balcone.

In merito al punto 13) del mandato, dal confronto delle planimetrie catastali [Cfr. Allegato n.3] e di progetto [Cfr. Allegato n.7] con lo stato rilevato [Cfr. Allegato n.8] si nota che la porta di accesso al locale cucina e una porzione di muro della cucina stessa sono state realizzate difformi dal progetto [Cfr. Allegato n.2- foto nn.15-18]; come richiesto al punto 14), si fa presente che l'immobile può essere regolarizzato mediante pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria), per la regolarizzazione in questa fase verranno decurtate le relative spese, per l'esecuzione del rilievo strumentale e l'aggiornamento in mappa catastale, oltre che per la regolarizzazione urbanistica.

Sul lato Nord vi sono due camere da letto [Cfr. Allegato n.2- foto nn.11-13] e a Nord- ovest il bagno [Cfr. Allegato n.2- foto n.14] con rivestimento in parete fino all'altezza delle porte . L'impianto di riscaldamento è dismesso e non funzionante. Le rifiniture interne sono del tipo civile con intonaco, la pavimentazione in gres, i serramenti esterni sono in alluminio, con singolo vetro ed avvolgibili.

Il fabbricato è dotato di ascensore, le rifiniture interne ed esterne sono buone [Cfr. Allegato n. 2, foto da n. 1 a n.4], compatibili con la data di realizzazione.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a circa 81,00 mq, corrispondente alla superficie lorda di 95.00 mq dell'appartamento valutata a mezzo del coefficiente correttivo 0.8 per il numero di piano ( $95.00 \times 0.8 = 76,00 \text{mq}$ ), oltre le superficie del balcone pari a 15.97 mq valutate a mezzo del coefficiente correttivo 0.3 ( $15.87 \text{mq} \times 0.3 = 4.8 \text{mq}$ ).



Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, ha determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

#### Destinazione urbanistica:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Equivalente
Piano terra	95 mq	0.80	≈ 76.00
Balconi	15.97 mq	0.3	4.73 ≈5 mq
<b>Sup. reale lorda</b>			<b>≈81,00 mq</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Scale:* posizione: a rampe unica, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: a singolo vetro materiale: alluminio, condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: discrete.

*Portone di ingresso:* tipologia: singola anta a battente, materiale acciaio e legno blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### Metodo di stima sintetico comparative

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo sono stati stabiliti i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Consultando il sito dell'agenzia delle entrate ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)) aggiornato al primo semestre 2025, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in questione oscillano tra €850/mq e €1150/mq.

Pertanto, tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **€1000/mq**.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata



al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti	da 0,20 a 0,30
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,40
- terrazze fino a 30 mq	da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq	da 0,15 a 0,25

A questo si aggiungono dei coefficienti dell'edificio:

- caratteristiche essenziali dell'edificio	da 0,70 a 1,00
- il numero del piano e l'esposizione	da 0,80 a 1,00
- eventuale presenza di servizi condominiali	da 0,10 a 0,30
- standard di manutenzione delle parti comuni	da 0,80 a 1,00
- eventuali introiti per beni condominiali	da 0,80 a 1,00

Il valore finale al mq dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ufficio Tecnico di Messina, Osservatorio del Mercato

Immobiliare OMI, Agenzie immobiliari: WikiCasa, Tecnocasa, Immobiliare.it, Tringali Case, TempoCase, ItalCase di Messina, ecc.

## 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bene dest. a. civile abitazione	81,00	€ 1000,00	€81.000,00

- Valore corpo:	€81.000,00
- Valore complessivo intero:	€81.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 81.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>bene dest. a civile abitazione</b>	<b>81mq</b>	€81.000,00	€ 81.000,00 A

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza della garanzia per vizi del ben	€ 8.1000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Spese condominiali	€13.028,34
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:	

## 8.5. Prezzo base d' asta del lotto

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: € 56.871,66  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente:

19/12/2025

il perito  
ing. Isabella Failla





# TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.**

c/  


N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N 2

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**





FOTO 1 – VISTA DEL CONDOMINIO TREMONTI RESIDENCE MIRAMARE



FOTO 2 – VISTA INGRESSO PALAZZINA D





FOTO 3 – VISTA LATERALE PALAZZINA D





FOTO 4 – PORTA DI INGRESSO





FOTO 5 - INGRESSO SU SOGGIORNO





FOTO 6 – SOGGIORNO





FOTO 7 – SOGGIORNO





FOTO 8 – CORRIDOIO





FOTO 9 - CUCINA





FOTO 10 – UMIDITA' PRESENTE IN CUCINA





FOTO 11 - CAMERA DA LETTO



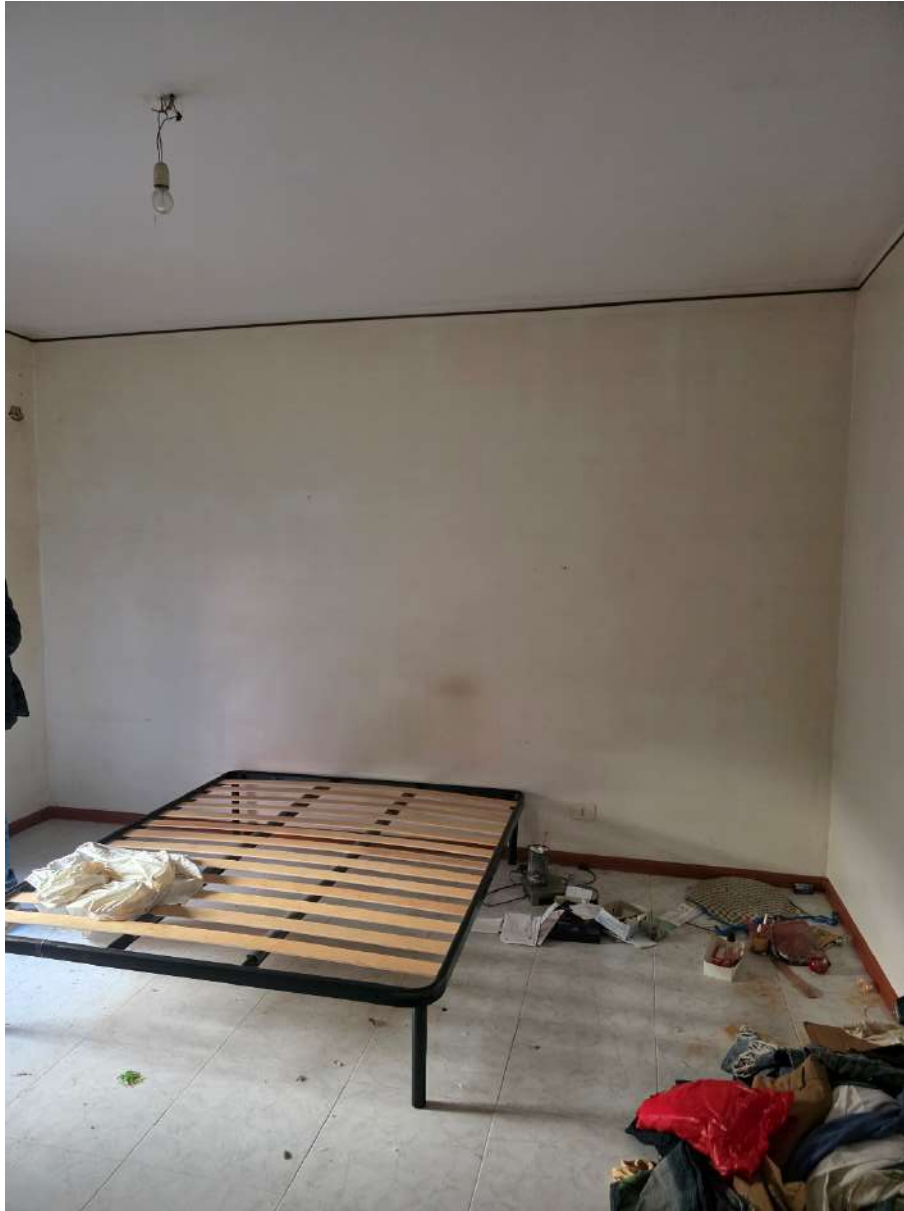


FOTO 12 – CAMERA DA LETTO





FOTO 13 – CAMERA DA LETTO





FOTO 14 - BAGNO

E





FOTO 15 – PARETE DIFFORME IN CUCINA





FOTO 16 – PARETE DIFFORME IN CUCINA



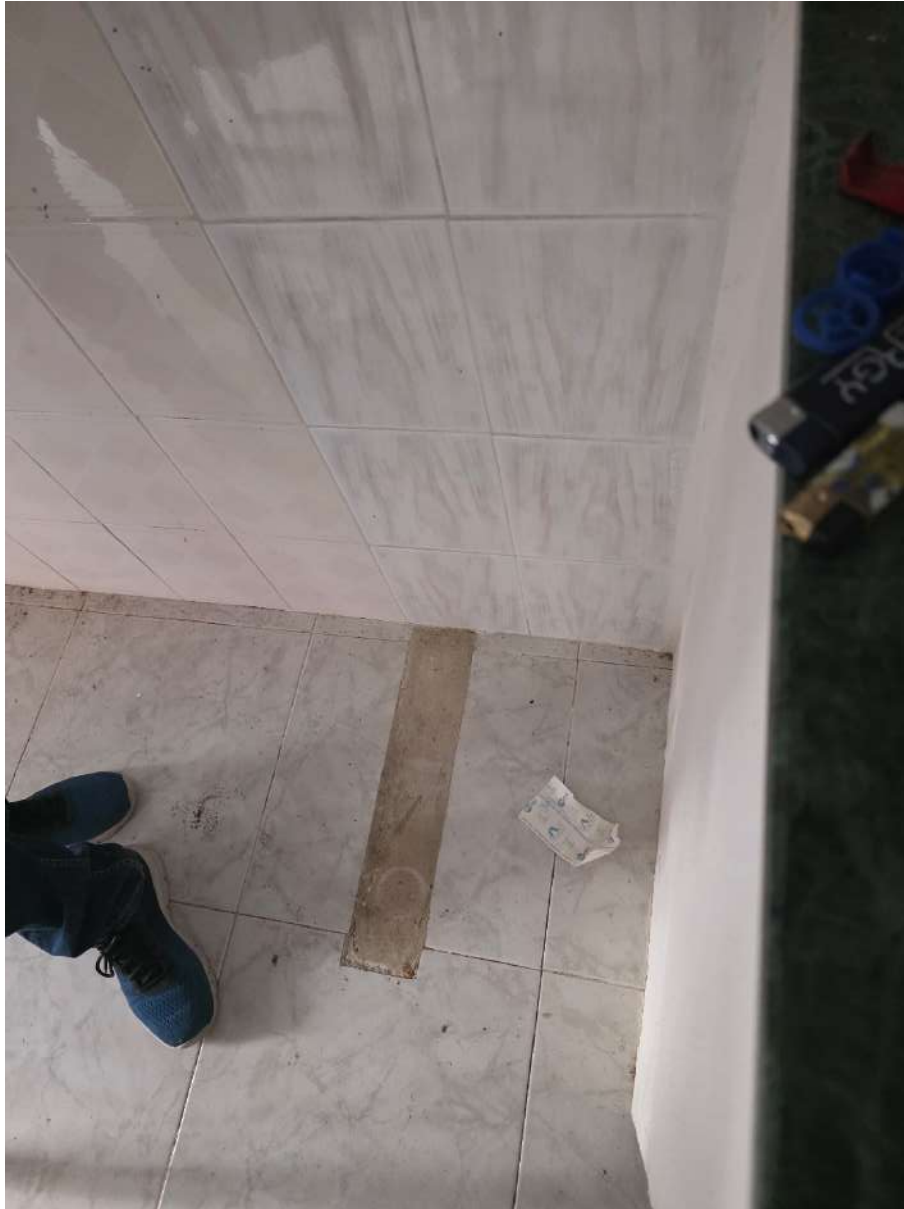


FOTO 17 - PARETE DIFFORME IN CUCINA





FOTO 18 - PARETE DIFFORME IN CUCINA



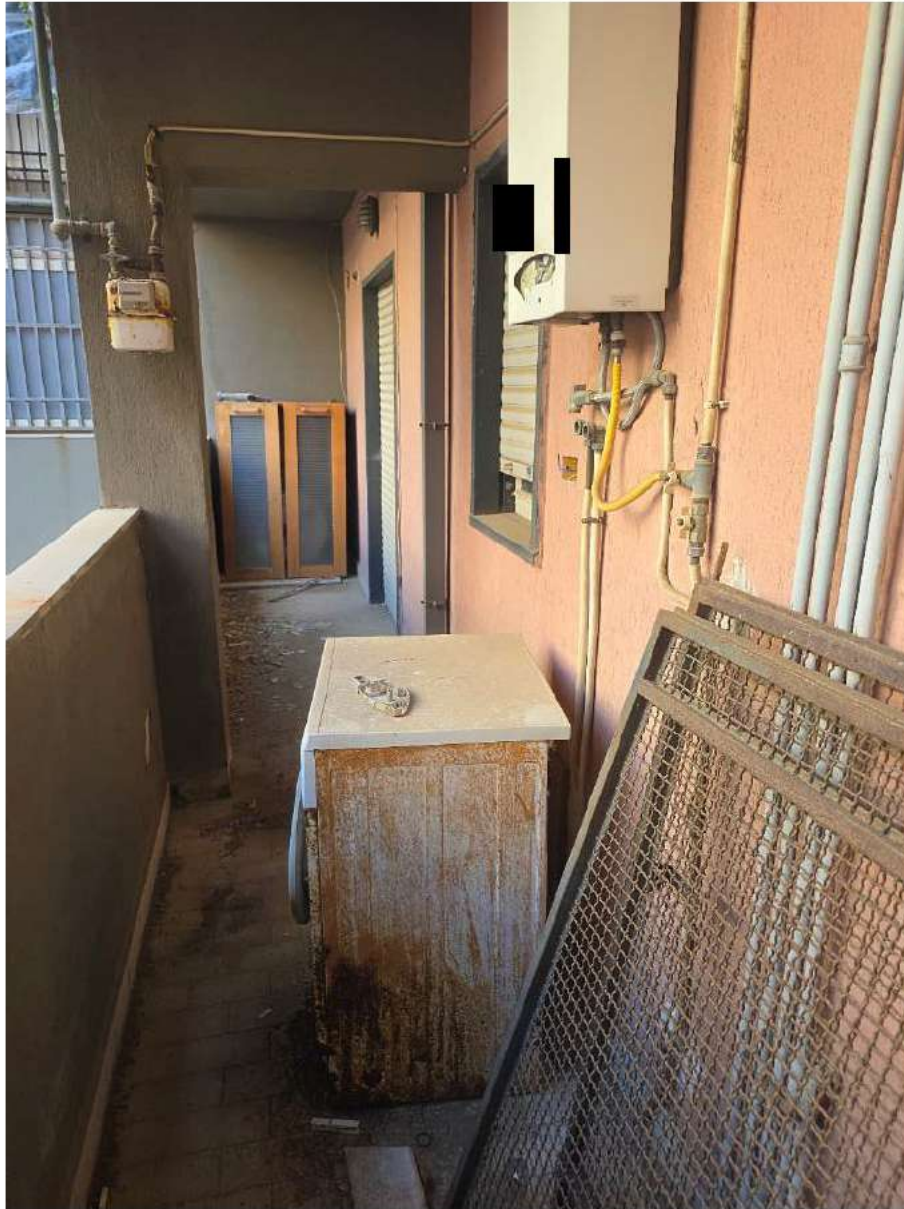


FOTO 19 – PARTE ESTERNA





FOTO 20 – PARTE ESTERNA



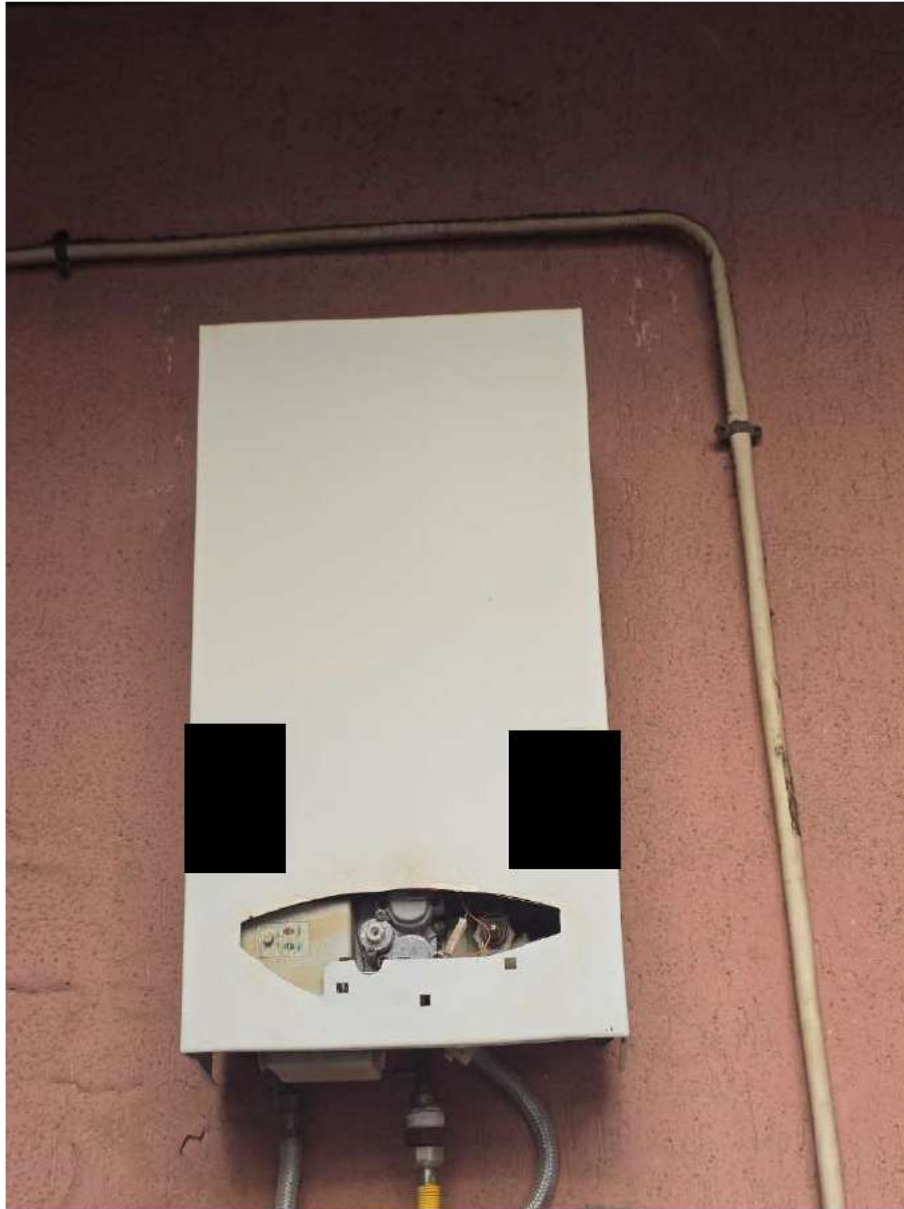


FOTO 21 -CALDAIA NON FUNZIONANTE





FOTO 22 - PARTE ESTERNA





# TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.**

c/  
[REDACTED]

[REDACTED] Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

RISULTANZE CATASTALI

ALLEGATO N 3

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **100** Particella **45** Subalterno **167**

Busta mod.58: **15556**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 232,41**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **5 vani**

**Indirizzo:** SALITA TREMONTI n. 14 Scala D Interno 3 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **100 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **95 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2024 Pratica n. ME0015718 in atti dal 18/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15718.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **100** Particella **45** Subalterno **167**

COSTITUZIONE del 20/12/1995 in atti dal 20/12/1995  
(n. 24027.1/1995)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **100** Particella **45**

> **Indirizzo**

SALITA TREMONTI n. 14 Scala D Interno 3 Piano  
T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2024  
Pratica n. ME0015718 in atti dal 18/01/2024  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15718.1/2024)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 232,41**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009  
Pratica n. ME0227840 in atti dal 24/06/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23122.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **100 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **95 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
11/12/1995, prot. n. 24027

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
nato a [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 89539 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 10663.1/2006 Reparto PI di MESSINA in atti dal  
15/05/2006

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013







# TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

c/  


N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

URBANISTICA

ALLEGATO N 4

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**



**CITTÀ DI MESSINA****Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
U.O.19 "Verifiche e Certificazioni Urbanistiche"**

P.zza Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090\_7724721 ✉ [umberto.costa@comune.messina.it](mailto:umberto.costa@comune.messina.it)  
Pec: [attedabu@pec.comune.messina.it](mailto:attedabu@pec.comune.messina.it)

**IL DIRIGENTE**

**Vista** l'istanza, prot. **148027** del **14/5/2025**, presentata dalla ditta **Failla Isabella**;

**Vista** la ricevuta del versamento di € **5,00** effettuato in data **13/5/2025** - con pagamento tramite **pagoPA** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/2);

**Vista** la ricevuta del versamento di € **5,00** effettuato in data **13/5/2025** - con pagamento tramite **pagoPA** sul c.c. n° 14063986 (Cap. 327/5);

**Vista** la ricevuta del versamento di € **32,00** effettuato in data **13/5/2025** (modello F24 marca da bollo virtuale);

**Visto** il Rapporto Tecnico datato **15/5/2025**, redatto dal **Funzionario: Arch. Sebastiano Gange** ;

**ATTESTA**

**Che** le ricadenze della particella di seguito specificate - nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014 - risultano:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	100	45	Parte in zona <b>C2d - PL/10</b> con ricadenza su area <b>privata</b> , parte in zona <b>F2</b>

**La particella sotto elencata è interessata dai seguenti vincoli:**

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	100	45	Esterno all'area stabile; vedi carta suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G. (In Parte)
2	100	45	Microzonazione sismica (In Parte)
3	100	45	Idrogeologico Forestale R.D.3267/1923
4	100	45	ZPS ITA 030042 -
5	100	45	PAI - Geomorfologia siti di attenzione (In Parte)

Che la predetta particella è presente nella Visura n° 145618 del 8/5/2025 della Mappa Catastale, che si allega.

Attesta, inoltre, che gli indici ed i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. 02 settembre 2002, n° 686.

Il presente attestato, ove utilizzato da professionista abilitato ai fini di progettazione edilizia, non esime il medesimo dalle responsabilità in relazione alla puntuale individuazione ed alla quantificazione delle superfici ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.

Si ricorda infine che – ai sensi dell'art. 40 c.2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 così come modificato ed integrato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n° 183 – “il presente certificato NON può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione né ai privati gestori di pubblici servizi”.

Si rilascia il presente – su richiesta della Ditta sopracitata – ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – in carta legale per qualsiasi uso ove convenga.

Messina, li 19/5/2025

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
(Sig.ra Silvia Sturniolo)



IL FUNZIONARIO DIRETTIVO TECNICO  
(Geom. Umberto COSTA)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Alessandro Visalli)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO  
(Ing. Giuseppe Messina)

**art. 42 bis - Zone "C2d" - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati**

Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale.

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.



**art. 55 Zone "F2" - Parchi pubblici, urbani e territoriali**

Comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, musica, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per custodi, con annesso deposito per attrezzi e macchine di servizio.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa comunale, estesi all'intera zona, nell'ambito dei quali vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene di non dover acquisire a condizione che il proprietario accetti, con apposita convenzione, l'accesso gratuito dei contadini.

Nell'ambito dei Piani Esecutivi di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può consentire la stipula di convenzioni per la concessione di aree al fine della realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico delle aree scoperte, i tempi e i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre i relativi oneri a carico del concessionario.

Nell'ambito delle aree per le quali nei Piani Esecutivi le attività agricole sono ritenute ammissibili, l'attività edilizia è consentita limitatamente alla stretta finalità agricola e ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamento tecnologico e igienico, con la esclusione di ogni nuova edificazione per qualsiasi destinazione.

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici, che potranno essere restaurati e utilizzati come attrezzature del parco.

I parcheggi da prevedere a servizio del parco in linea di massima, salvo particolari condizioni orografiche e paesistiche del territorio, avranno una capienza di 20 posti macchina per ogni ettaro di parco e saranno alberati da almeno una pianta ad alto fusto ogni 30 mq di parcheggio.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ai proprietari di aree ricadenti nelle zone F2 di mantenere la proprietà nel caso in cui essi accettino di convenzionarsi con il Comune; in tal caso la convenzione dovrà prevedere i tempi di acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale e garantire l'immediato e gratuito accesso pubblico.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.



REGIONE SICILIANA  
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente  
Dipartimento Reg. le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;  
 VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
 VISTI i DD.IL. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968 n. 1444;  
 VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;  
 VISTO l'art. 3, comma 4 della L. n. 241 del 07/08/1990;  
 VISTO l'art. 9 della L.R. n. 40/95;  
 VISTO l'art. 23 della L.R. n. 8 del 12/01/2012;  
 VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la successiva deliberazione n. 200 del 10/06/2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;  
 VISTO il foglio prot. n. 238964/RG del 04/10/2012, pervenuto il 09/10/2012 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 20740, con il quale il Dirigente del Dipartimento "Area Coordinamento Urbanistica Dipartimento Pianificazione Urbanistica" del Comune di Messina ha trasmesso per l'approvazione di competenza di cui ai sensi dell'art. 3 e 4 della L.R. n. 71/78, la variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio;  
 VISTA l'ulteriore corrispondenza ed in ultimo il foglio prot. n. 2013/73946 del 21/03/2013 pervenuto il 27/03/2013 ed acquisito in pari data al protocollo al n. 6744 di questo Assessorato con il quale il Comune di Messina ha riscontrato quanto richiesto con nota Dipartimentale prot. n. 22343 del 29/10/2012 con cui sono stati sospesi, anche, i termini di legge per le determinazioni di questo Assessorato;  
 VISTI i Verbali redatti a seguito di conferenza dei servizi dell'1 Settembre e dell'8 Novembre dell'anno 2011 ed il "Verbale Incontro di Lavoro" del 4 Ottobre 2011;  
 VISTA la delibera consiliare n. 15/C del 20/02/2012 avente ad oggetto: "Variante parziale alle Norme di attuazione per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio comunale" di cui fa parte integrante la proposta di deliberazione n. 75 del 29/11/2011;  
 VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, relativi alla superiore delibera consiliare n. 15/C del 20/02/2012;  
 VISTA la certificazione a firma congiunta del Commissario Straordinario e del Segretario Generale e del Dirigente del Dipartimento del Comune di Messina, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione nonché attestante che avverso la variante in argomento, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni entro e fuori termini;  
 VISTA la nota prot. n. 28684 del 01.02.2013 a firma Dirigente del Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Messina, pervenuta in data 08.02.2013 ed assunta al protocollo di questo Assessorato in data 13.02.2013 al prot. n 3190 di comunicazione al Servizio 1VIA-VAS relativa all'esclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante di che trattasi ai sensi della normativa vigente;  
 VISTA la nota prot. n. 7086 del 03/04/2013 con la quale l'U.O. 3.1 del Servizio3/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 10 del 03/04/2013, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:  
 <<...Omissis...  
 RILEVATO che:  
 Il Comune di Messina, risulta dotato di un P.R.G., approvato con D. Dir. n.686 del 02/09/2002. Con deliberazione n.93/CV del 19/11/2012 il Consiglio comunale ha dato mandato all'Amministrazione di predisporre l'approfondimento della suscettività edificatoria della vallata del Torrente Trapani, prevedendo la sospensione per un periodo massimo di sei mesi del rilascio di

nuove concessioni edilizie.

Sulla base di un rapporto del Dipartimento Ingegneria civile, giusta deliberazione di incarico della Giunta Municipale n. 144 del 24/02/2011 (dove emergono nella zona del Torrente Trapani diverse problematiche di carattere geotecnico, idraulico, e di funzionalità di mobilità urbana), e considerazione dei volumi realizzabili a breve-medio e lungo termine, il Comune ha ritenuto opportuno disciplinare la realizzazione di eventuali ulteriori insediamenti e conseguentemente ha integrato le Norme tecniche di attuazione approvate con D.G.R. n. 686/2002, con norme specifiche applicabili per tutti i volumi da realizzare nella Valletta del Torrente Trapani oggetto dello studio, nonché in altre aree che hanno particolari criticità, al fine di ridurre i rischi di natura geomorfologica, geotecnica, idraulica e di mobilità urbana ed, ove possibile, per i volumi in corso di realizzazione.

Per quanto sopra, l'Ente comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15/C del 20/02/2012, ha pertanto proceduto ad adottare la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio comunale.

La variante alle suddette Norme tecniche di attuazione è riassunta nei seguenti punti elencati nella proposta di delibera n. 75 del 29/11/2011, costituente parte integrante della deliberazione del Consiglio Comunale n. 15/C del 20/02/2012:

- 1) Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio accompagnata anche da Studio di compatibilità geologica.
- 2) In fase di esecuzione dei lavori ridurre il più possibile le entità delle opere di escavazione di conseguenza la quantità di materiale di risulta per evitare modifiche alla stratigrafia preesistente del terreno.
- 3) Le opere murarie di contenimento delle terre di altezza fino a 1,00 m devono essere realizzate in muratura di pietrame a secco o similare.....
- 4) Tutti gli interventi antropici che prevedono la realizzazione di opere di sostegno di altezza superiore a 1,00m, devono prevedere prioritariamente muri di sostegno verdi..... Non consentite, salvo deroghe... opere di cemento armato o in calcestruzzo.....
- 5) Tutti gli interventi antropici devono prevedere una gestione delle acque bianche molto accurata, rappresentata da uno studio idraulico di dettaglio..... e con le prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) contenute nel medesimo punto di cui alla proposta di delibera n. 75 del 29/11/2011;
- 6) Non è consentito realizzare locali interrati esterni alla proiezione del perimetro delle sottostanze di edifici, fatta salva una interpedana di larghezza massima utile non superiore a 1,5m;
- 7) La sistemazione delle scarpate è realizzata con sistemi di ingegneria naturalistica.....
- 8) Tutti gli interventi antropici devono prevedere edifici con tetti verdi e giardino.....
- 9) Devono essere condotte particolari analisi geologiche, geotecniche e geosismiche in relazione alla effettiva stratigrafia dei terreni.....
- 10) Per gli interventi che comportano volumetrie superiori a 8.000 mc di volume e computato ai sensi dell'art.3 delle N.A., valgono le norme contenute nel medesimo punto della proposta di deliberazione n.75 del 29/11/2011.
- 11) All'istanza della C.E. o alla D.I.A. deve essere allegato elaborato grafico specifico.....
- 12) Per tutte le richieste di titolo abilitativo edilizio sull'intero territorio comunale deve prodursi sovrapposizione dell'area di intervento con la carta di suscettività all'urbanizzazione allegata al P.R.G. vigente.

Dalla proposta di Deliberazione n.75 del 29/11/2011, allegata al citato atto deliberativo n. 1 del 20/02/2012 di cui è parte integrante, si rileva che la presente variante parziale è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del paragrafo 1.2 punto 6 del "Metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana", approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2 del 10/05/2010, in quanto riguarda modifiche normative che non comportano aumento dell'urbanizzazione.

Al riguardo, questo Assessorato con la citata nota prot. n. 22343 del 29/10/2012 ha chiesto al Comune di trasmettere la documentazione relativa all'avvenuta formale comunione dell'esclusione al Servizio VAS-VIA di questo ARTA, ai sensi del punto 8 del medesimo paragrafo. La superiore richiesta è stata riscontrata con la citata nota Comunale prot. n. 20137 del 21/03/2013 pervenuta in data 22/03/2013 con la quale è stata trasmessa la nota prot. n. 3403 del 16/2/2013 di comunicazione al Servizio VAS-VIA e per conoscenza a questo Assessorato dell'esclusione alla procedura di VAS ai sensi del punto 6 del paragrafo 1.2 del "Metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana".

Il Comune inoltre con la suddetta nota prot. n. 20137/3946 del 21/03/2013, ha comunicato che la variante in argomento è "di adozione di variante normativa, senza alcun au"

volumetria, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio."

CONSIDERATO che:

Dalla certificazione del Commissario Straordinario risulta che sono state osservate le procedure di legge relative alla pubblicazione e che a seguito della stessa non sono state presentate al Comune osservazioni/opposizioni entro e fuori termini;

La variante alle N.T.A. si è resa necessaria al fine di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio comunale;

Può concordarsi con il Comune, riguardo alla non assoggettabilità della variante in argomento alle procedure di VAS, ai sensi del paragrafo 1.2 punto 6 del "Modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana", approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.200 del 10/06/2010, in quanto riguarda modifiche normative che non comportano aumento del carico urbanistico;

Pertanto che si possa chiudere il relativo procedimento di variante urbanistica;

Analogamente, non si ritiene necessario l'acquisizione del parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della L.R. 64/74, trattandosi di una variante di tipo regolamentare normativo che già è stata oggetto di valutazioni di carattere idrogeologico e sismico (vedi conferenze sopra citate) e che detta le procedure e definisce gli approfondimenti occorrenti al rilascio dei titoli abilitativi a costruire

per quanto sopra, rilevato e considerato questa U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU,

è del parere

di ritenere la variante allo strumento urbanistico per l'introduzione di "norme integrative per la realizzazione di interventi edilizi nella vallata del Torrente Trapani e tutte le zone, ovunque ricadenti sul territorio comunali anche se parzialmente interessate dall'intervento edificatorio, che - sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente PRG (All.6°A1/G, 6°AVG2 6B1/G, 6B2/G, 6B3/G, 6C1/G, 6C2/G) - non risultano classificati come "Aree stabili" adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 15/C del 20/02/2012, meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n.122 del 08/05/2013 che di seguito parzialmente si trascrive:

<... Omissis ...

VISTA la documentazione allegata al suddetto parere;

UDITI i relatori che hanno illustrato la proposta di parere favorevole formulata dall'Ufficio e relativa all'integrazione delle norme di attuazione del vigente PRG, adottata sulla base del Rapporto del Dipartimento d'Ingegneria Civile dell'Università di Messina, incaricato dall'Amministrazione di predisporre un approfondimento sulla suscettività edificatoria della vallata del Torrente Trapani in considerazione dei volumi realizzabili a breve/medio e lungo termine;

CONSIDERATO CHE può concordarsi con quanto espresso nel parere dell'Ufficio anche in relazione all'assenza per la variante in argomento, dell'obbligo di assoggettabilità a verifica VAS nel rispetto di quanto previsto da "Modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nella Regione Siciliana", approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 200 del 10/06/2009, trovandosi in presenza di una variante normativa regolamentare che non esclude il rispetto della procedura di verifica ex art. 12 D.lgs. 152/06, per i piani attuativi da redigersi su dette aree prima della loro attuazione;

CONSIDERATO nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere il parere dell'Ufficio, che è pertanto parte integrante del presente voto;

per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione della variante al vigente PRG del Comune di Messina, adottata ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 71/78 del Consiglio Comunale, con l'atto deliberativo n. 15/C del 20/02/2012 e finalizzata alla modifica delle norme tecniche di attuazione.>>;

RITENUTO di poter condividere il superiore parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n.122 del 08/05/2013 assunto con riferimento alla proposta dell'U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU n. 10 del 03/04/2013;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 4 della L. R. n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al voto n.122 del 08/05/2013 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica è approvata la variante al P.R.G. vigente del Comune di Messina, finalizzata alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione per il miglioramento delle condizioni di sicurezza del territorio comunale, adottata con

- delibera consiliare n. 15/C del 20/02/2012;
- ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e approvati da questo Assessorato:
1. Parere n. 10 del 03/04/2013 reso dall'U.O. 3.1 del Servizio 3/D.R.L.;
  2. Voto n 122 del 08/05/2013 reso da Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
  3. Delibera C.C. n. 15/C del 20/02/2012 di adozione della variante;
- ART. 3) La variante di cui al presente decreto dovrà essere depositata, unitamente ai relativi allegati, e liberata visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.
- ART. 4) Il Comune di Messina resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
- ART. 5) Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale diramato al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centocinquant'anni dalla data di pubblicazione o notificazione;

Palermo, 22 Maggio 2013

Il Dirigente del Servizio  
Arch. Teresa Longo

Il Funzionario Operativo  
(Cristina Scudato)

IL DIRIGENTE GENERALE  
(Dot. Gaetano Gullo)



N=50300

E=49200



I Particella: 45

Comune: (ME) MESSINA  
Foglio: 100

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T145618/2025

8-Mag-2025 10.20:32



# TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.**

c/  


N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

DOCUMENTAZIONE UTC COMUNE  
DI MESSINA  
ALLEGATO N 7

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**





MUNICIPIO DI MESSINA

RIPARTIZIONE URBANISTICA

1285/10

Concessione Edilizia n° 9907

IL SINDACO

VISTE le istanze del 18/07/1988 e del 21/2/1989 pervenute rispettivamente al Comune il 21/07/1988 e il 22/2/1989 con la quale la ditta [redacted] nella quale [redacted] lità di amministratrice unica della [redacted]

[redacted], con sede in [redacted] [redacted] Cod. Fisc. [redacted], ha chiesto

il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione del complesso edilizio nel lotto n°3 della lotizzazione convenzionata denominata "TREMONTI", sulla superficie fondiaria di mq. 4.339,00 catastata al foglio n°100, partt. 45 (SUB m) e 115 (SUB ab2y) parziali per un volume edilizio di mc. 29.051,56;

VISTO il progetto datato 14/07/1988, redatto dagli

[redacted]

VISTI i rapporti n° 9809 e 2206 trasmessi dalla Divisione Tecnica Urbanistica rispettivamente in data 9/1/89 e 18/3/89;

VISTA la nota n° 398 dell'1/02/89 della Ripartizione Strade ed Impianti;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Direzione del Civico Acquedotto il 2/02/1989, prot.n°573/P;

VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario l'8/02/1989 con nota n° 340;

VISTO il parere espresso il 12/6/88 con nota n° 857/5651 del Comando Provinciale VV.FF.;

VISTO il parere favorevole a condizione espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/02/1989;

VISTO l'atto di compravendita tra la ditta e la [redacted] stipulato presso il notaio Guido Monforte il 4/05/1988 con rep. 61613, raccolta 10371;

VISTI i versamenti di £ 50.000 e di £ 1.452.600 per diritti comunali e quota proporzionale di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio;

VISTO il versamento di £ 52.656.000 quale prima rata del contributo per opere di urbanizzazione art. 5 legge 10/1977;

VISTA la fidejussione n°:550259 emessa dalla S.I.D.A. Società Italiana di Assicurazioni il 26/6/1989 a garanzia della somma di £ 157.967.900= da versare in tre rate, con scadenza la prima entro e non oltre 6 mesi dalla data di notifica della presente concessione, la seconda e la terza rispettivamente entro e non oltre dodici e diciotto mesi dalla





notifica;

VISTA la fidejussione n° 550260 emessa dalla S.I.D.A. Società Italiana di Assicurazione in data 26/6/1989 a garanzia per il versamento di £ 84.315.000= per il contributo dovuto sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n° 10/77 in due rate uguali di £ 42.157.500=, con scadenza la prima entro e non oltre sessanta giorni dalla data di inizio dei lavori e la seconda entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ultimazione delle opere (le ricevute dei versamenti eseguiti per i suddetti contributi dovranno essere consegnate all'ufficio rilascio Concessioni Edilizie;

VISTA la legge 28/01/1977 n° 10;

VISTA la legge Reg/le 27/12/1978 n° 71;

VISTA la legge Reg/le 10/08/1985 n° 37;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale

C O N C E D E .

alla ditta [redacted] quale amministratrice della [redacted] la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, la costruzione del complesso edilizio nel lotto n° 3 della lottizzazione convenzionata, denominata "Tremonti", sulla superficie fondiaria di mq. 4339,00 catastata al foglio 100 partt. 45 SUB m e 115 SUB ab 2y parziali per un volume edilizio di mc. 29051,56.

- 4 -

Per l'attuazione dell'opera la ditta dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti vigenti in materia e, in particolare, tenuta a curare:

- 1) il conseguimento dell'autorizzazione da rilasciarsi dal Genio Civile ai sensi dell'art. 18 della legge 02/02/1974 n° 64 contenente prescrizioni per le zone sismiche;
- 2) Ottenuta la suddetta autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune la data di inizio e di fine lavori, tenendo presente che, ai sensi dell'art. 36 della Legge Reg/le 27/12/1978 n° 71, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica della presente concessione. I medesimi lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dal loro inizio.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Edilizio il Direttore dei lavori ed il costruttore, prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico loro affidato.

La ditta dovrà, inoltre, osservare le seguenti prescrizioni:

- a) la cucina e l'eventuale posto cottura annesso al soggiorno siano dotati di cappa per aspirare fumi, vapori ed esalazioni;

b) le pareti de  
stite fino all'  
le lavabile;

c) il rapporto  
cali di abita

la superficie

d) le stazze

tura all'est

tati di ido

assicuri u

volume del

l'esterno

fiamma l

e) i mat

gi e la

protezi

f) i l

tilata

to di

g) i

dei

h) :

mod

i)

n°

- b) le pareti della cucina e dei bagni-wc siano rivestite fino all'altezza di almeno m. 1,60 con materiale lavabile;
- c) il rapporto di aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione, compresa la cucina, sia  $1/8$  della superficie dei locali;
- d) le stanze da bagno ed i WC siano forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e siano dotati di idoneo impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio di aria pari a cinque volte il volume dell'ambiente; nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- e) i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera garantiscano un'adeguata protezione termica ed acustica;
- f) i locali sotto terrazza abbiano intercapedine ventilata di cm. 15 o che sia interposto un idoneo strato di materiale isolante;
- g) il fabbricato disti almeno m. 100 dal depuratore dei liquami;
- h) sia osservata la legge n° 319/76 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- i) siano osservate le condizioni contenute nella nota n° 398 dell'1/2/1989 della Ripartizione strade ed im-

pianti;

l) gli angoli cottura siano completamente comunicanti con il resto del "soggiorno";

m) i locali sottotetto non vengano adibiti ad uso abitative;

n) nessun vano abitabile disti meno di mt. 3 da terra pieni;

o) sia osservata la inclinazione del tetto massimo di 30° e le quote massime al colmo ed all'imposta siano quelle regolamentari;

p) siano osservate le condizioni contenute nella nota n° 857/5651 del 12/6/89 del Comando VV.FF.; *I(u)*

La presente concessione, ai sensi dell'art. 36 terzo comma della legge Reg/le 27/12/1978 n° 71, deve essere trascritta a spese della ditta nei Registri Immobiliari.

Messina, 5-7-1988



P. IL SINDACO  
L'Assessore Delegato

*[Handwritten signature]*

*I(u) ADDITA: Q) LA ARTICOLAZIONE DEL TETTO SIA CONTENUTA ENTRO LA SABOMA LIMITE AMMESSA SECONDO IL PARERE REPERTORIATO IN DATA 20/5/88 E CHE VENGANO RESI NON CALPESTABILI GLI SBALZI DISCENDENTI IN SENSO ORIZZONTALE IN CORRISPONDENZA DEI TERRAZZINI DEL SOTTOTETTO E LA DISTANZA FRA LE PARCHE*

ESTERNE NON SIA MAI INFERIORE A METRI 3;  
MESSINALI - 5 LUG. 1989



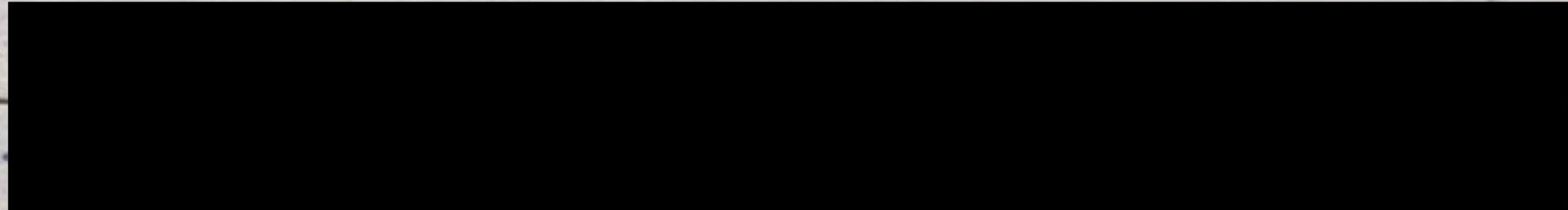
P. IL S. N. ACCO  
L'Assessorato

*[Handwritten signature]*

Trascritte nei Registri Immobiliari di Messina  
il 12-10-89 al Reg. Gen. d'Ord. n. 25722 ed al  
Reg. Part. n. 22403.

MUNICIPIO DI MESSINA  
RIPARTIZIONE URBANISTICA

NOTIFICATA ALLA DITTA



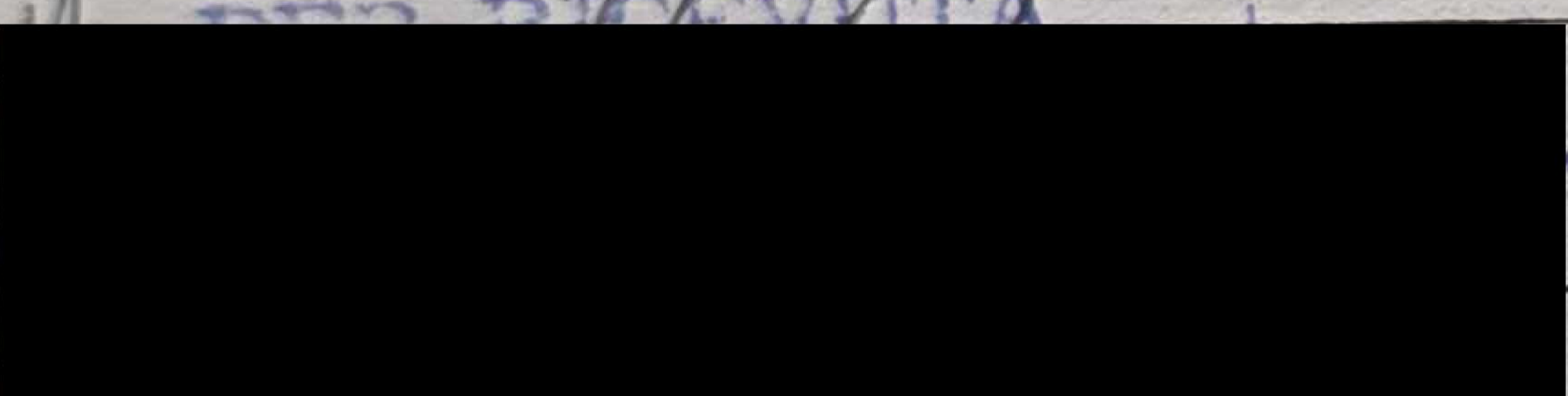
il 28-10-89

CONSEGNANDOLA NELLE MANI

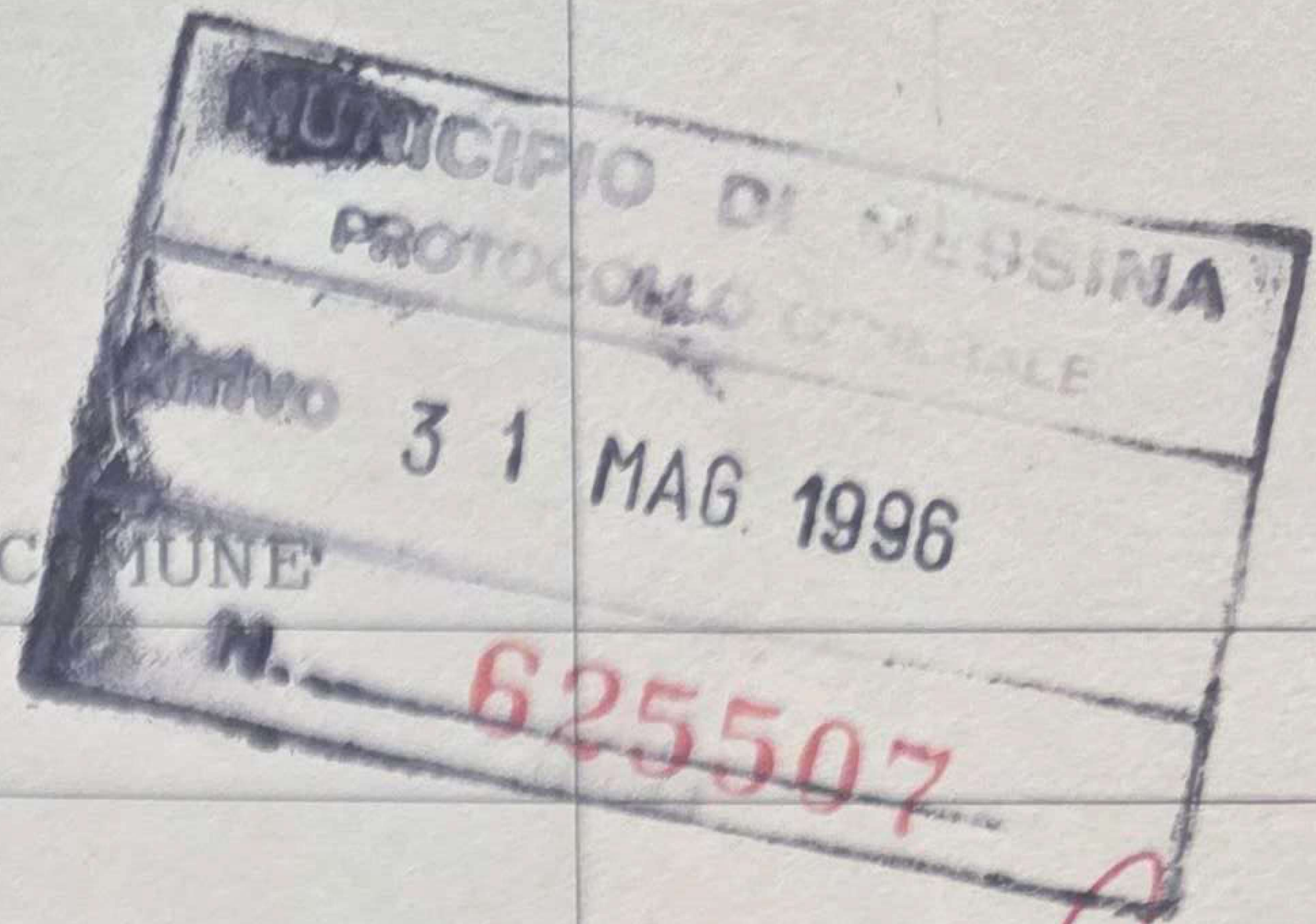


IL SEGRETARIO

*[Handwritten signature]*



Fase. 1785/10



AL SIG SINDACO DEL COMUNE

DI MESSINA

RIP. URBANISTICA

La società

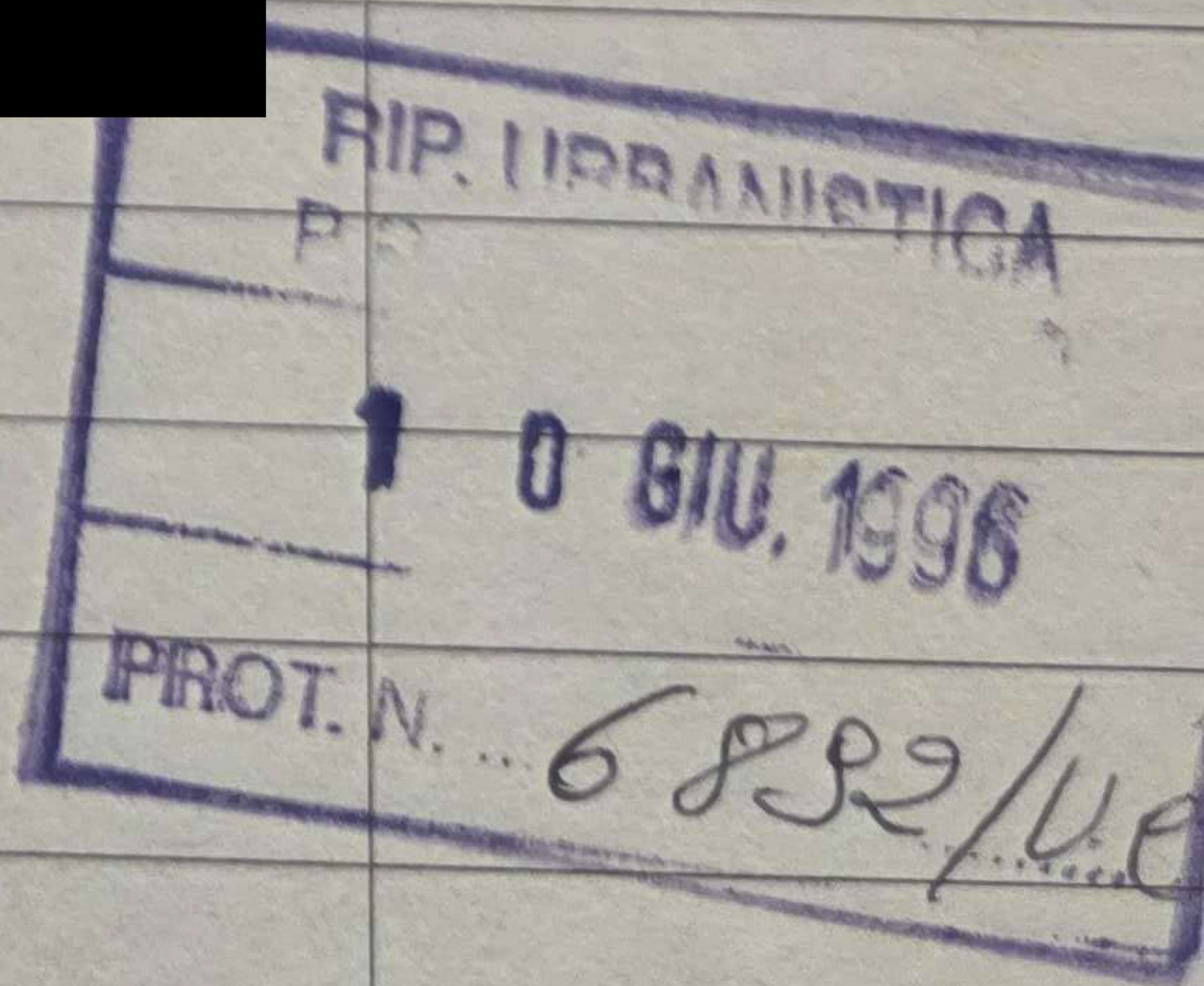
con sede in Ca-

titolare della conces-

sione edificatoria n.13448 del 22/05/96 lotto 3 della lottizzazione "Tremonti" in Messina rilasciata da codesta ripartizione a seguito della istanza presentata in data 18/01/96 Prot.Gen.602817 con la quale si chiedeva il rinnovo per il completamento dei piccoli interventi da effettuare negli appartamenti, comunica in data odierna la fine dei lavori e allega alla presente relativa documentazione fotografica.

Catania, li

21/05/96



[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI MESSINA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA  
TREMONTI

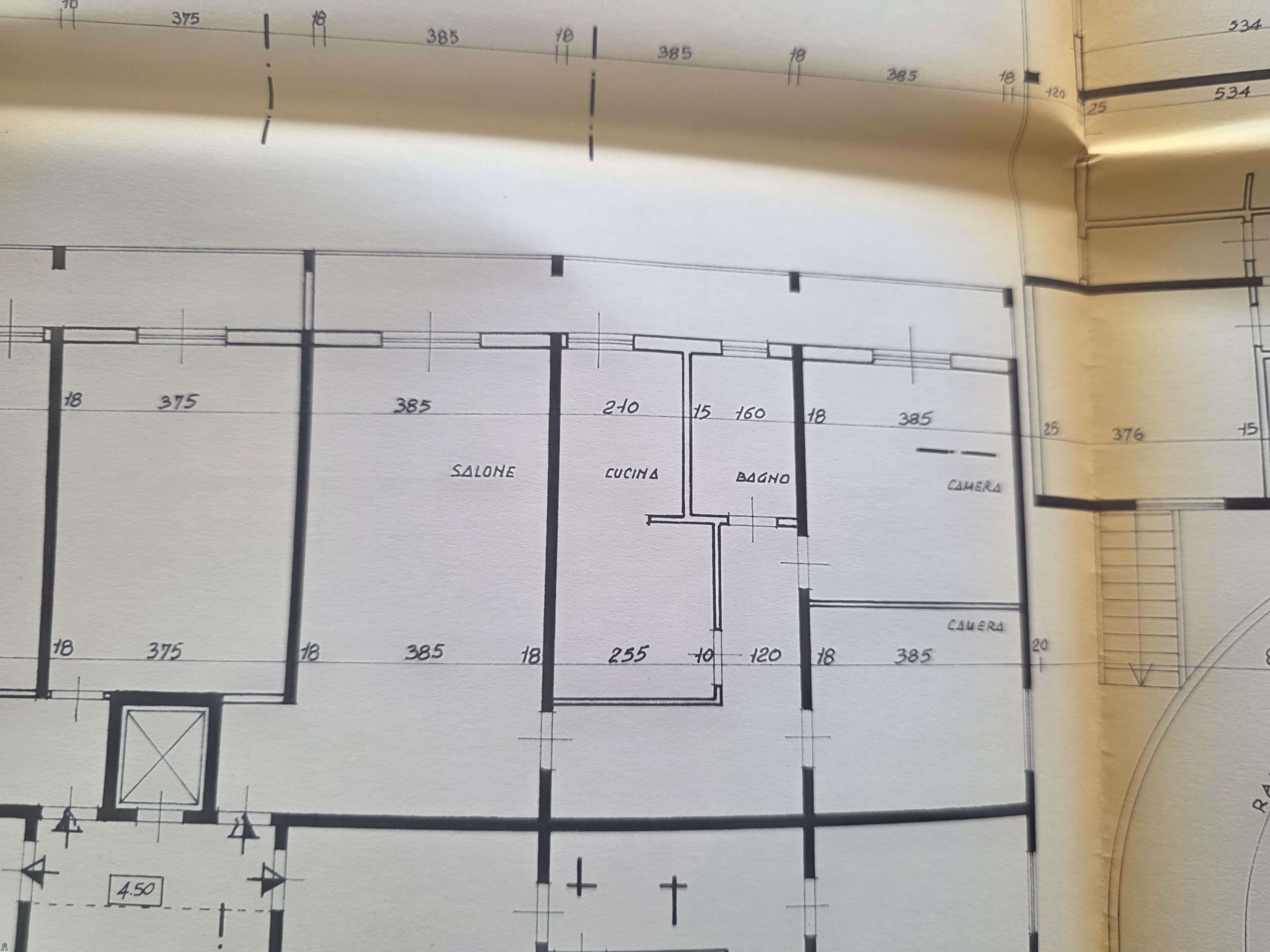
PROGETTO EDILIZIO LOTTO n° 3

[REDACTED]

*[Handwritten signature]*

data	14-7-88	[REDACTED]	rapporto
aggiornamento		[REDACTED]	1:100
	PIANO TERRA		tavola
			4





MUNICIPIO DI MESSINA  
RIPARTIZIONE URBANISTICA  
Ufficio Certificazioni

Prot.6528/96/C.R.

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata in data 04/06/1996 dalla Ditta [redacted] endente  
ad ottenere la dichiarazione di abitabilità sottodescritta,

Vista la C. E. originaria n.9907 del 05/07/1989;

Vista la C.E. n°.13448 del 22/05/1996 ( a completamento);

Vista la perizia giurata redatta, ai sensi dell'art.3 della L.R. 17/94 dagli Architetti [redacted]  
[redacted] depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Messina  
il 04/06/1996,

Visto il certificato n. 788 del 20/04/1996 , con il quale l'ufficio del Genio Civile di Messina attesta  
che i lavori relativi alla costruzione di cinque palazzine, denominate A-B-C-D-ed E, con strutture  
in c.a., a cinque elevazioni f.t. più piano seminterrato, costituente il lotto tre della lottizzazione  
"TREMONTI" nell'omonima localita', già ultimati non danno luogo ad osservazioni in ordine alla L.  
2/2/74 n. 64 art. 28;

Visto l'attestato di allaccio alla fognatura pubblica n.2816/4058/93 del 11/12/1995

Vista la dichiarazione di conformità relativa alla norme di sicurezza degli impianti (L.5/3/90 N.46  
art. 7) presentato dalla ditta in data 04/06/96 prot.6528 ;

Vista la denuncia di variazione catastale presentata all'ufficio tecnico erariale di Messina in  
data 29/06/1994;

Visto il progetto relativo alle norme sul contenimento dei consumi energetici (L: 9/1/91 n.10)  
depositato in data 12/12/1995 prot. n.25978;

Vista l'attestazione del versamento della tassa sulle concessioni comunali n.5129 del  
25/03/1997;

Vista la comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85,prot.5835 del 28/02/1997 e relativo  
versamento a titolo di sanzione pecuniaria n.5130 del 25/03/1997;

Visto il rapporto della Divisione Tecnica Urbanistica datato 28/02/1997, dal quale si evince che,  
a seguito degli accertamenti,effettuati il 13-12-26/02/1997,l'immobile è stato eseguito in  
conformità al progetto per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n.13448 del 22/05/1996  
ed alla comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85,prot.5835 del 28/02/1997;

Visto lo stesso rapporto dal quale si evince che l'immobile viene anche ritenuto abitabile;

*Servizio Pianificazione Urbana e Territoriale*  
Visto il rapporto della ~~Ripartizione Strade ed Impianti~~ redatto in data 19/06/1996,prot.n°3879,  
pervenuto a questa Ripartizione Urbanistica il 20/06/1996,dal quale risulta che le opere di  
urbanizzazione,relative ai lotti 2° e 3°,sono state realizzate in conformità al progetto datato  
22/02/1988,che ha ottenuto parere favorevole da parte della C.E.C.nella seduta del 06/05/1988,  
e per il quale è stata rilasciata la C.E.n°9714 del 02/03/1989;

Visto il N.O. dei VV.FF. datato 27/04/1996;



ATTESTA

Che l'immobile della ditta [redacted] C.D ed E, sito in Messina nel Piano di Lottizzazione TREMONTI (lotto 3), è stato eseguito in conformità al progetto che hanno ottenuto parere favorevole dalla Commissione edilizia nella seduta del 24/02/1989 e nella seduta del 23/01/1996 (per il completamento delle opere) e per i quali sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n. 9907 del 05/07/1989 e C.E. n. 13448 del 22/05/1996 ed alla comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, prot. 5835 del 28/02/1997;

DICHIARA

Che l'immobile composto da n.100 (cento) appartamenti, posti in cinque corpi a cinque elevazioni f.i., con quattro appartamenti per piano, E' ABITABILE ai fini igienici ed urbanistici. I locali al piano cantinato ed i locali sottotetto, posti rispettivamente-scala A int.4, scala B int.3 e 4, sono AGIBILI ai fini urbanistici.

Vengono esclusi sia dalla conformità che dall'abitabilità i n.17 locali sottotetto oggetto di condono edilizio ai sensi della L.724/94.

Sede Municipale, addì 17 APR. 1997

IL SINDACO



15-4-97  
S.Q.

[redacted]  
Per R. esente



**TRIBUNALE DI MESSINA**

**II SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY**

N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

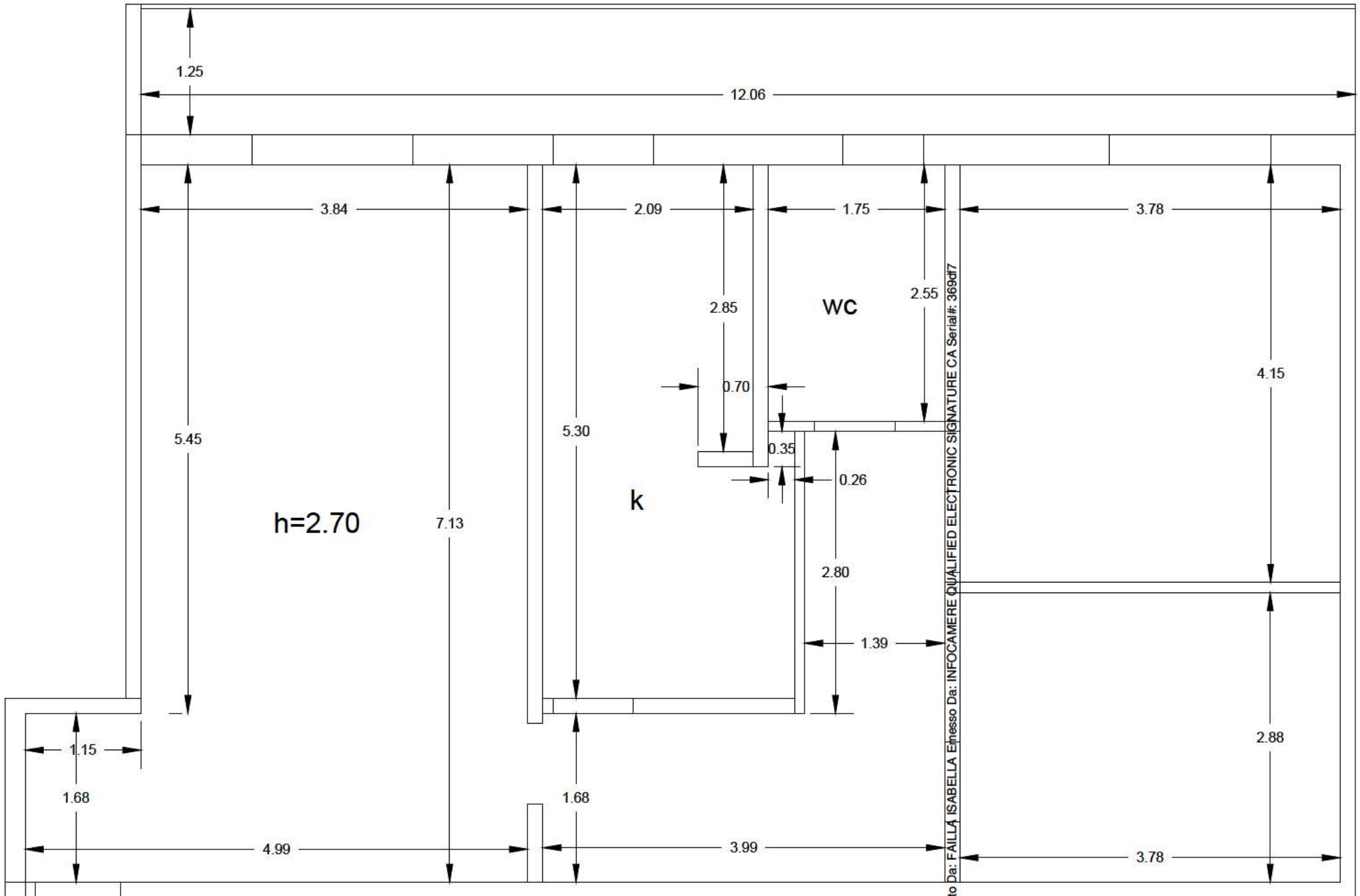
RILIEVO PLANIMETRICO

ALLEGATO N 8

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**





Firmato Da: FAILLA ISABELLA Eipnesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 369df7





# TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

c/  


N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA  
ALLEGATO N 9

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251218-083048-48149 VALIDO FINO AL: 18/12/2035



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 10

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: Vendita giudiziaria

### Dati identificativi

Regione : **Sicilia**  
 Comune : **Messina (ME)**  
 Cod.Istat: **083048**

Indirizzo : via salita Tremonti

CAP 98121

Piano : T - Interno : 3

Coord. GIS : Lat : 38.217778 ; Long : 15.548611

Zona climatica : **B**  
 Anno di costruzione : **1990**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **84,54**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **346,01**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale			MESSINA (ME)				Sezione		Foglio		100		Particella		45	
Subalterni	da	167	a	167	da	a	da	a	da	a	da	a	a	a	a	a
Altri subalterni																

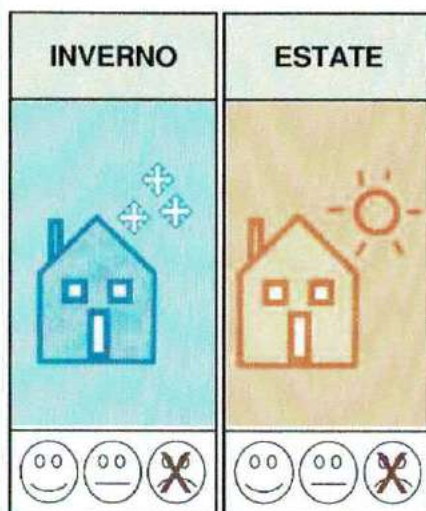
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

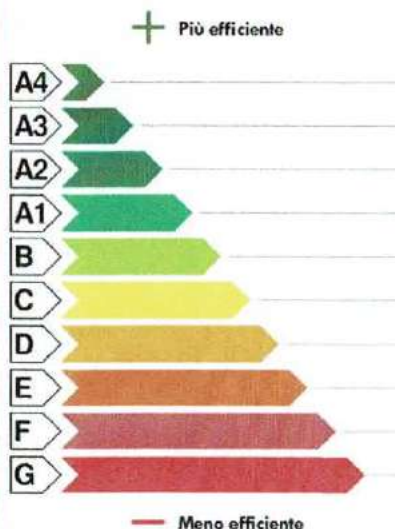
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA E**

EP<sub>gl,nren</sub>  
129,12  
kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A1 (54,20)**

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251218-083048-48149 VALIDO FINO AL: 18/12/2035



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 129,12
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.100,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 24,21
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto termico	SI	0,00	D (91,12)	C 66,10 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Sostituzione infissi	NO	0,00	E (118,94)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251218-083048-48149 VALIDO FINO AL: 18/12/2035



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	346,01	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	242,08	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,700	
EP <sub>H,nd</sub>	76,37	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0639	-
Y <sub>IE</sub>	1,1550	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 $\eta_H$	0,00	104,21
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 $\eta_w$	0,00	24,91
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251218-083048-48149 VALIDO FINO AL: 18/12/2035



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi suggeriti (cappotto termico e sostituzione infissi) consentono un apprezzabile miglioramento delle prestazioni. Si suggerisce inoltre di realizzare impianto termico a pompa di calore.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico  Tecnico abilitato  Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Isabella Failla
Indirizzo	via consolare pompea 1459
E-mail	isabellafailla@gmail.com
Telefono	3482859624
Titolo	Ingegnere Civile
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Messina n3913
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 18/12/2025



Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251218-083048-48149 VALIDO FINO AL: 18/12/2035



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

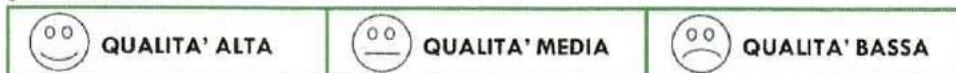
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



# TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.**

c/  


N. Gen. Rep. 000255/2024

**Giudice Dott. Ugo Scavuzzo**

RENDICONTO CONDOMINIALE

ALLEGATO N 10

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Isabella Failla**





# *Servizi Condominiali - Amm. re Urso Eleonora*

Associato A.N.AMM.I. - Associazione Nazionale-Europea Amministratori di Immobili

Associazione di categoria iscritta all'Elenco delle Associazioni rappresentative a livello nazionale tenuto presso il Ministero della Giustizia, ai sensi del D.Lgs. n.206/07nr. Di iscrizione AB. 48 dal 06/09/2016. Professione esercitata ai sensi della Legge 14 Gennaio 2013, n.4 (G.U n.22 del 26/01/2013)

Messina 12/11/2025

**Alla c.a Ing. Failla Isabella**

████████████████████

██████████ Tremonti Residence  
Miramare Pal. D-3  
98152 Messina

oggetto: penденze condominiali

Formulo la presente nella qualità di Amministratore del Condominio Tremonti Residence cpl. Miramare, c.f.:97047040833, per esporre quanto di seguito.

La sottoscritta, nella suddetta qualità certifica, in relazione all'immobile intestato al Sig. ██████████ facente parte della Palazzina D int.3 censito al N:C:E:U di Messina al Foglio 100 particella 45 sub.167

A seguito dell'approvazione del bilancio consuntivo anno 2024 e preventivo anno 2025 restano da saldare

1. €8.760,42 come quote ordinarie al 31-12-2024
2. €225,63 ordinarie 2025 salvo conguaglio di chiusura bilancio.
3. € 2.253,00 lavori esterni strada anno 2018/2020
4. € 866,64 lavori straordinari deliberati il 19 giugno 2025
5. €756,03 gestioni straordinarie anno 2019
6. €166,62 terrazzi-parapetti e giunti anno 2019.

**Il tutto, come risulta nei bilanci approvati il 04/04/2024 e 27/06/2025**

Inoltre comunico che il Condominio a Citato la ditta ██████████ esecutrice dei Lavori "asfalto" in quanto i lavori non sono stati eseguiti in perfetta regola d'arte, l'udienza è stata fissata per il 9-04-2026.

Resto a disposizione

████████████████████

n.q. di Amministratore

