TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone

Procedura esecutiva immobiliare

n. 47/2024 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione ed Allegati

LOCALITA': Agrigento

DATA: 20/07/2025

C.T.U.: Ing. Alessandra Calafato

INDICE

INDICE 2
1. OGGETTO DELL'INCARICO 4
2. SINTESI DEI FATTI OGGETTO DI CAUSA 8
3. OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA 10
4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA 11
5. DATI TECNICI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 12
5.1 MAGAZZINO 12
5.2 VILLETTA 22
6. STIMA IMMOBILIARE 35
MAGAZZINO 35
6.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA 35
6.2 DATI TECNICI 35
6.3 REPERIMENTO DEI VALORI DI MERCATO 35
6.3.1. Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio 36
6.3.2 Borsinoimmobiliare.it 37
6.3.3 Immobiliare.it 38
6.3.4 Annunci e proposte di vendita di proprietà confrontabili con il magazzino oggetto della stima 38
6.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO 39
VILLETTA (ABITAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA) 42
6.5 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA 42
6.6 DATI TECNICI 42
6.7 REPERIMENTO DEI VALORI DI MERCATO 42
6.7.1. Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio 43
6.7.2 Borsinoimmobiliare.it 44
6.7.3 Immobiliare.it 45
6.7.4 Annunci e proposte di vendita di proprietà confrontabili con l'appartamento oggetto della stima 45
6.8 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA VILLETTA 46

ALLEGATI:

ALLEGATO A: Verbale di sopralluogo del 15.02.2025;

ALLEGATO B: Verbale di sopralluogo del 20.03.2025;

ALLEGATO C: Verbale di sopralluogo del 14.05.2025

ALLEGATO D: Visura catastale attuale del magazzino;

ALLEGATO E: Visura catastale attuale della villetta;

ALLEGATO F: Visura catastale storica del magazzino;

ALLEGATO G: Visura catastale storica della villetta;

ALLEGATO H: Planimetria catastale del magazzino;

ALLEGATO I: Planimetria catastale della villetta;

ALLEGATO L: Ispezione ipotecaria relativa al magazzino;

ALLEGATO M: Ispezione ipotecaria relativa alla villetta;

ALLEGATO N: Attestazione di Prestazione Energetica (non trasmessa) del magazzino;

ALLEGATO O: Attestazione di Prestazione Energetica (non trasmessa) della villetta;

ALLEGATO P: Relazione Tecnica allegata alla CILA Prot. N. 12568 del 18/02/25 relativa ad unità immobiliare ubicata nel condominio ove risulta ubicato il magazzino di proprietà XXX;

ALLEGATO Q: Concessioni Edilizie n. 77 e n. 78 del 06/10/2006 relative alla villetta;

ALLEGATO R: Autorizzazioni n. 215 e n. 400 del 2008 relative ad opere a corredo della villetta (contrafforte e pergole) e relativi allegati grafici;

ALLEGATO S: Verbale di pubblicazione testamento del magazzino;

ALLEGATO T: Certificato di denunciata successione del magazzino;

ALLEGATO U: Accettazione tacita di eredità del magazzino;

ALLEGATO V: Verbale di pignoramento del magazzino del 2019;

ALLEGATO Z: Verbale di pignoramento del magazzino e della villetta del 2024;

ALLEGATO A1: Ipoteca volontaria della villetta del 2012;

ALLEGATO B1: Prospetto dei crediti e dei debiti nei confronti del condominio di ubicazione del magazzino.

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Con ordinanza pronunciata in data 26 settembre 2024, il Giudice, *Dott.ssa Beatrice Ragusa,* ha nominato la scrivente Dott. Ing. Alessandra Calafato, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. 2032, Consulente Tecnico di Ufficio, nella procedura di esecuzione immobiliare avente **numero di ruolo generale 47/2024**.

Nella stessa Ordinanza il giudice ha esplicitato come l'incarico fosse costitutito da una serie di compiti di cui si riporta, in estrema sintesi, un elenco:

1. *provvedere a dare comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e concordare con le parti data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

2. *esaminare in collaborazione col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale;*

3. *verificare, anche con controlli **presso l'Ufficio tecnico del Comune**:*
   a. la regolarità edilizia e urbanistica;
   b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
   c. i costi delle eventuali sanatorie;
   d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
   e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
   f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

4. *verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.*

5. ***fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:*
   a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
   b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;
d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo.

6. *accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:*
   a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
   b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;

7. *verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti;*

8. *verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:***
   a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
   b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile.

9. ***predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione;***

10. *Eseguire e allegare, per ciascun lotto, almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.*

11. ***depositare*** *presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata;*

12. *entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile**, inviare** ai creditori e al custode e al/i debitore/i la perizia di stima;*

13. *nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE;*

14. ***allegare*** *alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*

15. ***partecipare all'udienza*** *fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;*

16. ***collaborare*** *con il custode nominato a semplice richiesta di questi, in occasione degli ulteriori accessi che si rendessero necessari, ad esempio in fase di esecuzione dell'ordine di liberazione;*

17. *redigere l'istanza di liquidazione.*

La scrivente ha effettuato giuramento in maniera telematica il giorno 26/11/2024. Il giorno 15/02/2025, alla presenza del Sig. XXX e del Custode Immobiliare, Dott.ssa Maria Bertolino, è stato effettuato il primo sopralluogo, presso uno solo degli immobili oggetto della procedura in oggetto, ovvero presso il magazzino sito presso Via Don Luigi Sturzo, 19 ad Agrigento, in tale occasione l'accesso alla proprietà però non è stato possibile a causa dell'apposizione di un lucchetto (ad insaputa del proprietario) avvenuta da parte di terzi.
Le operazioni peritali, con grande difficoltà per via delle resistenze mostrate dalla parte esecutata, sono poi proseguite in due distinti momenti: il giorno 20/03/2025 sempre presso il magazzino sopra citato ed il giorno 14/05/2025 presso la villetta di Via Virgilio, 12, sempre ad Agrigento.

Successivamente, la sottoscritta, di concerto con il custode immobiliare, ha esprerito tutti i controlli documentali preliminari all'esecuzione immobiliare, il cui esito è stato trasmesso dalla stessa Dott.ssa Bertolino, insieme alla "Relazione di primo accesso", il giorno 16/05/2025.

Nell'ambito del medesimo atto del 26/09/2024, il Giudice disponeva che la perizia richiesta alla sottoscritta, venisse depositata entro 45 giorni prima dell'udienza, quest'ultima fissata per il giorno 08/04/2025.
Alla luce delle difficoltà riscontrate nell'ordinario svolgimento dei sopralluoghi preliminari alla stesura della perizia di stima immobiliare, imputabili alla mancata collaborazione/disponibilità della parte esecutata, la sottoscritta chideva al giudice due diverse e successive proroghe (la prima delle quali è stata autorizzata con atto del 20/02/2025 dal giudice Dott.ssa Beatrice Ragusa) dei termini fissati per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio affidatale, con conseguente slittamento della data ultima per l'espletamento dell'incarico al 22/07/2025.

2. SINTESI DEI FATTI OGGETTO DI CAUSA

3. OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Per potere dare risposta ai singoli quesiti posti dal Giudice, si è reso necessario:

- Analizzare il fascicolo di causa;
- Richiedere il rilascio, presso il Comune di Agrigento, di tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di causa;
- Reperire, attraverso il sistema informatico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, varie visure catastali, nonché l'ispezione ipotecaria (e le conseguenti note) relativi agli immobili oggetto di esecuzione;
- Effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- Restituire graficamente e mediante relazione scritta tutti i dati scaturiti dai sopralluoghi;
- Effettuare un'analisi delle prestazioni energetiche degli immobili oggetto di causa;
- Consultare un numero cospicuo di agenzie immobiliari attive online nonchè sul territorio di Agrigento;
- Consultare i dati reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate E del Borsino Immobiliare;
- Studiare e sintetizzare tutti i dati reperiti;
- Eseguire la stima dell'immobile.

4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Si premette che la CTU di cui alla presente si riferisce all'esecuzione immobiliare relativa a **n. 2** diversi lotti di proprietà.
Al fine di poter dare una risposta completa ed esaustiva a tutti i quesiti posti in essere dal Giudice, oltre ad uno studio della documentazione costituente il fascicolo, è risultato necessario produrre ed ovviamente consultare, per ciascuno dei due beni oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- La visura catastale **attuale** dell'immobile;
- La visura catastale **storica** dell'immobile e del terreno su cui esso insiste;
- L'ispezione ipotecaria dell'immobile;
- Le note di TRASCRIZIONE ed ISCRIZIONE emerse dalle visure ipotecarie;
- La planimetria catastale;
- Tutti i titoli abilitativi edilizi, insieme ai relativi allegati;
- Il Piano Regolatore Generale di Agrigento.

Sono stati inoltre richiesti al Comune di Agrigento (per mezzo pec nonché, verbalmente in occasione di n. 2 visite presso l'ufficio tecnico) tutti i documenti facente parte del fascicolo dell'immobile, con particolare riferimento alla **Concessione Edilizia (anche in sanatoria)** e agli **elaborati di progetto** (sia grafici che non).
Oltre all' analisi delle carte di cui sopra, si sono resi necessari più sopralluoghi finalizzati alla definizione di tutte le caratteristiche strutturali, geometriche, architettoniche nonché alla stima delle condizioni igienico-sanitarie (e dunque di abibitabilità) in cui versano le proprietà oggetto della causa. L'insieme di misurazioni e delle valutazioni ha poi preso corpo nei disegni planimetrici e nelle relazioni descrittive che si riportano a seguire.
Ai fini della valutazione immobiliare è anche stata effettuata un'analisi delle prestazioni energetiche dei due immobili oggetto di esecuzione, l'Attestato di Prestazione Energetica ottenuto, però, in quanto non commissionato dal Giudice, non è stato registrato presso il sistema informatico regionale (APE SICILIA dell' ENEA) apposito.

5. DATI TECNICI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito, organizzati per categoria, tutti i dati tecnici scaturiti dalle operazioni peritali e, ovviamente, relativi ai due immobili oggetto della causa costituiti da:

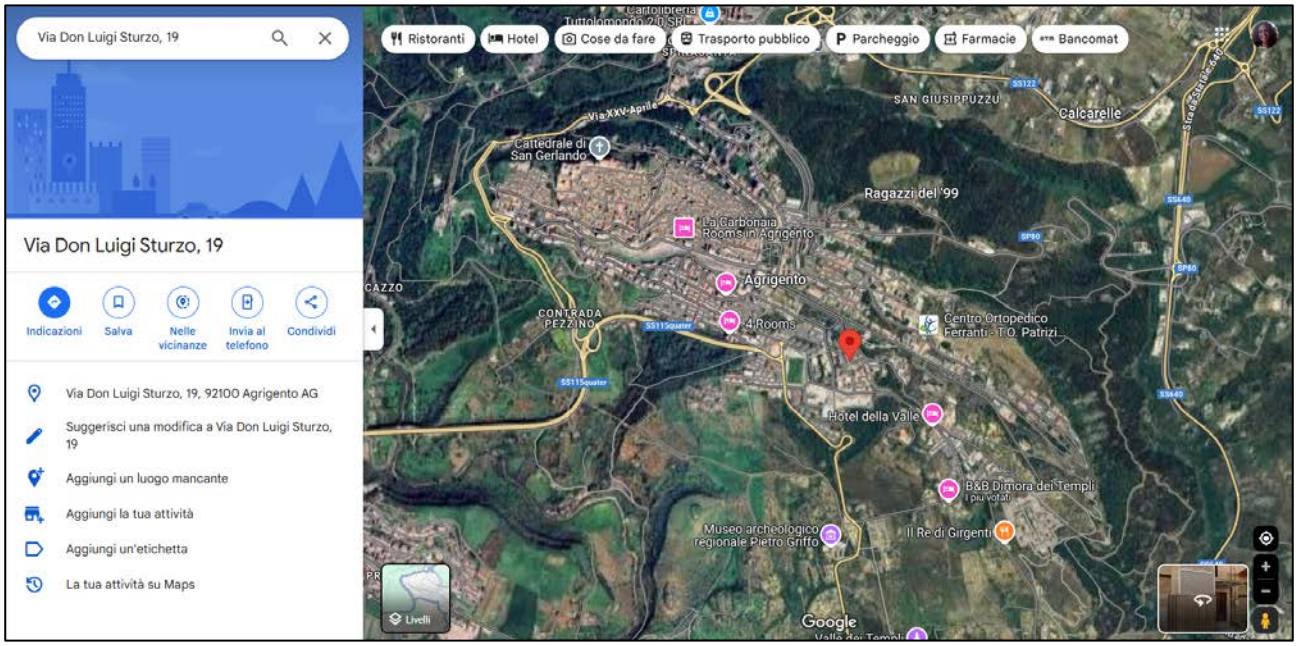
- Un magazzino sito in Agrigento, Via Don Luigi Sturzo,19, Piano Terra, mq. 145, individuato all'NCEU di detto Comune, al foglio 149, part. 190, sub. 14 (Cat. C/2)

- Una villetta sita in Agrigento, in Via Virgilio,12 , censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 160, part. 1458, sub. 4 (Cat. A/7).

5.1 MAGAZZINO

INDIRIZZO

Via Don Luigi Sturzo,19, Agrigento, Piano Terra.



CATASTO

L'immobile risulta così censito:

- Comune: Agrigento (AG) – Catasto fabbricati;
- Intestati:
- Foglio: 149;
- Particella: 190;
- Subalterno: 14;
- Zona Censuaria: 1;
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito);
- Classe: 1;
- Consistenza: 145 mq;
- Superficie catastale: 153 mq (di cui 4 mq aree scoperte);
- Rendita: € 606,58.

Si veda la visura catastale attuale allegata.

SITUAZIONE UBANISTICA

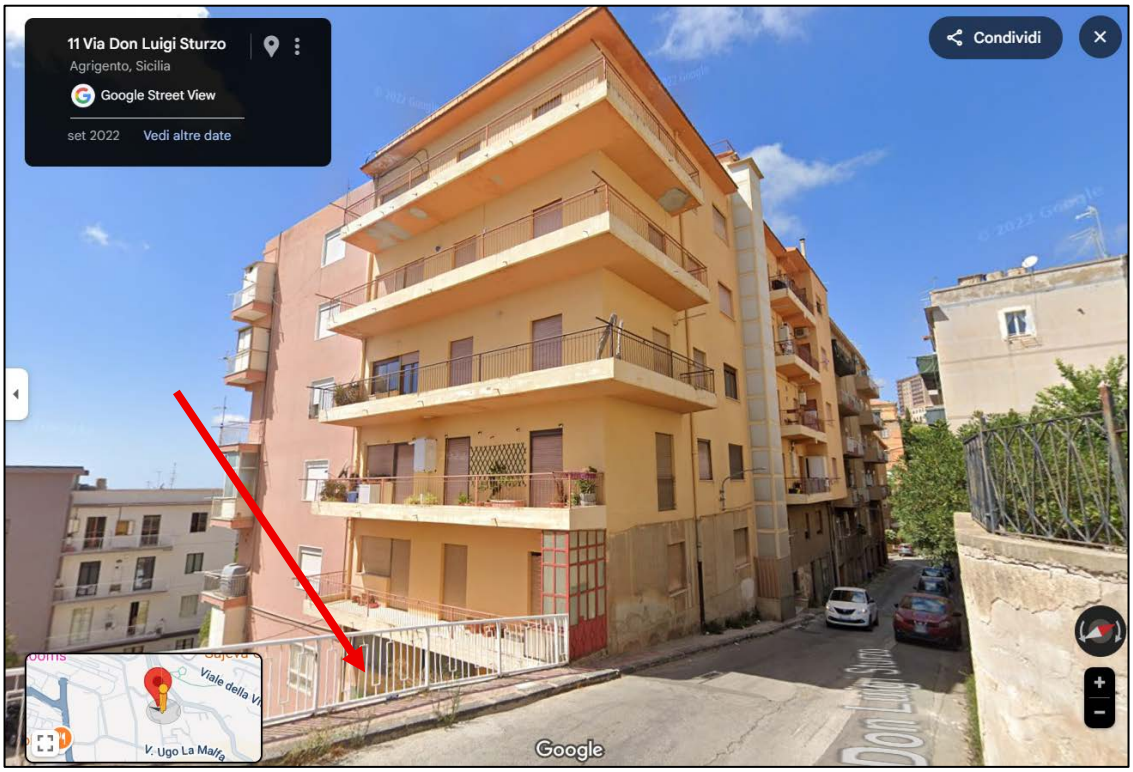
Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Agrigento, l'immobile si trova in **zona omogenea territoriale "B3.2" (Centro Urbano Rione Sud-Est).**

Presso il Comune di Agrigento non è stato possibile reperire documenti relativi all'immobile, ad eccezione di una CILA prot. N. 12568 del 18/02/25, Pratica n. 133 del 2025 **(ALLEGATO P),** elaborata per la ristrutturazione di una unità immobiliare ubicata nello stesso palazzo. Dal suddetto documento si evince che l'intero edificio è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 (prima della quale non era obbligatoria la licenza edilizia) e che lo stesso è munito di Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Agrigento in data 26/06/1965. Tuttavia, tale certificato, non è stato rinvenuto dai tecnici comunali coinvolti nella ricerca richiesta dalla sottoscritta CTU.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI ed ARCHITETTONICHE

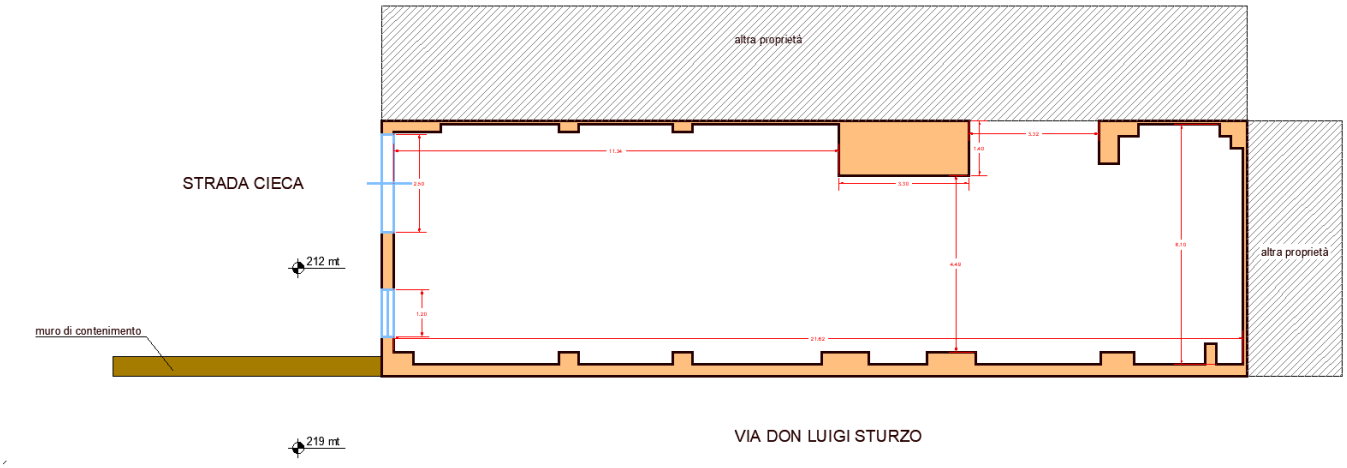
La palazzina presso cui risulta ubicato il magazzino di proprietà del sig. XXX è una classica costruzione degli anni ’80, intelaiata in calcestruzzo armato, essa consta di complessive n. 6 elevazioni fuori terra (di cui la prima corrisponde ad un piano seminterrato), e risulta libera su tutti e quattro i lati.

Il magazzino oggetto della perizia, nello specifico, si trova proprio al piano seminterrato dello stabile.



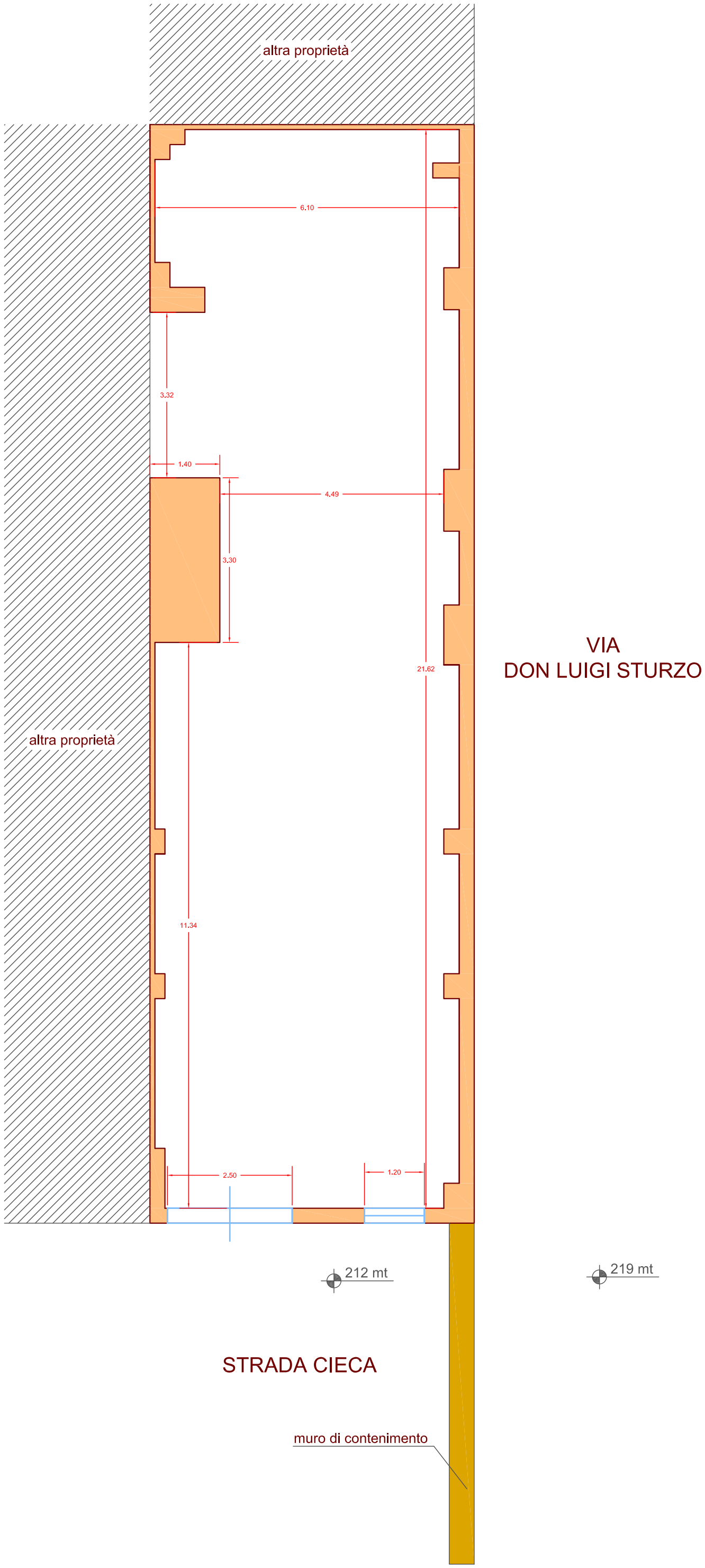
La palazzina, recentemente interessata da lavori di ristrutturazione, con particolare riferimento ad opere di rinforzo strutturale, risulta organizzata nel seguente modo: al piano seminterrato è presente il magazzino oggetto della presente perizia, mentre dal piano successivo le unità immobiliari sembrano essere destinate ad abitazioni private.
L'area in cui l'immobile è ubicato, in effetti, è a vocazione residenziale. La zona è molto ben collegata al resto della città, ci troviamo infatti molto vicino a Viale della Vittoria (in cui si concentrano molto uffici importanti della città ed in cui si svolgono parte delle esibizioni durante la festa del "Mandorlo in Fiore") e da qui è facile raggiungere importanti vie di collegamento quali via Via Petrarca o via La Malfa.

Si riporta a seguire la planimetria quotata del magazzino dalla quale risulta possibile desumere tutti idati geometrici raccolti durante il sopralluogo.



Dai disegni, che per comodità di lettura si allegano in formato A3, risulta desumibile che il magazzino:

- Misura 125,00 mq (netto calpestabile);
- Che la proprietà risulta comodamente fruibile con un autovettura;
- Che la stessa è dotata di una sola piccola finestra, oltre che del portone di apertura, ai fini della ventilazione degli ambienti e dell'illuminazione degli stessi.


altra proprietà
6.10
3.32
1.40
4.49
3.30
21.62
VIA
DON LUIGI STURZO
altra proprietà
11.34
2.50
1.20
212 mt
219 mt
STRADA CIECA
muro di contenimento

STATO DEL MAGAZZINO E CONTESTO URBANO

Il magazzino oggetto di esecuzione immobiliare, che alla data del secondo sopralluogo risultava particolarmente "affollato" di matariali ed attrezzature, presenta le seguenti caratteristiche, come perfettamente desumibile dalle foto a seguire:

- Si affaccia su una strada cieca, pure essendo questa larga più di 10 metri e quindi perfettamente fruibile con un autovettura;
- Vi si accede attraverso un portone in fetto di ampie dimensioni che, insieme ad una sola piccola finestra, rappresenta l'unica fonte di luce naturale e di ventilazione dei locali;
- Non sono presenti servizi igienico-sanitari di nessun tipo;
- Non è pavimentato;
- È privo d' intonaci di rivestimento, pur se sul solaio laterocementizio superiore è presente un solo strato di "rinzaffo" .

Alla data odirne si può dire che i locali non si prestano ad ospitare attività di tipo commerciale, gli stessi, pur se in disordine e particolarmente pieni di polvere e residui di lavorazioni edili, si prestano, tuttavia ad attività di magazzino e/o ricovero atterezzi o, ancora ad autoricovero ad uso esclusivamente personale.

Si allegano foto:

NEOSTIR
RASO F140FB
FIBRATO BIANCO

NEOSTIR

NEOSTIR

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Considerato che l'immobile è stato costruito prima dell'entrata in vigore della legge Ponte del 1967 e che non sembra aver subito nel tempo interventi diversi da quelli manutentivi, si può affermare che lo stesso presenti tutte le caratteristiche di REGOLARITA' URBANISTICA.
Anche dal punto di vista catastale, lo stato di fatto ricalca quanto riportato nei documenti, pertanto si può dichiarare la REGOLARITA' CATASTALE.

PRESTAZIONI ENERGETICHE

Si fa presente che l'immobile non risultava dotato di Attestazione di Prestazione Energetica. Quest'ultima, elaborata dalla sottoscritta ed allegata alla presente, ma non registrata formalmente sul portale "APE-SICILIA" dell'ENEA, in quanto non commissionata dal Giudice, ha restituito una classe energetica "E" dell'unità immobiliare.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il magazzino, sito all'interno di un edificio multiproprietà, è gravato da costi e oneri burocratici condominiali.
Ad oggi risultano debiti da saldare, così come si evince dall'estratto conto allegato alla presente e richiesto dalla sottoscritta all'Amministratore di condominio.

PROPRIETA', POSSESSO E VINCOLI GRAVANTI SUL MAGAZZINO

Dalla visura ipotecaria emerge che il magazzino è divenuto proprietà del Sig. XXXX a seguito della morte (nel 2005) del nonno (si allegano il VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO; il CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', rispettivamente ALLEGATI S,T,U).
Dal medesimo documento di evince che sull'immobile gravano due pignoramenti uno del 2019 ed uno successivo del 2024, di cui si allegano i verbali (ALLEGATI V e Z).
Alla data odierna i locali sono sfitti e risultano in pieno possesso del proprietario.

5.2 VILLETTA

INDIRIZZO

Via Virgilio,12 , Agrigento, Piano Terra e Primo Piano.

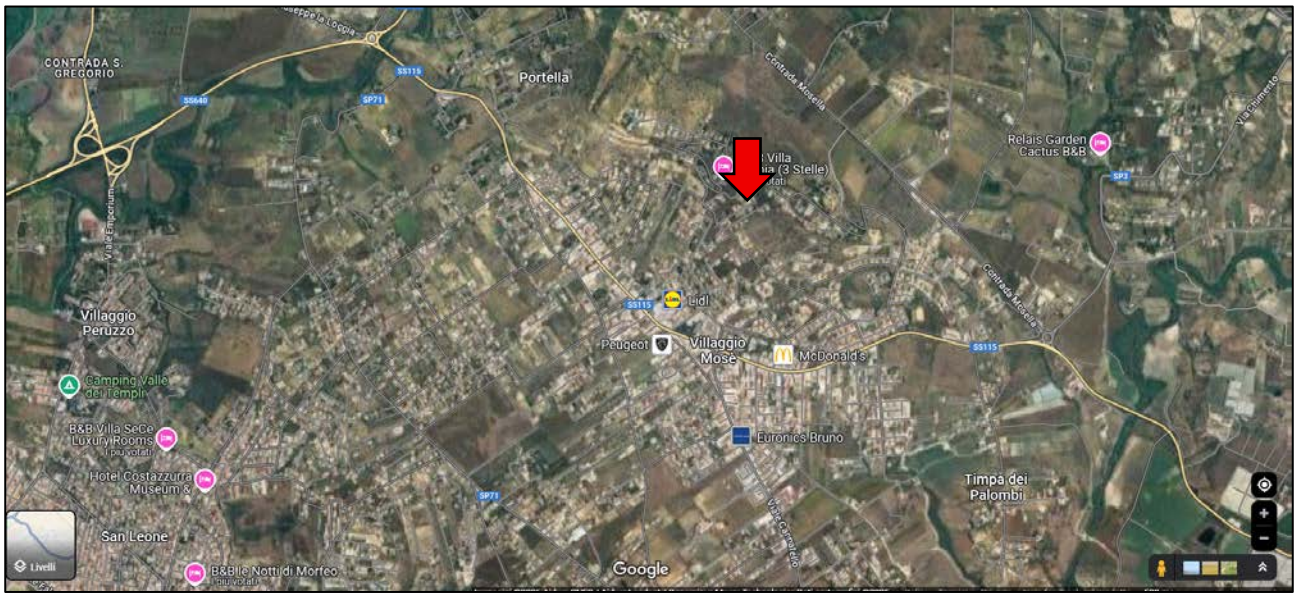


FIGURA 1: IMMMAGINE DI GOOGLEMAPS

CATASTO

L'immobile risulta così censito:

- Comune: Agrigento (AG) – Catasto fabbricati;
- Intestati:

- Foglio: 160;
- Particella: 1458;
- Subalterno: 4;
- Zona Censuaria: 1;
- Categoria: A/7 (Abitazioni in villini);
- Classe: 3;

- Consistenza: 13 vani;
- Superficie catastale: Totale: **292 m2** Totale escluse aree scoperte b): **282 m2;**
- Rendita: € 1.846,33.

Si veda la visura catastale attuale allegata.

SITUAZIONE UBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Agrigento, l'immobile si trova in **zona omogenea territoriale "E/A"** (**Verde Agricolo**).
L'edificio è dotato di regolare Concessine Edilizia rilasciata in Sanatoria (Atti n. 77 n. 78 del 10/06/2006) e successive Autorizzazioni n. 215 e n. 400 del 2008 rispettivamente relative alla costruzione di un contrafforte in calcestruzzo armato (nella parte esterna) e di una serie di verande precarie (in parte ancora da realizzare).

CARATTERISTICHE STRUTTURALI ed ARCHITETTONICHE

La villetta oggetto di causa, proprietà posseduta in regime di comunione dei beni dai coniugi XXX, corrisponde ad una costruzione dei primi degli anni 2000, intelaiata in calcestruzzo armato, libera su tutti e quattro i lati, di complessive n. 2 elevazioni fuori terra: un piano terra ed un primo piano.

FIGURA 2: AEROFOTOGRAMMETRIA DI GOOGLEMAPS

FIGURA 3: LA VILLETTA VISTA DALL'ESTERNO

FIGURA 4: LA STRADA DI ACCESSO ALLA VILLETTA

Dall'esterno, l' edificio si presenta "finito" in ogni sua parte, ad eccezione del corpo scala che risulta intonacato ma privo dello strato di finitura (a testimonianza che la sua chiusura è stata autorizzata in una fase successiva rispetto al resto della costruzione).

Alla struttura si accede mediante un importante cancello in ferro ed attraversando un'ampia pertinenza dove è ubicata una tettoia destinata al deposito di attrezzature e al ricovero di autoveicoli.

L'abitazione risulta organizzata nel seguente modo: al piano terra sono ubicate le stanze destinate alle attività giornaliere, mentre al primo piano, a cui si accede attraverso un'unica scala a chiocciola, si trovano le camere da letto.

STATO DELL'APPARTAMENTO E CONTESTO URBANO

La zona in cui l'immobile è ubicato, ricca di villette isolate e a schiera, è tipicamente residenziale, pur non esssendo collegata in modo comodo alla città: le vie del quartiere sono infatti decisamente sconnesse, l'illuminazione manchevole ed i servizi assenti.

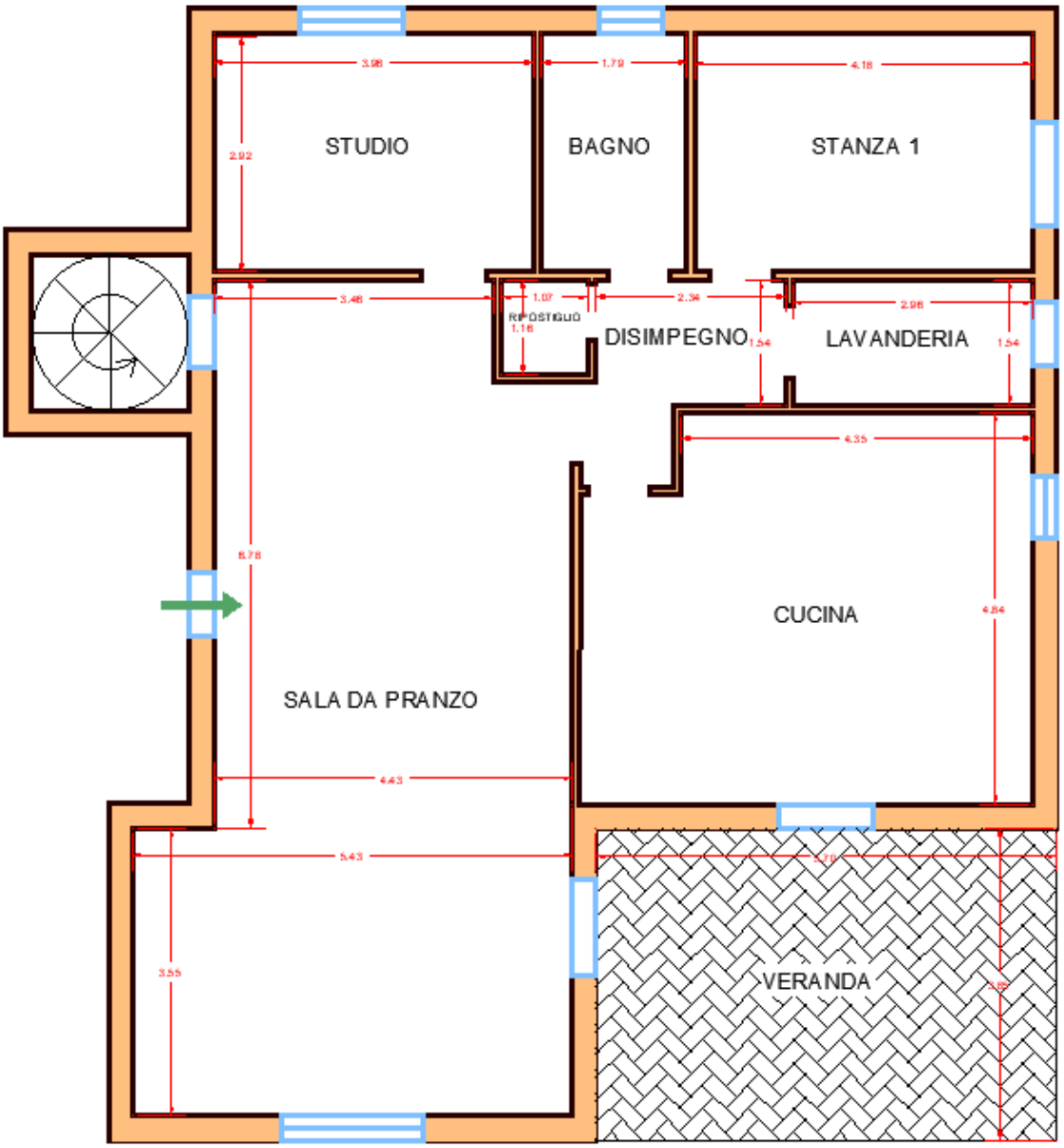
Si riportano di seguito una serie di fotografie scattate all'esterno della costruzione e a seguire la planimetria quotata dalla quale risulta possibile desumere tutti idati geometrici raccolti durante il sopralluogo.

FIGURA 5: PARTICOLARE DELL'INGRESSO, DELLA SCALA ESTERNA E DI UNA DELLE PERGOLE AUTORIZZATE SUCCESSIVAMENTE ALLA COSTRUZIONE

FIGURA 7: PROSPETTO NORD-OVEST

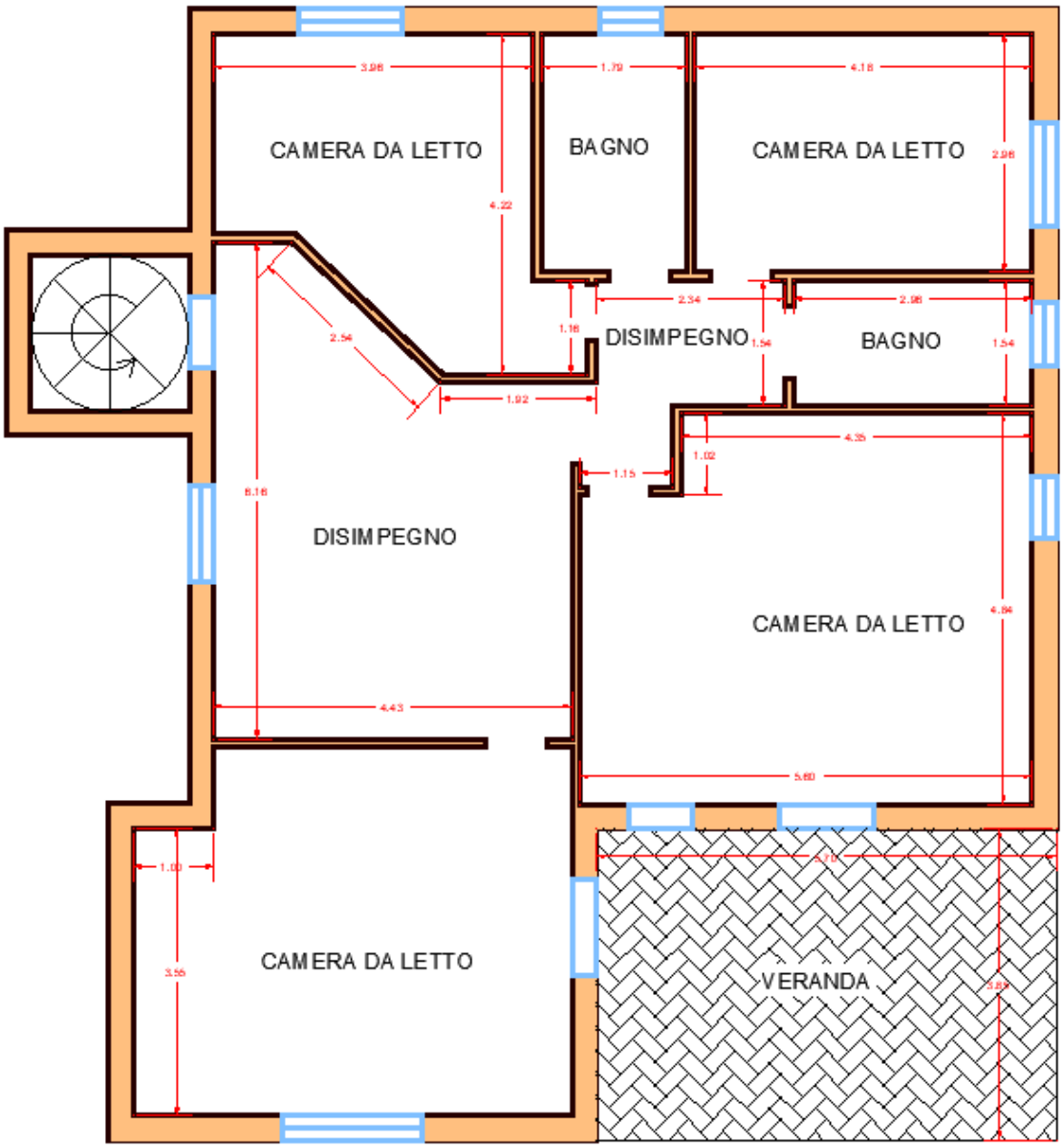
FIGURA 6: PROSPETTO NORD-EST

FIGURA 8: PROSPETTO NORD-EST



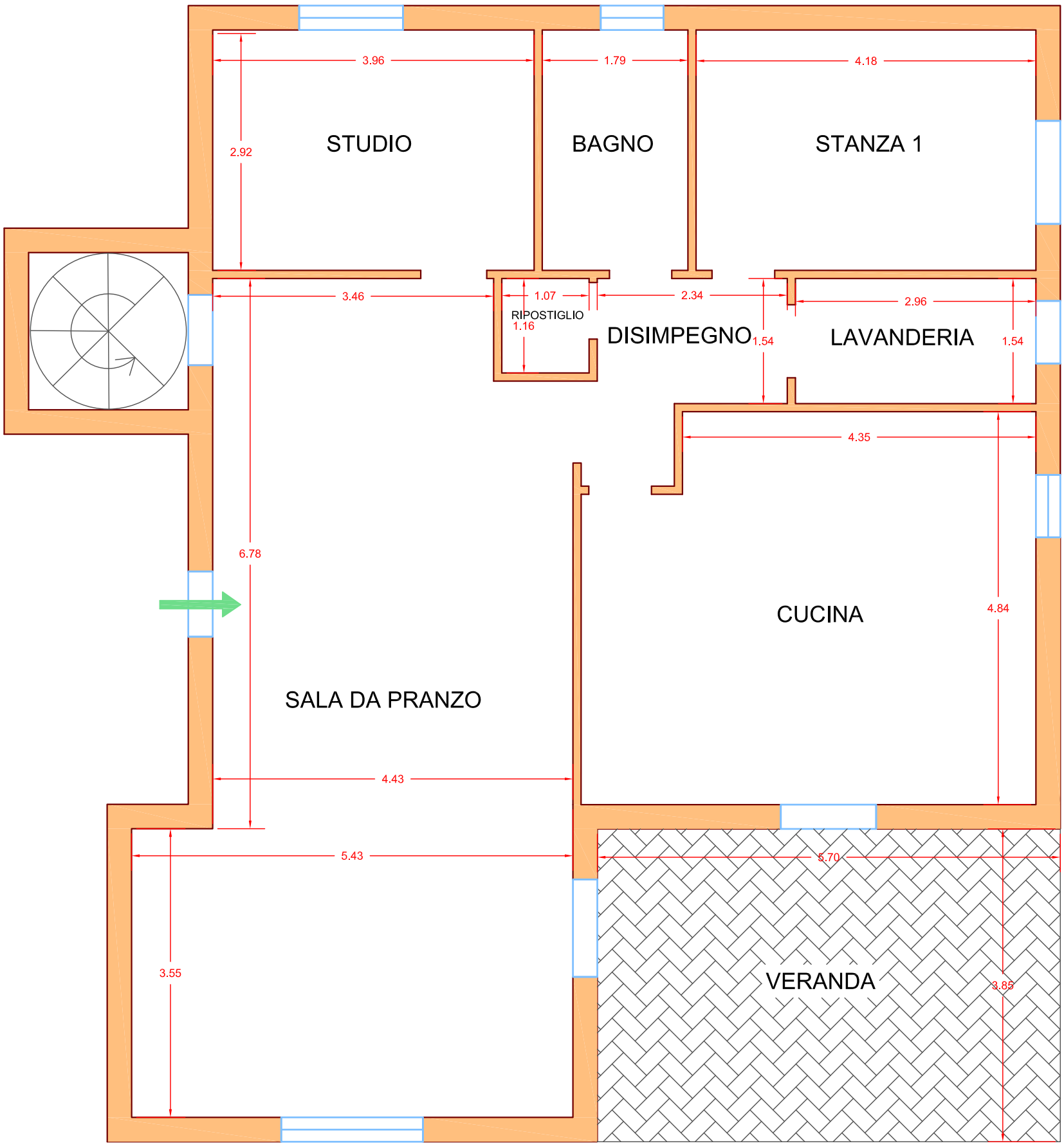
PIANTA PIANO TERRA

N

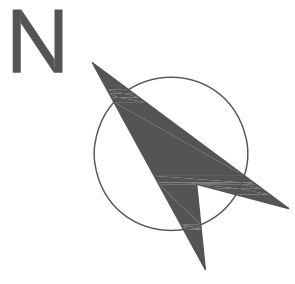


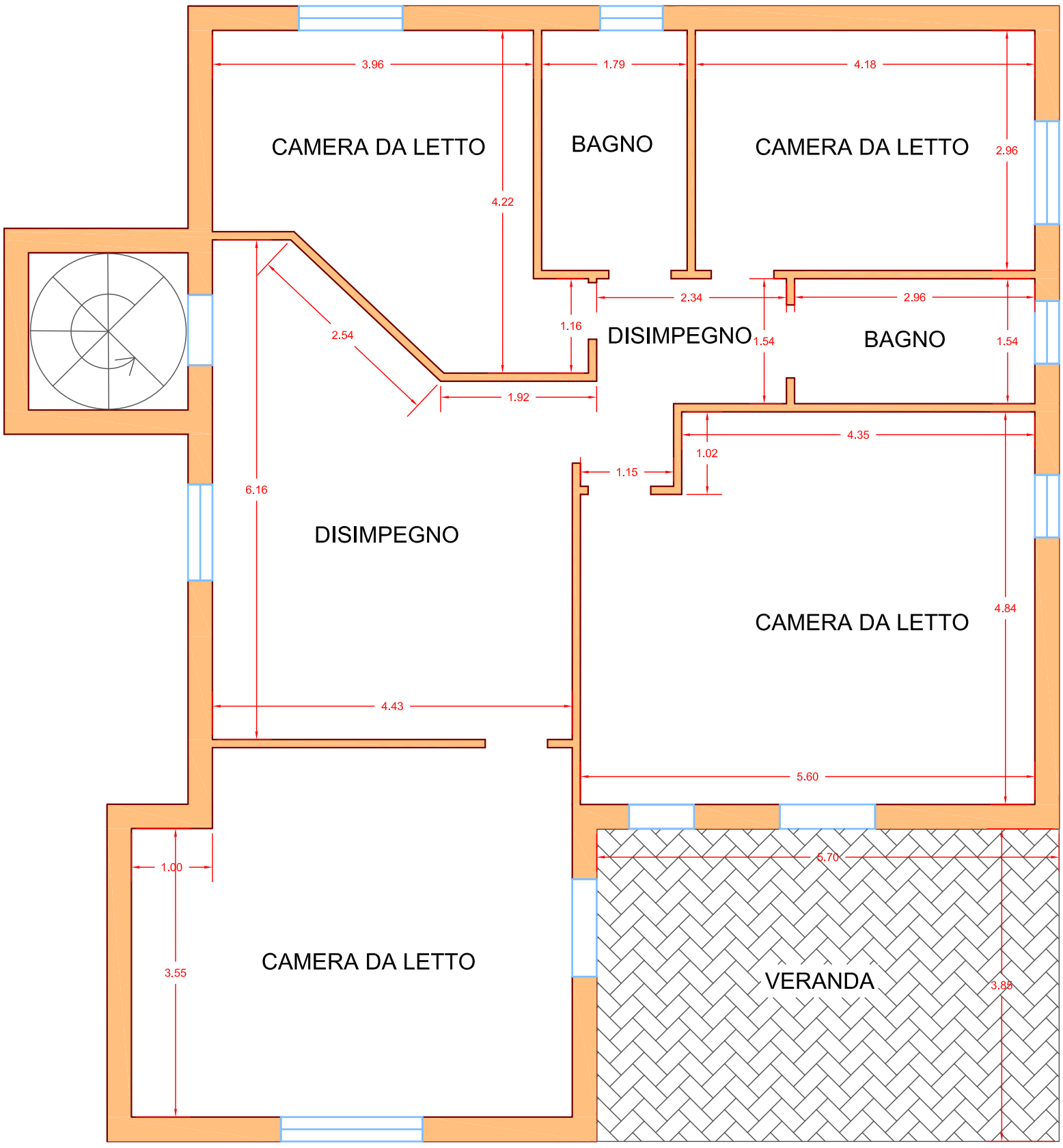
PIANTA PIANO PRIMO

N



PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO

N

Dai disegni, che per comodità di lettura si allegano in formato A3, risulta desumibile che la casa:

- Misura 244,00 mq (netto calpestabile, escluse terrazze);
- Che la proprietà risulta ben esposta e per questo ben illumina e ben ventilata.

Di seguito qualche foto degli interni della villetta:

FIGURA 9: SALA DA PRANZO PIANO TERRA

FIGURA 10: SALA DA PRANZO PIANO TERRA

FIGURA 11: VERANDA PIANO TERRA

FIGURA 13: BAGNO PIANO TERRA

FIGURA 12: SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I DUE LIVELLI

FIGURA 14: UNA DELLE STANZA DA LETTO AL PRIMO PIANO

FIGURA 15: DISIMPEGNO AL PRIMO PIANO

FIGURA 16: BAGNO AL PRIMO PIANO

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Un semplice controllo degli elaborati tecnici a corredo degli atti autorizzativi (Concessioni Edilizie n. 77 e 78 del 10/06/2006 e successive Autorizzazioni n. 215 e n. 400 del 2008) è sufficiente per affermare che l'edificio presenta le caratteristiche di REGOLARITA' URBANISTICA.
E' necessario sottolineare che esiste qualche piccola difformità, come ad esempio la dimensione di n. 2 aperture prospiecinti sulla veranda che risultano più piccole nell'eseguito rispetto ai disegni autorizzati e la mancata realizzazione di alcune verande precarie autorizzate nel 2008, ma questo, certamente non pregiudica la potenziale commericiabilità dell'immobile che potrebbe essere sanato con il pagamento di un'oblazione.
Tutti gli oneri urbanistici risultano regolarmente saldati, come si evince dalle Concessioni Edilizie.
Anche dal punto di vista catastale, lo stato di fatto ricalca quanto riportato nei documenti, pertanto si può dichiarare la REGOLARITA' CATASTALE.

PRESTAZIONI ENERGETICHE

Anche in questo caso l'immobile non risultava dotato di Attestazione di Prestazione Energetica. Quest'ultima, elaborata dalla sottoscritta ed allegata alla presente, ma non registrata formalmente sul portale "APE-SICILIA" dell'ENEA, in quanto non commissionata dal Giudice, ha restituito una classe energetica "E" dell'unità immobiliare.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non è gravato da costi e/o burocrazia condominiale in quanto trattasi di una villetta unifamiliare privata.

PROPRIETA', POSSESSO E VINCOLI GRAVANTI SULLA VILLETTA

La villetta è divenuta proprietà del Sig. XXX e della moglie per mezzo di atto di compravendita Rep. N. 9106, Raccolta n. 2588, del 20/11/2006.

Dalla visura ipotecaria si evince che sull'immobile gravano un' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (dal 2012), ed un PIGNORAMENTO (del 2024), atti che si allegano alla presente relazione (ALLEGATI A1 e Z).

Alla data del sopralluogo la villetta risultava abitata dalla famiglia XXX, quindi residenza e domicilio della parte esecutata.

6. STIMA IMMOBILIARE

MAGAZZINO

6.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Ai fini della determinazione del valorie di mercato degli immobili oggetto di causa si è deciso di ricorrere al ***CRITERIO DEL PIù PROBABILE VALORE DI MERCATO*** da definirsi mediante l'applicazione del ***PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO***.
Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui gradezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

6.2 DATI TECNICI

Nello specifico faremo riferimento alla **SUPERFICIE** che, nella stima di un fabbricato o di una sua parte, è il valore più frequentemente usato.
Nel caso in esame, la SUPERFICIE NETTA dell'appartamento corrisponderà a 255,00 mq, ed è determinata come mostrato dalla seguente tabella:

SUPERFICIE UTILE (1)	**125,00 mq**
SUPERFICIE NETTA	**125,00 mq**

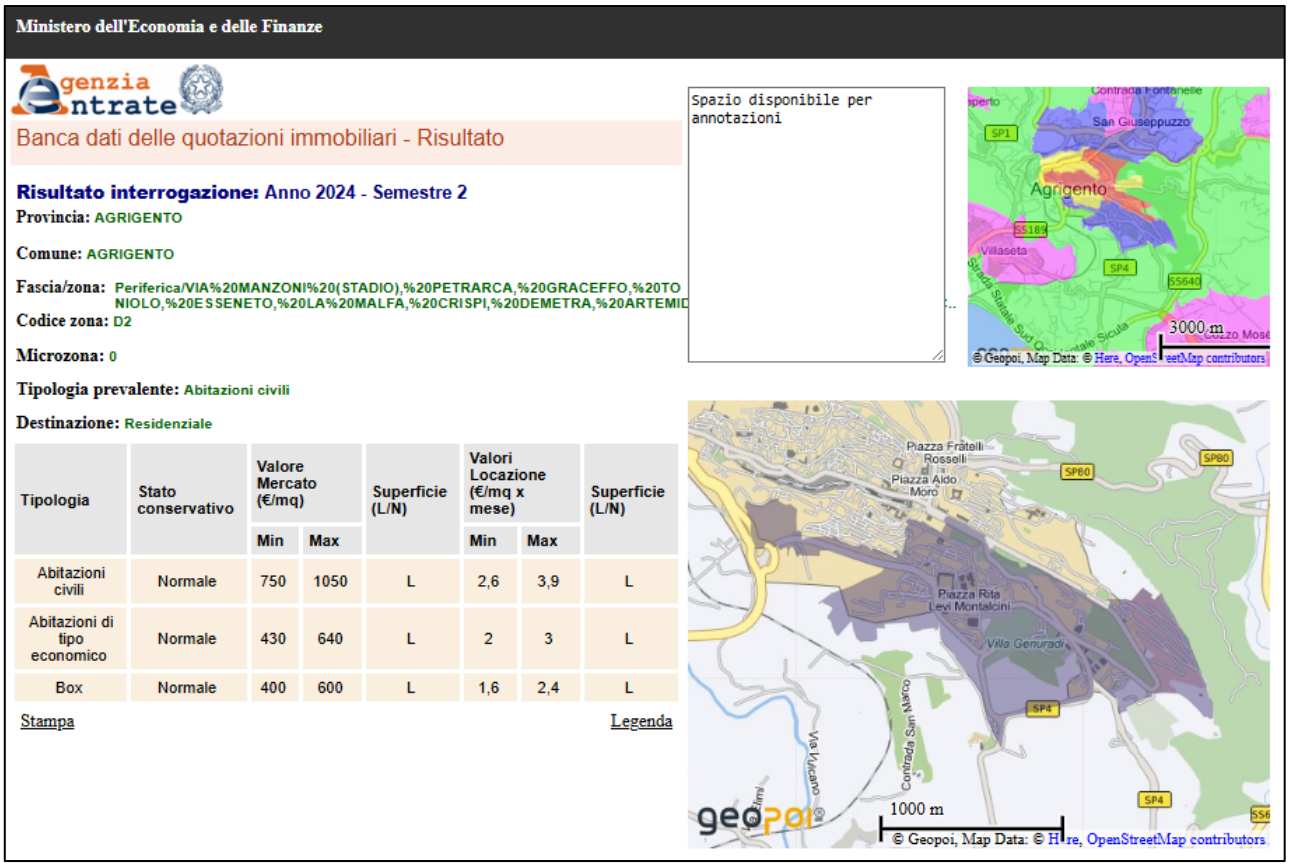
(1) è l'area dell'immobile calcolata al netto degli sguinci di porte e finestre e dei vani di passaggio.

6.3 REPERIMENTO DEI VALORI DI MERCATO

Una volta portate a termine le ricerche, eseguite per analogia di zona, tipologia d'immobile e stato di manutenzione, si riportano di seguito tutti i dati del mercato immobiliare ottenuti e catalogati per fonte di provenienza.

6.3.1. Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio

Secondo l'Agenzia delle entrate, nella zona omogenea periferica D2 "VIA MANZONI (STADIO), PETRARCA, GRACEFFO, TONIOLO, ESSENETO, LA MALFA, CRISPI, DEMETRA, ARTEMIDE, GAGLIO, POLIBIO, ECC..", per "box" e per destinazione d'uso "residenziale", considerato uno stato conservativo definito "normale" (una via di mezzo tra "scadente" e "ottimo"), ci vengono restituiti due valori, uno massimo e l'altro minimo, di vendita, pai rispettivamente a **400 euro** e **600 euro** per metro quadrato.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: AGRIGENTO
Comune: AGRIGENTO
Fascia/zona: Periferica/VIA%20MANZONI%20(STADIO),%20PETRARCA,%20GRACEFFO,%20TONIOLO,%20ESSENETO,%20LA%20MALFA,%20CRISPI,%20DEMETRA,%20ARTEMID
Codice zona: D2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	640	L	2	3	L
Box	Normale	400	600	L	1,6	2,4	L

Stampa Legenda

FIGURA 17: IMMAGINE TRATTA DALL'USO DELL'APPLICATIVO "GEOPOI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Prenota appuntamento | Chiamaci 800.90.96.96 | Accesso ai servizi | Contatti e assistenza | Trova l'ufficio

Agenzia Entrate

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: AGRIGENTO
Fascia/zona: Periferica/VIA MANZONI (STADIO), PETRARCA, GRACEFFO, TONIOLO, ESSENETO, LA MALFA, CRISPI, DEMETRA, ARTEMIDE, GAGLIO, POLIBIO, ECC..
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	640	L	2	3	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L

FIGURA 18: TABELLA ESTRATTA DAL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, OMI.

6.3.2 Borsinoimmobiliare.it

Il borsino immobiliare, così come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, trae i suoi dati principalmente dai registri immobiliari e dalle transazioni effettuate, disponibili pubblicamente e aggiornati costantemente. Questi dati, raccolti e resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, forniscono un quadro preciso del mercato immobiliare italiano.

borsino immobiliare

STIMA ONLINE
Magazzini
23-06-2025 09:42

La presente valutazione è strettamente riservata e non è stata inoltrata a nessun altro professionista o nostro referente territoriale.

EFFETTUATA DA
ALESSANDRA CALAFATO
Tecnico valutatore per Altro motivo
3206482336 - ing.a.calafato@gmail.com

AGRIGENTO
VIA DON LUIGI STURZO, 19, 92100 AGRIGENTO AG, ITALIA
Zona MANZONI ZONA STADIO, LA MALFA, ESSENETO, PETRARCA, GAGLIO, GRACEFFO, TONIOLO

DATI IMMOBILE
Magazzini di **125 Mq Commerciali**

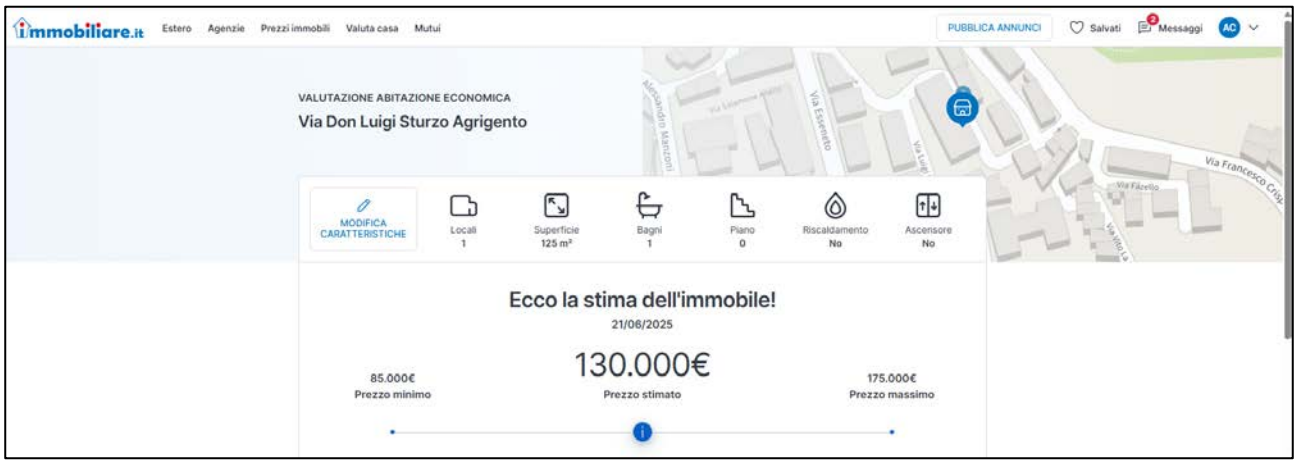
Mq coperti	125
Mq esterni	0
Visibilità ubicazione	Non dichiarato
Tipo ingresso	Non dichiarato

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
38.775,00	60.152,00	81.528,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

6.3.3 Immobiliare.it

Mediante una cosiddetta "stima veloce" della proprietà, che, attraverso l'inserimento di parametri urbanistici e di costruzione, tenendo conto di uno stato conservativo così definito "da ristrutturare", restituisce una valutazione sommaria dell'immobile pari ad **euro 130.000,00** corrispondenti ad euro **1.064,00 al mq**.



Si tenga però in considerazione che l'applicativo risulta destinato alla valutazione di appartamenti, pertanto, pur avendo specificato che l'intera superficie risulta destinata a garage, non è stato possibile dichiarare l'assenza totale di bagni, in questo modo potrebbe essere stato un tantito sopravvalutato il prezzo.

6.3.4 Annunci e proproste di vendita di proprietà confrontabili con il magazzino oggetto della stima

Una ricerca condotta attraverso le varie agenzie immobiliari (fisiche ed online) attive in Sicilia e nello specifico ad Agrigento, ha permesso di ricostruire il quadro dei magazzini attualmente in vendita presso il capoluogo di provincia, in zone vicine e/o comunque paragonabili a dove risulta ubicato l'immobile oggetto di stima.

Più precisamente risultano in vendita n. 10 immobili, con la medesima destinazione d'uso e con caratteristiche architettoniche e strutturali simili.

Al fine di poter tenere presenti tutti i parametri di base di comparazione degli immobili, si riporta a seguire una tabella esplicativa delle caratteristiche e del prezzo richiesto per ciascuno dei garage, insieme ai link del relativo annuncio (in questo modo, in ogni momento si potrà verificare la paragonbilità delle proprietà prese in considerazione):

N.	Ubicazione	Accesso diretto su strada	mq	N. Bagni	Categoria Catastale	Altezza	Stato conservativo*+ Livello di finitura	Prezzo richiesto	Prezzo richiesto al mq
1	Via Esseneto	sì	107	1	C/2	5 mt	Buono _ Semi-finito	80.000,00 €	747,66 €
2	Via Esseneto	sì	100			soppalcabile	Buono	55.000,00 €	550,00 €
3	Via Demetra		120				Non specificato	65.000,00 €	541,67 €
4	Via Artemide	sì	55	2			Buono_Finito	52.000,00 €	945,45 €
5	Via Metello	sì	176	1	C/6		Buono_Finito	45.000,00 €	255,68 €
6	Via Gioeni	sì	50	1				18.000,00 €	360,00 €
7	Villaggio Mosè, Via Cannatello	sì	70	1		2,4 mt	Buono_Semi-finito	39.000,00 €	557,14 €
8	Via Dante Alighieri	sì	65	1			Buono_Finito	52.000,00 €	800,00 €
9	Via Gioeni	sì	110	0			Buono_Finito	45.000,00 €	409,09 €
10	via dei Giovani	sì	200	0			Buono_Semi-finito	70.000,00 €	350,00 €

N.	Link
1	https://www.immobiliare.it/annunci/88696749/?entryPoint
2	https://www.immobiliare.it/annunci/112240149/?entryPoint
3	https://www.immobiliare.it/annunci/88696785/?entryPoint
4	https://www.immobiliare.it/annunci/88696729/?entryPoint
5	https://www.immobiliare.it/annunci/112874003/?entryPoint
6	https://www.immobiliare.it/annunci/114534969/
7	https://www.idealista.it/immobile/30823494/
8	https://www.idealista.it/immobile/27870167/
9	https://www.idealista.it/immobile/30764015/
10	https://www.idealista.it/immobile/21843705/

Si deduce che, nelle intenzioni dei potenziali venditori, il prezzo di compra-vendita al mq oscilli tra un minimo di **350,00 euro/mq** ed un massimo di **945,45 euro/mq**.

6.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO

Una volta raccolti tutti i dati, secondo il ***PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO*** il valore del nostro immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_x = \sum_n P_i / \sum_n mq_i * mq_x$$

Dove:

V_x = Valore dell'immobile oggetto della stima;

P_i = Prezzo dell'immobile -iesimo presente sul mercato e considerato ai fini dell'indagine;

mq_i = Numero dei metri quadrati dell'immobile -iesimo presente sul mercato e considerato ai fini dell'indagine;

mq_x = Numero dei metri quadrati dell'immobile oggetto della stima.

Ai fini della stima sintetica del valore dell'immobile, prenderemo in considerazione i prezzi "**P_i**" di cui al **punto 7.7.4**, mentre tutti gli altri dati reperiti saranno utili ad una ulteriore verifica della congruità della stima.

Risulta allora che:

$$\mathbf{Vx} = \frac{(80.000{,}00+55.000{,}00+65.000{,}00+52.00{,}00+45.000{,}00+18.000{,}00+39.000{,}00+52.00{,}00+45.000{,}00+70.000{,}00)}{(107+100+120+55+176+50+70+65+110+200)}$$

= 494,78€/mq *125 mq = **61.847,10 €**

Il valore così ottenuto, pur essendo stato dedotto mediante l'applicazione di un criterio noto di stima, non tiene conto di un parametro molto importante e cioè di quanto si discosti, in termini di STATO DI MANUTENZIONE e STATO D'USO, la proprietà di cui è stata prodotta la stima, rispetto alle condizioni medie dei magazzini attualmente in vendita nella medesima zona.
Infatti, seppur quest'ultimi risultino assimilabili tra loro, secondo alcuni parametri come la zona omogenea territoriale di ubicazione, la tipologia costruttiva, la destinazione d'uso, la classificazione catastale, è anche vero che tra di essi quasi tutti risultano allo stato "finito" o "semi-finito", di fatti molti risultano pavimentati ed intonacati all'interno, mentre, così come precisato al **CAPITOLO 5**, il magazzino di proprietà del sig. XXX si presenta allo stato quasi grezzo è bisognoso di un investimento significativo perché si possa considerare allo stato finito.

Pertanto, si ritiene necessario limare il valore di **61.847,10 €,** introducendo anche un solo parametro di stima sintetica che, per applicazione del ***PROCEDIMENTO DEI VALORI TIPICI***, consenta di abbassare il valore stimato dell'immobile.

Tale parametro, che chiameremo ***"K"*** *(con 0<K<1)*, che ci consentirà, appunto, di tenere in considerazione l'oscillazione del valore dell'immobile in funzione del suo STATO D'USO E MANUTENZIONE, nonché delle sue CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, inciderà sul valore finale, secondo la seguente formula:

$$V_{finale} = K * V_x$$

Dove:

V_x = Valore dell'immobile oggetto della stima ottenuto attraverso l'applicazione del ***PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO***;

K = Coefficiente dello STATO DI USO E MANUTENZIONE dell'immobile;

V_{finale} = Valore dell'immobile oggetto della stima corretto attraverso l'applicazione del coefficiente ***"K".***

Nel caso specifico, tenendo in considerazione che ogni singolo parametro può determinare un'oscillazione del valore di un immobile pari anche al 35%[1], attribuendo al coeffciente ***"K"*** un valore pari a 0,85, otterremmo:

$$\mathbf{V_{finale}} = 0{,}8 * 61.847{,}10\ €, = \mathbf{52.570{,}04\ €}$$

Se consideriamo che l' immobile oggetto dello studio ha una superficie pari a 125,00 mq, ne deriva un valore al mq di 420,56 €, che, a conferma di un'esatta stima, risulta perfettamente in linea con i valori indicati sia dall'OMI (vedi paragrafo 6.7.1), sia con la stima prodotta dall'applicativo del borsino immobiliare (vedi paragrafo 6.7.2). La stima risulta un poco al di sotto del valore minimo ottenuto attraverso il simulatore della nota rete di vendite "immobiliare.it" (vedi paragrafo 6.7.3), ma questo era prevedibile dal momento che, come anticipato nel relativo paragrafo, tale fonte di dati è destinata alla valutazione di appartamenti e non di magazzini o garage.

[1] Forte C., *"Elementi di estimo urbano"*, Milano, 1973.

VILLETTA (ABITAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA)

6.5 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Ai fini della determinazione del valorie di mercato degli immobili oggetto di causa si è deciso di ricorrere al ***CRITERIO DEL PIù PROBABILE VALORE DI MERCATO*** da definirsi mediante l'applicazione del ***PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO***.
Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui gradezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

6.6 DATI TECNICI

Nello specifico faremo riferimento alla **SUPERFICIE** che, nella stima di un fabbricato o di una sua parte, è il valore più frequentemente usato.
Nel caso in esame, la SUPERFICIE NETTA dell'appartamento corrisponderà a 255,00 mq, ed è determinata come mostrato dalla seguente tabella:

SUPERFICIE UTILE DELL'UNITA' ABITATIVA (1)	**244,00 mq**
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (2)	**0,00 mq**
SUPERFICIE SCOPERTA (3)	**44 mq**
SUPERFICIE NETTA	**=244,00+ 44*25% = 255 mq**

(1) è l'area dell'appartamento calcolata al netto degli sguinci di porte e finestre e dei vani di passaggio;
(2) si assume pari al 60% di quella utile, per i locali adibiti a cantinato, autorimessa, etc, annessi all'unità immobiliare;
(3) si assume pari al 25% di quella utile per i balconi.

6.7 REPERIMENTO DEI VALORI DI MERCATO

Una volta portate a termine le ricerche, eseguite per analogia di zona, tipologia d'immobile e stato di manutenzione, si riportano di seguito tutti i dati del mercato immobiliare ottenuti e catalogati per fonte di provenienza.

6.7.1. Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio

Secondo l'Agenzia delle entrate, nella zona omogenea suburbana E2 "LOCALITà VILLAGGIO MOSE'", per "ville e villini" e per destinazione d'uso "residenziale", considerato uno stato conservativo definito "normale" (una via di mezzo tra "scadente" e "ottimo"), ci vengono restituiti due valori, uno massimo e l'altro minimo, di vendita, pari rispettivamente a **1000 euro** e **1500 euro** per metro quadrato.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

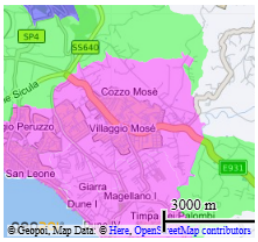
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: AGRIGENTO
Comune: AGRIGENTO
Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA%20VILLAGGIO%20MOSE
Codice zona: E2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	850	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	400	600	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,2	4,8	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: AGRIGENTO
Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA VILLAGGIO MOSE
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	850	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,2	4,8	L

6.7.2 Borsinoimmobiliare.it

Il borsino immobiliare, così come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, trae i suoi dati principalmente dai registri immobiliari e dalle transazioni effettuate, disponibili pubblicamente e aggiornati costantemente. Questi dati, raccolti e resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, forniscono un quadro preciso del mercato immobiliare italiano.

borsino immobiliare

STIMA ONLINE

Ville & Villini

23-06-2025 09:21

La presente valutazione è strettamente riservata e non è stata inoltrata a nessun altro professionista o nostro referente territoriale.

EFFETTUATA DA

ALESSANDRA CALAFATO

Tecnico valutatore per Altro motivo

3206482336 - ing.a.calafato@gmail.com

AGRIGENTO

92100 VILLAGGIO MOSE AG, ITALIA

Zona LOC.TA VILLAGGIO MOSE

DATI IMMOBILE

Ville & Villini di **306 Mq Commerciali**

Tipologia villa	Medio - Signorile
Condizioni interne	Buono stato
Livelli villa	Su 2 livelli
Mq coperti	255
Mq seminterrati	0
Mq cantina	0
Mq box	0
Mq porticati	0
Mq giardino	1000
Mq terrazzo	44

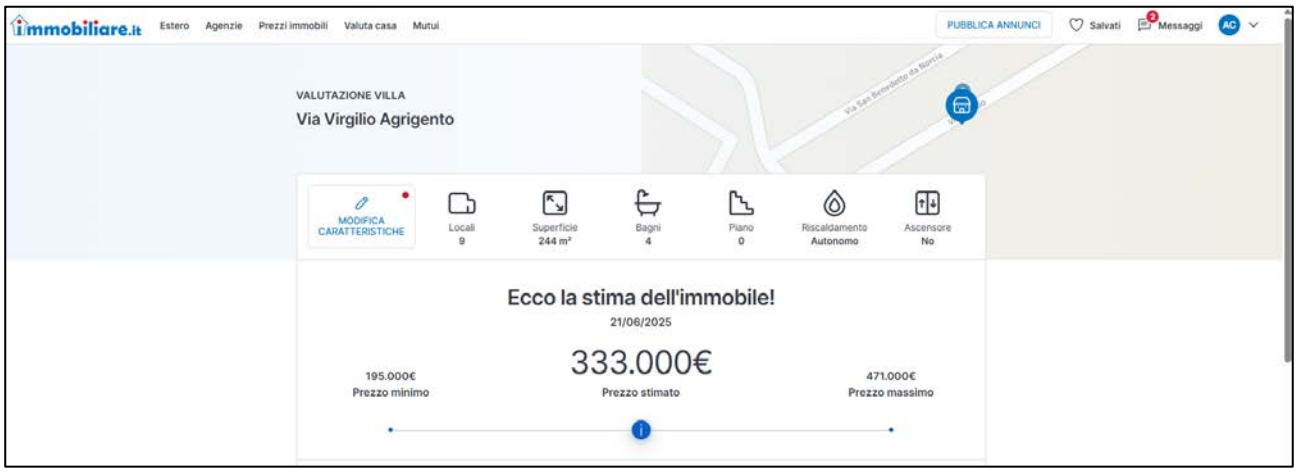
VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
283.070,00	366.369,00	449.668,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

Considerata una superficie commerciale di 255 mq, il valore medio di stima proposto da BorsinoImmobiliare.it sarebbe pari a **1.436, 74 euro** per metro quadrato, compreso tra un minimo di **1.110, 78 euro/mq** ed un massimo di **1.763,40 euro/mq.**

6.7.3 Immobiliare.it

Mediante una cosiddetta "stima veloce" della proprietà, che, attraverso l'inserimento di parametri urbanistici e di costruzione, tenendo conto di uno stato conservativo così definito "ristrutturato", restituisce una valutazione sommaria dell'immobile pari ad **euro 333.000,00** corrispondenti ad euro **1.364,75 al mq**.



6.7.4 Annunci e proproste di vendita di proprietà confrontabili con l'appartamento oggetto della stima

Una ricerca condotta attraverso le varie agenzie immobiliari (fisiche ed online) attive in Sicilia e nello specifico ad Agrigento, ha permesso di ricostruire il quadro delle villette attualmente in vendita proprio presso la C.da "Villaggio Mosè", ove risulta ubicato l'immobile dei coniugi XXX.

Più precisamente risultano in vendita n. 9 immobili, con destinazione d'uso residenziale e con caratteristiche architettoniche e strutturali paragonabili.

Al fine di poter tenere presenti tutti i parametri di base di comparazione degli immobili, si riporta a seguire una tabella esplicativa delle caratteristiche e del prezzo richiesto per ciascuno degli appartamenti, insieme ai link del relativo annuncio (in questo modo, in ogni momento si potrà verificare la paragonbilità delle proprietà prese in considerazione):

N.	Ubicazione	Piano	mq	N. Bagni	N. Balconi	Garage/ Soffitto/ Pertinenze	Riscaldamento	Anno di costruzione	Stato conservativo*	Prezzo richiesto	Prezzo richiesto al mq
1	Villaggio Mosè, via Malta 7,	T-1-2	350	3	3	GIARDINO		anni 80	Buono	219.000,00 €	625,71 €
2	Villaggio Mosè, via degli Imperatori, 4	TERRA	70	1	0	VERANDA		anni 80	Buono	179.000,00 €	2.557,14 €
3	Villaggio Mosè, via Poggio Muscello s.n.c	T-1	200					1966	Da ristrutturare	165.000,00 €	825,00 €
4	Villaggio Mosè, via Mattia Pascal, 13	T-1	286	4	2	GIARD+VER	SI	1991	Buono	380.000,00 €	1.328,67 €
5	Villaggio Mosè, Viale Cannatello	TERRA	138	1	1	GIARDINO		1980	Buono	229.000,00 €	1.659,42 €
6	Villaggio Mosè, via Cavaleri Magazzeni	T-1-2	310	3	1	GIAR+GAR+VER		anni 80	Buono	298.000,00 €	961,29 €
7	Villaggio Mosè, via Cavaleri Magazzeni	T-1	250	2		GIAR+GAR+VER		anni 80	Buono	360.000,00 €	1.440,00 €
8	Villaggio Mosè, via Vittorio De Sica	T-1	200	2		GIARDINO	Sì	2009	Ottimo	300.000,00 €	1.500,00 €
9	Villaggio Mosè, Viale Cannatello	T-1	300	4		GIAR+GAR+VER	Sì	1980	Esterno da ristrutturare	205.000,00 €	683,33 €

N.	Link
1	https://www.immobiliare.it/annunci/117597907
2	https://www.idealista.it/immobile/31824252/
3	https://www.idealista.it/immobile/29539008/
4	https://www.idealista.it/immobile/30601122/
5	https://www.idealista.it/immobile/32625000/
6	https://www.casa.it/immobili/47371597/
7	https://www.idealista.it/immobile/28061242/
8	https://www.idealista.it/immobile/29453331/
9	https://www.idealista.it/immobile/31870554/

Si deduce che, nelle intenzioni dei potenziali venditori, il prezzo di compra-vendita al mq oscilli tra un minimo di **625,71 euro/mq** ed un massimo di **2.557,14 euro/mq**.

6.8 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA VILLETTA

Una volta raccolti tutti i dati, secondo il ***PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO*** il valore del nostro immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_x = \sum_n P_i / \sum_n mq_i * mq_x$$

Dove:

V_x = Valore dell'immobile oggetto della stima;

P_i = Prezzo dell'immobile -iesimo presente sul mercato e considerato ai fini dell'indagine;

mq_i = Numero dei metri quadrati dell'immobile -iesimo presente sul mercato e considerato ai fini dell'indagine;

mq_x = Numero dei metri quadrati dell'immobile oggetto della stima.

Ai fini della stima sintetica del valore dell'immobile, prenderemo in considerazione i prezzi "**P_i**" di cui al **punto 7.3.4**, mentre tutti gli altri dati reperiti saranno utili ad una ulteriore verifica della congruità della stima.

Risulta allora che:

$$\mathbf{Vx} = \frac{(219.000{,}00+179.000{,}00+165.000{,}00+380.00{,}00+229.000{,}00+298.000{,}00+360.000{,}00+300.00{,}00+205.000{,}00)}{(350+70+200+286+138+310+250+200+300)}$$

= **1.109,79€/mq** *255 mq = **282.996,67 €**

Non si ritiene necessario limare il valore ottenuto introducendo alcun parametro correttivo che consenta di limare il valore stimato dell'immobile, in quanto le condizioni della costruzione stimata si possono ritenere veramente molto vicine rispetto alle condizioni architettoniche-strutturali e di finitura medie delle proprietà attualmente in vendita nella medesima zona.

Il valore finale stimato, corrisponde, dunque a **282.996,67 €**, per un totale di **1.109,79€/mq.**

Il valore al mq di **1.109,79€/mq** conferma un'esatta stima e risulta perfettamente in linea con i valori indicati sia dall'OMI (vedi paragrafo 6.3.1), sia con la stima prodotta dall'applicativo del borsino immobiliare (vedi paragrafo 6.3.2). La stima risulta inoltre perfettamente contenuta tra il valore minimo ed il valore massimo ottenuti attraverso il simulatore della nota rete di vendite "immobiliare.it" (vedi paragrafo 6.3.3).

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica ringraziando per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per i chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Ravanusa, 18 Luglio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alessandra Calafato

ALLEGATO H

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0176435del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agrigento

Via Don Luigi Sturzo civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 149
Particella: 190
Subalterno: 14

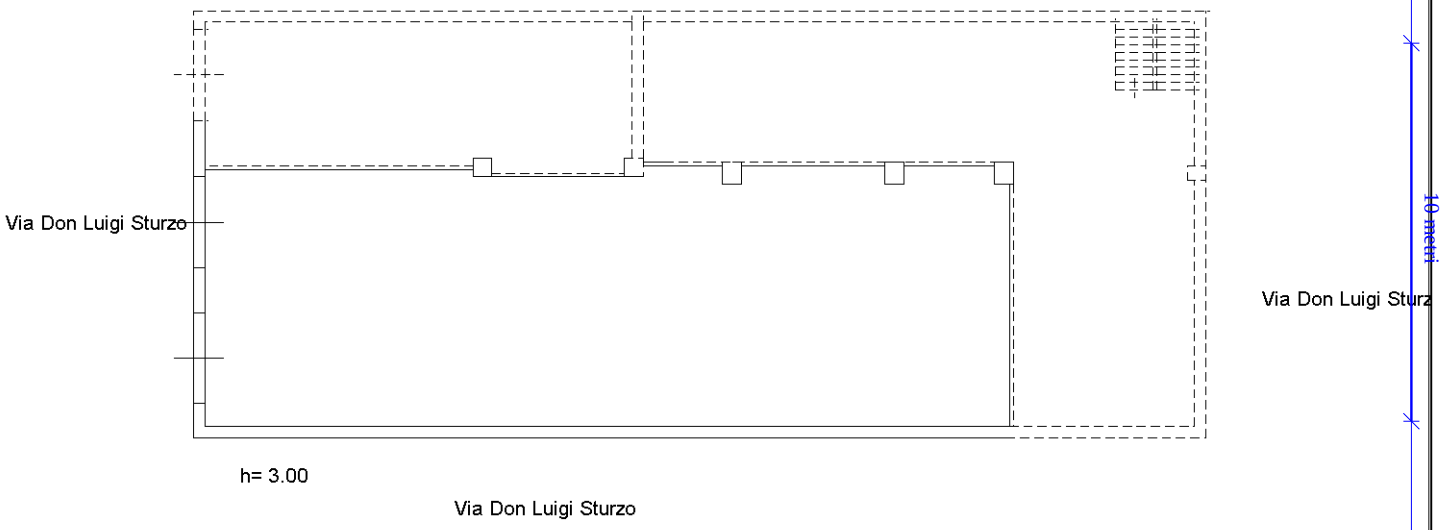
Compilata da:
Lo Presti Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Agrigento N. 1979

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA DEL PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2025 - Comune di AGRIGENTO(A089) - < Foglio 149 - Particella 190 - Subalterno 14 >
VIA DON LUIGI STURZO n. 19 Piano T

Data: 14/02/2025 - n. T445048 - Richiedente: LNTPNT78P05Z112B

ALLEGATO I

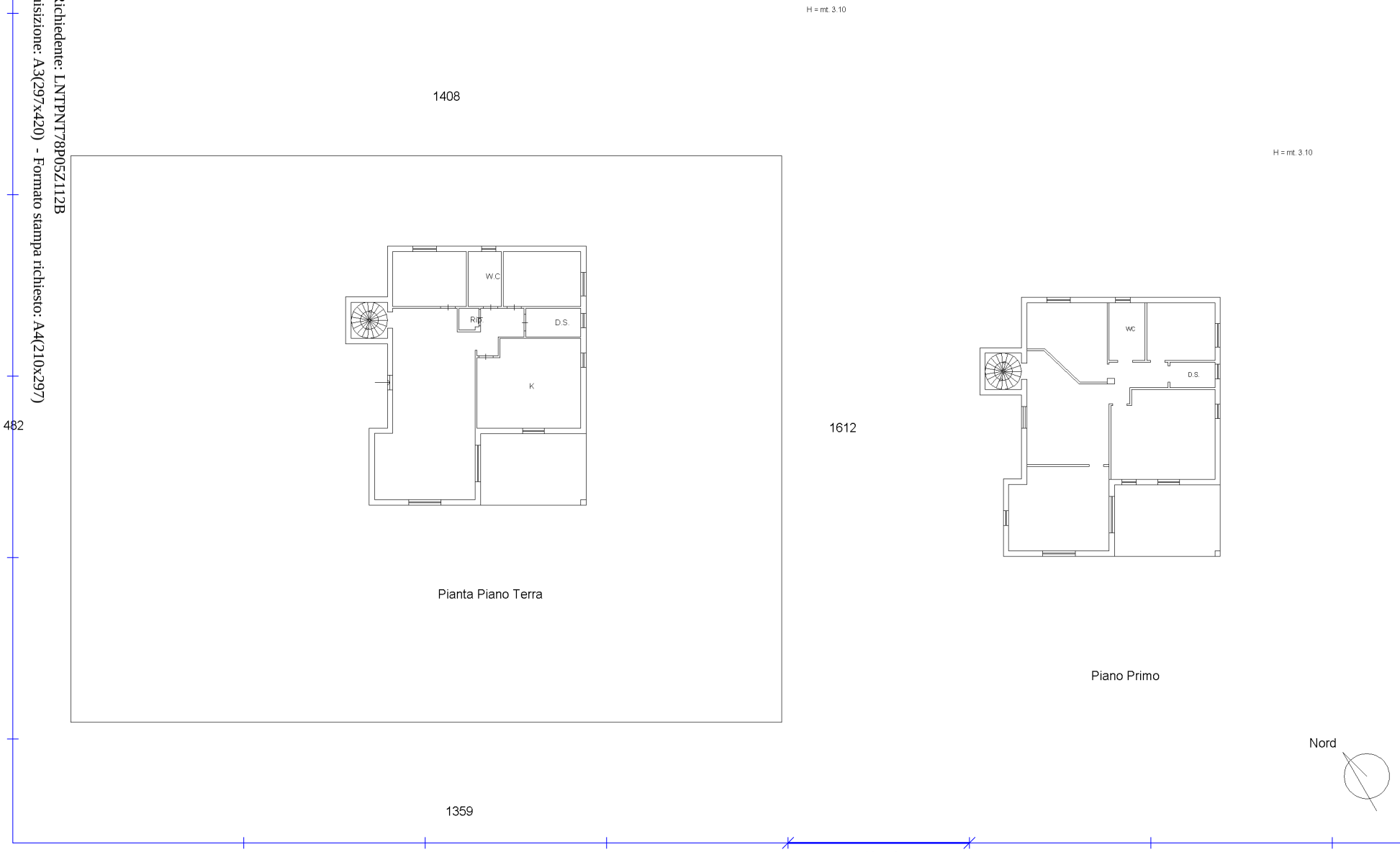
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0188770 del 28/06/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Agrigento
Via Lucrezia (villaggio Mose') civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 160
Particella: 1458
Subalterno: 4

Compilata da:
Palumbo Tanino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Agrigento N. 1948

Scheda 1 Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti
Data: 14/02/2025 - n. T445048 - Richiedente: LNTPNT78P05Z112B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2025 - Comune di AGRIGENTO(A089) - < Foglio 160 - Particella 1458 - Subalterno 4 >
VIA LUCREZIO n. SNC Piano T-1

ALLEGATO N

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**

Provincia di **Agrigento**

Comune di **Agrigento**

Ubicazione intervento

VIA DON LUIGI STURZO, 19

Proprietà

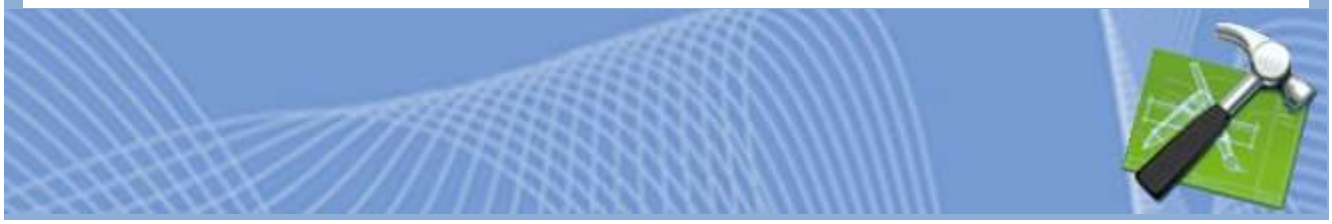
Progettista

Costruttore

Tecnico
ALESSANDRA CALAFATO

CODICE CERTIFICATO

Data elaborazione: 16/07/2025



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi

Regione:	Sicilia	Zona climatica:	B
Comune:	Agrigento	Anno di costruzione:	2011
Indirizzo:	VIA DON LUIGI STURZO, n. 19	Superficie utile riscaldata (m^2):	125,12
Piano:	terra	Superficie utile raffrescata (m^2):	0,00
Interno:		Volume lordo riscaldato (m^3):	429,75
Coordinate GIS:	37.305345373966 22, 13.589934950687027	Volume lordo raffrescato (m^3):	0,00

Comune catastale			Agrigento						Sezione				Foglio		149		Particella		190	
Subalterni	da	14	a	14		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

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

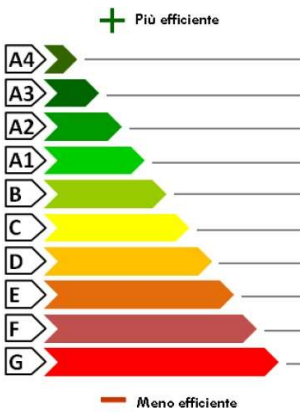
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO [ ]

CLASSE ENERGETICA

E

EPgl,nren

183,20

kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

A1

76,39

kWh/m² anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 2035

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard
☐	Energia elettrica da rete	-
X	Gas naturale	2.310,09 m^3
☐	GPL	-
☐	Carbone	-
☐	Gasolio	-
☐	Olio combustibile	-
☐	Propano	-
☐	Butano	-
☐	Kerosene	-
☐	Antracite	-
☐	Biomasse	-
☐	Solare fotovoltaico	-
☐	Solare termico	-
☐	Eolico	-
☐	Teleriscaldamento	-
☐	Teleraffrescamento	-
☐	Altro	-

Indici di prestazione energetica globali ed emissioni

Indice della prestazione energetica non rinnovabile
EPgl,nren
kWh/m^2 anno
183,20

Indice della prestazione energetica rinnovabile
EPgl,ren
kWh/m^2 anno
0,00

Emissioni di CO_2
kg/m^2 anno
36,64

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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m^2 anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 2035

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	429,750	m^3
S - Superficie disperdente	457,743	m^2
Rapporto S/V	1,065	
$EP_{H,nd}$	116,9	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup,utile}$	0,00	-
Y_{IE}	0,17	W/m^2K

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 kWh/m^2 anno	EPnren kWh/m^2 anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733	η_H	0,0	159,5
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,567	η_W	0,0	23,7
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	ALESSANDRA CALAFATO
Indirizzo	VIA ROSSO DI SAN SECONDO, 2 - 92029 - RAVANUSA (AG)
E-mail	ing.a.calafato@gmail.com
Telefono	
Titolo	LAUREA IN INGEGNERIA DEI SISTEMI EDILIZI
Ordine/Iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DI AGRIGENTO
Dichiarazione di indipendenza	*Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).*
Informazioni aggiuntive	Iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n. 18476.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	**Sì**

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?	**Sì**
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 16/07/2025 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: **VALIDO FINO AL: 2035**

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 confort 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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, nonchè 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 quella 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.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonchè 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.

ALLEGATO O

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**

Provincia di **Agrigento**

Comune di **Agrigento**

Ubicazione intervento

VIA LUCREZIO , SNC

Proprietà

Progettista

Costruttore

Tecnico
ALESSANDRA CALAFATO

CODICE CERTIFICATO

Data elaborazione: 16/07/2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- [X] Intero edificio
- [ ] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi

Regione:	Sicilia	Zona climatica:	B
Comune:	Agrigento	Anno di costruzione:	2011
Indirizzo:	VIA LUCREZIO , n. SNC	Superficie utile riscaldata (m^2):	243,40
Piano:		Superficie utile raffrescata (m^2):	243,40
Interno:		Volume lordo riscaldato (m^3):	911,63
Coordinate GIS:	37,27769 ; 13,62161	Volume lordo raffrescato (m^3):	911,63

Comune catastale			Agrigento						Sezione			Foglio		160			Particella		1458	
Subalterni	da	4	a	4		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

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

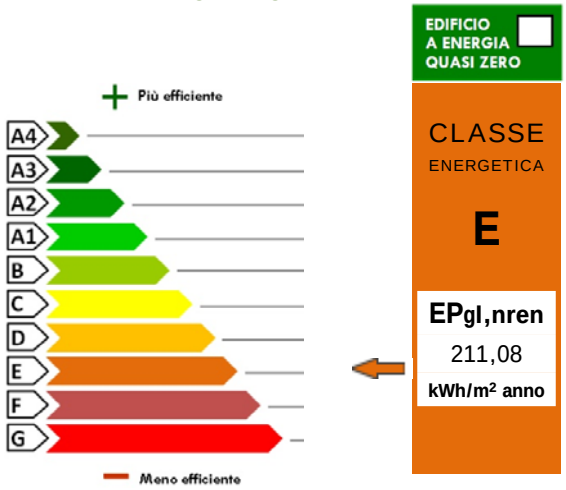
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

A1

83,24

kWh/m^2 anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 2035

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard
X	Energia elettrica da rete	3.841,25 kWh
X	Gas naturale	4.422,81 m³
	GPL	-
	Carbone	-
	Gasolio	-
	Olio combustibile	-
	Propano	-
	Butano	-
	Kerosene	-
	Antracite	-
	Biomasse	-
	Solare fotovoltaico	-
	Solare termico	-
	Eolico	-
	Teleriscaldamento	-
	Teleraffrescamento	-
	Altro	-

Indici di prestazione energetica globali ed emissioni

Indice della prestazione energetica non rinnovabile
EPgl,nren
kWh/m² anno
211,08

Indice della prestazione energetica rinnovabile
EPgl,ren
kWh/m² anno
7,42

Emissioni di CO_2
kg/m² anno
43,32

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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento su componenti opachi	No	26,0	E - 186,55	**E** 211,08 kWh/m² anno 0 anni
REN2	Intervento su infissi	No	26,0	E - 207,26	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 2035

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**911,630**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**921,926**	**m^2**
Rapporto S/V	**1,011**	
$EP_{H,nd}$	**120,0**	**kWh/m^2 anno**
$A_{sol,est}/A_{sup,utile}$	**0,05**	**-**
Y_{IE}	**0,41**	**W/m^2K**

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 kWh/m^2 anno	EPnren kWh/m^2 anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,735	η_H	0,0	163,3
Climatizzazione estiva	Condizionatore 1 Condizionatore 2			Elettricità Elettricità	3,5 3,5	0,925	η_C	2,8	11,8
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua 1 Scaldacqua 2			Elettricità Gas naturale (Metano)	1,5 1,5	0,375	η_W	4,6	36,0
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: VALIDO FINO AL: 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.

Unmiglioramento della prestazione energetica dell'edificio potrebbe essere assicurato dalla sostituzione degli infissi e dall'applicazione di pannelli di isolamento termico in facciata. Tuttavia, il tempo di ritorno dell'investimento calcolato è lungo.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	ALESSANDRA CALAFATO
Indirizzo	VIA ROSSO DI SAN SECONDO, 2 - 92029 - RAVANUSA (AG)
E-mail	ing.a.calafato@gmail.com
Telefono	
Titolo	LAUREA IN INGEGNERIA DEI SISTEMI EDILIZI
Ordine/Iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DI AGRIGENTO
Dichiarazione di indipendenza	*Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).*
Informazioni aggiuntive	Iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n. 18476.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	**Sì**

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?	**Sì**
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 16/07/2025 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: **VALIDO FINO AL: 2035**

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 confort 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:

QUALITA' ALTA	**QUALITA' MEDIA**	**QUALITA' BASSA**

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, nonchè 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 quella 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.

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

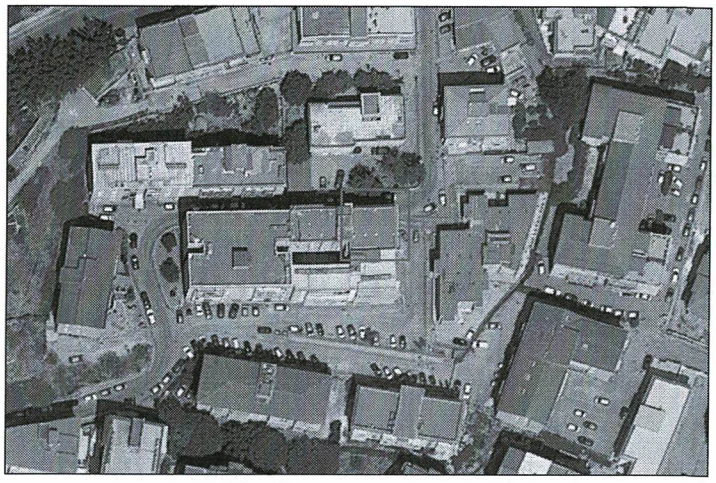
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonchè 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.

ALLEGATO P

COMUNE DI AGRIGENTO
Provincia di Agrigento



PROGETTO ESECUTIVO

Lavori di Manutenzione Straordinaria
di unità immobiliare sita nel comune di Agrigento nella Via Luigi Sturzo n 19
da adibire ad Attività turistica Ricettiva (AFFITTACAMERE)
Dati catastali: Fg 149 part. 190 sub 9

ELABORATO

R1

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
E VISURE

Committente

92100 AGRIGENTO (AG)
C.F.

Tecnico

ARCH. IGNAZIO INFANTINO
Via Maroncelli n.37
92020 Grotte (AG)
P.I. 03017520846

Il Tecnico
(Arch. Infantino Ignazio)

Visti:

CILA
N PROT. 12568
del 18-2-25
N. PRATICA 133
del 2025

IGNAZIO INFANTINO
ARCHITETTO

RELAZIONE TECNICA

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA LUIGI STURZO 19 IN CATASTO AL FOGLIO 149 / PART 190 / SUB 9 DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI AFFITTACAMERE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Ignazio Infantino nato ad Agrigento il 19/04/1970, con studio tecnico in Grotte (Ag) nella Via Maroncelli n.27, iscritto al n° 1019 dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Agrigento, su incarico conferitogli dal Sig. ..... residente a , ha redatto la presente relazione tecnico-descrittiva al fine di rappresentare i lavori di ristrutturazione da eseguire.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati al ripristino degli impianti, delle tramezzature e delle pavimentazioni. Tali opere sono necessarie, per adeguare l'immobile alla nuova destinazione d'uso, trasformandolo da residenziale, ad **attività di affittacamere**, *in linea con le esigenze del committente, adattandolo agli standard richiesti, per ospitare turisti e visitatori in un ambiente moderno, funzionale e confortevole.*

La nuova configurazione degli spazi interni, unita al rifacimento degli impianti ed al miglioramento estetico, renderà l'immobile perfettamente idoneo all'uso ricettivo, valorizzandolo, sia dal punto di vista funzionale, che economico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO-CATASTALE

L'appartamento oggetto d'intervento, è ubicato nel Comune di Agrigento (Ag), al piano quarto di un edificio condominiale, posto al civico n.19 della via Luigi Sturzo. Lo stesso, è distinto in catasto, al **foglio 149, Particella 190, sub 9.**

L'immobile di cui fa parte, è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, ed è munito di certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Agrigento in data 26/06/1965.

Da come si evince dal vigente PRG, l'edificio ricade in **zona B3.2 "Centro urbano Rione sud-est",** *dove è possibile effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti.*

92020 Grotte (AG) – Via Maroncelli n. 27
c.f. NFN GNZ 70D19 A089 Q – P. Iva 03017520846
e-mail: opaion@libero.it – PEC: infantino.ignazio@archiworldpec.it

STATO DI FATTO - PROGETTO

Dai sopralluoghi effettuati, dai rilievi e dall'analisi, è emerso che l'appartamento oggetto dei lavori, presenta numerosi problemi e criticità, che pregiudicano la funzionalità ed il decoro.

Per tale motivo, l'immobile sarà oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati alla trasformazione di cui in intestazione.

La nuova destinazione d'uso, prevede la realizzazione di ambienti funzionali e accoglienti, adeguati alle normative vigenti, per questa tipologia di attività.

a) Distribuzione degli spazi interni

La disposizione degli spazi interni è obsoleta, e non risponde più alle esigenze moderne di utilizzo. La presenza di tramezzi mal distribuiti e poco funzionali, limita l'efficienza degli ambienti, impedendo una corretta organizzazione delle attività.

- *Si procederà alla* **demolizione ed alla ricostruzione dei tramezzi interni,** *ridisegnando gli spazi, per accogliere camere indipendenti, aree comuni e servizi adeguati alle funzioni di affittacamere.*
- *La nuova configurazione garantirà un'organizzazione più razionale e funzionale degli ambienti.*

b) Pavimentazione

La pavimentazione esistente, ormai **usurata e non idonea**, *sarà completamente rimossa.*

- *Verranno posati, nuovi materiali resistenti ed in grado di sostenere il traffico e l'usura tipici di un'attività ricettiva.*
- *Particolare attenzione, sarà data alla scelta delle finiture, per coniugare funzionalità ed estetica, con materiali che riflettono un'immagine moderna e accogliente, in linea con l'uso futuro dell'unità abitativa.*

c) Impianti tecnologici

Gli impianti esistenti (elettrico, idrico e termico) risultano **usurati e non conformi alle normative vigenti**.

- *Saranno completamente rifatti, con la realizzazione di nuove installazioni, progettate per garantire efficienza energetica, sicurezza e funzionalità.*

92020 Grotte (AG) – Via Maroncelli n. 27
c.f. NFN GNZ 70D19 A089 Q – P. Iva 03017520846
e-mail: opaion@libero.it – PEC: infantino.ignazio@archiworldpec.it

- *Per rispondere alle future esigenze, saranno previsti impianti specifici, come sistemi di climatizzazione individuale per ogni camera, ventilazione meccanica controllata e predisposizione per eventuali sistemi domotici.*

d) Risanamento e finiture interne

Le rifiniture interne, saranno curate per garantire ambienti moderni, accoglienti e funzionali, adatti a un'attività di affittacamere

- **Pareti e soffitti**: *saranno risanati con nuovi intonaci e pitturati con tonalità chiare e moderne, creando spazi luminosi e rilassanti.*
- **Rivestimenti**: *nei bagni e nei servizi saranno posati rivestimenti resistenti e di facile manutenzione, come ceramica di alta qualità.*
- **Pavimenti**: *verranno utilizzati materiali resistenti e facili da pulire, come gres porcellanato, per coniugare estetica e praticità.*
- **Illuminazione**: *sistemi LED a basso consumo garantiranno un'illuminazione calda e confortevole nelle camere e funzionale nelle aree comuni.*

Per quanto non espressamente descritto si rimanda agli elaborati grafici e contabili nonché alle relazioni specialistiche che fanno parte integrante del progetto

Il Tecnico
(Arch. Ignazio Infantino)

92020 Grotte (AG) – Via Maroncelli n. 27
c.f. NFN GNZ 70D19 A089 Q – P. Iva 03017520846
e-mail: opaion@libero.it – PEC: infantino.ignazio@archiworldpec.it

ALLEGATO Q

COMUNE DI AGRIGENTO

Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica

Pratica di sanatoria Nr. 292

N. 77 **Reg. Concessione in Sanatoria Legge 326/03**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VIII

VISTA la domanda di condono edilizio, presentata dalla ditta nato a , del 01/04/2004 protocollo nr. 14887 ai sensi della Legge 326/03 relativa a manutenzione straordinaria di immobile esistente sito in Agrigento C/DA **PARCO ANGELI**.

VISTA la documentazione allegata alla predetta richiesta di concessione, l'ulteriore documentazione successivamente presentata nonché i correlativi elaborati tecnici e pareri;

VISTA la proposta del responsabile del condono in data 03/10/2006 favorevole;

VISTA la Determinazione favorevole del Dirigente del Settore VIII al rilascio della concessione edilizia in sanatoria espresso in data 03/10/2006 a condizione che prima del rilascio abitabilità venga acquisito parere igenico sanitario;

VISTA la Legge 28/02/1985 n. 47 recepita dalla Regione Siciliana con L.R. 10/08/1985 m. 37 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge 326/03 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE l'autocertificazione resa dalla ditta attestante di non avere carichi pendenti per i delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale e di non agire per conto terzi;

CONSIDERATO CHE

- L'importo dell'oblazione definitiva è stata determinata in euro 13281,00 ;
- che la Ditta ha già versato a saldo a titolo di oblazione la somma di euro 13.378,58. in data 15/05/2006;
- L'importo degli oneri concessori definitivo è stato determinato a in euro 6179,11;
- Che la ditta ha versato a saldo oneri concessori la somma di euro528,23 in data 21/02/2006;
- che la ditta ha provveduto a versare, per diritti la somma di euro 25,82 con bollettino C.C.P. n. 34286922 intestato a Comune di Agrigento in data 21/02/2006 boll.n.21/02/2006;

R i l a s c i a

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Alla Ditta

nato

e ivi residente in

in qualità di proprietario, Cod. Fisc.

per cambio di destinazione d'uso e ampliamento c

porzione di immobile posto a piano terra di un maggiore edificio,**al momento allo stato grezzo,** nonché per

lavori di miglioramento e completamento come descritti nella relazione tecnica ed elaborati grafici allegati all

presente . In comunione di beni.

Immobile sito in Agrigento C/DA PARCO ANGELI individuato al N.C.E.U. di Agrigento al foglio di mappa nr. 160 particella 1458 SUB 2.

Fanno parte integrante e sostanziale alla presente gli elaborati progettuali

Rilasciata in Agrigento, il ....6. 10. 2006.....

COMUNE DI AGRIGENTO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VIII

ING. Di Francesco S.

COMUNE DI AGRIGENTO

Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica

Pratica di sanatoria Nr. 293

N. 78 **Reg. Concessione in Sanatoria Legge 326/03**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VIII

VISTA la domanda di condono edilizio, presentata dalla ditta nato a il del 01.04.2004 protocollo nr. 14888 ai sensi della Legge 326/03 relativa a manutenzione straordinaria di immobile esistente sito in Agrigento **C/DA ANGELI** .

VISTA la documentazione allegata alla predetta richiesta di concessione, l'ulteriore documentazione successivamente presentata nonché i correlativi elaborati tecnici e pareri;

VISTA la proposta del responsabile condono edilizio in data 03/10/2006 condizionato, prima del rilascio abitabilità venga acquisito parere igenico sanitario;

VISTA la Determinazione favorevole del Dirigente del Settore VIII al rilascio della concessione edilizia in sanatoria espresso in data 03/10/2006 a condizione che prima del rilascio abitabilità venga acquisito parere igenico sanitario;

VISTA la Legge 28/02/1985 n. 47 recepita dalla Regione Siciliana con L.R. 10/08/1985 m. 37 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge 326/03 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE l'autocertificazione resa dalla ditta attestante di non avere carichi pendenti per i delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale e di non agire per conto terzi;

CONSIDERATO CHE

- L'importo dell'oblazione definitiva è stata determinata in euro 13281,00 ;
- che la Ditta ha già versato a saldo a titolo di oblazione la somma di euro 13.362,44. in data 15/05/2006;
- Che la ditta ha versato a saldo oneri concessori la somma di euro 6883,84 in data 15/05/2006;
- che la ditta ha provveduto a versare, per diritti la somma di euro 50,00 con bollettino C.C.P. n. 34286922 intestato a Comune di Agrigento in data 15/05/2006 boll.n 023;

R i l a s c i a

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Alla Ditta

e ivi residente in

in qualità di proprietario Cod. Fisc.

per cambio di destinazione d'uso ampliamento di porzione di immobile a piano primo facenti parte di un maggiore edificio, al momento allo sta grezzo, nonché per i lavori di miglioramento e completamento come meglio descritti nella relazione tecnica e elaborati grafici allegati alla presente.

Immobile sito in Agrigento C/DA ANGELI individuato al N.C.E.U. di Agrigento al foglio di mappa nr. 16 particella 1458 SUB 3.

Fanno parte integrante e sostanziale alla presente gli elaborati progettuali.

Rilasciata in Agrigento, il 5/10/06

COMUNE DI AGRIGENTO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII

ING. DI Francesco S

ALLEGATO R

COMUNE DI AGRIGENTO

Ufficio Tecnico

Autorizzazione n° 215/2008

Il Dirigente del Sett. VIII

Vista l'istanza del **28.09.2008** prot. n° **43870** avanzata dal

Visto il progetto redatto in applicazione dell'ex art. 13 legge regionale 37/85 ora art. 36 DPR 380/01 dall'Arch. **VULLO Pietro** che fa parte integrante della presente autorizzazione;

Visto il N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. prot. n° ..... del .....;

Visto il parere del Responsabile Igiene Pubblica prot. n° ..... del .....;

Vista la propria determinazione in data 26/06/08 .....;

Visto il versamento di euro 1032 del 04-07-08 .....;

Vista la normativa urbanistica vigente;

VISTA IL VERSAMENTO DI € 50,00 DEL 07-07-08

AUTORIZZA

La ditta Sig. al mantenimento dell'opera realizzata e consistente nella realizzazione di un contrafforte in c.a. avente altezza mt. 3,00, lunghezza mt. 2,50 e spessore mt. 0,30 poggiante su una fondazione su pali posizionato sul versante nominale ovest del confine di proprietà ed atto a contenere il ribaltamento dell'esistente muro di contenimento. Le opere di che trattasi sono state realizzate su di un lotto di terreno sito in località Via Screzio s.n.c. – Villaggio Mosè ove insiste edificato un fabbricato di civile abitazione identificato catastalmente al foglio mappa 160 particella 1458 subb 2 e 3 rientrante entro i limiti delle zone denominate E/A verde Agricolo del PRG.

Si rilascia la presente autorizzazione alle seguenti condizioni:

1) che i lavori vengano ultimati in modo tale da non intralciare il transito pedonale e motorizzato;
2) che durante l'ultimazione dei lavori vengano rispettate tutte le norme e segnalazioni diurne e notturne atte a garantire la pubblica incolumità;
3) che gli impasti vengano eseguite su apposite piattaforme di legno e non sugli ammattonati o sulle pavimentazioni stradali;
4) che sia allontanato, dal posto di lavoro tutto il materiale di risulta che dovrà essere trasportato alla discarica pubblica;
5) che non venga effettuata nessun' altra opera, si pur consequenziale o complementare a quella autorizzata e descritta negli allegati progettuali, senza prescritto relativo permesso dell'autorità Comunale;
6) che siano osservate le norme contenute nella legge 25/11/1962, n° 1684;
7) che non venga alterata la situazione dei luoghi;
8) che siano fatti salvi i diritti di terzi;

Il richiedente comunque resta responsabile di qualsiasi danno che possa essere arrecato a persone e cose in dipendenza del lavoro eseguito o da eseguire.

Agrigento, lì 04 LUG. 2008

Il Resp. le del procedimento
Arch. ZICARI Luigi

Il Dirigente del Sett. VIII
Ing. DI FRANCESCO Sebastiano

(1) LEGGASI 2007

DVG
Studio di Progettazioni
Viale Leonardo Sciascia n°132 Tel/Fax 0922 650336
92100 AGRIGENTO

COMUNE di AGRIGENTO

oggetto:

Applicazione art. 13 L.R. 37/85 per un immobile sito Villaggio Mosè

COMUNE DI AGRIGENTO
Ufficio Tecnico - Area e VII - Cat. V
Allegato n. 1/1 alla determinazione dirigenziale
n. 215 del 04 LUG. 2008
Agrigento, 04 LUG. 2008
L'Ingegnere Capo dell'U.T.C.

Spazio riservato ai timbri ed ai visti autorizzatori

committente:

tavola n°:	contenuto della tavola:	Scala del disegno:
	Elaborati Tecnici- Allegati	

Progettista — Calcolista — Direttore dei Lavori

Agrigento lì:

Riferimenti di studio:

RELAZIONE TECNICA

1.0 Premesse

Il sottoscritto **Arch. VULLO Pietro**, regolarmente iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al n°802, ricevuto incarico dalla propietaria dell'immobile de quo, redige la seguente relazione tecnica allo scopo di chiedere le opportune autorizzazioni atte al rilascio dell'autorizzazione in applicazione della legge regionale 37/85 art. 13 relativamente:

- realizzazione di una porzione di muro in c.a.

opera difforme alla rilasciata ***Concessione Edilizia in Sanatoria*** *n°78 del 06/10/2006 e n°77 del 06/10/2006*, ubicato in Villaggio Mosè – Agrigento. (intestata al vecchio proprietario –)

L'immobile visionato è individuato in catasto al foglio di mappa 160 part. 1458 sub 2 e 3 e rientra entro i limiti della zona denominata B di cui al DM Gui Mancini del vigente strumento urbanistico pianificatorio PRG.

Al fine di adempiere all'incarico affidato esaminata la documentazione cartacea (fornita direttamente dal proprietario) ed effettuati i sopralluoghi in situ di rito, si redige quanto segue:

2.0 OPERE DATE IN CONCESSIONE

Secondo quanto specifica di progetto della committenza, l'immobile è stato interessato da opere di completamento finalizzate al recupero dell'insediamento abitativo secondo disposizioni funzionali interne che garantiscono, entro i limiti, il confort ottimale degli ambienti. Le definizioni interne sono pertanto quelle tipiche della civile abitazione: pavimenti in ceramica (scelta in tonalità di colore e disegno tale da accostarsi al tipico impasto di cotto siciliano); gessature di pareti e soffitti (realizzati a struttura di laterizio forato) dipinti superficialmente con pitture lavabili tipo ducotone a fine decorazione; applicazione di piastrellature ceramiche monocottura per cucina e bagno; impianti tecnologici (elettrico, idrico, di condizionamento e fognario) realizzati con tecniche sottotraccia secondo specifica delle attuali normative in materia; infissi interni in legno tipo massello ed esterni in alluminio e vetro scelti in tonalità di colore che ben si accostano al sito; finitura di intonaco esterno tipo livigni in colorazioni e tonalità anch'esse tipiche del sito di allocazione. Gli scarichi fognari e l'impianto idrico, per il quale è garantito l'interramento di idonee cisterne idriche in c.a., sono regolarmente addotti alle reti di distribuzione comunale. Gli spazi esterni, di pertinenza del lotto, sono opportunamente sistemati a verde e corredati da vialetti pedonali pavimentati. In loco sono state innalzate le recinzioni atte a delimitare gli spazi di pertinenza; tale è costituita da un muretto in c.a. e sovrastante recinzione metallica.

3. OPERE REALIZZATE E DELLE QUALI SI RICHIEDE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 13 LEGGE REGIONALE 37/85

I lavori difformi dalla C.E.S. sono stati effettuati dopo un sopralluogo dei VV.FF. che hanno constatato (Verbale n° 5717/1del 23/11/2006) che il muro di sostegno confine tra le due proprietà risultava in fase di cedimento, mentre il muro ad angolo della strada si trova nella fase iniziale di ribaltamento, motivo per il quale è stato realizzato, senza richiedere le opportune autorizzazioni all'Ente preposto quanto segue, a tutela della pubblica e privata incolumità

- *realizzazione di un contrafforte in c.a. opportunamente dimensionato (Altezza mt. 3,00- lunghezza mt. 2,50 e spessore mt. 0,30 poggiante su una fondazione su pali) atto a contenere il ribaltamento di un muro esistente*

Al fine dell'adempimento d'incarico si ricorda che gli interventi di cui ai superiori punti: non hanno alterato sagome ed altezze, volumi e superfici esistenti.

Per quanto non redatto in relazione si rimanda alla presa visione degli uniti allegati .

Tanto dovuto

Agrigento li, 27-09-2007

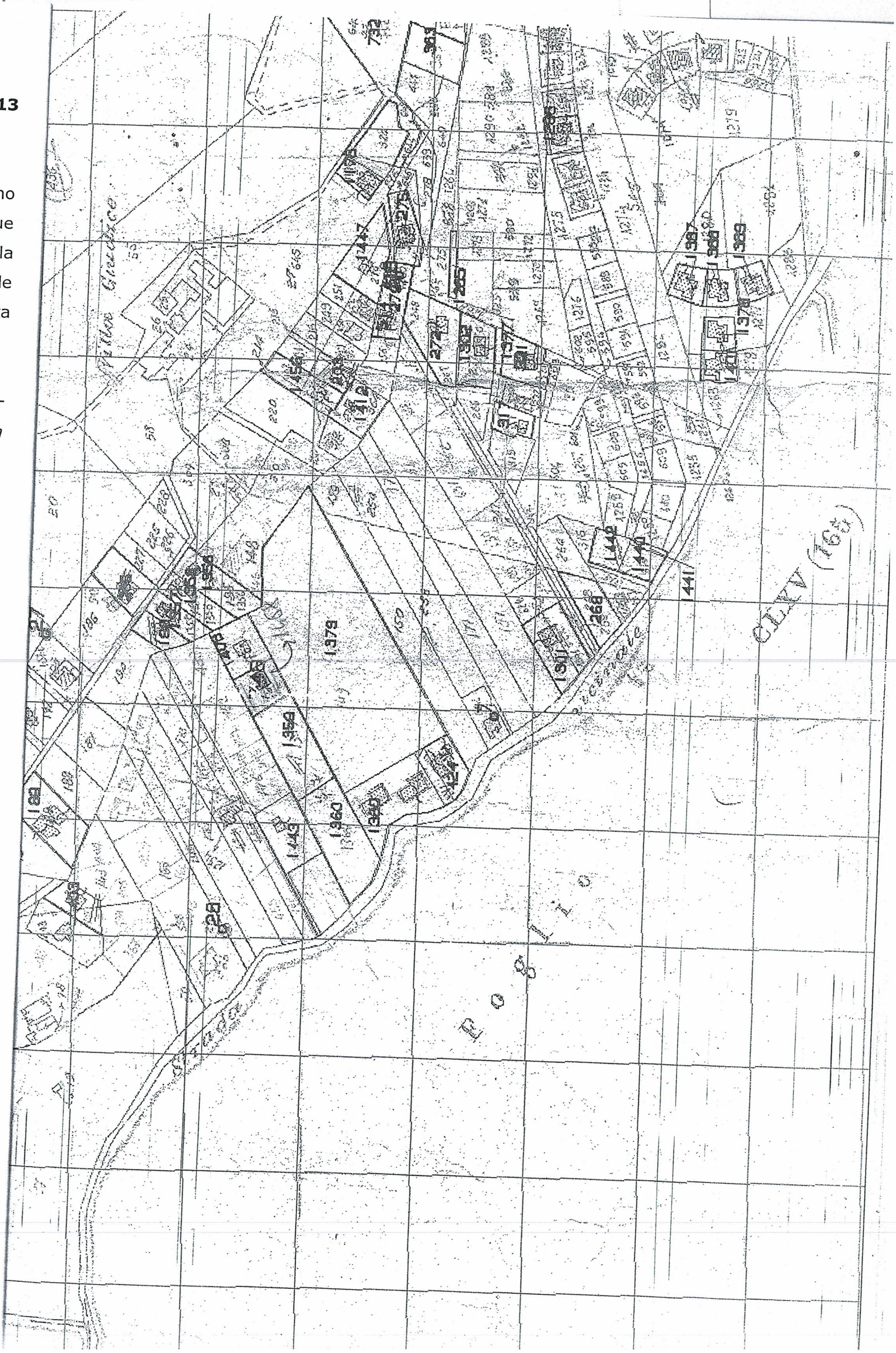
Il Tecnico
(Arch. VULLO Pietro)

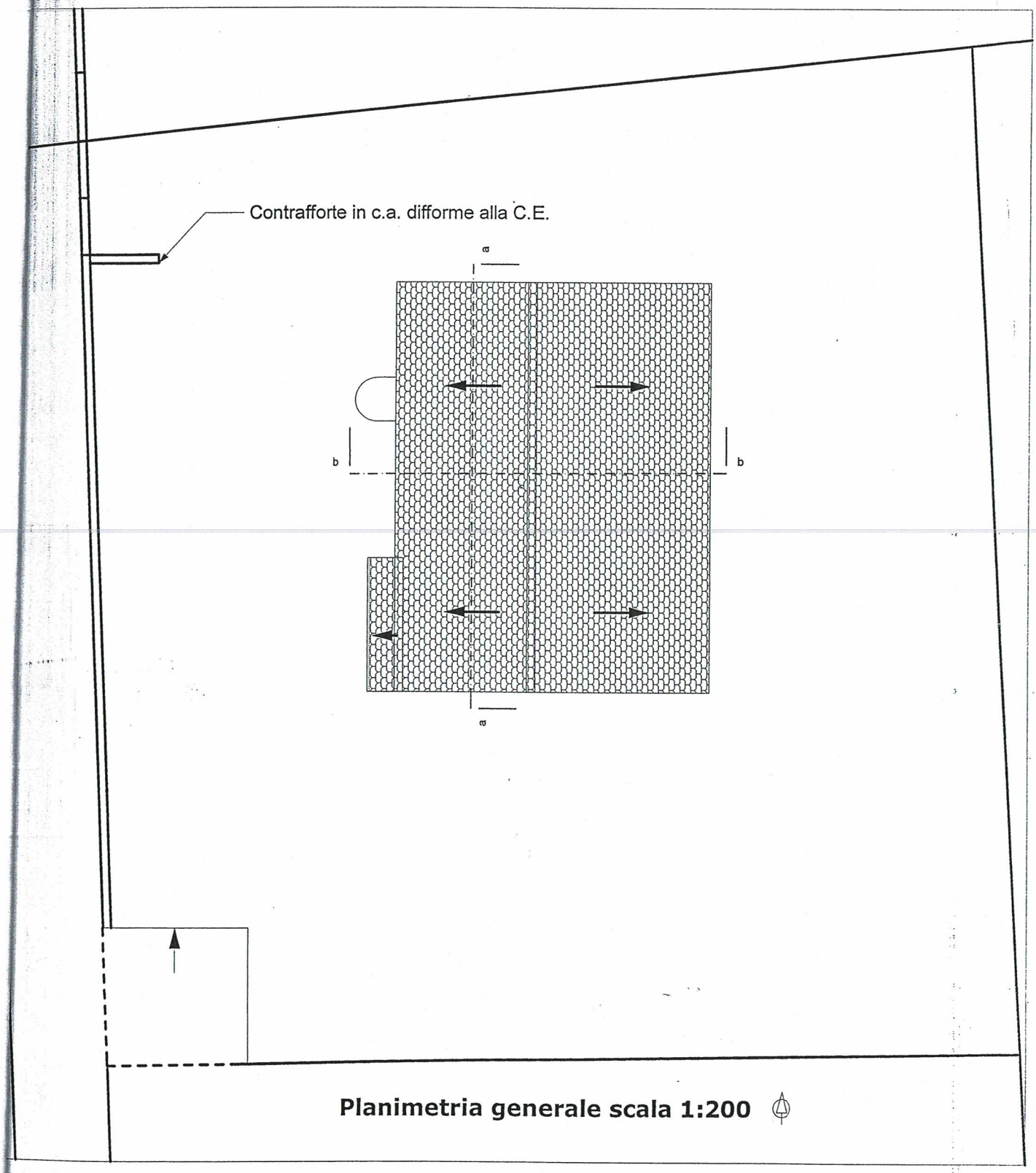
RT. 13

e hanno
le due
va nella
dere le
privata

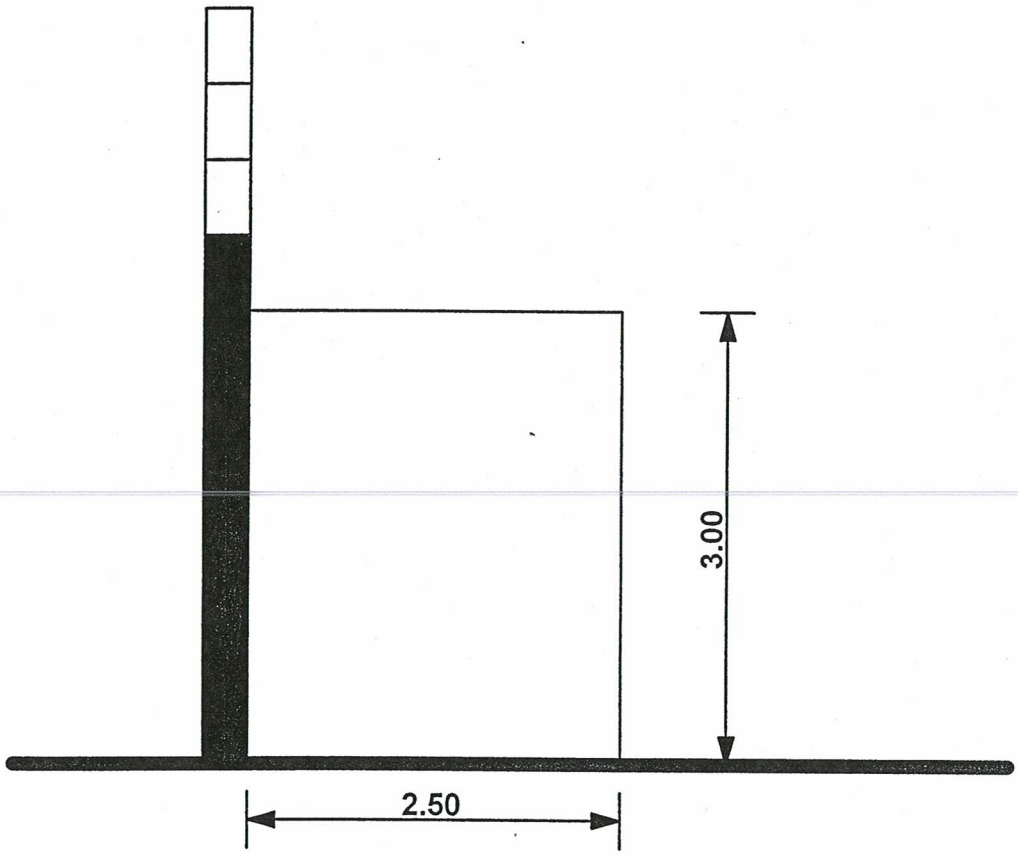
3,00-
atto a

non

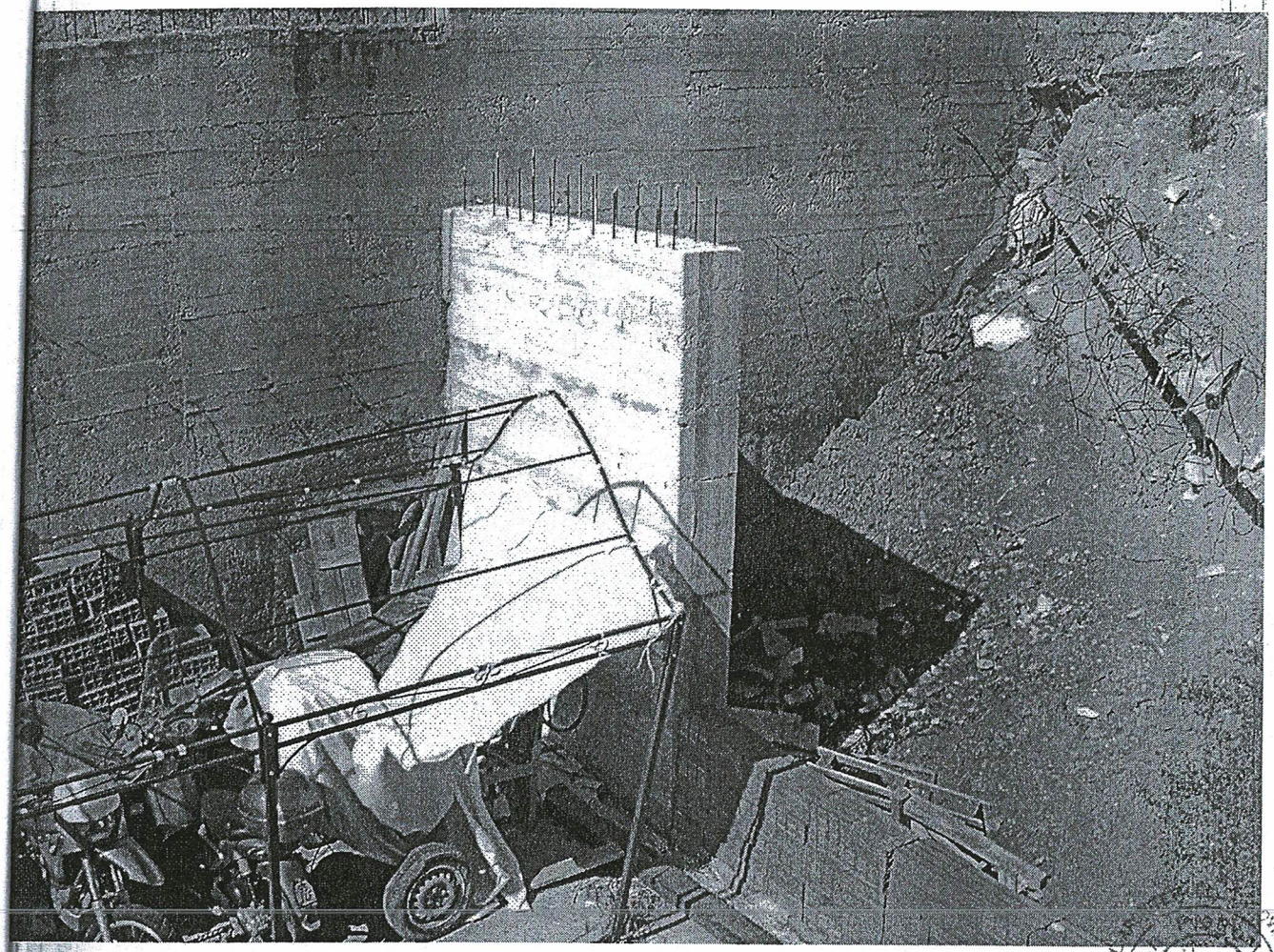


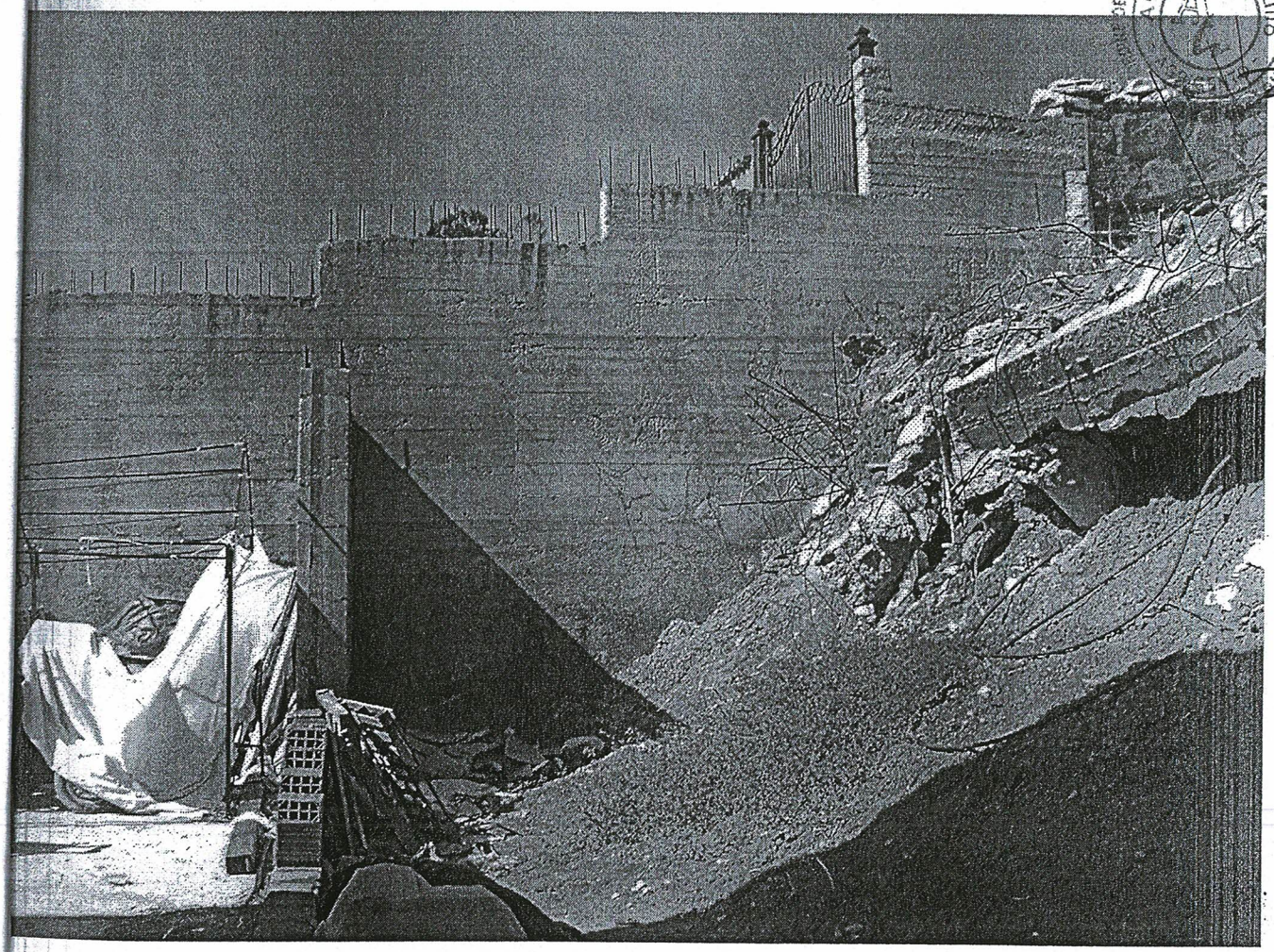


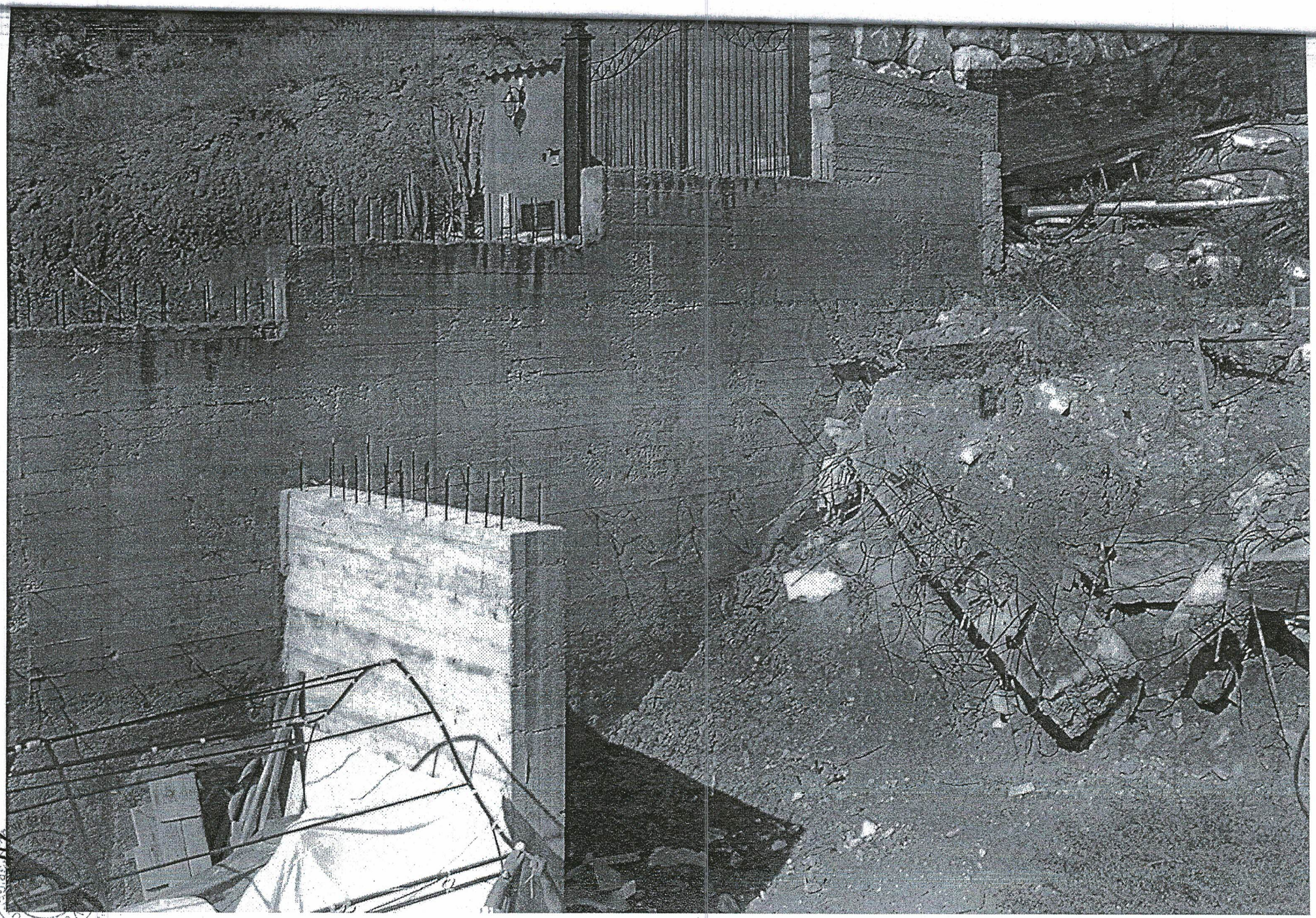
Planimetria generale scala 1:200



Particolare del contrafforte
scala 1:50







COMUNE DI AGRIGENTO

Ufficio Tecnico

Autorizzazione n° ..100.....

Il Dirigente del Sett. VII

- Vista l'istanza del 04/09/09 prot. n° 43631 avanzata dalla ditta nato , in qualità di proprietaria;
- a condizione;
- Visto il versamento di €. 50,00 per diritti di segreteria effettuato il 02-12-08 ;
- Vista la propria determina del 01-12-08 ;
- Vista la normativa urbanistica vigente;

AUTORIZZA

La alla realizzazione di pergolati in precario a servizio di un immobile sito al Vill. Mosè come da relazione allegata .Distinto in catasto al foglio di mappa n° 160 particella 1458 sub. 2 - 3.

Fanno parte integrante della presente Autorizzazione gli elaborati grafici e relazione tecnica presentati dalla ditta.

Si rilascia la presente autorizzazione alle seguenti còndizioni:

1) che i lavori vengano eseguiti in modo tale da non intralciare il transito pedonale e motorizzato;
2) che durante i lavori vengano rispettate tutte le norme e segnalazioni diurne e notturne atte a garantire la pubblica incolumità;
3) che gli impasti vengano eseguite su apposite piattaforme di legno e non sugli ammattonati o sulle pavimentazioni stradali;
4) che sia allontanato, dal posto di lavoro tutto il materiale di risulta che dovrà essere trasportato alla discarica pubblica;
5) che non venga effettuata nessun'altra opera, si pur conseguenziale o complementare a quella autorizzata e descritta negli allegati progettuali, senza prescritto relativo permesso dell'autorità Comunale;
6) che siano osservate le norme contenute nel vigente regolamento edilizio Comunale;
7) che siano osservate le norme contenute nella legge 25-11-1962, n. 1684;
8) che non venga alterata la situazione dei luoghi;
9) che siano fatti salvi i diritti di terzi;

Il richiedente comunque resta responsabile di qualsiasi danno che possa essere arrecato a persone e cose in dipendenza del lavoro eseguito o da eseguire.

Agrigento, lì 04 DIC. 2008

Il Tecnico
Arch. Luigi Zicari

COMUNE DI AGRIGENTO - Sett. Urbanistica

Il Dirigente del Sett. VII
Ing. S. Di Francesco

DVG
Studio di Progettazioni
Viale Leonardo Sciascia n°132 Tel/Fax 0922 850336
92100 AGRIGENTO

COMUNE di AGRIGENTO

oggetto:

Richiesta di autorizzazione per la realizzazione di verande in precario a servizio di un immobile sito Villaggio Mosè

COMUNE DI AGRIGENTO
Ufficio Tecnico - Settore VII - Serv. V
«L'Edilizia»
Allegato n. 1/1 [illegible] edilizia
n. 400 del 04 DIC. 2008
Agrigento, 04 DIC. 2008
L'Ingegnere Capo dell'U.T.C.

Spazio riservato ai timbri ed ai visti autorizzatori

committente:

tavola n°:

contenuto della tavola:

Elaborati Tecnici

Scala del disegno:

Progettista

Calcolista

Direttore dei Lavori

Agrigento lì:

Riferimenti di studio:

RELAZIONE TECNICA

1.0 Premesse

Il sottoscritto **Arch. VULLO Pietro**, regolarmente iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al n°802, ricevuto incarico dalla

proprietaria dell'immobile de quo, redige la seguente relazione tecnica allo scopo di chiedere l'autorizzazione alla realizzazione di verande in struttura precaria in seguito descritte.

L'immobile visionato è individuato in catasto al foglio di mappa 160 part. 1458 sub 2 e 3 e rientra nella zona denominata E/A verde agricolo del vigente strumento urbanistico pianificatorio PRG.

Al fine di adempiere all'incarico affidato esaminata la documentazione cartacea (fornita direttamente dal proprietario) ed effettuati i sopralluoghi in situ di rito, si redige quanto segue:

2. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

L'immobile de quo è stato dato in Concessione Edilizia ai sensi della Legge 326/03 con n° 77 e 78 del 06/10/06 intestate rispettivamente al Sig.

precedenti proprietari.

Secondo quanto specifica delle Concessioni Edilizie, l'immobile è stato interessato da opere di completamento finalizzate al recupero dell'insediamento abitativo secondo disposizioni funzionali interne che garantiscono, entro i limiti, il comfort ottimale degli ambienti. Le definizioni interne sono pertanto quelle tipiche della civile abitazione: pavimenti in ceramica (scelta in tonalità di colore e disegno tale da accostarsi al tipico impasto di cotto siciliano); gessature di pareti e soffitti (realizzati a struttura di laterizio forato) dipinti superficialmente con pitture lavabili tipo ducotone a fine decorazione; applicazione di piastrellature ceramiche monocottura per cucina e bagno; impianti tecnologici (elettrico, idrico, di condizionamento e fognario) realizzati con tecniche sottotraccia secondo specifica delle attuali normative in materia; infissi interni in legno tipo massello ed esterni in alluminio e vetro scelti in tonalità di colore che ben si accostano al sito; finitura di intonaco esterno tipo livigni in colorazioni e tonalità anch'esse tipiche del sito di allocazione. Gli scarichi fognari e l'impianto idrico, per il quale è garantito l'interramento di idonee cisterne idriche in c.a., sono regolarmente addotti alle reti di distribuzione comunale. Gli spazi esterni, di pertinenza del lotto, sono opportunamente sistemati a verde e corredati da vialetti pedonali pavimentati. In loco sono state innalzate le recinzioni atte a delimitare gli spazi di pertinenza; tale è costituita da un muretto in c.a. e sovrastante recinzione metallica.

. OPERE DA REALIZZARE E DELLE QUALI SI RICHIEDE L'AUTORIZZAZIONE

Al fine di migliorare l'utilizzo dell'immobile di proprietà la Committenza ha espressamente richiesto di realizzare delle verande a servizio dell'immobile.
Per rispettare le richieste della Committenza è stato approntato il progetto che si va ora a descrivere.

Gli interventi riguarderanno la realizzazione di:

a) *Verande*

le verande saranno realizzate in struttura precaria lignea con pilastri collegati tramite tirafondi al terreno e travi principali e travetti ricoperti con tavolame e tela impermeabilizzante; una veranda sarà realizzata; una ad est; una ad ovest appoggiata sul muro perimetrale e al contrafforte in c.a. già realizzato; due tettoie accanto alla chiusura della scala che serviranno una da copertura per l'ingresso principale dell'immobile e l'altra realizzata sia per simmetria sia per essere utilizzata come riparo di moto e bici;

b) *chiusura della scala esterna*

la scala, autorizzata esterna all'immobile, per un suo più agevole uso sarà chiusa con muratura in laterizio forato;

c) *realizzazione aperture*

per consentire l'ispezione al corpo cisterna ove saranno alloggiati, oltre che le riserve idriche, anche gli impianti tecnologici;

d) *sistemazione giardino*

sistemazione a giardino dello spazio esterno con la realizzazione di vialetti pedonali e/o carrabili e relativo livellamento dell'esistente.

Al fine dell'adempimento d'incarico si ricorda che gli interventi di cui ai superiori punti: non hanno alterato sagome ed altezze, volumi e superfici esistenti.

Per quanto non redatto in relazione si rimanda alla presa visione degli uniti allegati .

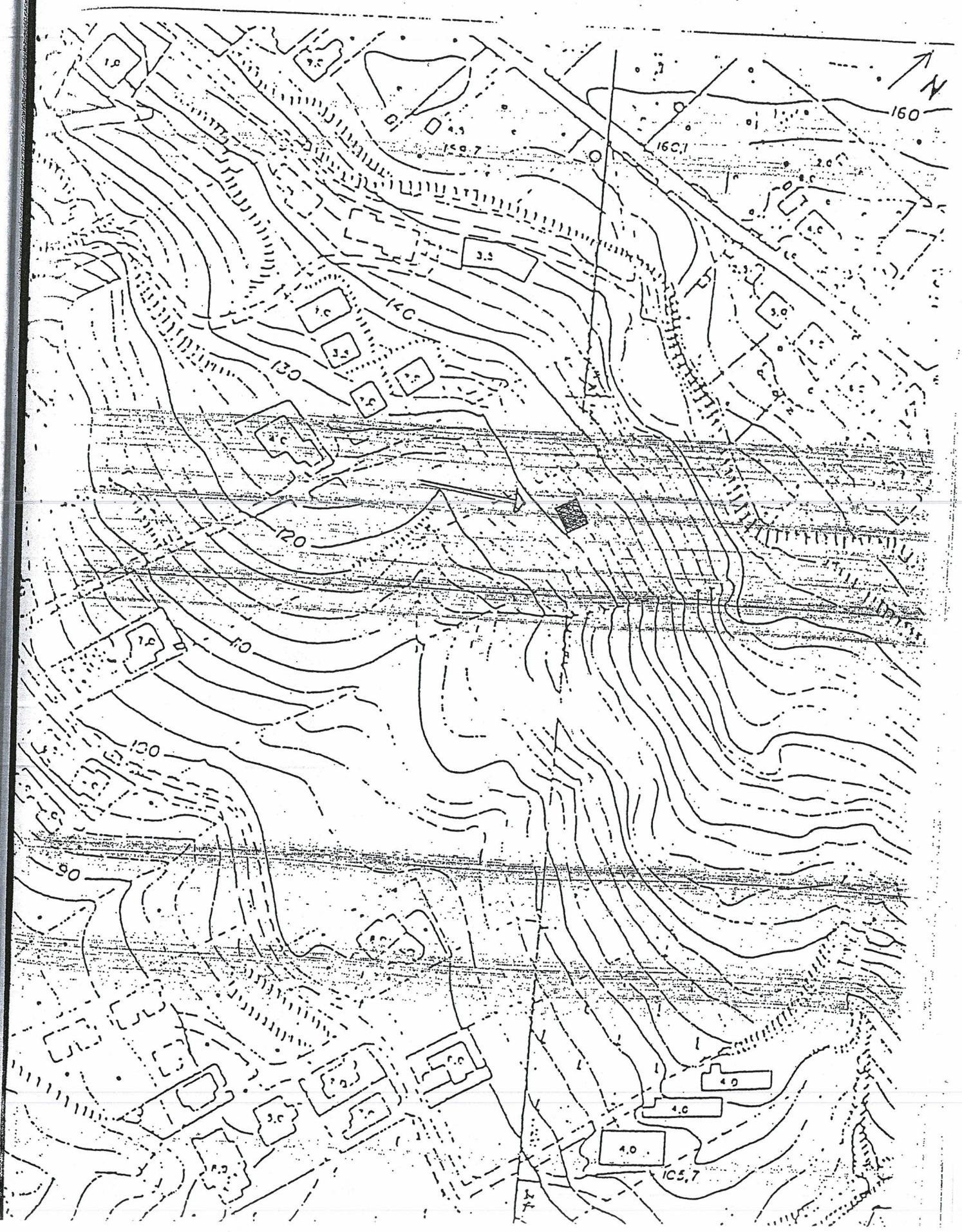
Tanto dovuto

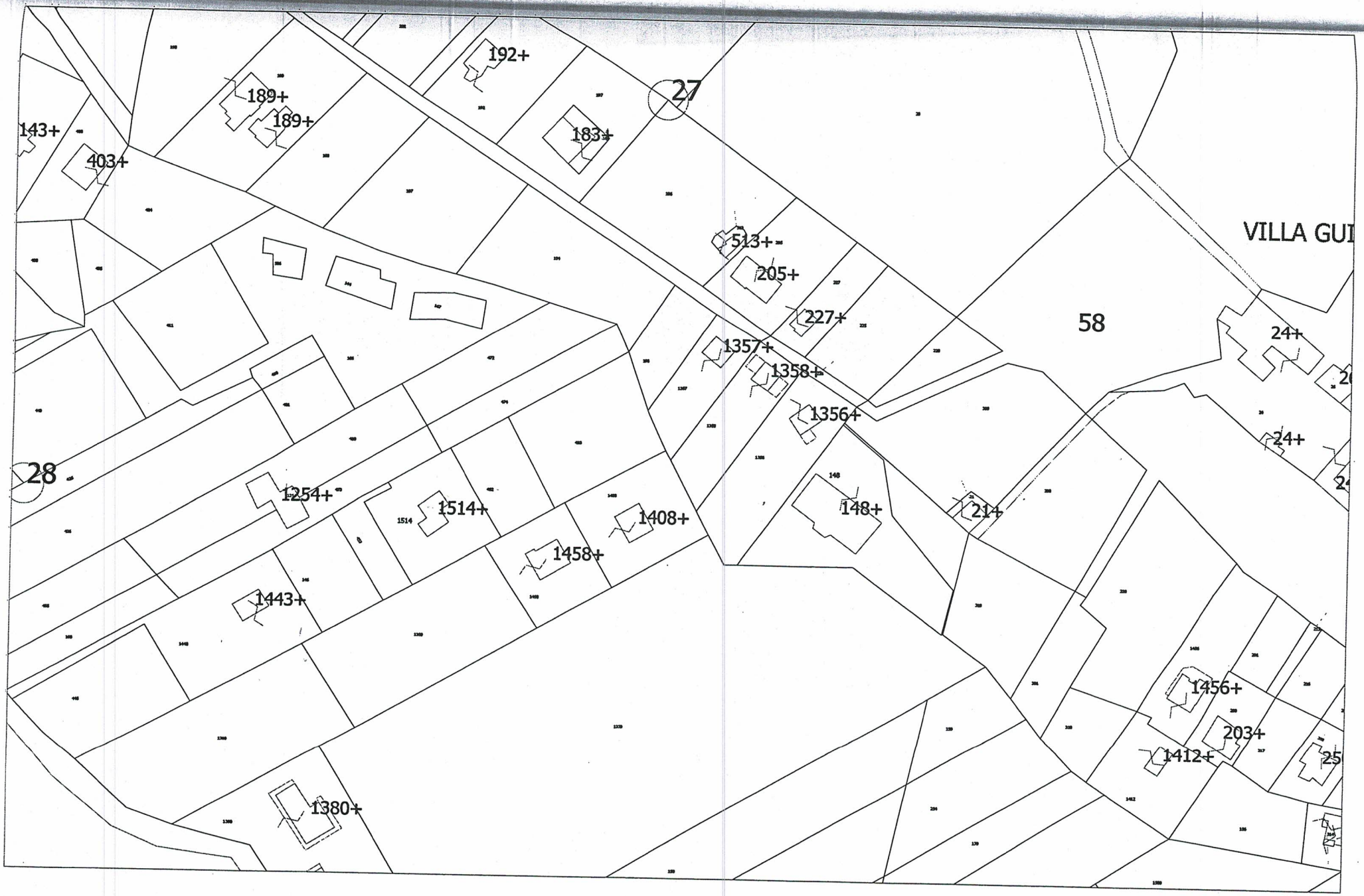
Agrigento li,

Il Tecnico
(Arch. VULLO Pietro)

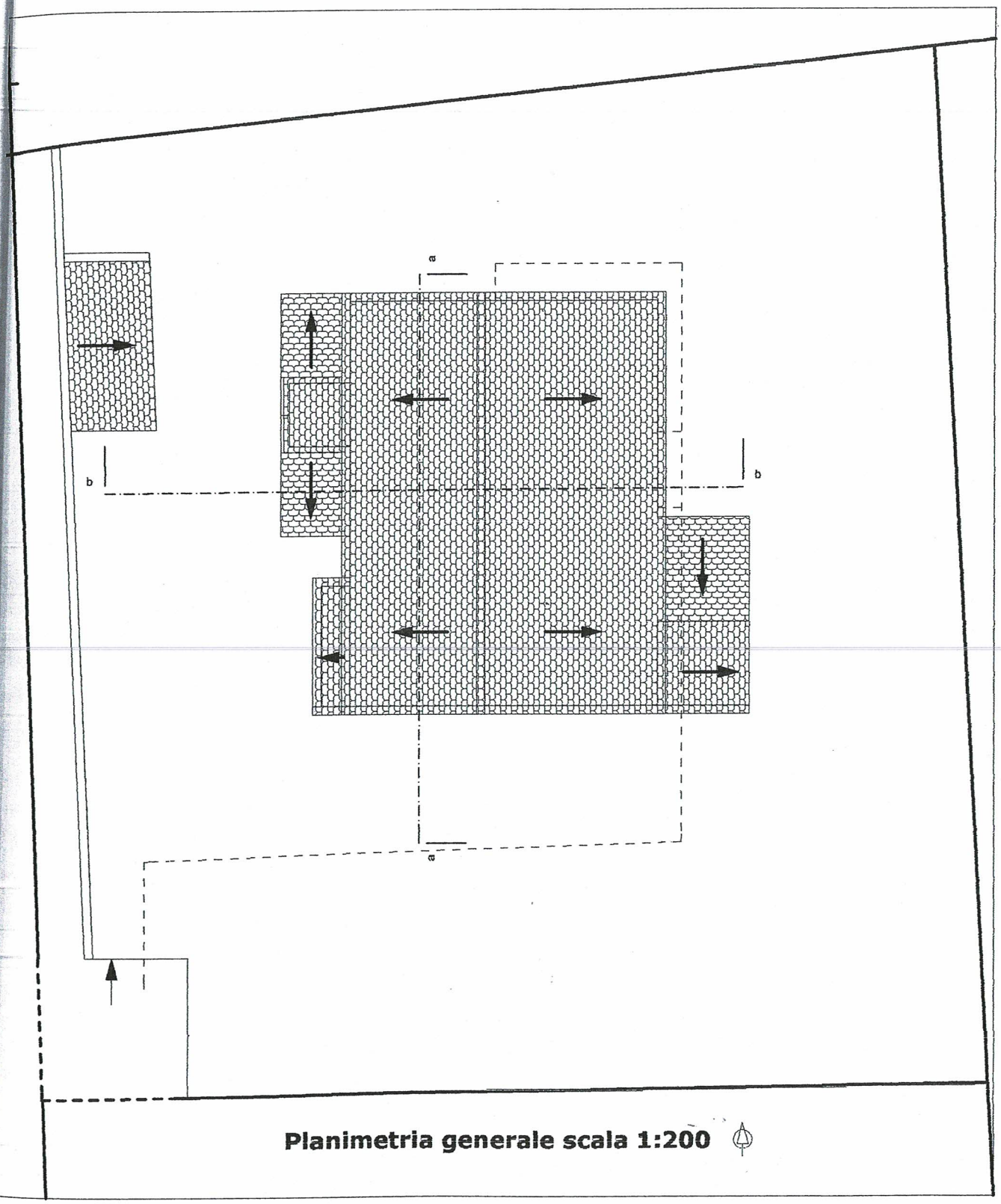
COMUNE DI AGRIGENTO

STRALCIO DEL P.R.G.

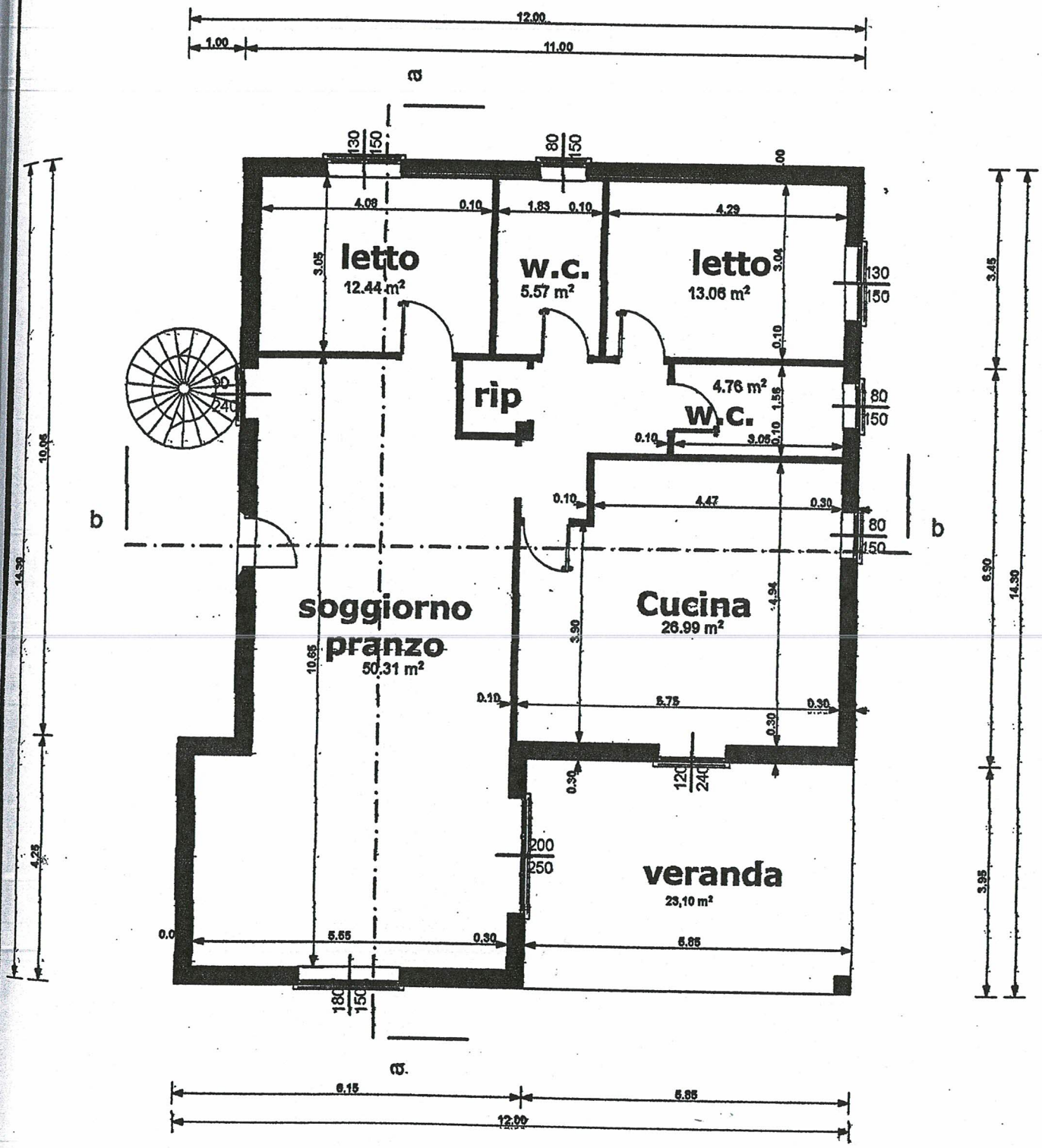




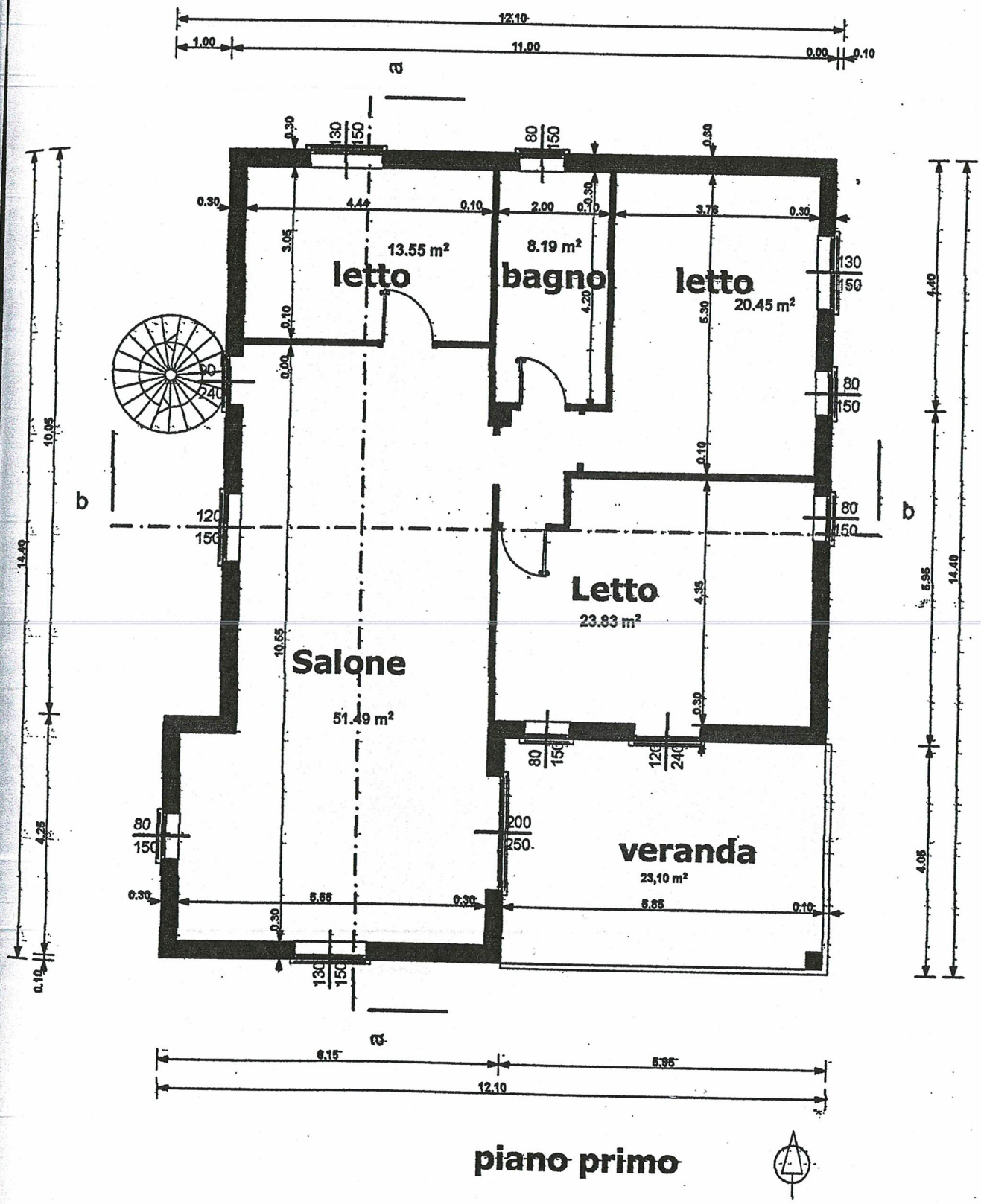
Stralcio planimetria catastale - scala 1:2000



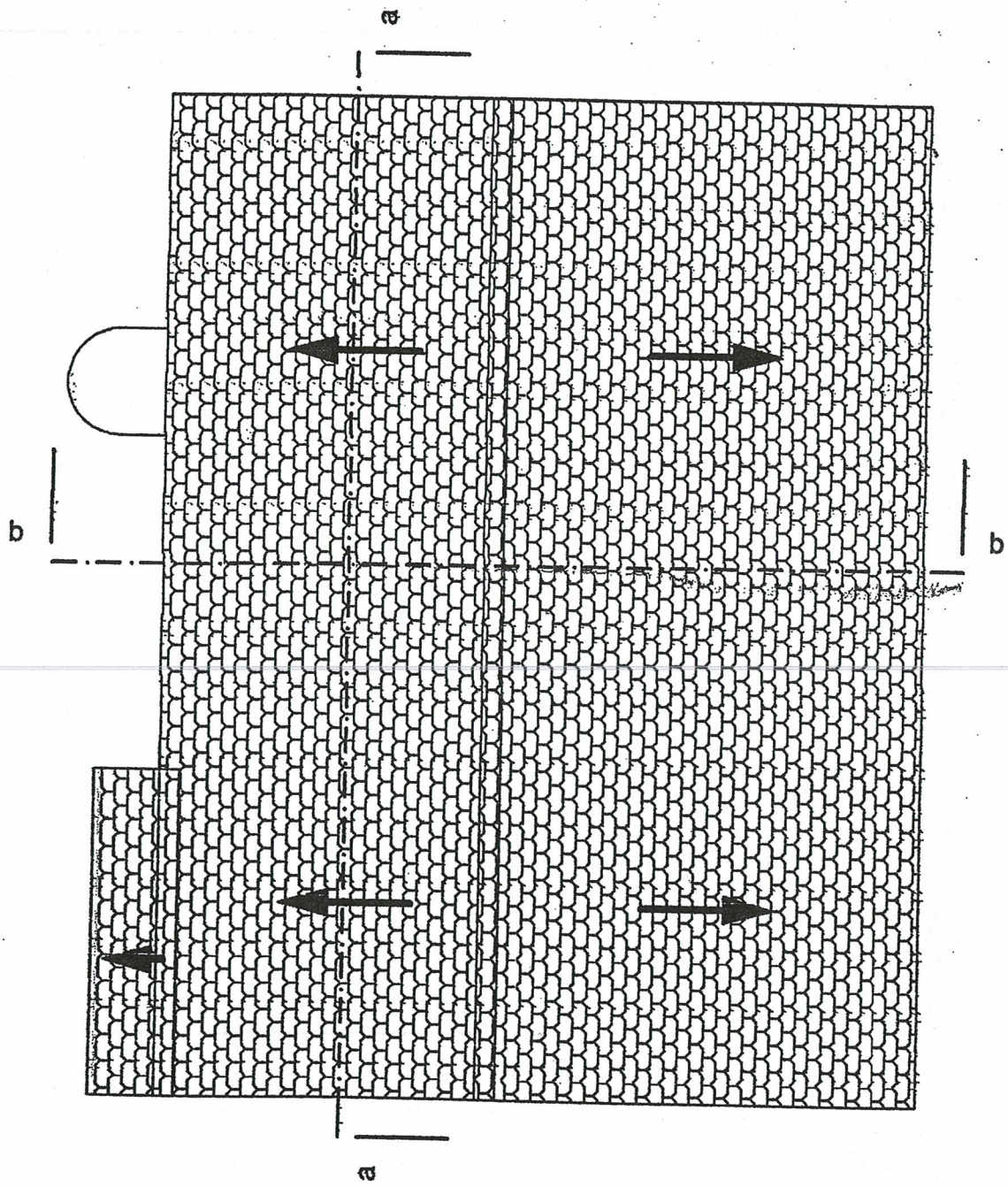
Planimetria generale scala 1:200


letto
12.44 m²
w.c.
5.57 m²
letto
13.06 m²
rip
4.76 m²
w.c.
soggiorno
pranzo
50.31 m²
Cucina
26.99 m²
veranda
23,10 m²
12.00
1.00
11.00
4.08
0.10
1.83
0.10
4.29
3.05
3.04
0.10
1.55
3.06
4.47
0.30
4.94
3.90
10.65
5.75
5.55
5.85
6.15
14.30
10.05
4.25
3.45
6.50
3.95
a
b

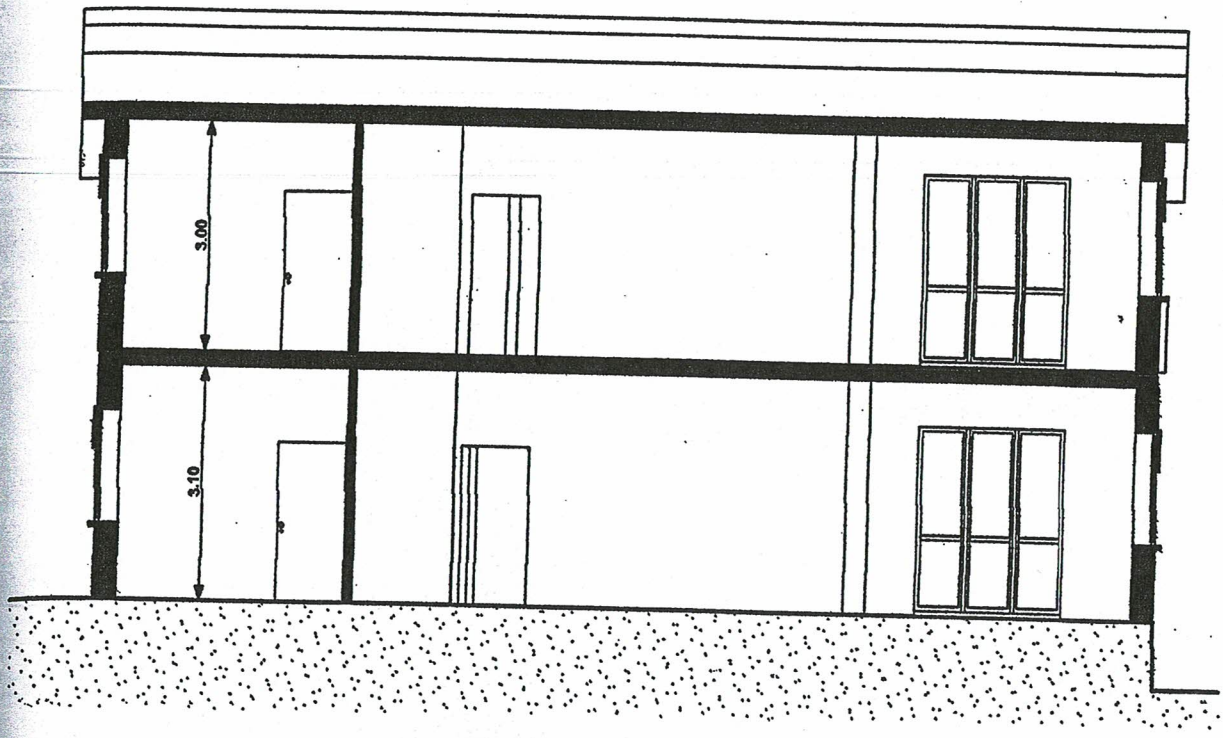
piano terra


12.10
1.00
11.00
0.00
0.10
a
b
letto
13.55 m²
bagno
8.19 m²
letto
20.45 m²
Letto
23.83 m²
Salone
51.49 m²
veranda
23,10 m²
6.15
5.95
12.10
14.40
10.05
4.25
0.10
4.40
5.95
4.05

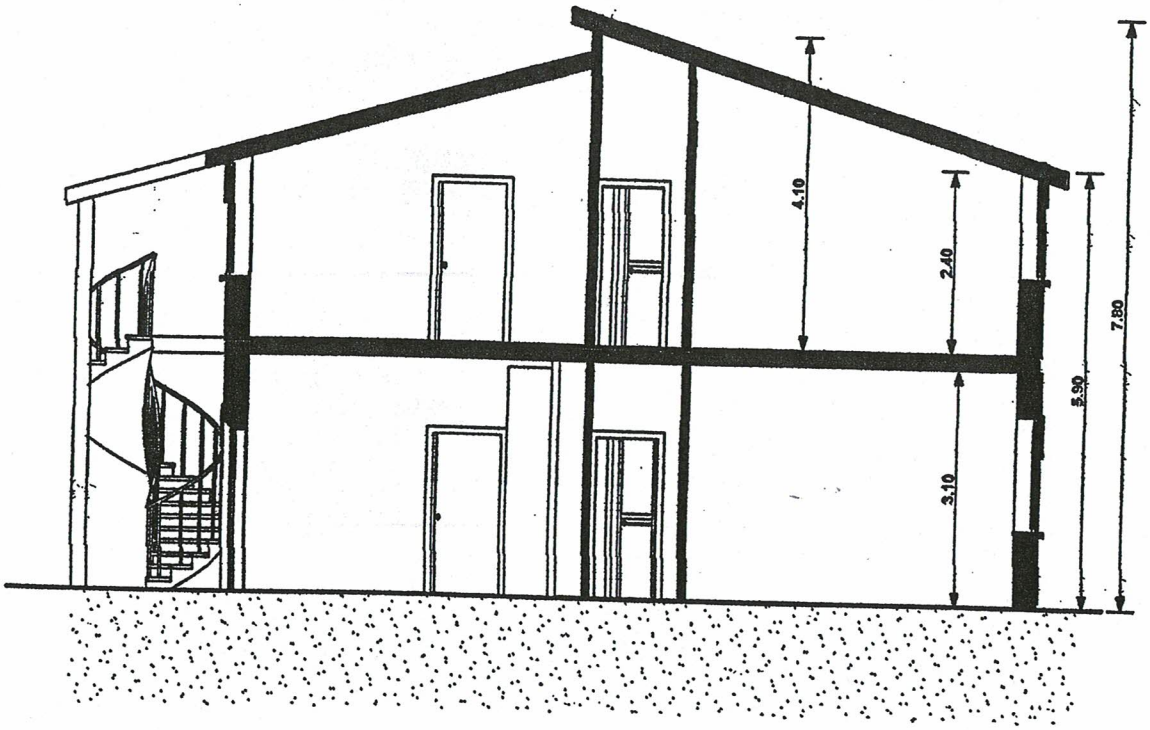
piano primo



piano copertura

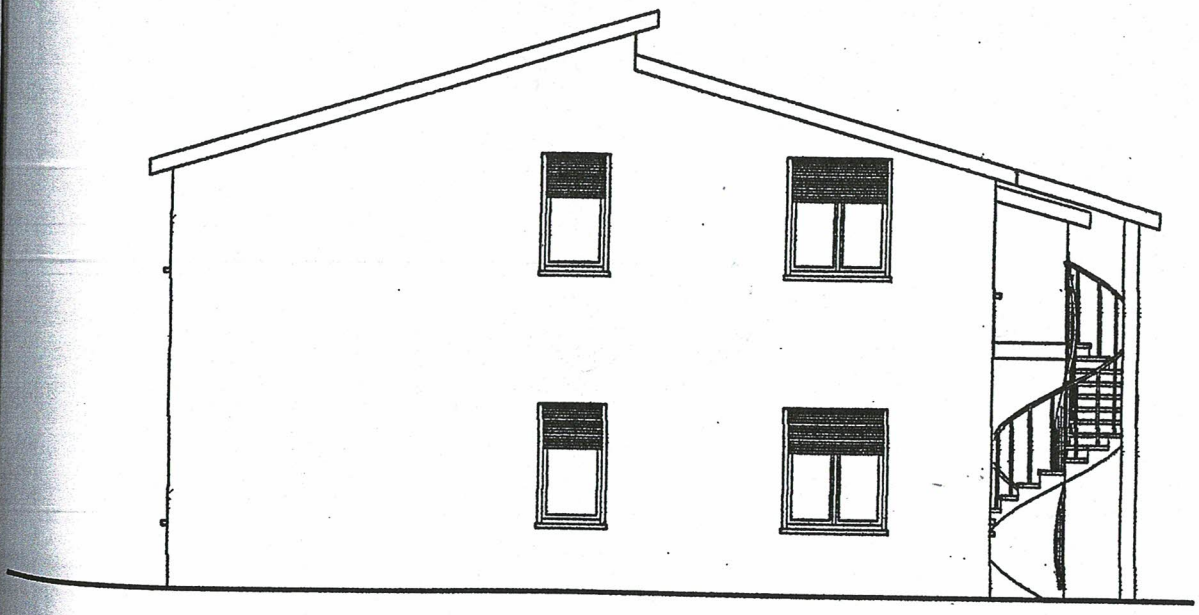


sezione "a"

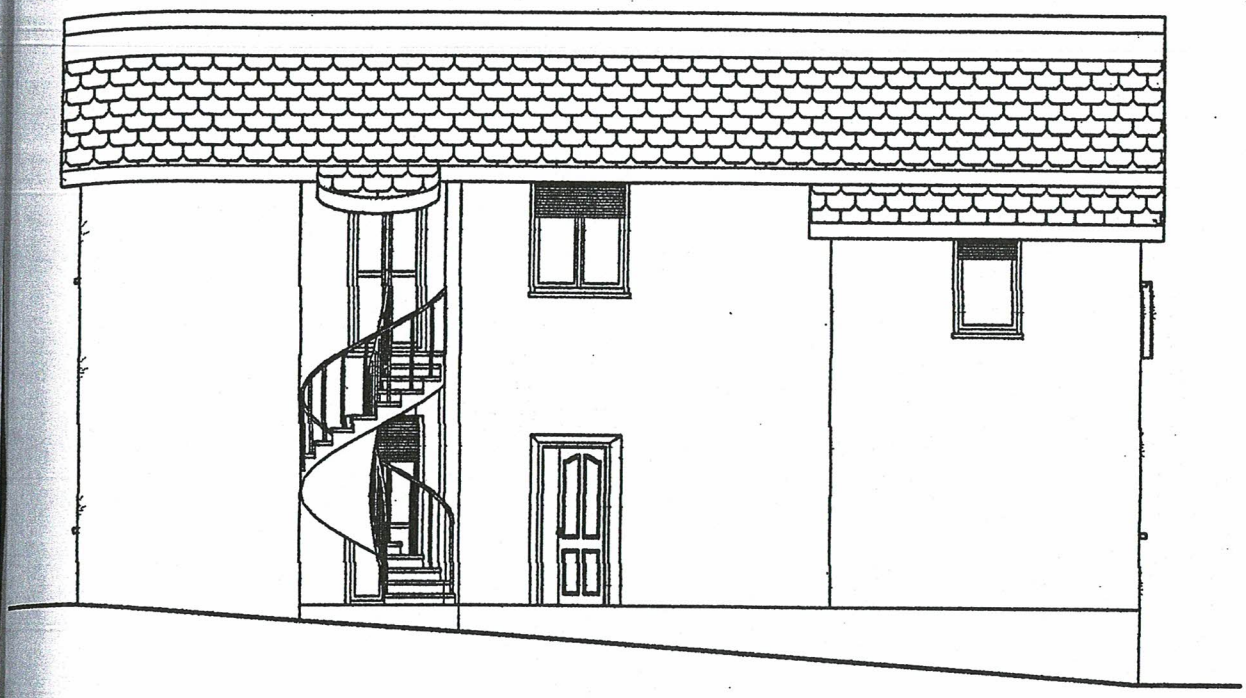


sezione "b"

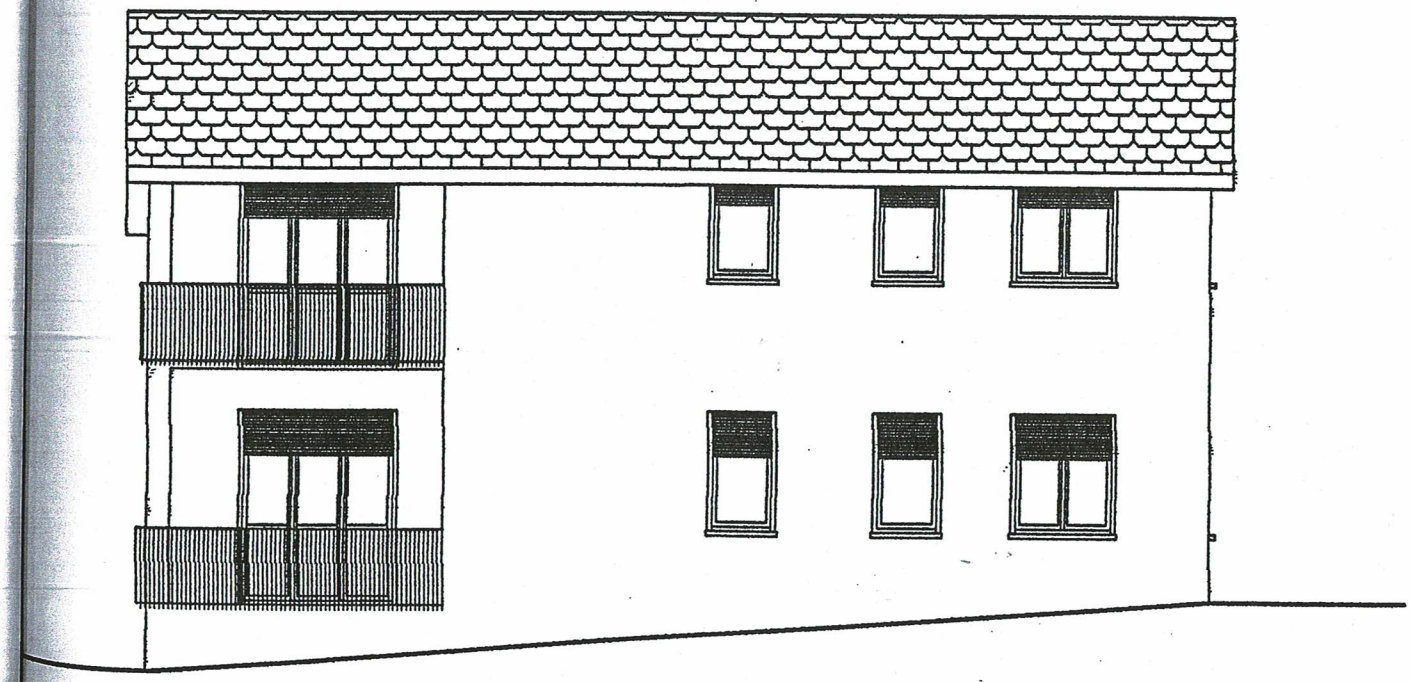
prospetto sud



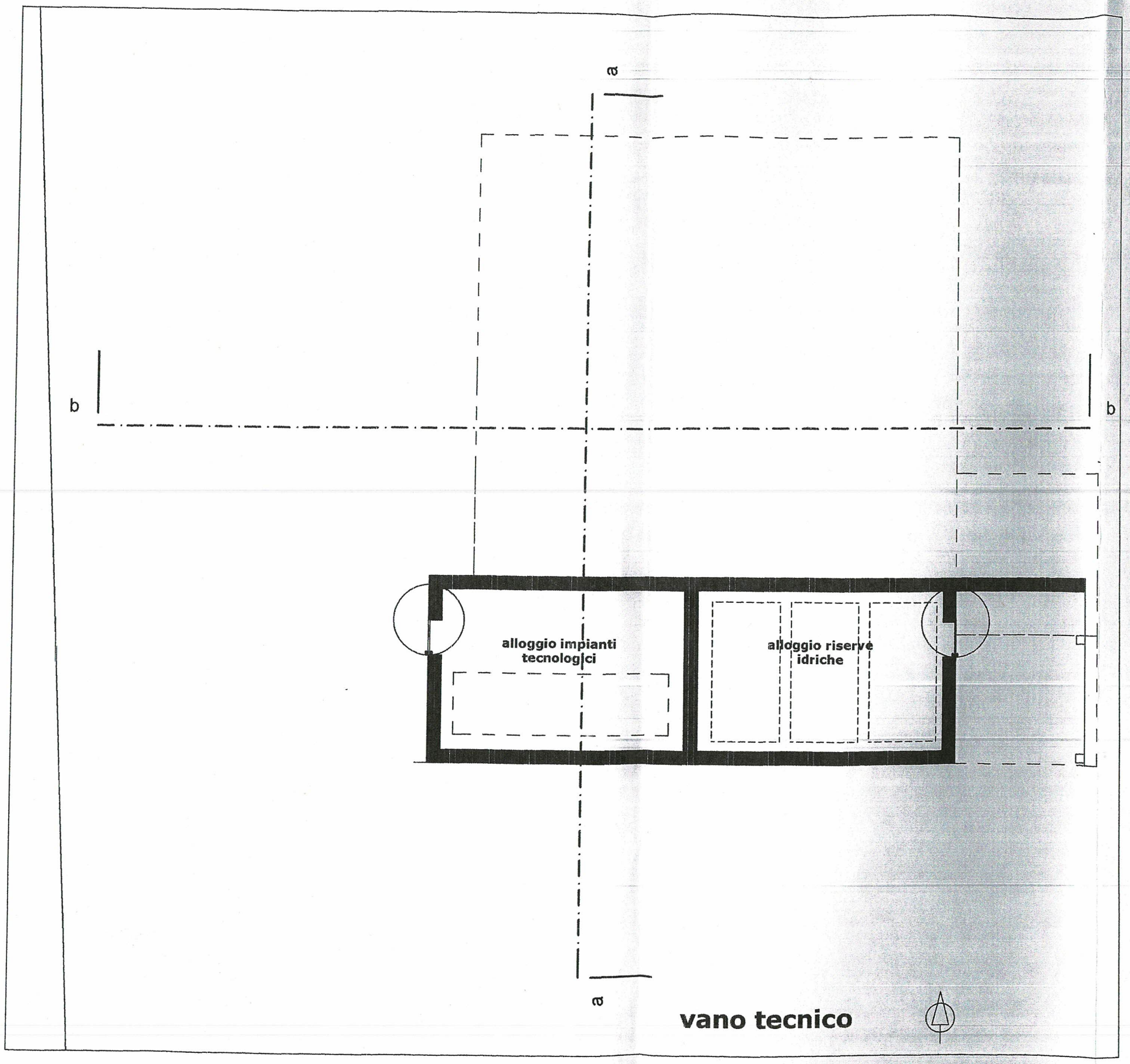
prospetto nord

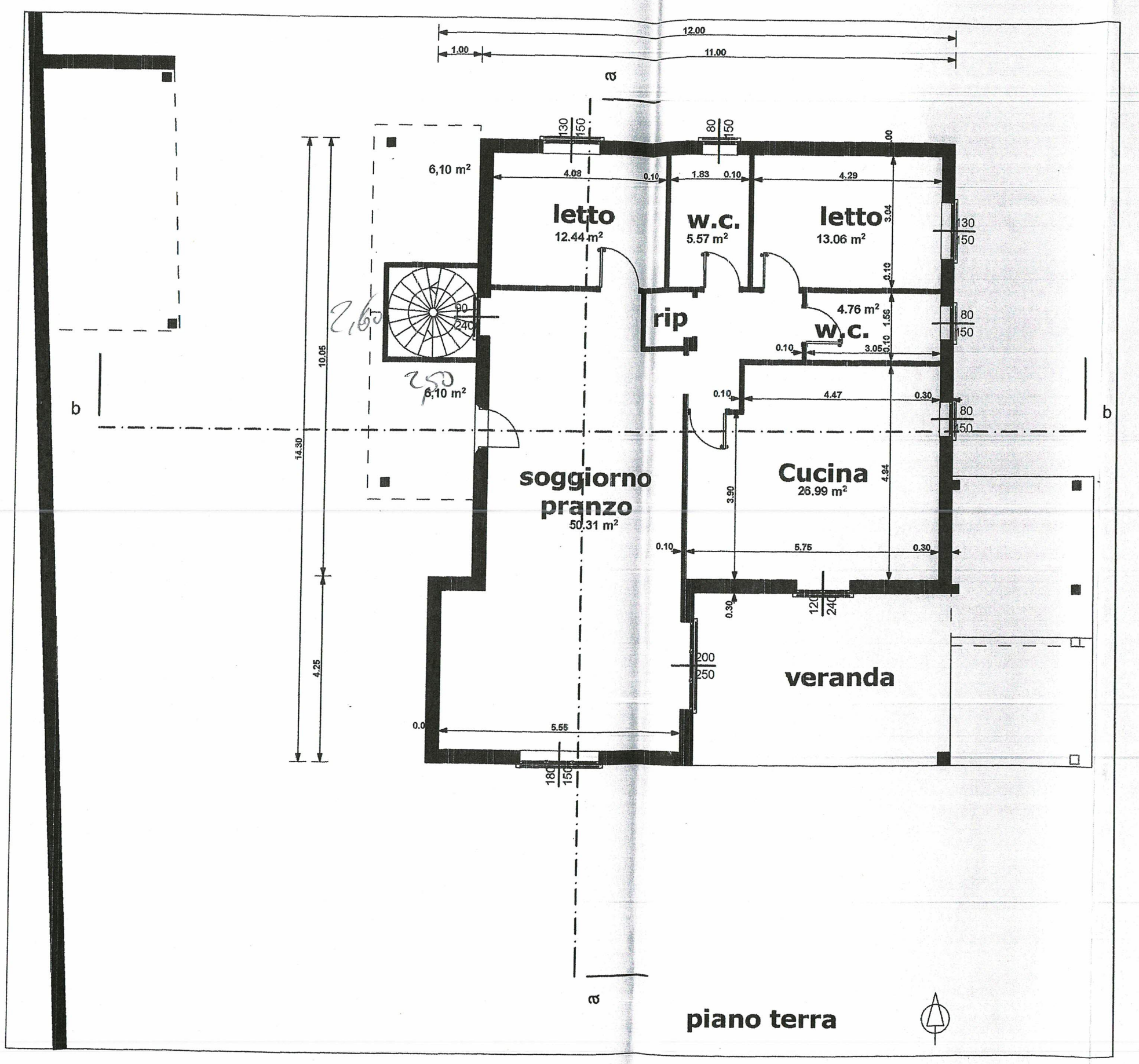


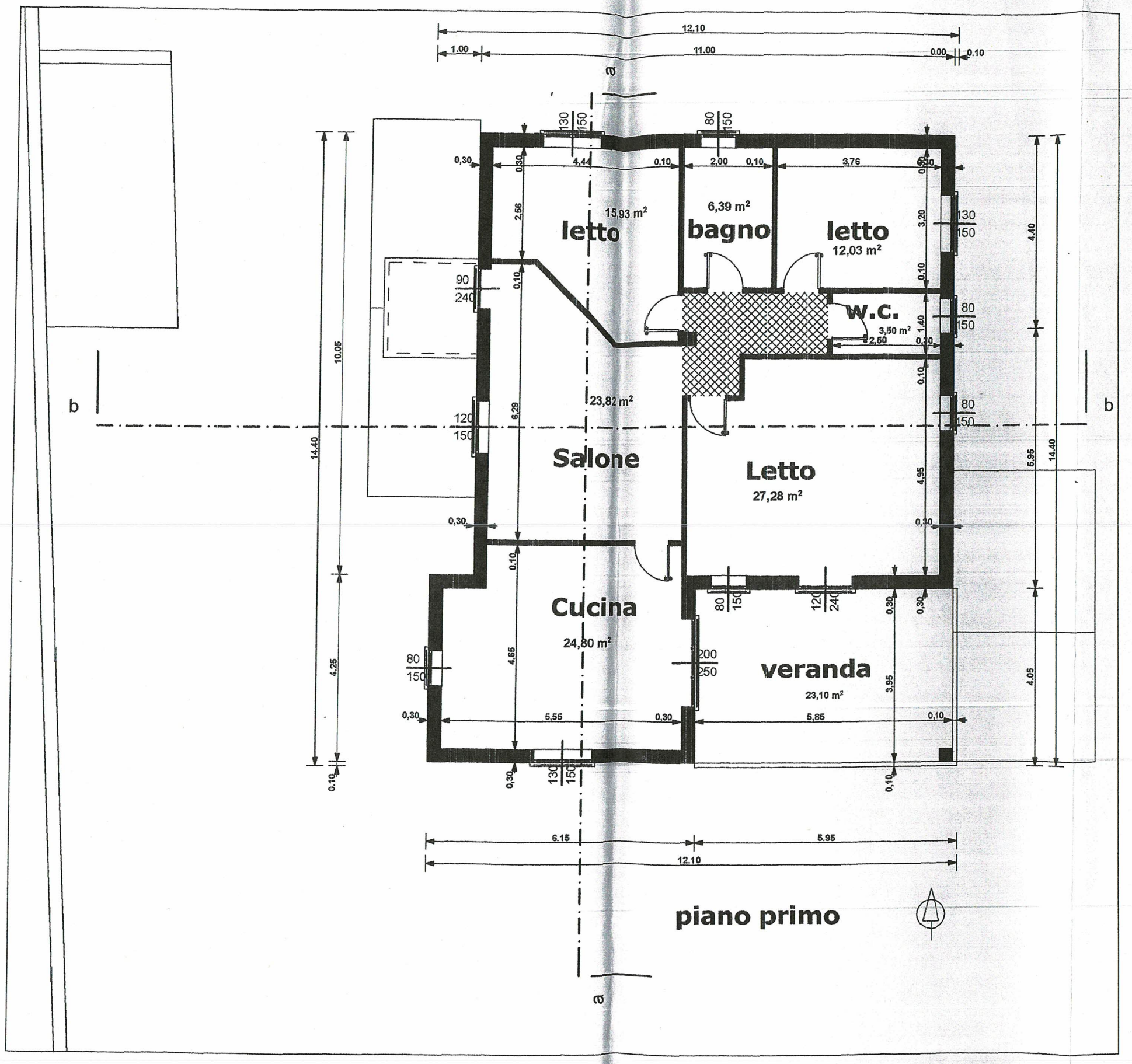
prospetto ovest



prospetto est

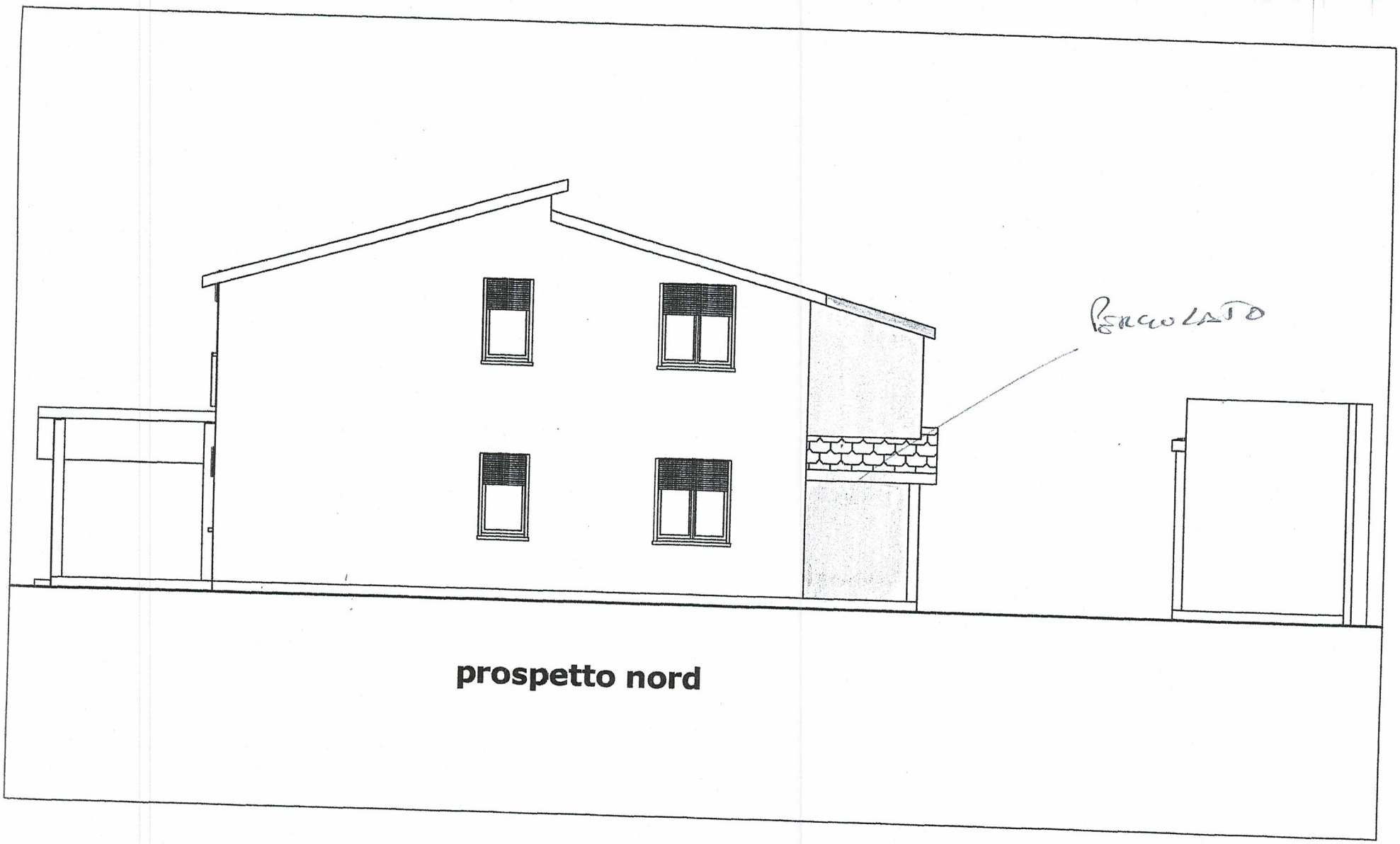

a
b
b
alloggio impianti tecnologici
alloggio riserve idriche
a
vano tecnico


12.00
1.00
11.00
a
130
150
80
150
6,10 m²
4.08
0.10
1.83
0.10
4.29
letto
12.44 m²
w.c.
5.57 m²
letto
13.06 m²
3.04
130
150
0.10
4.76 m²
rip
w.c.
1.59
80
150
0.10
3.05
0.10
90
240
260
10.05
250
6,10 m²
b
0.10
4.47
0.30
80
150
b
14.30
soggiorno
pranzo
50.31 m²
Cucina
26.99 m²
4.94
3.90
0.10
5.75
0.30
0.30
120
240
200
250
veranda
4.25
0.0
5.55
180
150
a
piano terra

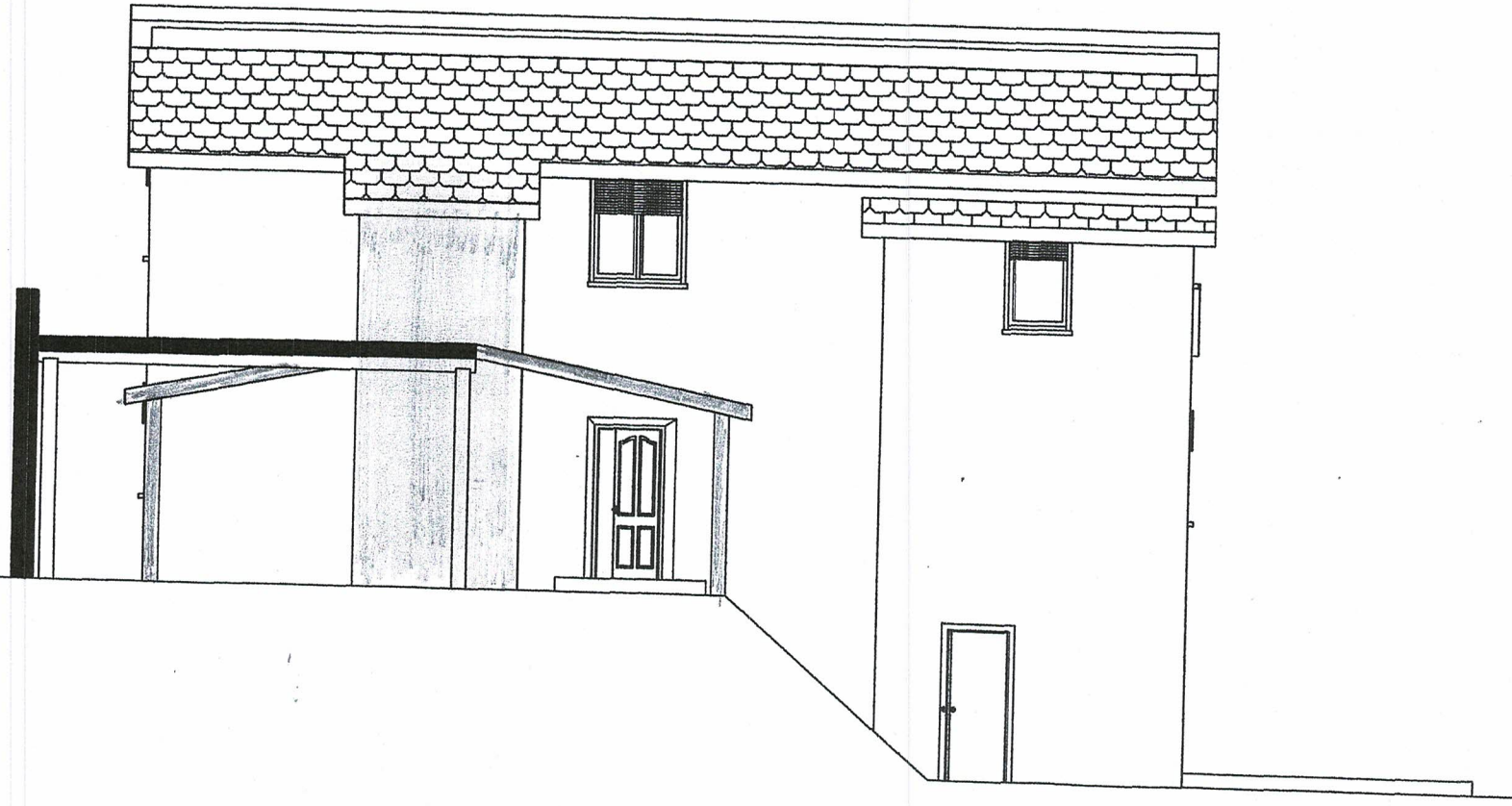

letto
15,93 m²
bagno
6,39 m²
letto
12,03 m²
W.C.
3,50 m²
Salone
23,82 m²
Letto
27,28 m²
Cucina
24,80 m²
veranda
23,10 m²
12.10
11.00
1.00
0.00
0.10
4,44
2,00
3,76
5,55
5,85
6.15
5.95
14.40
10.05
4.25
4.40
4.05
a
b

piano primo

prospetto sud

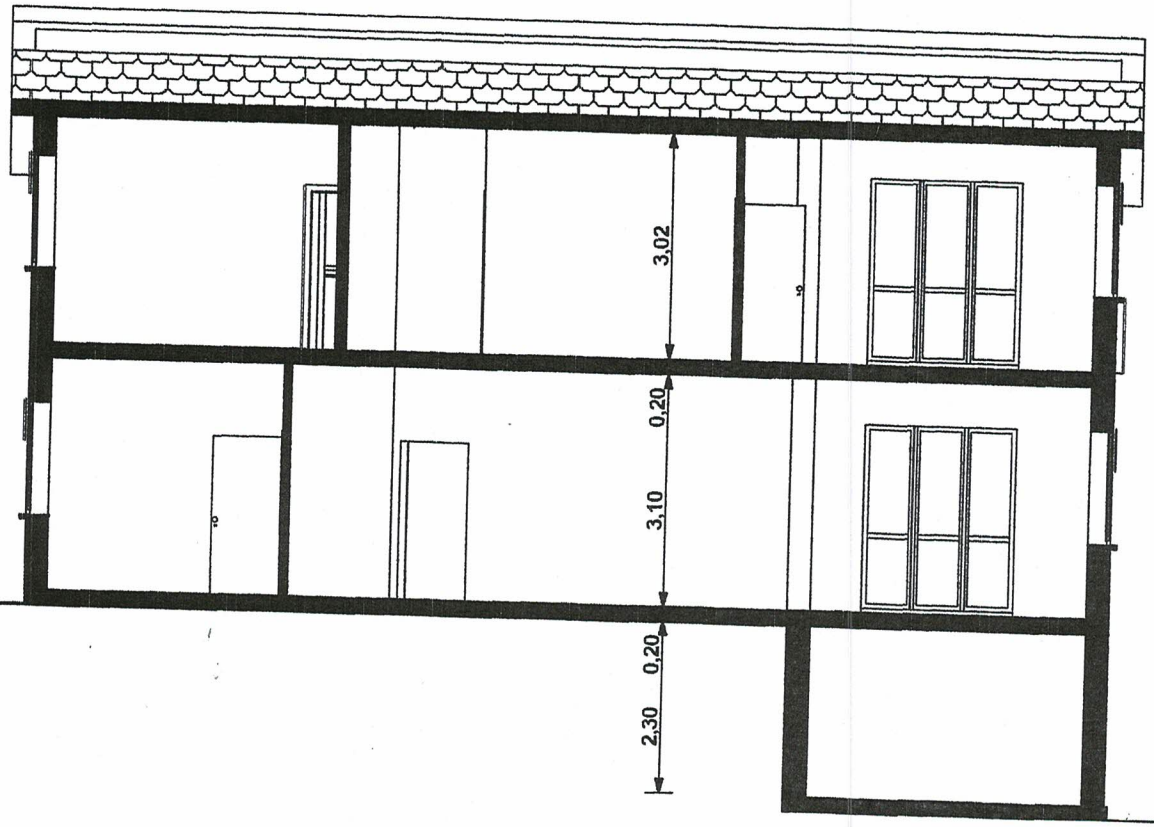


prospetto nord

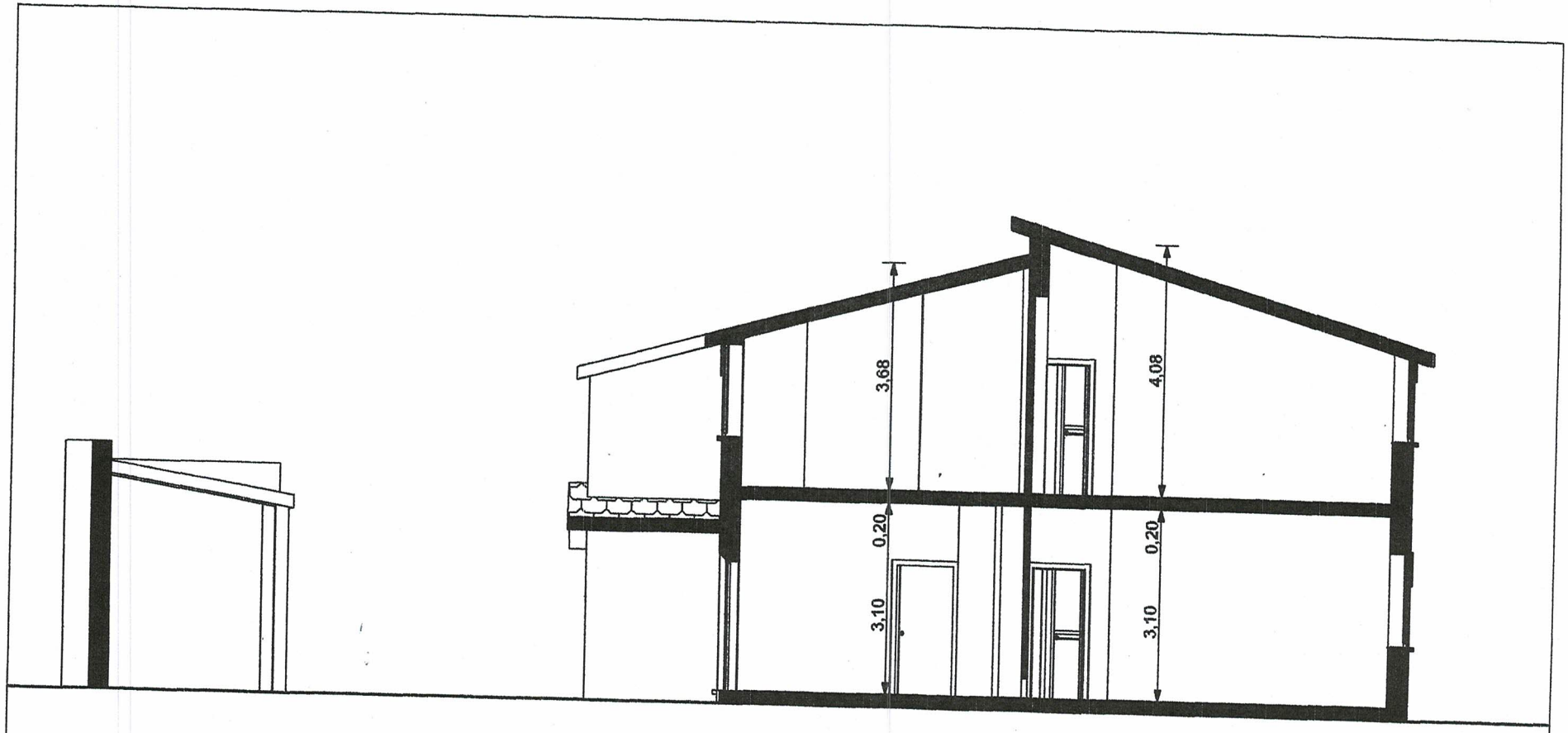


prospetto ovest

prospetto est



sezione "a"



sezione "b"