



COMUNE DI SANT'ANGELO MUXARO  
PROVINCIA DI AGRIGENTO

COPIA  
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Num. 068 Registro - Seduta del giorno 16.12.2022

<b>OGGETTO</b>	<b>Acquisizione immobili al patrimonio comunale</b>
----------------	---

L'anno duemilaventidue il giorno sedici del mese di dicembre alle ore 9,20 in SANT'ANGELO MUXARO.

A seguito di regolare convocazione si è riunita la Giunta Municipale di questo Comune nelle persone dei Sigg.:

- |                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| 1) TIRRITO ANGELO             | Sindaco             |
| 2) LETO DARIA                 | Vice Sindaco        |
| 3) PACI MARINELLA             | Assessore - Assente |
| 4) DI BENEDETTO GIANLUCA NEIL | Assessore           |

Assume la presidenza il Sig. TIRRITO ANGELO – Sindaco del Comune con la partecipazione del Segretario Comunale Dott. MICHELE GIUFFRIDA

Il Sindaco, constatata la sussistenza del numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato cosicché

\*\*\*\*\*

**LA GIUNTA COMUNALE**

- Vista la proposta presentata dal Sindaco Comunale Dott. Angelo Tirrito che viene allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
- Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore II sulla regolarità tecnica;
- Visto il parere favorevole espresso dal Ragioniere Comunale sulla regolarità contabile, l'esatta imputazione e la relativa capienza;

- Vista l'attestazione sulla regolare copertura finanziaria e l'avvenuta registrazione ai sensi dell'art. 55 della legge 142/1990 per come recepita dalla Legge Regionale 48/1991;
- Dato atto che i pareri di cui sopra sono stati espressi ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della Legge 8.6.1990, n°142 per come recepita dalla Legge Regionale dell'11.12.1991, n°48.
- Visto l'O.A.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;
- Dato atto che la proposta che si mette a votazione è conforme a quella per la quale sono stati espressi i pareri sopra richiamati;
- Ritenuto che la proposta sia meritevole di accoglimento;
- Attesa la propria competenza ad adottare il presente atto

Con n°03 voti favorevoli e n°0 voti contrari espressi in forma palese

### **DELIBERA**

- 1) **DI FARE** propria la parte motiva dell'allegata proposta presentata dal Sindaco Dott. Angelo Tirrito, ed assistita dai prescritti pareri ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della Legge 8.6.1990, n°142 per come recepita dalla Legge Regionale dell'11.12.1991, n°48, inerente l'oggetto;
- 2) **DI AUTORIZZARE** l'acquisizione al patrimonio comunale dei seguenti immobili:
  - terreni adiacenti al cimitero comunale censiti al Catasto Terreni al foglio 11, particelle n. 763 e n. 764 per un prezzo di € 4.000,00
  - immobile sito nel comune di Sant'Angelo Muxaro, vicolo Alessi, censito al catasto urbano al foglio 11, particella n. 359, sub1, a titolo gratuito
  - immobili siti nel comune di Sant'Angelo Muxaro, via Giordano Bruno, censiti al catasto urbano al foglio 11, particella n. 130, sub1 e sub 2 a titolo gratuito
- 3) **DI APPROVARE** le valutazioni tecnico-estimative redatte dal Settore II Tecnico che si allegano alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) **DI DARE ATTO** che la spesa per l'acquisto del terreno trova copertura nel bilancio 2022 – 2024 al capitolo di spesa 13368 codice 08.01.2.202, avente ad oggetto "Spese per investimento acquisto terreni";.
- 5) **DI DARE ATTO** che la spesa per gli atti di trasferimento della proprietà trova copertura nel bilancio 2022 – 2024 al capitolo di spesa 650 codice 01.02.01.103,avente ad oggetto "Spese contrattuali e di asta a carico del Comune";
- 6) **DI DARE ATTO** che l'acquisto degli immobili avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si troveranno al momento del rogito, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili verranno acquisiti dal Comune liberi da persone e cose, come pure da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, liti pendenti, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con assunzione alla proprietà stessa di ogni garanzia per evizione e per molestie nel possesso;

7) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore II Tecnico di provvedere ad adottare gli atti necessari per l'acquisizione dei suddetti immobili;

8) **DI DISPORRE** che l'atto di compravendita venga rogato con atto pubblico con spese fiscali e conseguenti a carico dell'Amministrazione;

9) **DI AUTORIZZARE** il Sindaco nonché l'ufficiale rogante, ad apportare, ove occorrente, al momento della sottoscrizione, tutte quelle modifiche di carattere non essenziale ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

10) **DI DICHIARARE** con successiva votazione unanime e palese, la presente deliberazione **IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA**.



## COMUNE DI SANT'ANGELO MUXARO

Provincia di AGRIGENTO

\*\*\*\*\*

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA MUNICIPALE

PROPOSTA DA: Dott. Angelo Tirrito Sindaco

PARERE REGOLARITA' TECNICA: Arch. Sheila Vinti Responsabile Settore II

PARERE REGOLARITA' CONTABILE: Rag. Calogero Zuccarello Responsabile Settore "Amministrativo, Servizi Socio Assistenziali/Finanziario e Personale"

<b>OGGETTO</b>	<b>Acquisizione immobili al patrimonio comunale</b>
----------------	---

### IL SINDACO

#### PREMESSO che:

l'amministrazione comunale intende realizzare:

- Un parcheggio adiacente al cimitero comunale per migliorare la viabilità della zona e assicurare maggiori condizioni di sicurezza ai visitatori e agli utenti della strada provinciale antistante l'ingresso del cimitero, stante che allo stato le auto vengono parcheggiate sul limite opposto all'ingresso del cimitero della predetta strada, con grave pregiudizio per la sicurezza stradale
- Un Museo etnoantropologico nel centro cittadino in modo da costituire un importante riferimento scientifico e culturale che possa dare ulteriore impulso allo sviluppo economico del territorio aumentando l'attrattività dello stesso
- Una sala coworking adiacente alla biblioteca comunale così da migliorare la fruibilità della stessa e contestualmente rendere attrattivo il comune stante la possibilità di vivere a Sant'Angelo e svolgere la propria attività lavorativa, autonoma o dipendente, in smart working;

#### Considerato che:

A seguito di ricognizione di immobili con caratteristiche idonee, è stato individuato il terreno di adiacente al cimitero comunale censito al Catasto Terreni al foglio 11, particelle n. 763 e n. 764 di proprietà del Sig. Giangirolamo Alfano che ha manifestato la volontà di vendere l'immobile per un prezzo di € 4.000,00;

Vista la nota del 8/9/2022, acquisita al protocollo dell'ente con prot. n. 6226 del 09/09/2022, nella quale i Sigg. Sanfilippo Mariano e Sanfilippo Rosangela, proprietari dell'immobile sito nel comune di Sant'Angelo Muxaro, vicolo Alessi, censito al catasto urbano al foglio 11, particella n. 359, sub1,

manifestano la volontà di trasferire a titolo gratuito la proprietà del predetto immobile al Comune di Sant'Angelo Muxaro;

Vista la nota acquisita al protocollo dell'ente con prot. n. 7749 del 21/10/2022 nella quale i germani Guglielmo ed Elena Trincanato, proprietari degli immobili siti nel comune di Sant'Angelo Muxaro, via Giordano Bruno, censiti al catasto urbano al foglio 11, particella n. 130, sub1 e 2, manifestano la volontà di donare la proprietà del predetto immobile al Comune di Sant'Angelo Muxaro con l'onere di destinarlo a spazio culturale e intitolarlo al loro padre Gaetano apponendo apposita targa;

Viste le perizie di stima del Settore II Tecnico riguardanti gli immobili in questione dalle quali risulta la loro compatibilità con la destinazione pubblica che sarà assegnata dall'amministrazione e per quanto riguarda la vendita la congruità del prezzo;

Dato atto che la spesa per l'acquisto del terreno trova copertura nel bilancio 2022 – 2024 al capitolo di spesa 13368 codice 08.01.2.202, avente ad oggetto "Spese per investimento acquisto terreni";

Dato atto che la spesa per gli atti di trasferimento della proprietà trova copertura nel bilancio 2022 – 2024 al capitolo di spesa 650 codice 01.02.01.103, avente ad oggetto " Spese contrattuali e di asta a carico del Comune";

Ritenuto opportuno, per le motivazioni anzidette, autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili di che trattasi da destinare secondo quanto sopra rappresentato, e, al contempo, procedere all'approvazione delle valutazioni tecnico-estimativa redatte dal Settore II Tecnico;

Dato atto che l'obbligo per gli Enti locali di acquisire preventivamente il parere di congruità dell'agenzia del demanio in caso di acquisto di immobili previsto dall'art. 12 del DL n.98/2011/ convertito in legge n.111/2011 modificato dall'art. 1 comma 138 della legge n.228/2012 è venuto meno per effetto di quanto disposto dall'art.57 comma 2 lettera F del DL n.124/2019 convertito in legge n.157/2019.

Visto l'art. 13, comma 3, della L.R. n. 7/92 in cui si stabilisce che rimangono riservate alla Giunta le delibere per le materie indicate nell'art. 15 della l.r. 44/91 che non siano di competenza del Consiglio;

Visto l'art. 15, comma 3 let. a), della l.r. 44/91 che prevede quali deliberazioni di competenza della Giunta quelle relative ad acquisti, alienazioni, appalti e in genere tutti i contratti;

Visto l'art. 32 della L. 142/90, come recepito dalla l.r. 48/91, che non prevede tra le attribuzioni del Consiglio gli acquisti di immobili;

Visto l'art. 57 comma 2 lettera F del D.L. 124/2019 convertito in legge n.157/2019.

#### PROPONE

Di richiamare la premessa narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

Di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale dei seguenti immobili:

- terreni adiacenti al cimitero comunale censiti al Catasto Terreni al foglio 11, particelle n. 763 e n. 764 per un prezzo di € 4.000,00
- immobile sito nel comune di Sant'Angelo Muxaro, vicolo Alessi, censito al catasto urbano al foglio 11, particella n. 359, sub1, a titolo gratuito
- immobili siti nel comune di Sant'Angelo Muxaro, via Giordano Bruno, censiti al catasto urbano al foglio 11, particella n. 130, sub1 e sub 2 a titolo gratuito

Di approvare le valutazioni tecnico-estimative redatte dal Settore II Tecnico che si allegano alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che la spesa per l'acquisto del terreno trova copertura nel bilancio 2022 – 2024 al capitolo di spesa 13368 codice 08.01.2.202, avente ad oggetto “Spese per investimento acquisto terreni”;

Di dare atto che la spesa per gli atti di trasferimento della proprietà trova copertura nel bilancio 2022 – 2024 al capitolo di spesa 650 codice 01.02.01.103, avente ad oggetto “Spese contrattuali e di asta a carico del Comune”;

Di dare atto che l'acquisto degli immobili avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si troveranno al momento del rogito, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili verranno acquisiti dal Comune liberi da persone e cose, come pure da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, liti pendenti, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con assunzione alla proprietà stessa di ogni garanzia per evizione e per molestie nel possesso.

Di dare mandato al Responsabile del Settore II Tecnico di provvedere ad adottare gli atti necessari per l'acquisizione dei suddetti immobili.

Di disporre che l'atto di compravendita venga rogato con atto pubblico con spese fiscali e conseguenti a carico dell'Amministrazione.

Di autorizzare il Sindaco nonché l'ufficiale rogante, ad apportare, ove occorrente, al momento della sottoscrizione, tutte quelle modifiche di carattere non essenziale ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.

**Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

The image shows the official seal of the Municipality of San Angelo, which is circular and contains the text "COMUNE DI SAN ANGELO" around the perimeter. In the center of the seal is the coat of arms of the municipality. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink. To the right of the signature, the text "Il Sindaco" and "Dott. Angelo Tirrito" is printed in a bold, black font.

**Il Sindaco**  
**Dott. Angelo Tirrito**





**COMUNE DI SANT'ANGELO MUXARO**  
**Provincia di AGRIGENTO**

**PARERI**

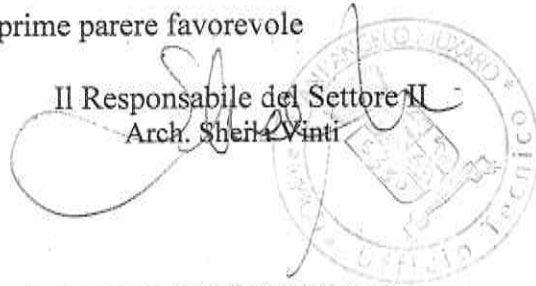
(ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e visto l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000)

**OGGETTO: Acquisizione immobili al patrimonio comunale**

**PARERI:**

1) per la regolarità tecnico-amministrativa: Si esprime parere favorevole

Il Responsabile del Settore II  
Arch. Sheila Vinti



Per quanto concerne la Regolarità Contabile si esprime parere **FAVOREVOLE**

Ai sensi dell'art.53 della L.142/90, recepito dalla L.R. 48/91;

Si attesta la copertura finanziaria ~~all'intervento di~~ *segnati cap. deli* .....

- 1) cap. 13368 "Spese per investimento acquisto terreni per € 4.000,00
- 2) cap. 650 "Spese contrattuali e di Atto e carico del Comune per € 3.800,00

Il Responsabile del Settore  
"Amministrativo, Servizi Socio Assistenziali/Finanziario e Personale"  
Rag. Calo zero Zuccarello



# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(fabbricato sito in Sant'Angelo Muxaro, vicolo Alessi n.1/3)

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG), il giorno 15/12/2022 eseguiti il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Sant'Angelo Muxaro, Vicolo Alessi n.1/3, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 11, part. 359 sub. 1 cat. A/4.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, la sottoscritta Arch. Sheila Vinti, Responsabile dell'UTC del Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG) a seguito di incarico proferito dall'Amministrazione Comunale, provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, provenienza ecc.
- 2) Descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni generali.

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, PROVENIENZA, ecc.

1.1) Individuazione dei beni

Trattasi di fabbricato sito in centro storico ZONA A1, Comune di Sant'Angelo Muxaro, vicolo Alessi n.1/3 costituito più precisamente da un'unità immobiliare ad uso abitativo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione :

- SANFILIPPO MARIANO, nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 14/12/1944 c.f. SNFMRN44T14C344A proprietario per 750/1000;
- SANFILIPPO ROSANGELA, nata ad Agrigento il 07/10/1978 c.f. SNFRNGF78R47A089J proprietario per 250/1000;

Tali unità immobiliari risultano censite al:

- Foglio 11 Particella 359 sub. 1 cat. A4 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – rendita catastale 71,01 Euro;

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Descrizione

Trattasi di immobile ad uso abitazione del tipo economico, la cui costruzione risale al periodo ante '67, realizzato con struttura portante di tipo muratura in gesso portante, intonacato all'interno ed a vista all'esterno, con manto di copertura in coppi, a tre elevazioni fuori terra di circa 15,00 mq a piano con altezza di piano media di mt. 3,00, ed un piano interrato di proprietà di altra ditta, con scala esterna per l'accesso al piano primo. Il fabbricato, nel complesso,



risulta privo di impianti e di finiture interne ed esterne. L'edificio prospetta per due lati su Vicolo Alessi e per due lati in aderenza a fabbricati di altre ditte.

### 3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta in condizioni di scarsa manutenzione, non risultano interventi recenti di ristrutturazione edilizia.

Le dotazioni impiantistiche ed i servizi igienici sono risalenti agli anni '40.

L'attuale destinazione urbanistica del fabbricato è ad uso abitativo e risulta con finiture risalenti a metà del secolo '900 per cui si presta, a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, destinabile a Museo Etnoantropologico, come tipologia di abitazione tipica dei contadini del luogo. Pertanto l'obiettivo dell'Amministrazione è la tutela e salvaguardia della storicità dell'edificio come memoria storica e antropologica del Comune di Sant'Angelo Muxaro.

### 4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, viene applicato il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

### 5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili con destinazione d'uso abitativo posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 150,00 a € 200,00 circa al metro quadrato per tipologia simile di destinazioni d'uso dei locali.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione :

\* mq. n.3x15 x € 175.00/mq. = € 7.875,00

### 6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente, cioè al 15/12/2022 è di Euro 7.875,00.

Allegati alla presente:

- Visure catastali
- Documentazione fotografica

Sant'Angelo Muxaro lì 15/12/2022

Il Responsabile del Settore II  
Arch. Sheila VINTI



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2022

Dati identificativi: Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 359 Subalterno 1

**Classamento:**

Rendita: **Euro 71,01**

Rendita: **Lire 137.500**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

**Indirizzo:** VICOLO ALESSI n. 1-3 Piano T - 1 - 2

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 359 Subalterno 1  
Partita: **218**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 359

---

> **Indirizzo**

VICOLO ALESSI n. 1-3 Piano T - 1 - 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 71,01**

Rendita: **Lire 137.500**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

---

- > **1. SANFILIPPO Mariano**  
**(CF SNFMRN44T14C344A)**  
nato a CASTRONOVO DI SICILIA (PA) il  
14/12/1944  
Diritto di: Proprieta' per 750/1000 (deriva dall'atto  
1)
- > **2. SANFILIPPO Rosangela**  
**(CF SNFRNG78R47A089J)**  
nata a AGRIGENTO (AG) il 07/10/1978  
Diritto di: Proprieta' per 250/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/2016 - UU Sede AGRIGENTO (AG) Registrazione Volume 9990 n. 1910 registrato in data 17/11/2016 - SUCCESSIONE Voltura n. 18296.1/2016 - Pratica n. AG0147943 in atti dal 15/12/2016

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

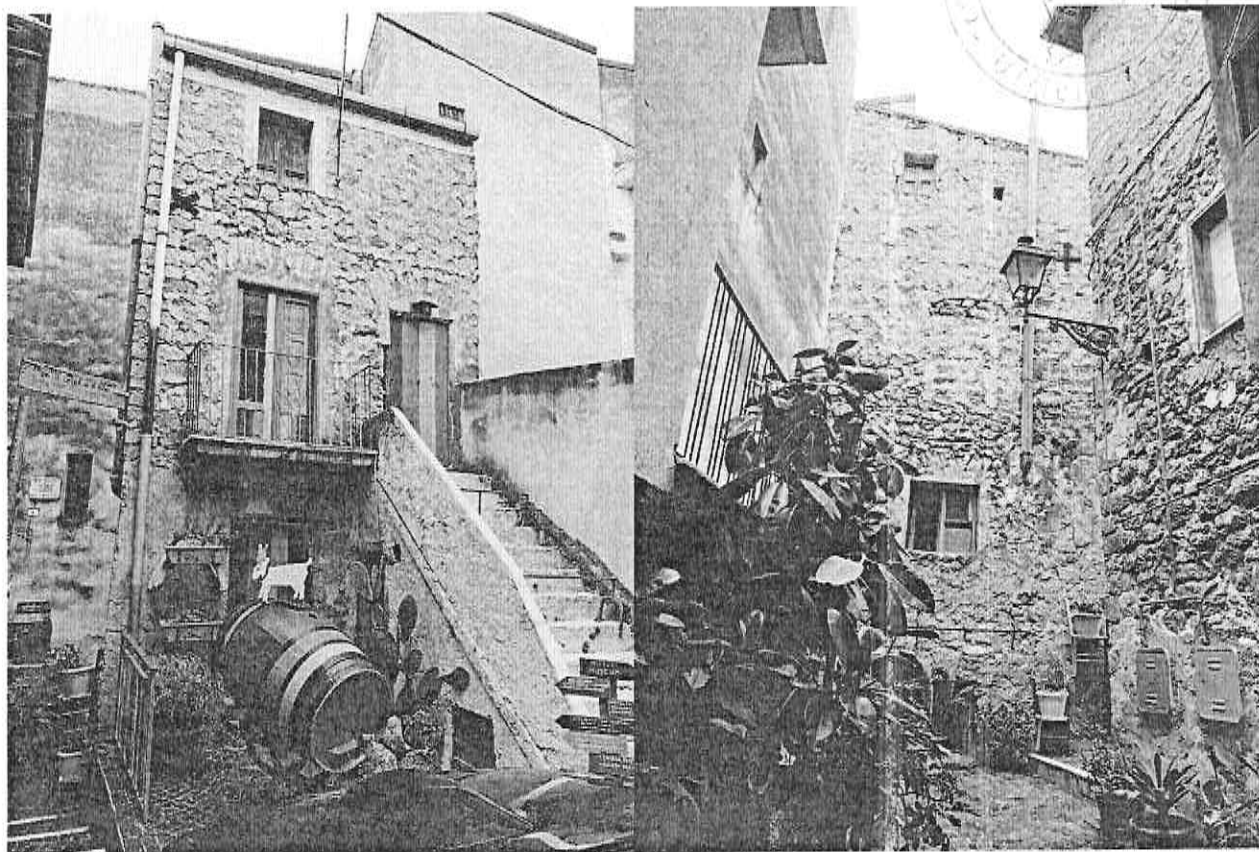
---

*Legenda*

*a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*

# Documentazione fotografica

(fabbricato sito in Sant'Angelo Muxaro, vicolo Alessi n. 3/3)



# PERIZIA DI STIMA

(terreno sito in Sant'Angelo Muxaro, c.da Tumminello)

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG), il giorno 15/12/2022 eseguiti il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Sant'Angelo Muxaro, c.da Tumminello, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 11, part. 763/764 qualità seminativo classe 3 e uliveto classe 2, superficie mq 18,00 e mq 3.889,00.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, la sottoscritta Arch. Sheila Vinti, Responsabile dell'UTC del Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG) a seguito di incarico conferito dall'Amministrazione Comunale, provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, provenienza ecc.
- 2) Descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni generali.

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, PROVENIENZA, ecc.

1.1) Individuazione dei beni

Trattasi di terreno agricolo sito in area "rispetto cimiteriale", Comune di Sant'Angelo Muxaro, in c.da Tumminello, adiacente al Cimitero Comunale. Il tutto distinto al Catasto Terreni di detto Comune con la seguente intestazione :

- ALFANO GIANGIROLAMO, nato a Agrigento (AG) il 17/07/1969 c.f. LFNGGR69L17A089N diritto di enfiteusi per 1000/1000;
- SPOTO GIUSEPPE fu MICHELE, diritto del concedente 1000/1000;

Tale immobile risulta censito al:

- Foglio 11 Particella 763, qualità seminativo classe 3 e uliveto classe 2, superficie mq 18,00.
- Foglio 11 Particella 764, qualità seminativo classe 3 e uliveto classe 2, superficie mq 3.889,00.

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Descrizione

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, sito in area "rispetto cimiteriale", Comune di Sant'Angelo Muxaro, in c.da Tumminello, adiacente al Cimitero Comunale. Su tale area grava inoltre il Vincolo Idrogeologico come indicato nel PAI, Area Bacino "Fiume Platani". Allo stato attuale risulta utilizzato a seminativo ed uliveto.

### 3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area non risulta edificabile per la presenza dei vincoli sopracitati: urbanistico ed idrogeologico.

Pertanto l'obiettivo dell'Amministrazione, considerato che l'area risulta in aderenza al Cimitero Comunale privo di un'area parcheggio dedicata, acquisire il lotto per realizzare un parcheggio a servizio dell'utenza che si reca in visita al Cimitero.

### 4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, viene applicato il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

### 5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili con destinazione d'uso terreno agricolo posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 11.000,00 a € 12.000,00 circa ad ettaro per tipologia similare di destinazioni d'uso agricolo.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione, considerati i vincoli gravanti sull'area:

$$* \text{mq. } 3.889,00 + 18,00 \times \text{€ } 1.10/\text{mq.} = \text{€ } 4.297,70$$

### 6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente, cioè al 15/12/2022 è di Euro 4.297,70.

Allegati alla presente:

- Visure catastali
- Documentazione fotografica

Sant'Angelo Muxaro li 15/12/2022

Il Responsabile del Settore II

Arch. Sheila VINTI





Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2022

Dati identificativi: Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**

Foglio 11 Particella 764

**Classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 10,86**

agrario **Euro 8,26**

Superficie: **3.889 m<sup>2</sup>**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 5,97	Euro 4,89
Reddito agrario	Euro 2,15	Euro 6,11
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	2.312	1.577
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2

**Ultimo atto di aggiornamento:** TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. AG0143883 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54311.1/2007)

**Annotazioni:** VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Direzione Provinciale di Agrigento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 764

Impianto meccanografico del 21/07/1984

> **Dati di classamento**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 10,86**

agrario **Euro 8,26**

Superficie: **3.889 m<sup>2</sup>**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. AG0143883 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54311.1/2007)

**Annotazioni:** VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 5,97	Euro 4,89
Reddito agrario	Euro 2,15	Euro 6,11
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	2.312	1.577
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2

**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

---

**> 1. ALFANO Giangirolamo  
(CF LFNGGR69L17A089N)**

nato a AGRIGENTO (AG) il 17/07/1969

Diritto di: Enfiteusi per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/1984 registrato in  
data - RETTIFICA(IST.N.75425/06) Voltura n.  
8941.1/2006 - Pratica n. AG0075428 in atti dal  
19/05/2006

**> 2. SPOTO GIUSEPPE FU MICHELE**

Diritto di: Diritto del concedente per 1000/1000  
(deriva dall'atto 1)

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2022

Dati identificativi: Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 763

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,05 Lire 90  
agrario Euro 0,02 Lire 32

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 18 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 21/07/1984

---

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 763  
Partita: 4999

Impianto meccanografico del 21/07/1984

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,05 Lire 90  
agrario Euro 0,02 Lire 32  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3  
Superficie: 18 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 21/07/1984

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

---

> **1. ALFANO Giangirolamo**  
(CF LFNGGR69L17A089N)

nato a AGRIGENTO (AG) il 17/07/1969  
Diritto di: Enfiteusi per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/1984 - RETTIFICA  
(IST.N.75425/06) Voltura n. 8941.1/2006 - Pratica n.  
AG0075428 in atti dal 19/05/2006

> **2. SPOTO GIUSEPPE FU MICHELE**

Diritto di: Diritto del concedente per 1000/1000  
(deriva dall'atto 1)

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(fabbricato sito in Sant'Angelo Muxaro, via Giordano Bruno n. 14/16)

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG), il giorno 15/12/2022 eseguiti il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Sant'Angelo Muxaro, Via Giordano Bruno n.14/16, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 11, part. 132 sub. 1-2, cat. C2/C3.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, la sottoscritta Arch. Sheila Vinti, Responsabile dell'UTC del Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG) a seguito di incarico proferito dall'Amministrazione Comunale, provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, provenienza ecc.
- 2) Descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni generali.

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, PROVENIENZA, ecc.

1.1) Individuazione dei beni

Trattasi di fabbricato sito in centro storico ZONA A1, Comune di Sant'Angelo Muxaro, via Giordano Bruno n.14/16 costituito più precisamente da un'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione :

- TRINCANATO ELENA, nata ad Agrigento il 14/04/1964 c.f. TRRLNE64D54A089A proprietario per 500/1000;
- TRINCANATO GUGLIELMO, nato a Catania il 29/07/1966 c.f. TRRGLL66L29C351E proprietario per 500/1000;

Tali unità immobiliari risultano censite al:

- Foglio 11 Particella 132 sub. 1 cat. C2 – classe 3 – consistenza 12 mq – rendita catastale 15,49 Euro;
- Foglio 11 Particella 132 sub. 1 cat. C3 – classe 2 – consistenza 16 mq – rendita catastale 37,18 Euro;

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Descrizione

Trattasi di immobile ad uso magazzino/deposito, la cui costruzione risale al periodo ante '67, realizzato con struttura portante di tipo muratura portante, intonacato e manto di copertura in coppi, ad una sola elevazione fuori terra con h interna media di 3,20 mt. Il fabbricato, nel complesso, risulta privo di impianti e di finiture interne ed esterne. L'edificio prospetta per due lati su Via Giordano Bruno e per due lati in aderenza a fabbricati di altre ditte.



### 3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta in condizioni di scarsa manutenzione, non risultano interventi recenti di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni impiantistiche ed i servizi igienici sono assenti.

L'attuale destinazione urbanistica del fabbricato è ad uso magazzino/deposito e risulta essere in prossimità della biblioteca comunale e potenzialmente idoneo all'utilizzo per le attività integrative alla biblioteca ed all'accoglienza turistica, fermo restando gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso propedeutici e connessi.

### 4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, viene applicato il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

### 5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili con destinazione d'uso magazzino/deposito posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 100,00 a € 150,00 circa al metro quadrato per tipologia similare di destinazioni d'uso dei locali.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione :

\* mq. 28 x € 125.00/mq. = € 3.500,00

### 6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente, cioè al 15/12/2022 è di Euro 3.500,00.

Allegati alla presente:

- Visure catastali
- Documentazione fotografica

Sant'Angelo Muxaro lì 15/12/2022

Il Responsabile del Settore II

Arch. Sheila VINTI



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2022

Dati identificativi: Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 132 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 37,18

Rendita: Lire 72.000

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 16 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA GIORDANO BRUNO n. 16 Piano PT

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 26/04/1989 in atti dal 07/10/1992 (n. A00028.900/1989)

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 132 Subalterno 2  
Partita: 653

COSTITUZIONE del 26/04/1989 in atti dal 07/10/1992  
(n. A00028.900/1989)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 132

> **Indirizzo**

VIA GIORDANO BRUNO n. 16 Piano PT

COSTITUZIONE del 26/04/1989 in atti dal 07/10/1992  
(n. A00028.900/1989)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 37,18  
Rendita: Lire 72.000  
Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 16 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. TRINCANATO Elena**  
**(CF TRNLNE64D54A089A)**  
nata a AGRIGENTO (AG) il 14/04/1964  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/01/2016  
Pubblico ufficiale RAFFAELLA GALEARDI Sede  
RIPOSTO (CT) Repertorio n. 10473 - UU Sede  
AGRIGENTO (AG) Registrazione Volume 9990 n. 1421  
registrato in data 30/08/2016 - SUCCESSIONE+  
TRINCANATO GAETANO Voltura n. 12894.1/2016 -  
Pratica n. AG0117836 in atti dal 21/09/2016

> **2. TRINCANATO Guglielmo**  
**(CF TRNGLL66L29C351E)**  
nato a CATANIA (CT) il 29/07/1966  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

*Legenda*

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2022

Dati identificativi: Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 132 Subalterno 1

**Classamento:**

Rendita: Euro 15,49

Rendita: Lire 30.000

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA GIORDANO BRUNO n. 14 Piano PT

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 26/04/1989 in atti dal 07/10/1992 (n. A00028.900/1989)

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 132 Subalterno 1  
Partita: 653

COSTITUZIONE del 26/04/1989 in atti dal 07/10/1992  
(n. A00028.900/1989)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANT'ANGELO MUXARO (I290) (AG)**  
Foglio 11 Particella 132

> **Indirizzo**

VIA GIORDANO BRUNO n. 14 Piano PT

COSTITUZIONE del 26/04/1989 in atti dal 07/10/1992  
(n. A00028.900/1989)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 15,49  
Rendita: Lire 30.000  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. TRINCANATO Elena**  
**(CF TRNLNE64D54A089A)**

nata a AGRIGENTO (AG) il 14/04/1964  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/01/2016  
Pubblico ufficiale RAFFAELLA GALEARDI Sede  
RIPOSTO (CT) Repertorio n. 10473 - UU Sede  
AGRIGENTO (AG) Registrazione Volume 9990 n. 1421  
registrato in data 30/08/2016 - SUCCESSIONE+  
TRINCANATO GAETANO Voltura n. 12894.1/2016 -  
Pratica n. AG0117836 in atti dal 21/09/2016

> **2. TRINCANATO Guglielmo**  
**(CF TRNGLL66L29C351E)**

nato a CATANIA (CT) il 29/07/1966  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

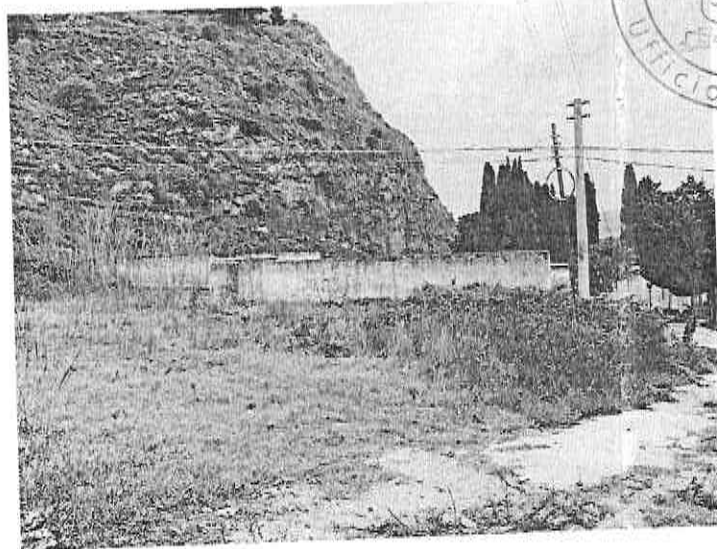
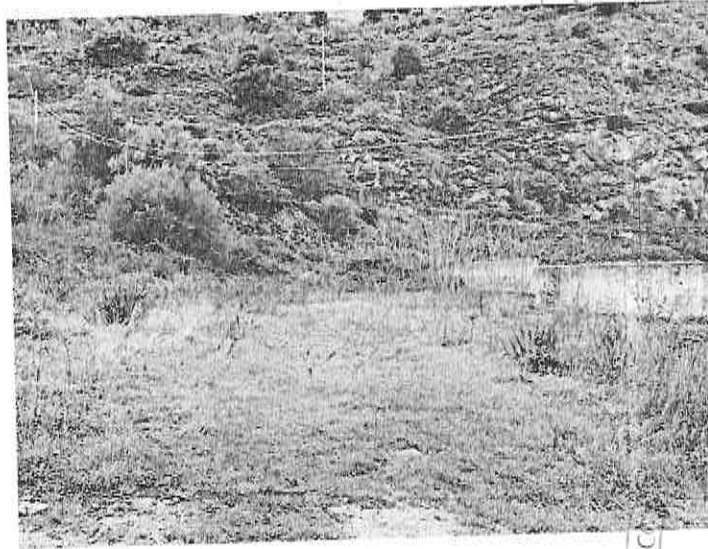
*Visura telematica esente per fini istituzionali*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

# Documentazione fotografica

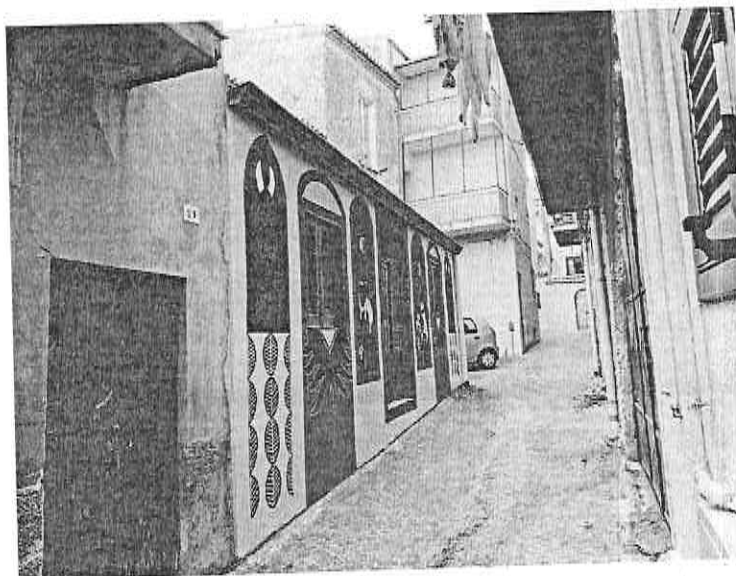
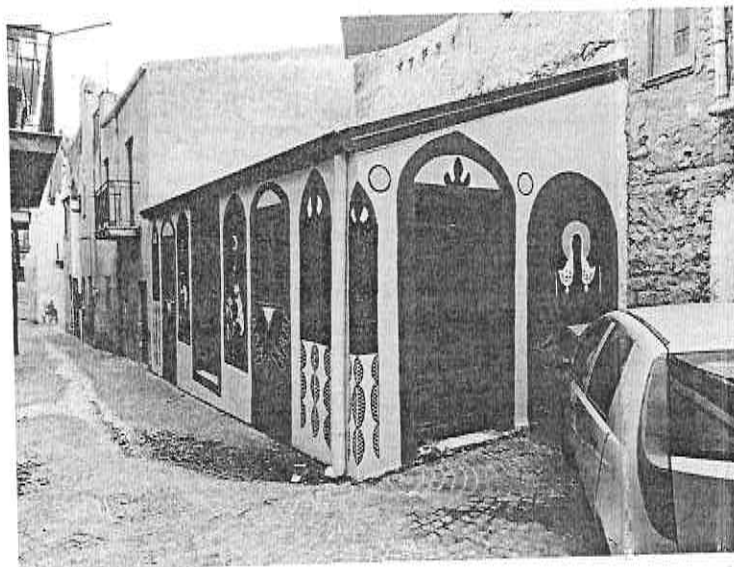
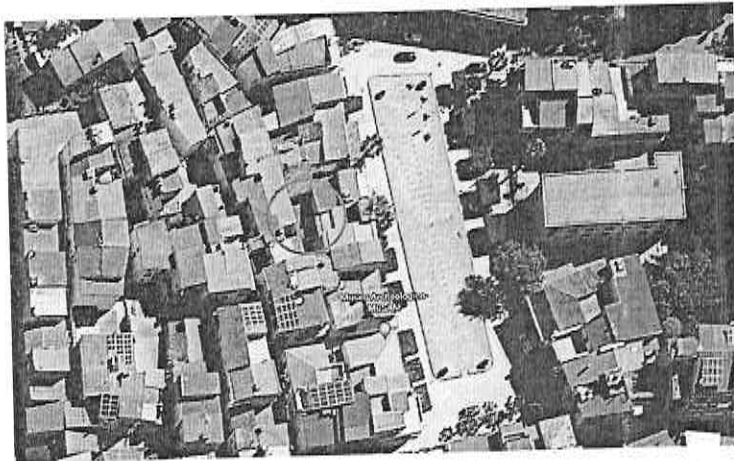
(terreno sito in Sant'Angelo Muxaro, c.da Tumminello)





# Documentazione fotografica

(fabbricato sito in Sant'Angelo Muxaro, via Giordano Bruno 14/16)



Approvato e sottoscritto

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: DI BENEDETTO GIANLUCA NEIL

IL PRESIDENTE

F.to: ANGELO TIRRITO

IL SEGRETARIO

F.to: MICHELE GIUFFRIDA

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale a partire dal ~~16.12.2022~~ 16.12.2022 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art.29 dello Statuto comunale.

- che la presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO 16.12.2022

1 - in quanto dichiarata di immediata esecutività:

2 - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Sant'Angelo Muxaro, .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: MICHELE GIUFFRIDA

---

E' copia conforme al suo originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Sant'Angelo Muxaro,.....

Visto: IL SEGRETARIO COMUNALE