

Studio Tecnico

geom. Daniele Stasuzzo

Via Vittorio Emanuele, n° 470

94011 Agira (EN)

tel. 0935/691474 - 328/4320028

danielestasuzzo@gmail.com

pec: daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it



Perizie & Consulenze

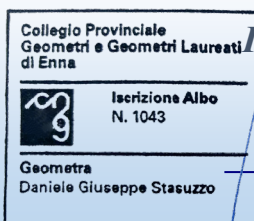
Relazione Tecnica Estimativa

COMMITTENTE

I.P.A.B. Istituto di Beneficenza e Scolastico “Sac. Mariano Scriffignano Siscaro” con sede in Agira, codice fiscale 80000110868

OGGETTO: *Relazione Tecnica estimativa relativa al fabbricato sito in Via Calatafimi n. 12-13 e C.le Flora n. 1 di proprietà dell'Ente*

Data: 23 ottobre 2025



IL TECNICO REDATTORE
(geom. Daniele Stasuzzo)

Sommario

* PREMESSA	2
1. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'IMMOBILE	2
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE	4
Confini catastali	4
Stato di Conservazione e Agibilità:	4
Anomalie Strutturali e Lesioni	4
Condizioni Interne delle Unità immobiliari	5
CARATTERISTICHE DIMENSIONALI	5
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	5
STIMA DEL PIÙ PROPABILE VALORE DI MERCATO.....	6
Scelta del criterio di stima	6
Stima per comparazione.....	6
CONCLUSIONI	9
Allegati:	9
ALLEGATO 1 – Documentazione catastale.....	10
ALLEGATO 2 – Estratto di PRG	20
ALLEGATO 3 – Grafici di rilievo	21
ALLEGATO 4 – Reportage fotografico	23

Indice delle Tabelle

Tabella 1- Calcolo della superficie commerciale	6
Tabella 2- Coefficienti correttivi da applicare sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u.	8
Tabella 3- Valutazione u.i.u.	9

Indice delle Foto

FOTO 1- Prospetti su Via Calatafimi n. 12-13 e C.le Flora n. 1	23
FOTO 2- Vano 1 - u.i.u. C.le Flora.....	23
FOTO 3- Vano 2 - u.i.u. C.le Flora.....	24
FOTO 4- u.i.u. Via Calatafimi n. 13	24
FOTO 5- u.i.u. Via Calatafimi n. 12	25
FOTO 6- Cortile u.i.u. Via Calatafimi n. 12	25
FOTO 7- Stato di conservazione prospetto su Via Calatfimi n. 12-13	26
FOTO 8- Stato di conservazione prospetto su C.le Flora n. 1	26
FOTO 9- Cedimento pavimentazione u.i.u. Via Calatafimi n. 13.....	27
FOTO 10- Angolo wc ricavato in una porzione del vano 1 dell'u.i.u. di C.le Flora n. 1	27

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

* PREMESSA

Il sottoscritto geom. Stasuzzo Daniele, con studio tecnico in Agira, via Vittorio Emanuele, 470 iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del tribunale di Enna, nonché al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Enna al N° 1043, con Delibera n. 12 del 24.05.2025 ha ricevuto incaricato dall'amministrazione dell'**I.P.A.B. Istituto di Beneficenza e Scolastico "Sac. Mariano Scriffignano Siscaro"** con sede in Agira, codice fiscale **80000110868**, per la redazione di una perizia estimativa relativa al fabbricato sito in Via Calatafimi/C.le Flora di proprietà dell'Ente.

Dopo aver preso visione della documentazione fornita dai committenti ed avere integrato la stessa con l'estratto di mappa e la visura catastale aggiornata dell'immobile (*cfr.: all.to 1*), è stato effettuato un sopralluogo ricognitivo presso le unità oggetto di stima, ubicate tra la Via Calatafimi, civici nn. 12 e 13 e il Cortile Flora civico n. 1; nel corso del sopralluogo è stato eseguito dettagliato rilievo metrico de luoghi (*cfr.: all.to 3*), nonché particolareggiato reportage fotografico (*cfr.: all.to 4*).

Sulla base della suddetta ricognizione e della documentazione raccolta, lo scrivente ha provveduto a redigere la presente relazione estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

1. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Agira (EN) e risulta ubicato tra le Vie Calatafimi, ai civici nn. 12 e 13 e Cortile Flora, al civico n. 1, così come rilevasi dall'allegato estratto di mappa in scala 1:1000 (*cfr.: all.to 1*).

Si compone di n. 3 distinte unità immobiliari urbane (*u.i.u.*), di proprietà dell'Istituto committente, anche se catastalmente, per mancato allineamento ditta e/o aggiornamento catastale, le stesse risultano intestate a ditte tra loro diverse e in nessuna di esse risulta riportato correttamente per intero il nome giuridico esatto dell'Ente; inoltre, non risulta riportato in nessuna di esse il Codice Fiscale.

In particolare le unità risultano censite rispettivamente al foglio n. 24 ed ai seguenti mappali:

- **4087 sub 3**, immobile residenziale a **Piano Terra**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **2 vani**, con accesso unico dal **Cortile Flora n. 1** – Unità intestata alla ditta **"ENTE MORALE ISTITUTO DI BENEDICIENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO"**¹ - proprietà 1000/1000;

¹ In questa u.i.u. si evidenzia: a) l'uso improprio dei termini "ENTE MORALE"; b) l'uso errato del termine "Benedicienza" piuttosto di **Beneficenza**; c) l'omissione dell'appellativo **"Sac."** prima del termine **Mariano**...

- **4087 sub 2**, immobile commerciale a **Piano Terra**, categoria **C/1**, classe **1**, consistenza **20 m²**, con accesso unico dalla **Via Calatafimi n. 13** (già n. 12); unità intestata, quanto alla proprietà alla ditta “**ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFFIGNANO SISCARO**”; quanto all’usufrutto al signor **SCORNAVACCA Antonino fu Gaetano**²;
- **4087 sub 1 e 4088 sub 3**, immobile residenziale a **Piano Terra**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **3 vani**, con accesso unico dalla **Via Calatafimi n. 12** (già n. 11); unità intestata, quanto alla proprietà alla ditta “**ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFFIGNANO SISCARO**”; quanto all’usufrutto al signor **SCORNAVACCA Antonino fu Gaetano**³;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le Vie Calatafimi e il Cortile Flora urbanisticamente risultano inquadrare nel centro storico della cittadina di Agira “Zona A” (cfr.: all.to 2).

Nella zona “A” - centro storico - sono ammesse tutte le destinazioni d’uso esistenti.

Sono consentite il restauro, il ripristino e l’adattamento degli edifici preesistenti, nonché le ricostruzioni e sopraelevazioni a condizione che:

- a) La densità fondiaria non superi i 5 mc. per mq. di area;
- b) Il rapporto di copertura sia contenuto entro il 75% dell’area del lotto;
- c) L’altezza massima assoluta sia da determinarsi in relazione alle situazioni circostanti ma in ogni caso non superi i ml. 8,00.

Sono consentite le costruzioni in aderenza; in caso di distacco non potrà essere inferiore alla media delle altezze degli edifici che si fronteggiano e comunque non inferiore a m. 10,00.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

I progetti di restauro e di ripristino debbono intonarsi all’ambiente preesistente e mantenere gli elementi del quadro urbano tradizionale.

² In questa u.i.u. si evidenzia: a) l’uso improprio dei termini “ENTE MORALE”; b) l’omissione dell’appellativo “**Sac.**” prima del termine Mariano...; c) la presenza di un usufruttuario del quale non risultano riportati né la data di nascita né il codice fiscale

³ In questa u.i.u. si evidenzia: a) l’uso improprio dei termini “ENTE MORALE”; b) l’omissione dell’appellativo “**Sac.**” prima del termine Mariano...; c) la presenza di un usufruttuario del quale non risultano riportati né la data di nascita né il codice fiscale

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile ove risultano ubicate le unità immobiliari in oggetto fa parte di un edificio di maggiore consistenza, composto da tre piani fuori terra ed è stato edificato negli Anni '30 – '40.

Oggetto di perizia sono le due ubicate a piano terra di Via Calatafimi nn. 12 e 13 e l'unità ubicata a piano terra del Cortile Flora n. 1.

L'unità con ingresso autonomo dal Cortile Flora n. 3, ubicata a piano primo, si appartiene ad altra ditta.

Confini catastali

I confini catastali risultano così perimetrati:

- **Est:** Cortile Flora.
- **Sud:** Via Calatafimi.
- **Ovest:** Cortile interno di pertinenza della medesima ditta e altri edifici edificati da terzi.
- **Nord:** Edifici contigui appartenenti a terzi.

Stato di Conservazione e Agibilità:

L'edificio manifesta un palese stato di degrado conservativo generalizzato e carenze manutentive severe, determinandone l'attuale condizione di inagibilità totale. Tale status è avvalorato dall'assenza conclamata di tutti gli impianti tecnologici essenziali (idrico-sanitario, elettrico, termico, fognario, etc.) e dei servizi igienici. Le finiture interne ed esterne, databili all'epoca di costruzione, unitamente agli elementi di chiusura orizzontali e verticali (infissi), sono da considerarsi obsolete, non funzionali e in avanzato stato di logoramento dovuto all'azione del tempo e dell'usura (*cfr.: all.to 4, foto 1-2-3-4-5-6*).

Anomalie Strutturali e Lesioni

Nel corso dell'indagine visiva, sono state rilevate le seguenti manifestazioni di dissesto statico superficiale:

1. Microlesioni diffuse sul prospetto principale prospiciente Via Calatafimi (*cfr.: all.to 4, foto 7*);
2. Una lesione strutturale di maggiore evidenza, caratterizzata da andamento obliquo con inclinazione approssimativa di 45 gradi, localizzata sul prospetto Est, lato Cortile Flora, in prossimità della porzione muraria dell'unità immobiliare sita al piano primo intestata ad altra ditta estranea alla presente relazione (*cfr.: all.to 4, foto 8*).

Condizioni Interne delle Unità immobiliari

- La dotazione di impianti e servizi dell'immobile, comunque fatiscente considerazione lo stato di abbandono, è scadente e incompatibile con un utilizzo attuale “a norma” degli ambienti.
- Nelle due unità immobiliari con accesso da Via Calatafimi nn. 12 e 13 si riscontra una massiva presenza di umidità di risalita capillare, agente sia sulle murature perimetrali che sui pacchetti pavimentali. Tale fenomeno ha causato il distacco diffuso dell'intonaco (*sulle pareti e sulle volte*) ed evidenti dissesti e deformazioni plano-altimetriche nella pavimentazione, con un principio di cedimento localizzato del piano di calpestio in corrispondenza dell'ambiente con accesso dal civico n. 13 (*cfr.: all.to 4, foto 9*).
- L'unità immobiliare con accesso dal Cortile Flora n. 1, appare parimenti in stato di abbandono, sebbene in una condizione conservativa complessivamente meno critica (*pur rimanendo pessima*) rispetto alle due unità di Via Calatafimi. Il servizio igienico e la cucina, oggi non più presenti, originariamente erano ricavati in una porzione del primo vano ingresso-soggiorno, prospiciente sul Cortile Flora, e separati dal resto dell'ambiente da precaria strutture in legno e porte scorrevoli di plastica (*cfr.: all.to 4, foto 10*).

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Riguardo le caratteristiche dimensionali degli ambienti interni si rileva quanto segue (*cfr.: all.to 3*):

- L'unità ubicata in Via Calatafimi n. 13 è dotata di un'unica apertura sul fronte Sud ed è composta da un unico ambiente esteso **mq. 18,23**;
- L'unità ubicata in Via Calatafimi n. 13 è dotata di un'apertura sul fronte sud e di un'apertura sul fronte Ovest, prospiciente sul cortile interno; è composta da 2,5 vani, estesi complessivamente **mq. 38,91**; la superficie del cortile è di **mq. 10,90**;
- L'unità ubicata nel Cortile Flora n. 1 è dotata di un'apertura e due finestre; è composta da 2 vani estesi complessivamente **mq. 28,45**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si adottano i criteri dettati dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Più precisamente, nel caso in specie la superficie commerciale viene determinata dalla somma:

- a) della superficie utile calpestabile dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei muri interni e di quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) della superficie delle aree scoperte che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento.

<i>Riferimento Unità</i>	<i>Superficie utile calpestabile</i> <i>100%</i>	<i>Muri interni e perimetrali</i> <i>Variabile in rapporto allo spessore</i>	<i>Aree pertinenziali</i> <i>10%</i>	<i>Arrot.</i> <i>mq.</i>	<i>Totale</i> <i>mq.</i>
Cortile Flora n. 1	mq. 28,45	mq. 10,15	---	-0,5	mq. 38,00
Via Calatafimi n. 12	mq. 38,91	mq. 13,83	1,09	+0,17	mq. 54,00
Via Calatafimi n. 13	mq. 18,23	mq. 5,51	---	+0,26	mq. 24,00
TOTALE	85,59				116,00

Tabella 1- Calcolo della superficie commerciale

STIMA DEL PIÙ PROPABILE VALORE DI MERCATO

Scelta del criterio di stima

Prima di entrare nel merito delle singole valutazioni diventa preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche dei beni da valutare. Nel caso in specie, lo scopo è quello di stabilire il giusto prezzo (valore venale) che assumerebbero i diversi immobili qualora fossero posti in vendita e ciò induce a ritenere idoneo il criterio del **più probabile valore di mercato**, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzionale della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Stima per comparazione

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di **stima per confronto diretto** è il processo

estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in specie, attese le finalità della stima e delle indagini di mercato svolte, il parametro usato è la superficie.

Si procederà, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima col **metodo comparativo**, a mezzo di **confronto diretto** con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la **reale consistenza (superficie)** rilevata sui luoghi.

I dati necessari all'applicazione del procedimento prescelto sono stati acquisiti dallo scrivente dopo attento esame del mercato immobiliare della zona interessata, anche attraverso la consultazione di banche dati immobiliari ed della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

I dati osservati sono stati opportunamente verificati tramite informazioni dirette assunte dallo scrivente, anche in rapporto ai prezzi offerta rilevabili dai portali di agenzie immobiliari e rimodulati in ragguagliati alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare.

Quale criterio di giudizio sono stati presi in considerazione solo gli immobili con la stessa categoria catastale di quelli oggetto di stima, ovvero la **categoria C/1** riscontrata per l'unità immobiliare particella 4087 sub 2 e la **categoria A/4** riscontrata per le restanti due unità immobiliari.

L'algoritmo di calcolo individuato, in definitiva, assume quale base il valore unitario ordinario per metro quadrato per la tipologia rilevata e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni di stima, viene adeguato alle caratteristiche proprie del bene, tramite l'applicazione di coefficienti numerici secondo una predefinita scala di variabilità.

Pertanto, la formula per la determinazione del più probabile valore di mercato è la seguente:

$$Vm = Vo * Vs * kn$$

dove:

Vm = Più probabile valore di mercato dell'immobile;

Vo = Valore unitario a metro quadrato dell'immobile ordinariamente rilevato per la specifica tipologia di bene da stimare;

V_s = Superficie lorda espressa in metri quadrati, rilevata direttamente sui luoghi;

K_n = prodotto dei coefficienti numerici determinati per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità, orientati a modulare il valore di un immobile per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nel caso in specie, i valori medi per metro quadrato, rilevati dalle indagini di mercato, per immobili di antica costruzione, simili a quelli oggetto di stima, in posizione centrale, in condizioni ordinarie normali, si assumono nel modo seguente:

- **Euro 850,00/mq.** per immobili della categoria C/1;
- **Euro 550,00/mq.** per immobili di categoria A/4.

Si riporta la tabella di sintesi nella quale sono indicati i coefficienti che incidono positivamente (*valori maggiore di 1*) o negativamente (*valori minori di 1*) sui beni oggetto di stima.

Caratteristica	C.le Flora n. 1	Via Calatafimi n. 12	Via Calatafimi n. 13
Orientamento	1	1	1
Esposizione	1,10	1	0,95
Affaccio	1,10	1,10	1,10
Balconi	0,95	0,95	1,00
Distribuzione ambienti	0,90	0,90	1,00
Luminosità	1,00	0,95	0,90
Vetustà	0,60	0,60	0,60
Finiture	0,95	0,85	0,80
Manutenzione immobile	0,80	0,80	0,75
Riscaldamento	0,95	0,95	0,95
Efficienza energetica	0,90	0,90	0,90
Locazione	1,00	1,00	1,00
Stabile	1,00	1,00	1,00
Parcheggi	1,00	1,00	1,00
Traffico	0,95	0,95	0,95
Zona	1,10	1,10	1,10
Prodotto dei coefficienti	0,4215	0,3257	0,3025

Tabella 2- Coefficienti correttivi da applicare sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi con la determinazione del valore di stima distinto per singola unità immobiliare urbana.

<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale (Vs)</i>	<i>Valore unitario (Vo)</i>	<i>Prodotto coefficienti correttivi (Kn)</i>	<i>Valore di mercato (Vm)</i>
Cortile Flora n. 1	38 mq.	Euro 550,00	0,4215	Euro 8.809,37
Via Calatafimi n. 12	54 mq.	Euro 550,00	0,3257	Euro 9.673,45
Via Calatafimi n. 13	24 mq.	Euro 850,00	0,3025	Euro 6.171,26
T O T A L E				Euro 24.654,08

Tabella 3- Valutazione u.i.u.

CONCLUSIONI

Alla luce delle evidenziate caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, in applicazione del **metodo comparativo**, a mezzo di **confronto diretto** con beni analoghi, applicati i dovuti arrotondamenti, il più probabile valore di mercato stimato per l'intero immobile è di € 24.800,00, così distinti per singola u.i.u.:

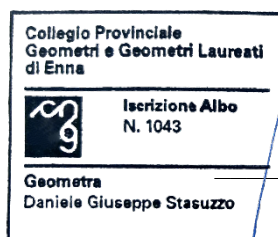
1°) u.i.u. Fg. 24 – mappale 4087 sub 3 – Categoria A/4 - Classe 1 – Consistenza 2 vani – Indirizzo Cortile Flora n. 1 Piano T – Rendita Euro 49,58	Euro 8.900,00
2°) u.i.u. Fg. 24 – mappale 4087 sub 1 e 4088 sub 3 – Categoria A/4 - Classe 2 – Consistenza 3 vani – Indirizzo Via Calatafimi n. 11 Piano T – Rendita Euro 85,22	Euro 9.700,00
3°) u.i.u. Fg. 24 – mappale 4087 sub 2 – Categoria C/1 - Classe 1 – Consistenza 20 m ² – Indirizzo Via Calatafimi n. 12 Piano T – Rendita Euro 135,31	Euro 6.200,00
IN TOTALE Euro 24.800,00	

Tanto dovuto all'esito dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- 1- Visure catastali ed estratto di mappa
- 2- Estratto di P.R.G.
- 3- Grafici di rilievo – pianta in scala 1:100
- 4- Repertorio fotografico

Agira, 23 ottobre 2025



IL TECNICO REDATTORE
(Geom. Daniele Stasuzzo)

ALLEGATO 1 – Documentazione catastale



**Agenzia
Entrate**
 Direzione Provinciale di Enna
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Data: 19/09/2025 Ora: 8.03.32 Segue
 Visura n.: T21862 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AGIRA (Codice:A070)	
	Provincia di ENNA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 4087 Sub.: 1	

INTERESTATI

1	ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO	(1) Proprieta'
2	SCORNAVACCA Antonio ; Fu Gaetano	(8) Usufrutto

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	4087 4088	1 3			A/4	2	3 vani	Totale: 64 m² Totale: esclude scoperte**: 63 m²	Euro 85,22
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2013

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	4087 4088	1 3			A/4	2	3 vani		Euro 85,22
VARIAZIONE del 12/07/2013 Pratica n. EN0092169 in atti dal 12/07/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 56293.1/2013)											

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4087
 Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4088

Indirizzo VIA CALATAFIMI n. 11 Piano T
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. EN0124819 del 17/10/2013
Annotazioni di studio: g.a.f.verifica fabbricato-retifica classamento incoerente, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342 art.74



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Data: 19/09/2025 Ora: 8.03.32
Visura n.: T21862 Pag: 2

Segue

Indirizzo	VIA CALATAFIMI n. 11 Piano T		
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. EN0124819 del 17/10/2013	Partita	Mod.58
Annotazioni	di studio: g.a.f.verifica fabbricato-retifica classamento incoerente, efficacie dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342 art.74		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4087
Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4088

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		24	4087 4088	1 3			A/5	3	3 vani		Euro 52,68	Variazione del 25/05/2012 Pratica n. EN0064361 in atti dal 25/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9695.1/2012)
Indirizzo	VIA CALATAFIMI n. 11 Piano T											
Notifica					Partita		Mod.58					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO			
2	SCORNAVACCA Antonio ; Fu Gaetano			(1) Proprietà (8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA		del 25/05/2012 Pratica n. EN0064361 in atti dal 25/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9695.1/2012)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	B B	24	4087 4088	1 3			A/5	3	3 vani		Euro 52,68 L. 102.000 VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

DANIELE STASUZZO

GEOMETRA

Via Vitt. Emanuele, 384 - Tel. 0935/691474

94011 AGIRA (EN)

email: danielestasuzzo@gmail.com

Pec : daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Data: 19/09/2025 Ora: 8.03.32
Visura n.: T21862
Pag: 3

Fine

Indirizzo	VIA CALATAFIMI n. 11 Piano T				Mod.58	-
Notifica	Partita				3421	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	B B	24	4087 4088	1 3			A/5	3	3 vani		Euro 83,67 L. 162.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario											
Indirizzo		VIA CALATAFIMI n. 11 Piano T				Partita			3421	Mod.58	
Notifica										-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	B B	24	4087 4088	1 3			A/5	3	3 vani		Euro 0,19 L. 372	
Impianto meccanografico del 30/06/1987												
Indirizzo		VIA CALATAFIMI n. 11 Piano T					Partita		3421	Mod.58		-
Notifica												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

8		1		8	
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO				(1) Proprieta' fino al 25/05/2012
2	SCORNAVACCA Antonino ; Fu Gaetano				(8) Usufrutto fino al 25/05/2012
DATI DERIVANTI DA					
Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Data: 19/09/2025 Ora: 8.05.26
Visura n.: T22039
Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di AGIRA (Codice:A070)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 24 Particella: 4087 Sub.: 2

INTESTATI

1	ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO	(1) Proprietà'
2	SCORNAVACCA Antonino ; Fu Gaetano	(8) Usufrutto

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			24	4087	2			C/1	1	20 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 135,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CALATAFIMI n. 12 Piano T											
Notifica						Partita		Mod.58					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4087

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2012

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			24	4087	2			C/1	1	20 m ²		Euro 135,31	Variazione del 25/05/2012 Pratica n. EN0064363 in atti dal 25/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9696.1/2012)	
Indirizzo		VIA CALATAFIMI n. 12 Piano T												
Notifica						Partita		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4087



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Data: 19/09/2025 Ora: 8.05.26
Visura n.: T22039 Pag: 2

Segue

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE MORALE DI BENEFICENZA E SCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO		(1) Proprietà'
2	SCORNAVACCA Antonino : Fu Gaetano		(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA			
del 25/05/2012 Pratica n. EN0064363 in atti dal 25/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9696.1/2012)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	B	24	4087	2			C/1	1	20 m²		Euro 135,31 L. 262.000
Indirizzo					VIA CALATAFIMI n. 12 Piano T						
Notifica					Partita		3421		Mod.58		
									-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		B	24	4087	2			C/1	1	20 m²		Euro 285,08 L. 552,000
Indirizzo		VIA CALATAFIMI n. 12 Piano T										
officina							Partita		3421		Mod.58	
											-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	B	24	4087	2			C/1	1	20 m ²		Euro 0,09 L. 182
Impianto meccanografico del 30/06/1987											

Visura telematica

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Dati della richiesta	Comune di AGIRA (Codice:A070)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 24 Particella: 4087 Sub.: 3

INTESTATO

1	ENTE MORALE ISTITUTO DI BENEDICENZA ESCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	4087	3			A/4	1	2 vani	Totale: 41 m² Totali: escluse scoperte**: 41 m²	Euro 49,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CORTILE FLORA n. 1 Piano T											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. EN0124820 del 17/10/2013						Partita		Mod.58			
Annotazioni	di studio: g.a.f.verifica fabbricato-retifica classamento incoerente, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342 art.74											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A070 - Foglio 24 - Particella 4087

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2013

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	4087	3			A/4	1	2 vani		Euro 49,58	VARIAZIONE del 12/07/2013 Pratica n. EN0092202 in atti dal 12/07/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 56314.1/2013)
Indirizzo		CORTILE FLORA n. 1 Piano T										



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2025

Data: 19/09/2025 Ora: 8.06.26
Visura n.: T22142 Pag: 3

Fine

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		B	24	4087	3			A/5	4	2 vani		Euro 66,11 L. 128.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		CORTILE FLORA n. 1 Piano T					Partita		1220		Mod.58		
Notifica													

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	B	24	4087	3			A/5	4	2 vani		Euro 0,15 L. 296
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Indirizzo											
CORTILE FLORA n. 1 Piano T											
Notifica											
							Partita	1220		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE MORALE ISTITUTO DI BENEDICENZA ESCOLASTICO MARIANO SCRIFIGNANO SISCARO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/05/2012
Impianto meccanografico del 30/06/1987			
DATI DERIVANTI DA			

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

DANIELE STASUZZO

GEOMETRA

Via Vitt. Emanuele, 384 - Tel. 0935/691474
94011 AGIRA (EN)

email: danielestasuzzo@gmail.com

Pec : daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it

GEOMETRA
Via Vitt. Emanuele, 384 - Tel. 0935/691474
94011 AGIRA (EN)
email: danielestasuzzo@gmail.com
Pec : daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it

GEOMETRA

Via Vitt. Emanuele, 384 - Tel. 0935/691474

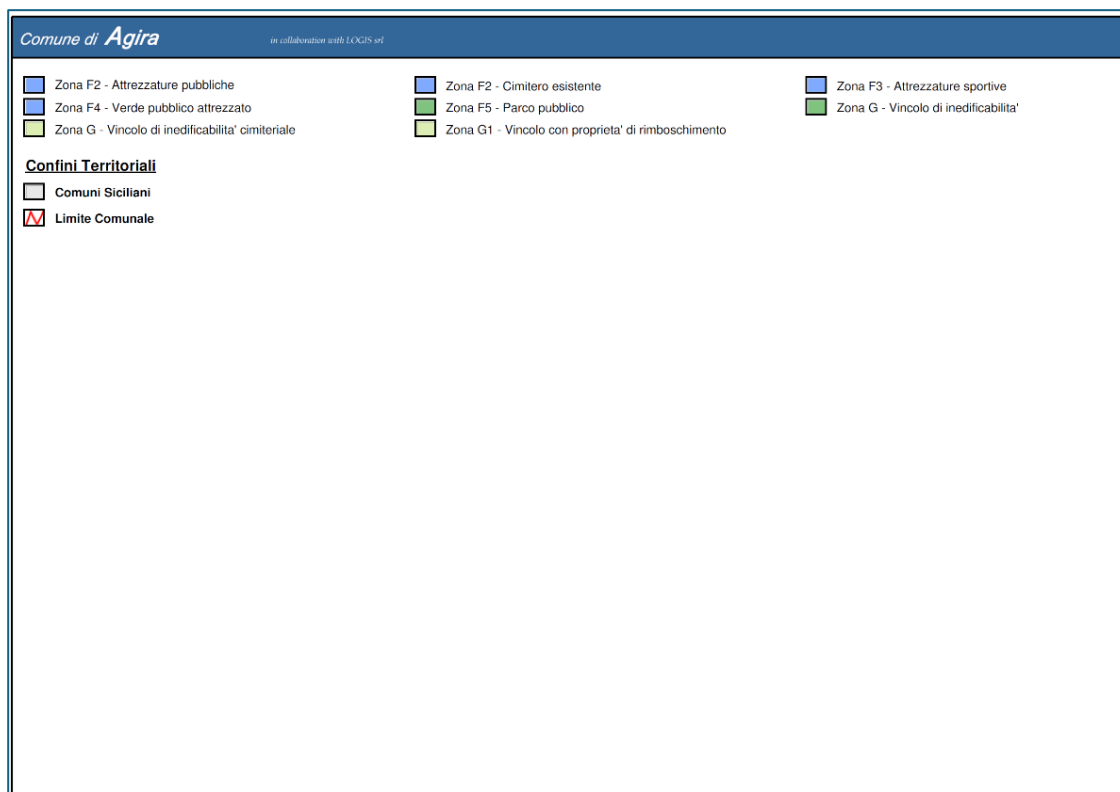
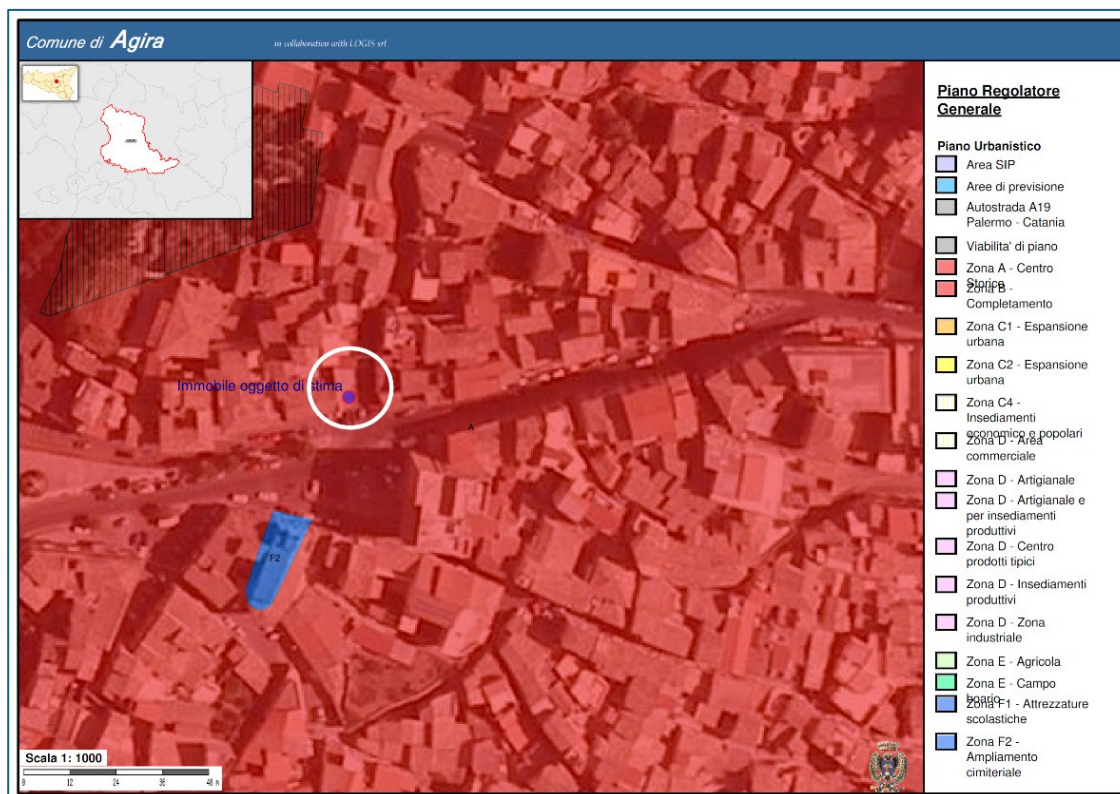
94011 AGIRA (EN)

email: danielestasuzzo@gmail.com

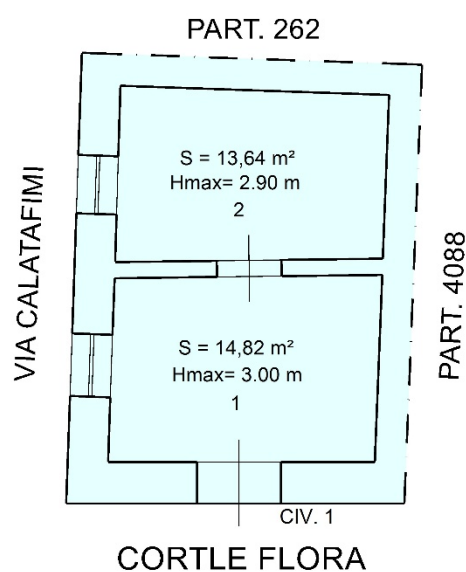
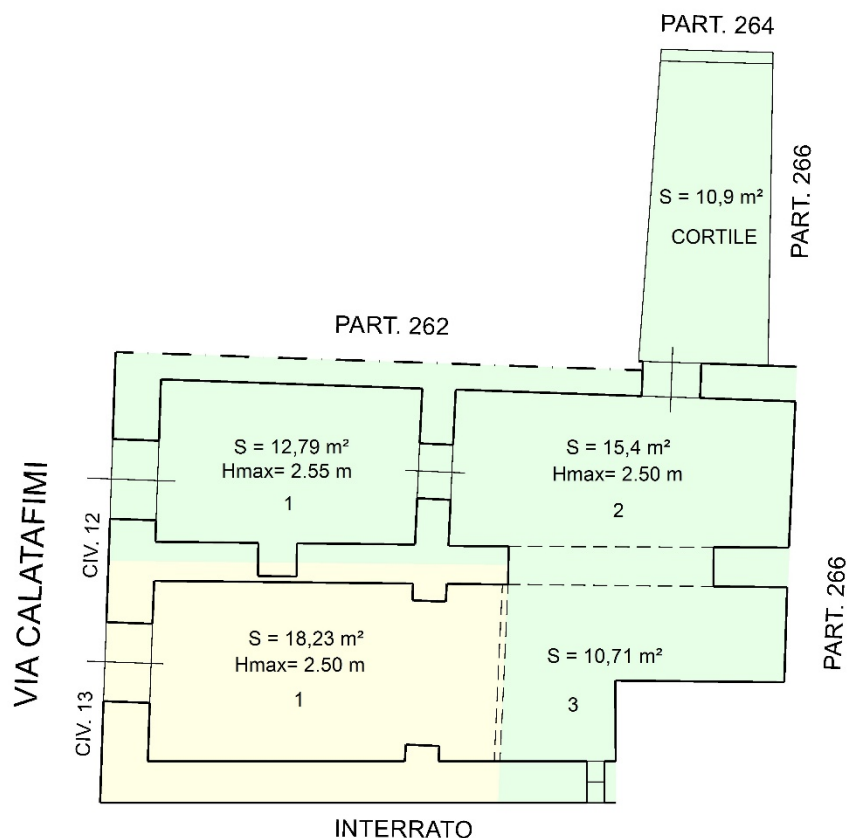
Pec : daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it



ALLEGATO 2 – Estratto di PRG



ALLEGATO 3 – Grafici di rilievo



DATI IDENTIFICATIVI						
ETICHETTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
	24	4087 4088	1 3	A/4	2	3 VANI
VIA CALATAFIMI N. 12 (ex N. 11)						
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (DA RILIEVO SUI LUIGHI)						
Ambiente					Superficie [mq]	
1					12,79	
2					15,40	
3					10,71	
Superficie totale					38,91	

DATI IDENTIFICATIVI						
ETICHETTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
	24	4087	2	C/1	1	20 mq
VIA CALATAFIMI N. 13 (ex N. 12)						
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (DA RILIEVO SUI LUIGHI)						
Ambiente					Superficie [mq]	
1					18,23	
Superficie totale					18,23	

DATI IDENTIFICATIVI						
ETICHETTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
	24	4087	3	A/4	1	2 VANI
CORTILE FLORA N. 1						
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (DA RILIEVO SUI LUIGHI)						
Ambiente					Superficie [mq]	
1					14,82	
2					13,64	
Superficie totale					28,45	

ALLEGATO 4 – Reportage fotografico



FOTO 1- Prospetti su Via Calatafimi n. 12-13 e C.le Flora n. 1



FOTO 2- Vano 1 - u.i.u. C.le Flora



FOTO 3- Vano 2 - u.i.u. C.le Flora



FOTO 4- u.i.u. Via Calatafimi n. 13



FOTO 5- u.i.u. Via Calatafimi n. 12



FOTO 6- Cortile u.i.u. Via Calatafimi n. 12



FOTO 7- Stato di conservazione prospetto su Via Calatafimi n. 12-13



FOTO 8- Stato di conservazione prospetto su C.le Flora n. 1



FOTO 9- Cedimento pavimentazione u.i.u. Via Calatafimi n. 13



FOTO 10- Angolo wc ricavato in una porzione del vano 1 dell'u.i.u. di C.le Flora n. 1