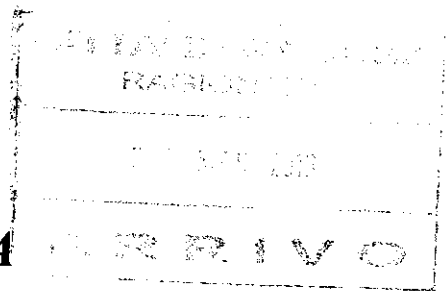


SETTORE I° - SERVIZIO I°  
Segreteria Generale e Procedimenti deliberativi  
Pratica pervenuta il 28-05-2013

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
(Dott.ssa Iolanda Mirmili)



**CITTÀ DI RAGUSA**



Serv. Determinazioni Dirigenziali  
Trasmessa: Sc.H II  
TIL - 4 Pbn  
il 30.05.2013  
Il Resp. del servizio  
L'Istruttore Direttivo  
(Dott.ssa Iolanda Mirmili)

**SETTORE II**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

Annotata al Registro Generale In data <u>30.05.2013</u>  N. <u>739</u>	<b>OGGETTO:</b> Avvio procedura per l'alienazione della quota parte dell'immobile di proprietà comunale sito in via paestum n. 71
N. <u>104</u> Settore II  Data <u>21.05.2013</u>	

**DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI**

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

**IL RAGIONIERE**

L'anno duemilatrecento e tre, il giorno 21 del mese di maggio  
nell'ufficio del settore II, Gestione affari patrimoniali, consulenza appalti, gare e  
aste, contratti, il Dirigente, Dr. Rosario Spata su proposta del Funzionario C.S.  
Antonietta Rella ha adottato la seguente determinazione:

## IL DIRIGENTE

Premesso:

che il Comune di Ragusa, a seguito della disposizione testamentaria del sig. Zago Giuseppe (testamento olografo del 10.10.1991, pubblicato dal notaio Francesco Zichichi il 22.9.94, rep. 162762) ha ricevuto la nuda proprietà dei 5/6 indivisi della casa sita in Ragusa in Via Paestum n. 71, composta da un piano terra adibito a negozio ed autorimessa e spazio esterno scoperto di pertinenza adibito a verde di circa mq. 250 e da un primo piano di tre vani ed accessori adibiti ad abitazione;

che in data 2.12.1997 il Comune di Ragusa ha acquistato la restante parte (1/6) dell'immobile di via Paestum n.71 (di proprietà dei nipoti del sig. Zago) al prezzo di £ 44.000.000, diventando interamente proprietario di tutto l'immobile (giusta atto di acquisto n. 17412 di rep., n. 1955 di fascicolo, a rogito notaio Marcello Zichichi);

che a seguito della denuncia, in data 23.05.2000, per lesione di legittima, della sig.ra Cavaleri Giuseppa, moglie separata del sig. Zago Giuseppe, il Tribunale di Ragusa, con sentenza civile n. 480 del 23.5.2000, ha disposto che alla sig.ra Cavaleri Giuseppa venissero attribuiti i 5/6 della nuda proprietà del terreno pertinenziale al fabbricato di via Paestum n. 71, i 5/6 della nuda proprietà del negozio a piano terra dello stesso fabbricato, i 5/6 della nuda proprietà del garage a piano terra dello stesso fabbricato e al Comune di Ragusa l'appartamento ubicato al primo piano dell'edificio;

che, pertanto, a seguito della sentenza n. 480/2000, il Comune di Ragusa è risultato proprietario di 1/6 della casa sita in Ragusa in Via Paestum n. 71, piano T, e proprietario di 6/6 del primo piano;

Dato atto che, in data 22.1.2008 la sig.ra Cavaleri Giuseppa ha comunicato al Comune di Ragusa l'intenzione di acquistare la quota di 1/6 dell'immobile di via Paestum n. 71;

Dato atto che, a seguito del decesso della sig.ra Cavaleri avvenuto il 18.7.2008, gli eredi, con nota del 15.11.2011, hanno inoltrato nuova richiesta per confermare la volontà di acquisto dell'immobile de quo;

Vista la perizia di stima trasmessa dall'Ufficio tecnico del Settore V – Decoro urbano – Manutenzione e Gestione Infrastrutture- (giusta nota del 8.2.2013, prot. 12694) e rilevato che il valore individuato e ritenuto congruo per la quota parte indivisa 1/6 dell'immobile di via Paestum n. 71, piano T, è di € 19.502,32;

Ritenuto opportuno procedere a predisporre quanto necessario per l'alienazione dell'immobile citato;

Visto il Regolamento comunale delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare, che prevede, per i beni da alienare di importo inferiore ad € 50.000,00, per i quali risulta formulata richiesta di acquisto da parte di un privato, il ricorso alla trattativa diretta con un unico contraente, ma solamente in caso di riscontrata insussistenza di una molteplicità di interessati;

Dato atto pertanto che lo scrivente Ufficio procederà alla pubblicazione, sul sito Internet del Comune di Ragusa, di un avviso esplorativo per la ricerca di manifestazione di interesse da parte di terzi;

Rilevato, pertanto, che lo scrivente Ufficio procederà, in assenza di manifestazione di interesse, ad avviare la trattativa diretta con il contraente che ha formulato la richiesta di acquisto ovvero ad avviare la procedura di vendita, a mezzo di trattativa privata preceduta da bando e invito, qualora venissero formulate ulteriori richieste di interesse;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 2000, in ordine alle funzioni e responsabilità della dirigenza;

Visto il vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 30/10/1997 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 53 e 65 del predetto regolamento in ordine, rispettivamente, alle competenze e attribuzioni dei dirigenti e alla forma e pubblicità delle determinazioni dirigenziali;

### DETERMINA

1. Dare atto che lo scrivente Ufficio procederà alla pubblicazione, sul sito Internet del Comune di Ragusa, di un avviso esplorativo per la ricerca di manifestazione di interesse da parte di terzi per la cessione della quota parte dell'immobile di proprietà comunale sito in via Paestum n. 71;
2. Dare atto che lo scrivente Ufficio procederà, in assenza di manifestazione di interesse, ad avviare la trattativa diretta con il contraente che ha formulato la richiesta di acquisto;
3. Dare atto che la presente non comporta impegno di spesa.

Parte integrante: Stima del settore V dell'immobile di via Paestum n. 71

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II  
Dr. Rosario Spata



Da trasmettersi d'ufficio, oltre che al Sindaco ed al Segretario Generale, ai seguenti settori/uffici: RAGIONERIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II  
Dr. Rosario Spata



## SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, 4° comma, del TUEL.

Ragusa \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

---

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della stessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Ragusa 04 GIU. 2013

**IL MESSO COMUNALE**  
**IL MESSO COMUNICATORE**  
*(Firma Giovanni)*

---

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 04 GIU. 2013 al 11 GIU. 2013

Ragusa 12 GIU. 2013

**IL MESSO COMUNALE**

---



# CITTÀ DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.it](http://www.comune.ragusa.it)

## SETTORE V

**Decoro urbano - Manutenzione e Gestione Infrastrutture -  
Programmazione Opere Pubbliche**

P.zza San Giovanni - Tel. 0932/676560 348/7352418

E-mail [f.civello@comune.ragusa.it](mailto:f.civello@comune.ragusa.it)

*n. 7 la c. e. t. o*  
Parte integrante e sostanziale  
della determinazione dirigenziale  
N. 739 del 30.5.2013

Prot. n° *12694*

Ragusa, *08/02/2013*

**AL DIRIGENTE DEL SETTORE II**

**SEDE**

**OGGETTO:** STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE QUOTA 1/6 SITO IN  
RAGUSA VIA PAESTUM N. 71

\*\*\*\*\*

Si trasmette stima del valore immobiliare relativa alla quota parte indivisa 1/6 di  
proprietà comunale relativa all'immobile in Via Paestum n. 71 piano terra.

**IL FUNZIONARIO TECNICO**

Geom. *Franco Civello*



## STIMA DI CONGRUITA' VALORE IMMOBILIARE

### A) Consistenza e caratteristiche:

#### Dati anagrafici:

Comune di: **Ragusa** Provincia di: **Ragusa**

Via o Piazza: **Paestum 71**

#### Dati Catastali:

**Ragusa**

N.C.E.U. del Comune di: **Ragusa**

Proprietà per 1/6 del Comune di Ragusa

Sez. urbana: A Foglio: 99

p.lla 137 sub: 4

Sez. urbana: A Foglio: 99

p.lla 137 sub: 3

Alla quale è pervenuto tramite lascito ereditario.

#### Confini:

a Est:

a Sud:

a Ovest:

a Nord:

Le misurazioni sotto evidenziate sono al lordo.

Superficie complessiva del lotto mq. 333,00

Superficie coperta a piano terra: mq. 142,31

Superficie parte non coperta: mq. 190,69

Superficie attività commerciale: mq. 58,95

Superficie garage: mq. 72,15

Superficie vano scala: mq. 11,21

#### Caratteristiche strutturali e costruttive attuali dell'immobile:

- ◆ Strutture portanti verticali: in muratura
- ◆ Strutture portanti orizzontali: tetto in ferro e tegole in cemento;
- ◆ Rifinitura prospetti: intonaco cementizio;
- ◆ Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, telefonico e termico
- ◆ Infissi esterni: in alluminio e avvolgibili;
- ◆ Pavimenti: mattoni di cemento
- ◆ Rifinitura di pareti e soffitti: strato di tonachina e successiva tinteggiatura

#### GRADO DI MANUTENZIONE ATTUALE (M):

( ) FABBRICATO NUOVO

( ) OTTIMO

( ) BUONO

( ) SUFFICIENTE

( X ) MEDIOCRE

( ) PESSIMO

#### Notizie riguardanti le condizioni specifiche attuali dell'immobile:

Condizione di stabilità (S):

Struttura antisismica: SI ( ) NO ( x ) (1.00)

Struttura non antisismica in condizioni:

- ( ) BUONE (0.90)
- ( x ) SUFFICIENTI (0.70)
- ( ) MEDIOCRI (0.60)
- ( ) INSTABILI (0.50)

**Relazione descrittiva della planimetria dell'immobile:**

Trattasi di immobile sito a piano terra, composto da un vano adibito a negozio per una superficie di mq. 58,95 e di un altro vano adibito a posto auto coperto per una superficie di mq. 72,15, oltre uno spazio esterno attiguo su tre lati, per una superficie di mq. 190,69 e di un primo piano di tre vani ed accessori, siti in via Paestum N. 71, pervenuti per accettazione di ultima volontà da parte del De cuius Zago Giuseppe, e vendita del 02/12/1997. Giusto Atto di acquisto N. 17412 di repertorio e N. 1955 di fascicolo.

Successivamente con sentenza civile del Tribunale di Ragusa n. 480/2000, viene disposto e attribuito che la Signora Cavaleri Giuseppa nata a Santacroce Camerina il 14/11/34, (coniugata in seconde nozze al De cuius Zago Giuseppe, ) ridiventi proprietaria della quota di 5/6 della parte di immobile a piano terra, per il quale insiste usufrutto concesso alla Signora Lo Giusto Eutalia.

In data 01/02/2008, la signora Cavalieri Giuseppina, avanza richiesta di acquisto della quota di 1/6 appartenente al Comune di Ragusa.

Rifiniture ad interventi eseguiti (R):

- ( ) DI PREGIO (1.10)
- ( ) BUONE (1.00)
- ( ) SUFFICIENTI (0.90)
- ( x ) MEDIOCRI (0.80)
- ( ) STATO RUSTICO (0.70)

Stato d'uso ad interventi eseguiti (SU):

- ( ) FABBRICATO NUOVO (1.00)
- ( ) OTTIME CONDIZIONI (0.95)
- ( ) BUONE CONDIZIONI (0.90)
- ( ) SUFFICIENTI CONDIZIONI (0.85)
- ( x ) MEDIOCRI CONDIZIONI (0.75)
- ( ) SCADENTE (0.60)

**Caratteristiche del quartiere e notizie relative alle attrezzature pubbliche** (negozi, pubblico trasporto, ecc...):

Zona di ubicazione (U):

- ( ) CENTRO STORICO (1.20)  
( ) ZONA INTERMEDIA (1.10)  
( ) ZONA PARTICOLARE (1.00)  
( X ) ZONA PERIFERICA (0.95)  
( ) ZONA DEGRADATA (0.90)  
( ) ZONA AGRICOLA (0.80)

Condizioni particolari (P):

- ( ) LOCALI PROSPICIENTI SU VIE E PIAZZE DI PARTICOLARE IMPORTANZA (1.20)  
( X ) LOCALI PROSPICIENTI SU VIE ORDINARIE > 8 m. (1.10)  
( ) LOCALI DI DIFFICILE ACCESSO SU STRADE DA 6 A 8 m. (0.90)  
( x ) LOCALI DI DIFFICILE ACCESSO SU STRADE < 6 m. (0.80)

Considerazioni di natura economica e tecnica ai fini della destinazione dell'immobile, della utilizzazione, della determinazione del reddito:

- Posizione: zona intermedia
- Grado di rifinitura: decadente
- Funzionalità del complesso e dell'immobile: buona
- Presenza di parcheggi: SI ( ) COPERTO ( x ) SCOPERTO

Spazi Esterni (ES)

- ( ) OLTRE 2.000 MQ. (1.20)  
( ) DA 500 A 2.000 MQ. (1.15)  
( X ) FINO A 500 MQ. (1.10)  
( ) ASSENZA (1.00)

## B) STIMA BASATA SUL REALE VALORE DI MERCATO

(... riferito a locali con analoghe caratteristiche nella medesima zona, sentite 3 agenzie immobiliari)

PIANI	SUPERFICIE UTILE MQ.	VALORE DI MERCATO	
		UNITARIO (ANNUO) /mq.	TOTALE €.
terreno di pertinenza	190,89	€ 150,00	€ 28.603,50
garage	72,15	€ 400,00	€ 28.860,00
Attività commerciale	58,95	€ 1.500,00	€ 88.425,00
		TOTALE REDDITO	145.888,50

- 1ª STIMA BASATA SUL REALE VALORE DI MERCATO € 145.888,50

## C) STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE E SULLA REALE CONSISTENZA DELLO STATO DELL'IMMOBILE



- Costo unitario di fabbricazione (CU): €/mq. 1.150 (di superficie netta)

- Coefficiente di valutazione complessivo (V)  
 $V = S \times R \times S_U \times U \times P \times E_S =$

	<b>S</b>	<b>R</b>	<b>S<sub>U</sub></b>	<b>U</b>	<b>P</b>	<b>E<sub>S</sub></b>		
<b>V =</b>	1,00	0,70	0,80	0,75	0,95	1,10	€	0,88

- Valore Unitario (VU)	$VU = CU \times V =$	1.150	x	0,88	€	1.012,00
- Valore Giardino:		60	x	190,69	€	11.441,40
- Valore di costruzione (VC):	$VC = Vu \times S_n(\text{sup.netta})$		1.012	x	142,31	€ 144.017,72
					€	<b>155.459,12</b>

- Stima per costo di costruzione (CL1) = €. 155.459,12

#### D) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

È stata fatta una terza stima utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Ragusa zona Via Paestum, in stato conservativo normale, prevede un range come valore di mercato che va, per la tipologia commerciali, da un minimo di €. 1.250,00 a un massimo di €. 2.000,00 per superficie lorda; per la tipologia posti auto coperti, da un minimo di €. 460,00 a un massimo di €. 660,00 per superficie lorda; e per la tipologia posti auto scoperti da un minimo di €. 160,00 a un massimo di €. 200,00 per superficie lorda.

Trattandosi di uno stato conservativo normale,

RIEPILOGANDO si ha:

1) Valore di mercato O.I.A.T. per tipologia commerciale = €. 1.250,00 + €. 2.000,00 = € 3.250,00 / 2 = €. 1.625,00

Il valore della tipologia commerciale risulta:

Superficie lorda mq. 58,95 x €. 1.625,00 = €. 95.793,75 (diconsi euro novantacinquesettecentonovantatre/75)

2) Valore di mercato O.I.A.T. per tipologia posti auto coperti = €. 460,00 + €. 660,00 = € 1.120,00 / 2 = €. 560,000

Il valore della tipologia commerciale risulta:

Superficie lorda mq. 72,15 x €. 560,00 = €. 40.404,00 (diconsi euro quarantamilaquattrocentoquattro/00)

3) Valore di mercato O.I.A.T. per tipologia posti auto scoperti considerando che lo spazio esterno ha un solo posto auto scoperto e la restante parte è destinata a giardino si applica il minimo e cioè €.160,00

Il valore della tipologia posto auto scoperto risulta:

Superficie lorda mq. 190,69 x €. 160,00 = €. 30.510,40 (diconsi euro trentamila cinquecentodieci/40)

- **STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'O.I.A.T.**

**€.95.793,75+40.404,00+30.150,40= €.166.708,15**

#### **MEDIA DEI VALORI:**

##### **MEDIA DEI VALORI DI STIMA**

S1	€	145.888,50		€	19.502,32
S2	€	155.459,12			€ 39.004,65
S3	€	166.708,15		€	117.013,94
	€	468.055,77 / 3	MEDIA	€	156.018,59

Media dei valori €. 156.018,59;

a detrarre usufrutto della signora Lo Giusto Eleutelia (€. 156.018,59 \* 0,25) = €. 39.004,65

Restano €. 117.013,94

Valore quota di proprietà comunale : €. 117.013,94/6 = €. 19.502,32

Pertanto quest'Ufficio ritiene che all'immobile citato in oggetto, visto quanto scaturito dalla perizia tecnica di stima, si possa applicare un valore arrotondato di €. 19.502,32 che, pertanto, quest'Ufficio ritiene congruo.

**IL FUNZIONARIO TECNICO**

*Geom. Franco Civello*



**Visto IL DIRIGENTE SETTORE V**  
**ing. Michele Scarpulla**

18.45

