



Serv. Determinazioni Dirigenziali

Trasmessa: Sett IV

II - III - A 160

23.07.2014

H Resp. del servizio

L'Istruttore Direttivo

(Dott.ssa Chiara Pizzuti)

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IV

*Assetto ed uso del territorio, Centro storico, Edilizia privata
Protezione Civile, Politiche Innovative Smart City, SUAP*

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Annotata al Registro Generale	
in data: <u>22.07.2014</u>	
N.	
<u>1364</u>	
N. <u>86</u>	Settore IV
DATA: <u>10.07.2014</u>	

OGGETTO: Presa d'atto perizia di stima Palazzo Sortino-Trono e liquidazione competenze tecniche ing. Scrofani Giovanni.

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI ART 18 L.R. 61/81

BIL 2014_ CAP 2504 DENOM IMP. 5881/03 - Cap 486/11

FUNZ 1 SERV 8 INTERV 4

IL RAGIONIERE CAPO

L'anno DuemilaQUATTORDICI, il giorno dieci del mese di luglio,
nell'ufficio del Settore IV, il dirigente arch. Marcello Dimartino ha adottato la seguente determinazione:

Premesso che nei Piani di Spesa della L.R. 61/'81 è prevista la realizzazione dei **"Lavori di Manutenzione straordinaria interni e sistemazione esterna Palazzo Sortino-Trono per finalità espositive"** dell'importo di € 1.300.000,00;

Considerato che la proprietà dell'immobile è in parte di Questa Amministrazione ed in parte della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio e prima dell'avvio della progettazione è opportuno definire l'ambito di intervento dei lavori da effettuare;

Che a tale proposito è stata prospettata da parte della Curia Vescovile l'alienazione della porzione di immobile di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio ed a tale scopo si è reso necessario procedere ad una perizia di stima previo accertamento catastale dell'esatta proprietà comunale;

Che per tale stima è stato dato mandato all'ing. Scrofani Giovanni che nella qualità di progettista incaricato con determina Sindacale n. 115 del 26.07.2011 è in possesso di gran parte della documentazione catastale occorrente;

Che dopo ripetuti sopralluoghi ed accertamenti, anche in contraddittorio con un tecnico della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, l'ing. Scrofani in data 08.05.2014 ha trasmesso la documentazione tecnica contenente una descrizione dello stato dei luoghi con l'indicazione della titolarità di tutti i vani che costituiscono l'intero immobile, nonché lo stato di conservazione ed una perizia di stima della porzione di edificio di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio;

Considerato che le competenze professionali da liquidare al professionista, che ammontano ad € 1.787,20 oltre oneri di legge, possono essere finanziate con i fondi della L.R. 61/'81 destinate alla realizzazione dell'opera in oggetto;

Considerato che la materia oggetto del presente provvedimento rientra tra le attribuzioni del Dirigente, indicate nell'art.53 del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi al quale si invia;

Visto il successivo art.65 del medesimo regolamento in ordine alla forma, pubblicità ed efficacia della Determinazione Dirigenziale;

DETERMINA


1. **Prendere atto** della documentazione tecnica trasmessa dall'ing. Scrofani Giovanni contenente la perizia di stima inerente le porzioni di immobile del Palazzo Sortino - Trono di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, *che fa parte integrante e sostanziale dell'intero atto;*
2. **Liquidare** all'ing. Scrofani Giovanni le relative competenze tecniche quantificate complessivamente in € 2.267,59 di cui € 1.787,20 per onorario oltre oneri di legge.
3. **Finanziare** la spesa con i fondi Art. 18 della L.R. 61/'81 bilancio 2014, cap. 2504 imp. 5871/'03 liq. 486/'11 previste nel Piano di Spesa 2003 e destinate a tale opera.
4. **Trasmettere** la perizia di stima all'ufficio contratti per le valutazioni di competenza.

PARTE INTEGRANTE: Perizia di stima redatta dall'ing. Scrofani Giovanni

Ragusa li, 10 LUG 2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Marcello Dimartino




Da trasmettersi d'ufficio, al Segretario Generale, all'Ufficio Ragioneria e all'Ufficio Contratti

Ragusa lì,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Marcello Dimartino



SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

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

Ragusa 21.7.2014


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 li, 25 LUG. 2014


IL MESSO COMUNALE
IL MESSO COMUNICATORE
(Licitra Giovanni)

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 25 LUG. 2014 al 01 AGO. 2014

RAGUSA li, 04 AGO. 2014

IL MESSO COMUNALE

Parte integrante e sostanziale
della determinazione dirigenziale
N. 1364 del 22.07.2014

AI COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IV

Assetto ed uso del Territorio. Centro Storico

Ufficio Centro Storico – servizio 5°

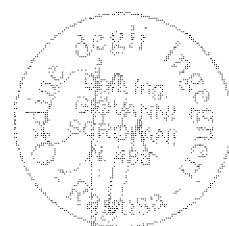
Piazza Pola, Ragusa Ibla

Valutazione immobile



Oggetto: Manutenzione straordinaria interni e sistemazione esterna Palazzo Sortino
Trono per finalità espositive.

*Perizia di stima inerente le porzioni di immobile del Palazzo Sortino – Trono di
proprietà della Parrocchia Anime Sante Del Purgatorio*



Premessa

Relativamente agli interventi di cui all'oggetto, nell'intento di avviare l'iter progettuale di cui al disciplinare d'incarico professionale del 22/9/2011, l'Amministrazione con nota del 6/3/2014 prot 18698, ha incaricato il sottoscritto ing Giovanni Scrofani, di redigere una perizia per la valutazione delle porzioni di immobile del Palazzo Sortino Trono di Ragusa Ibla di proprietà della Curia Vescovile o comunque non appartenente al Comune di Ragusa.

Lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto ha effettuato rilievi e misurazioni dell'immobile confrontandone gli esiti con la documentazione esistente presso l'Agenzia del territorio di Ragusa e con gli atti di provenienza forniti dal Comune e dalla Curia Vescovile.

Dai rilievi e dalla documentazione esaminata emerge quanto segue.

Stato dei luoghi: individuazione delle titolarità e relative dimensioni

Con riferimento alle planimetrie dello stato di fatto puntualmente riscontrate in fase di sopralluoghi, l'intero corpo dell'immobile di Palazzo Sortino- Trono oggetto del progetto di manutenzione straordinaria, si compone di tre piani in elevazione, piano terra, primo e secondo, avente accesso sul lato sud attraverso la scala ed il lastrico solare (piano delle Signore) parte del quale in comune con altri edifici; sul lato nord dalla retrostante via Ioppolo attraverso più civici.

Dalla attenta lettura dei titoli di proprietà fornitemi, si evince con sufficiente chiarezza che la titolarità dell'immobile faccia capo parte al Comune di Ragusa e la restante parte alla Parrocchia Anime Sante del Purgatorio (giusto decreto del vescovo della Diocesi di Ragusa del 16/8/1989 n°293/89 trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 16/10/1989 nn° 15780/13150).

In particolare emerge quanto segue:

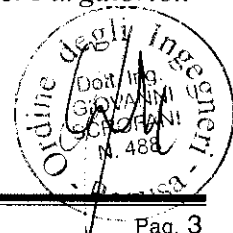
- *Il piano terra dell'immobile (vedasi allegato A) risulta formato da tre porzioni evidenziati con colori diversi e precisamente:*
 1. *Porzione in celeste chiaro coincidente con i vani 1-2-3-5-6-8 della planimetria di proprietà del Comune di Ragusa in catasto al foglio 403 particella 1370 sub 1 (ex 252/2) avente superficie utile pari a mq 124,85;*
 2. *Porzione in verde chiaro e superiore tratteggio coincidente con i vani 4-7-9 di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio ma di fatto costituente spazio condominiale di accesso al piano primo (si veda in proposito l'atto di*

accettazione di donazione del 3/6/1958 a rogito notaio Dr Giovannino Giampiccolo di Ragusa). Detta porzione presenta una superficie utile coperta pari a mq 89,15 in catasto al foglio 403 porzione della particella 1372 sub 2 (ex 252/3) intestata a Beneficio Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio. Tra gli spazi condominiali di pertinenza ad entrambe le ditte proprietarie è da considerare lo spazio esterno indicato negli atti notarili come "Piano delle Signore", ci si riferisce alla superficie scoperta antistante il prospetto lato sud del palazzo, al momento priva di pavimentazione; naturale corridoio di accesso che da via del mercato, attraverso una prima rampa di scale in comune con altri edifici, garantisce l'accesso dell'ingresso principale dell'immobile. Detto spazio non identificato nelle planimetrie catastali presenta una superficie pari a mq 167,06 misurata dal piede della scalinata di accesso al lastrico.

3. Porzione in giallo chiaro coincidente con i vani privi di numerazione perché al momento separata dal resto dell'edificio di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, dotata di accesso indipendente dalla via Ioppolo e concessa in locazione a terzi avente superficie utile coperta pari a mq 69,05 . In catasto al foglio 403 particella 1372 sub 1 intestata a Chiesa Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio.

- Il piano primo dell'immobile (vedasi allegato B) risulta formato da cinque porzioni evidenziati con colori diversi e precisamente:

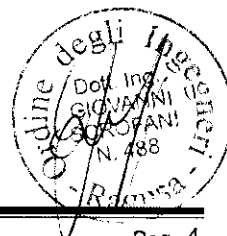
1. Porzione in azzurro coincidente con i vani 1-2-3-6-7-8-9 della planimetria di proprietà del Comune di Ragusa in catasto al foglio 403 porzione della particella 1370 sub 2 (ex 252/4)avente superficie utile pari a mq 152,62;
2. Porzione in verde chiaro e superiore tratteggio coincidente con il restante vano scala condominiale di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio ma di fatto costituente spazio condominiale di accesso al piano primo (si veda in proposito l'atto di accettazione di donazione del 3/6/1958 a rogito notaio Dr Giovannino Giampiccolo di Ragusa). Detta porzione presenta una superficie utile coperta pari a mq 7,84 in catasto al foglio 403 porzione della particella 1372 sub 2 (ex 252/3) intestata a Beneficio Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio..



3. *Porzione in giallo chiaro coincidente con i vani 4-10-11-12-13-14 della planimetria di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, avente superficie utile coperta pari a mq 125,21 . In catasto al foglio 403 porzione della particella 1372 sub 2 (ex 252/3) intestata a Beneficio Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio.*
 4. *Porzione in grigio chiaro coincidente con il vano 5 della planimetria, di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, avente superficie utile coperta pari a mq 8,16 . In catasto al foglio 403 porzione della particella 1392 sub 3 (ex 244/3) intestata a Beneficio Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio.*
 5. *Porzione non colorata coincidente con i vani privi di numerazione perché al momento separata dal resto dell'edificio di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, dotata di accesso indipendente dalla via Ioppolo e concessa in locazione a terzi avente superficie utile coperta pari a mq 49,37 . In catasto al foglio 403 porzione della particella 1392 sub 3 (ex 244/3) intestata a Beneficio Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio.*
- *Il piano secondo dell'immobile (vedasi allegato C) risulta formato da due porzioni evidenziati con colori diversi e precisamente:*
 1. *Porzione in azzurro coincidente con i vani 1-2-3-4-5 della planimetria di proprietà del Comune di Ragusa in catasto al foglio 403 porzione della particella 1370 sub 2 (ex 252/4)avente superficie utile escludendo i sottotetti pari a mq 43,76;*
 2. *Porzione in giallo chiaro coincidente con i vani 6-7-8-9-10-11-12-13 della planimetria di proprietà della Parrocchia Anime Sante del Purgatorio, avente superficie utile escludendo i sottotetti pari a mq 129,63 . In catasto al foglio 403 porzione della particella 1372 sub 2 (ex 252/3) intestata a Beneficio Parrocchiale delle Anime Sante del Purgatorio.*

Volendo riassumere l'intero corpo dell'immobile, così come rappresentato nelle planimetrie allegati alla presente valutazione, risulta appartenere:

- *al Comune di Ragusa per una superficie utile complessiva sui tre piani pari a mq $(124,85 + 152,82 + 43,76) = \text{mq } 321,43$;*



- *alla Parrocchia Anime Sante del Purgatorio per una superficie utile complessiva sui tre piani pari a mq (69,05 + 89,15 + 8,16 + 7,84 + 125,21 + 49,13 + 129,63) = mq 478,17 di cui:*
 - a) *mq 263,00 in piena proprietà liberi da servitù e locazione*
 - b) *mq 96,99 gravante della servitù di area condominiale in comune con la proprietà del Comune di Ragusa*
 - c) *mq 118,18 in piena proprietà ma al momento dati in locazione a terzi.*

Caratteristiche dei vani e relativo stato di conservazione

Ad eccezione delle porzioni di immobile date in locazione a terzi per le quali non è stato possibile accedervi all'interno, la restante parte dell'immobile presenta un eguale stato di conservazione: pareti e soffitti scrostati, pavimentazione in marmette di cemento e polvere di marmo parte della quale sconnessa, inesistenza di impianti tecnologici e sanitari, infissi interni in pessimo stato. All'esterno l'immobile risulta in buono stato con le facciate e la copertura a tetto recentemente restaurate.

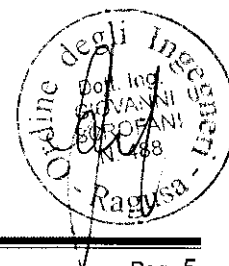
In base alle dimensioni dei vani e alla loro caratteristiche intrinseche, l'intero immobile in esame può schematizzarsi in due macro aree la prima caratterizzata dai vani prospicienti la facciata sud tutti di grandi dimensioni con soffitti alti alcuni dei quali affrescati, dotati di ampie aperture sulla vallata; la seconda caratterizzata dai vani prospicienti via Ioppolo tutti mediamente di dimensioni inferiori, meno illuminati ed areati, aventi altezza interna inferiore e internamente variamente frazionati per contenere i percorsi di accesso (scale – corridoi), i servizi, i ripostigli etc.

In base alle caratteristiche dei vani si nota che la proprietà del Comune di Ragusa risulta preponderante, circa $\frac{3}{4}$ del totale, per le superfici di maggior pregio; situazione ribaltata per le superfici di minor pregio dove risulta preponderante la proprietà della Parrocchia.

Criteri di Stima e valutazione

La valutazione riguarda la porzione di proprietà della Parrocchia così come descritta ed evidenziata nei paragrafi precedenti che sinteticamente si può riassumere in:

- d) *mq 263,00 in piena proprietà liberi da servitù e locazione*
- e) *mq 96,99 gravante della servitù di area condominiale in comune con la proprietà del Comune di Ragusa*



f) mq 118,18 in piena proprietà ma al momento dati in locazione a terzi.

Come criterio di stima si è ritenuto equo adottare quello della massima resa economica per la ditta proprietaria tralasciandone volutamente la natura e le finalità della stessa.

Cioè si è inteso considerare la Parrocchia Anime Sante del Purgatorio come un qualsiasi privato e il suo diritto al conseguimento del massimo utile ottenibile dalla vendita dell'immobile.

Nel caso in esame, tralasciando l'ovvia cessione al Comune di Ragusa, l'altra ed unica ipotesi commercialmente ipotizzabile è quello della vendita a terzi per fini turistici residenziali. In questo caso tenuto conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione in area difficilmente accessibile, dai maggiori oneri che si avrebbero in fase di ristrutturazione trattandosi di immobile architettonicamente vincolato, si ritiene, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in base alla propria esperienza professionale, un valore unitario riferito alla superficie utile e per la sola porzione in piena proprietà pari a € 475,00/mq.

Il valore commerciale dell'immobile in tale ipotesi risulta dunque:

a) valore della porzione libera da locazioni

€(mq 263,00 x € 475,00) = € 124.925,00

b) valore della porzione al momento concessa in locazione a terzi

€ (mq 118,18 x € 475,00) = € 56.135,50

Totale € 181.060,00

Il valore trovato rappresenta, ad avviso dello scrivente, il prezzo medio attorno cui l'immobile tenderebbe se posto sul libero mercato.

Al valore di mercato appena stimato occorre aggiungere, nel caso di cessione al Comune di Ragusa, anche il valore delle parti condominiali per la quota parte di pertinenza alla Parrocchia. Nel caso in esame richiamando le considerazioni prima espresse e considerando come aliquota di proprietà il 50% e come incidenza per le superfici condominiali scoperte (piano delle signore) un coefficiente di incidenza del 30%, si ha:

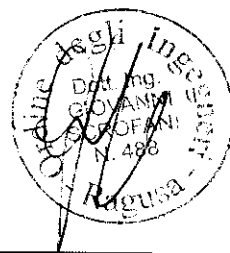
c) valore della porzione condominiale coperta

€(mq 96,99 x € 475,00 x 0,50) = € 23.035,13

d) valore della porzione condominiale scoperta (lastrico solare)

€ (mq 167,06 x € 475,00 x 0,50 x 0,30) = € 11.903,03

Totale € 34.938,16



Conclusioni

In base alle dimensioni e alle caratteristiche intrinseche il più probabile valore di mercato della porzione dell'immobile del Palazzo Sortino-Trono di proprietà della Parrocchia Anime sante del Purgatorio, nel caso di cessione al Comune di Ragusa, ammonta a:

<i>valore della porzione libera:</i>	<i>€ 124.925,00</i>
<i>valore delle parti condominiali</i>	<i>€ 34.938,16</i>
<i>valore della porzione concessa in locazione:</i>	<i>€ 56.135,50</i>
<i>Totale valore</i>	<i>€ 215.998,66 ~ € 216.000,00</i>

In ct € 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00)

Ragusa 24/04/2014

Il tecnico

Ing. Giovanni Scrofani



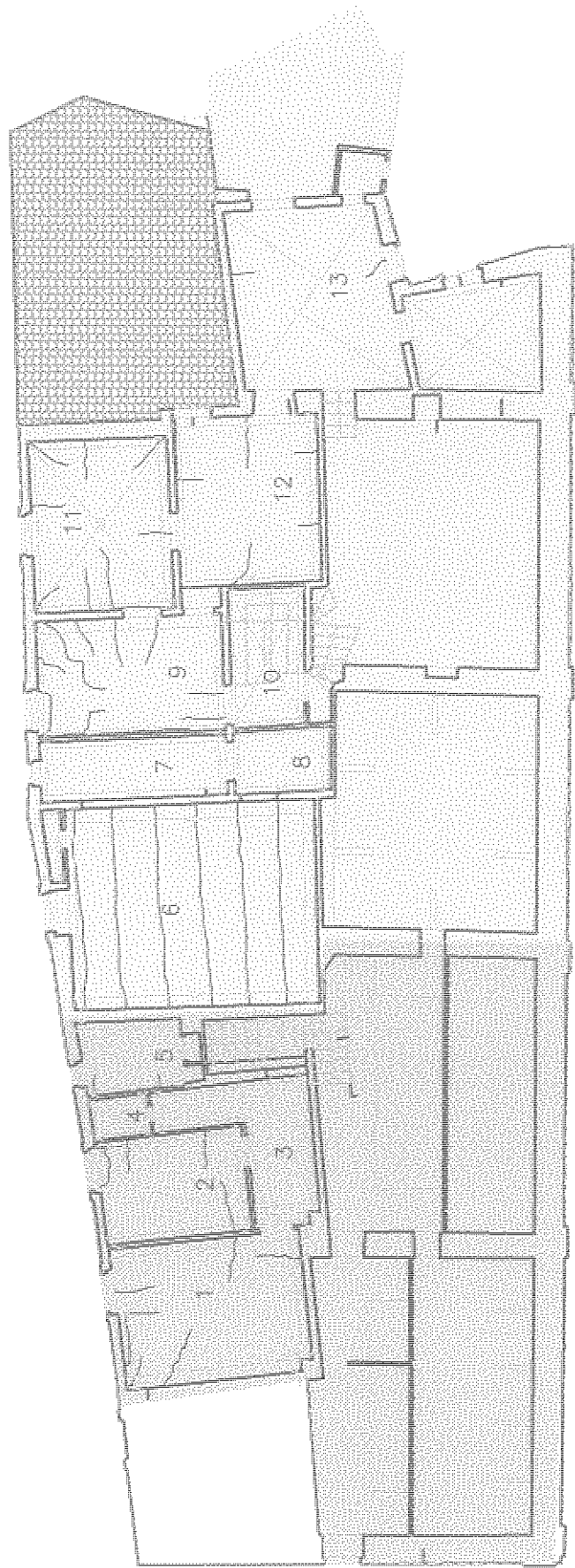
A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Scrofani", written over the circular stamp.

How much is a commission for a car?

—

all "C"

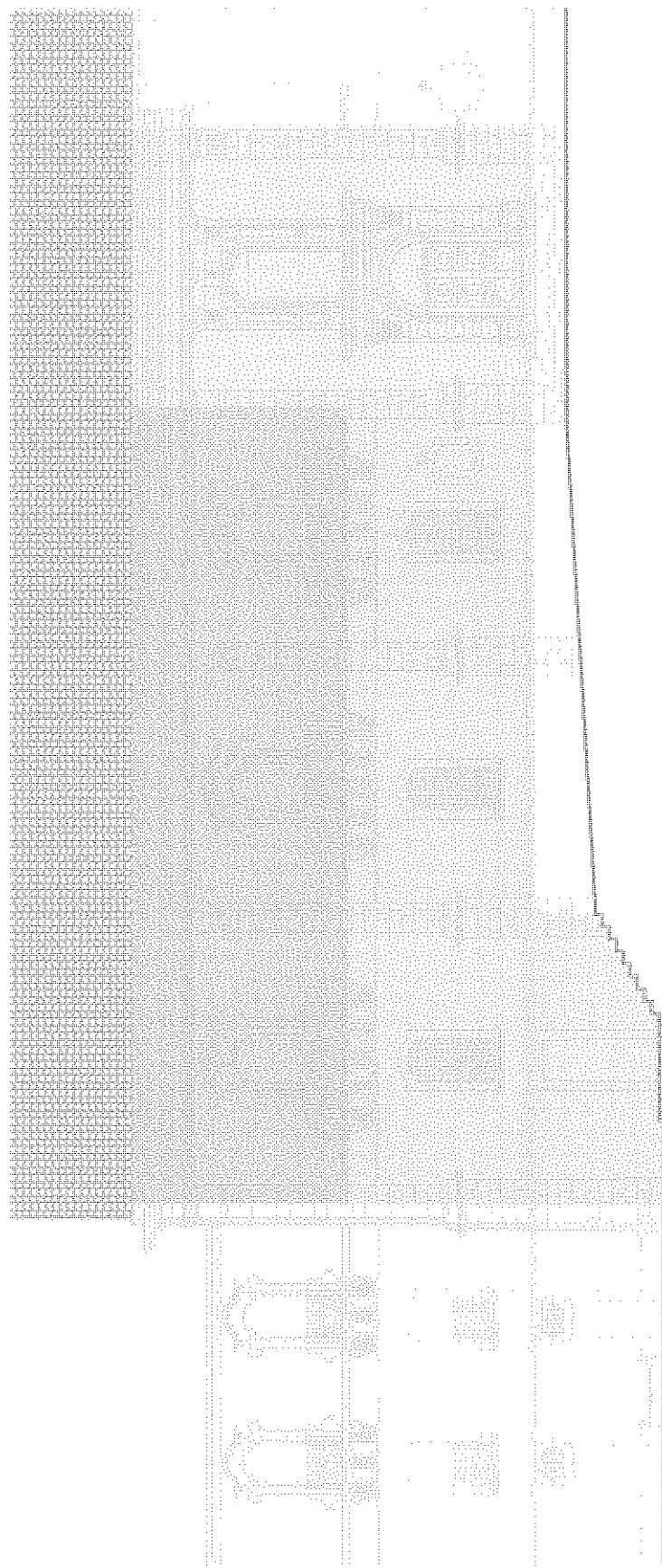
PIANTA PIANO SECONDO



FOLIO 403 PARTICELLA 1372 SUB 2 129,53 mq
INTERATA BENEFICIO PARROCCHIALE DELLE ANNE (ORTE NEL MUNICIPIO)
partenza di strada per recinto delle piante (a bode)

FOLIO 403 PARTICELLA 1370 SUB 2 43,76 mq
INTERATA E COLLE DI FOSSEGA

PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

