

ALLA SEGRETERIA COMUNALE
CORSO ITALIA 72
97100 RAGUSA

E, p.c. **AL SETTORE III**
SERVIZIO 1 – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. **205**

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI RAGUSA
Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024

OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

(ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L.R. 71/78)

DA PRESENTARE ESCLUSIVAMENTE IN FORMA SCRITTA

I/Il sottoscritto/ii

..... **Alessio Migliorisi**, nato/a a **Ragusa** il **23/09/1986**

Residente in via/piazza **Via Paestum 55 lotto 15** a **Ragusa** (RG)

In qualità di **Amministratore unico e legale rappresentante della Edilè s.r.l.s. e proprietario**
del terreno in oggetto

In riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del
07/05/2024,

relative all'immobile individuato in Catasto terreni al

Foglio **172** Particella **344** sub

[X] OPPOSIZIONE

[illegible]

.....

.....

.....

.....

.....

- ⊗ estratto di mappa catastale;
- ⊗ estratto del piano urbanistico vigente;
- ⊗ altro (specificare) Titolo di proprietà e visura catastale aggiornata.

Luogo e data Ragusa 03/08/2024 *Firma*

N.B.: Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato, entro il 70° giorno dalla data di deposito del Piano Urbanistico adottato (**termine utile per la consegna: 03/08/2024**) all'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa tramite pec o spedito a mezzo posta all'indirizzo: Comune di Ragusa, Corso Italia, n. 72 – CAP 97100; **Pec: protocollo@pec.comune.ragusa.it**

Al sig. **Sindaco**
del Comune di Ragusa
Al sig. **Presidente del Consiglio**
Comunale di Ragusa
Al sig. **Dirigente del III Settore**
del Comune di Ragusa

La società Edilè s.r.l.s con sede in Ragusa via Oberdan n.1 (p. iva 01645110881 Registro delle Imprese di Ragusa 135714), in persona del suo amministratore unico e legale rappresentate Alessio Migliorisi n. a Ragusa il 23 settembre 1986

propone opposizione ex art.3 L.R.27 dicembre 1978 n.71

avverso il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa di cui alla delibera del Consiglio Com.le n.26 del 7 maggio 2024 per i motivi di seguito rassegnati ai quali si premette:

l'area di cui è proprietaria la società opponente foglio172, particella 344 della complessiva estensione di mq.1.437 è inserita nel Piano di Recupero Monterenna—Pozzillo-Serragarofalo, ricadente in zona omogenea CR3, nel lotto con destinazione ZTU – B11, di cui alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune approvata con DDG n.934/DRU del 15 dicembre 2011, relativa alle zone “Piani di Recupero ex L.R.n.37/1985, a destinazione residenziale”.

I parametri urbanistici ed edilizi per tale ZTU sono: indice di densità fondiaria 0,45 mc/mq; rapporto di copertura 0,33 /mq/mq; numero di piani 1; altezza max: 4,00mt; lotto minimo/medio Pozzillo mq.1.200/1158,02.

In sede di revisione, come emerge dalla relazione allegata, in relazione alle aree ricomprese nei piani di recupero, è stato stabilito che ne vanno esclusi, e quindi riqualificati come aree agricole, i lotti marginali rispetto ai nuclei edificati, chiaramente utilizzati a scopo agricolo che costituiscono parte integrante di lotti più ampi.

Nonostante le minime dimensioni dell'area, nonostante la sua inutilizzabilità a fini agricoli, nonostante non sia parte integrante di altri

fondi aventi destinazione ed uso agricolo, nonostante il suo inserimento in area edificata ed urbanizzata, è stata erroneamente compresa in zona omogenea E5 “Aree per le attività agricole a ridotta valenza ambientale” del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, nella quale sono consentiti solo l'attività agricola la costruzione di edifici strumentali alla conduzione del fondo rustico, e fabbricati residenziali solo su lotto minimo.

Appare pertanto evidente la totale inutilizzabilità a fini edificatori dell'area di proprietà della società opponente, al pari della sua totale inutilizzabilità a fini agricoli, non solo per le minime dimensioni, insufficienti per qualsivoglia uso colturale, ma anche e soprattutto perché inserito in contesto urbanizzato, immediatamente confinante con altre civili abitazioni.

Tanto premesso, in accoglimento della presente opposizione, il Consiglio Comunale è chiamato ad apportare la immediata rettifica, in forza dei seguenti motivi:

il radicale contrasto tra i requisiti indicati dallo stesso Comune per la riqualificazione agricola delle aree ricomprese nei Piani di Recupero ad uso residenziale non utilizzate e la reale condizione dell'area della società opponente, determina illogicità della destinazione ad uso agricolo dell'area in oggetto, disposta da nuovo Piano Regolatore adottato, che impone la dovuta integrale rettifica.

Sussistono quindi i preposti tutti per l'esame urgente della presente opposizione con invito al Presidente del Consiglio di adottare i conseguenziali provvedimenti.

Per quanto sopra esposto.

Chiede al Consiglio Comunale

in accoglimento della presente opposizione di voler disporre l'immediata soppressione della destinazione dell'area in oggetto in zona omogenea E5 “Aree per le attività agricole a ridotta valenza ambientale” destinata ad attività agricola.

Si alliga copia, copia atto pubblico notar Bonanno 28 settembre 2018.

Ragusa 01 agosto 2024

(Alessio Migliorisi)



Firmato digitalmente da:

Migliorisi Alessio

Firmato il 03/08/2024 13:04

Seriale Certificato: 3034336

Valido dal 30/11/2023 al 30/11/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



N=-44600

E=-1800

1 Particella: 344

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/07/2024

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Sezione RAGUSA

Foglio 172 Particella 344

Partita: 25080

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 6,31 Lire 12.215

agrario Euro 3,71 Lire 7.185

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: 1.437 m²

> Intestati catastali

➤ 1. EDILE' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA (CF 01645110881)

sede in RAGUSA (RG)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 29/10/1985

Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 172 Particella 344

> Dati di classamento

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 29/10/1985

Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 172 Particella 344

Redditi: dominicale Euro 6,31 Lire 12.215

agrario Euro 3,71 Lire 7.185

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 02

Superficie: 1.437 m²

Partita: 25080

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Foglio 172 Particella 344

- | | |
|---|---|
| <p>➤ 1. GIGLIO Concetta
(CF GGLCCT30P60H163K)
nata a RAGUSA (RG) il 20/09/1930
📅 dall'impianto al 29/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ 2. SAMMITO Giorgio
(CF SMMGRG29H16F258N)
nato a MODICA (RG) il 16/06/1929
📅 dall'impianto al 29/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ 1. GALEOTTI Antonio
(CF GLTNTN75S23H163N)
nato a RAGUSA (RG) il 23/11/1975
📅 dal 29/01/2004 al 24/01/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p> <p>➤ 1. CILIA Rosario (CF CLIRSR67P27H163P)
nato a RAGUSA (RG) il 27/09/1967
📅 dal 24/01/2008 al 28/09/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con TUMINO CLAUDIA (deriva dall'atto 3)</p> <p>➤ 2. TUMINO Claudia
(CF TMNCLD71B44H163C)
nata a RAGUSA (RG) il 04/02/1971
📅 dal 24/01/2008 al 28/09/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CILIA ROSARIO (deriva dall'atto 3)</p> <p>➤ 1. EDILE' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA
(CF 01645110881)
sede in RAGUSA (RG)
📅 dal 28/09/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 29/10/1985</p> <p>2. Atto del 29/01/2004 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Sede COMISO (RG) Repertorio n. 123942 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1300.1/2004 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09/02/2004</p> <p>3. Atto del 24/01/2008 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 5524 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1328.1/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 29/01/2008</p> <p>4. Atto del 28/09/2018 Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 2616 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10555.1/2018 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 25/10/2018</p> |
|---|---|

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventotto del mese di settembre.

(28 settembre 2018)

In Ragusa, nel mio studio sito in via Roma n.200.

Innanzi a me, dottor **Carmelo Bonanno**, Notaio in Ragusa, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica,

sono presenti i signori

quale parte venditrice:

- **Cilia Rosario**, nato a Ragusa il giorno 27 settembre 1967 ed ivi residente in via Luigi Settembrini, n. 51, codice fiscale CLI RSR 67P27 H163P, che dichiara di essere legalmente separato;

- **Tumino Claudia**, nata a Ragusa il giorno 4 febbraio 1971 e residente a Marina di Ragusa, frazione del Comune di Ragusa, in via Fratelli Carnemolla, n. 19, codice fiscale TMN CLD 71B44 H163C, che dichiara di essere legalmente separata; quale parte acquirente:

- **Migliorisi Alessio**, nato a Ragusa il giorno 23 settembre 1986, domiciliato per la carica presso la sede sociale meglio appresso specificata, il quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società a responsabilità limitata semplificata denominata "**Edile' Società a Responsabilità Limitata Semplificata**", con socio unico, con sede in Ragusa, via Oberdan, n. 1, capitale sociale Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale, numero di iscrizione, codice fiscale e Partita Iva 01645110881, Rea n. RG-135714, legittimato alla stipula del presente atto in virtù di legge e di atto costitutivo.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1) - CONSENSO ED OGGETTO

I signori Cilia Rosario e Tumino Claudia, ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno e entrambi congiuntamente per l'intero, con ogni garanzia di legge, vendono e trasferiscono alla società "**Edile' Società a Responsabilità Limitata Semplificata**" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Ragusa, Contrada "**Pozzillo-Serragarofalo**" e, precisamente:

- lotto di terreno, ricadente all'interno dell'agglomerato "**Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo**" in Zona "**CR 3**", avente destinazione "**ZTU-B11**", della superficie catastale nell'intero di metri quadrati millequattrocentotrentasette (mq. 1.437), e

Registrato a:
Ragusa
il 24/10/2018
n. 3183
Serie 1T

NOTAIO CARMELO BONANNO
VIA ROMA, 200 - 97100 RAGUSA
TEL E FAX 0932.911046
E-MAIL carmelo.bonanno@notariato.it



per quanto effettivamente si trova; confinante con proprietà fratelli Dimartino per due lati, con proprietà Blundo, con proprietà Tirella-Tumino, nonché con la stradella privata di accesso che si diparte dalla strada pubblica Serragarofalo. Riportato al Catasto dei Terreni di Ragusa, al foglio 172, sezione A, particella:

- 344, mq. 1.437.

Articolo 2) - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto in oggetto viene venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare, con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, con tutte le eventuali servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e dai relativi titoli di provenienza. In particolare, come si evince dal titolo di provenienza infra indicato, il terreno in oggetto ha accesso alla strada Pozzillo Serragarofalo attraverso una stradella privata che si diparte dalla strada suddetta.

Articolo 3) - PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto ai venditori giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Nunziata Parrino di Ragusa il giorno 24 gennaio 2008, repertorio n. 5524, registrato a Ragusa il giorno 25 gennaio 2008, al n. 360, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 25 gennaio 2008 ai numeri 2109/1328.

Articolo 4) - GARANZIE

La parte venditrice dichiara e garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, da diritti reali a favore di terzi, e da altre formalità pregiudizievoli.

ARTICOLO 5) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

La vendita è stata convenuta ed accettata tra le parti, a corpo, per il prezzo di complessivi **Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero)**.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i componenti, presenti e come sopra rappresentati, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano sotto la loro responsabilità:

1) che per la conclusione della presente compravendita si sono avvalsi dell'opera del mediatore Maria Di Forti, titolare dell'agenzia di mediazione "DI FORTI IMMOBILIARE DI DI FORTI MARIA" con sede in Ragusa, via San Luigi, n. 64, iscritta presso il Registro delle Imprese di Ragusa, numero di iscrizione e codice fiscale DFR MRA 68E68 Z614R, partita IVA 01307340883, Rea n. RG-109079, dichiarando la parte venditrice di sostenere per la mediazione la spesa di Euro 3.050,00

(tremilacinquanta virgola zero zero) IVA inclusa pagata mediante n. 2 (due) assegni bancari non trasferibili, ciascuno di Euro 1525,00 (millecinquecentoventicinque virgola zero zero) tratti su Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Agenzia di Ragusa emessi in data odierna all'ordine di "DI FORTI IMMOBILIARE DI DI FORTI MARIA" e, precisamente:

- assegno bancario n.3103122776-00;
- assegno bancario n. 3103117581-05;

e dichiarando la parte acquirente di sostenere per la mediazione la spesa di Euro 2.765,50 (duemilasettecentosessantacinque virgola cinquanta) iva inclusa al netto della ritenuta d'acconto, somma pagata a mezzo di n. 1 (uno) assegno bancario non trasferibile n. 0085963801-01 tratto su Banca Agricola Popolare di Ragusa - Agenzia di Ragusa IBLA emesso in data odierna all'ordine di "DI FORTI IMMOBILIARE DI DI FORTI MARIA";

2) che il prezzo di vendita, sopra convenuto, viene pagato ora stesso mediante n. 2 (due) assegni bancari non trasferibili ciascuno dell'importo di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) tratti su Banca Agricola Popolare di Ragusa - Agenzia di Ragusa IBLA emessi in data odierna e, precisamente:

- assegno n. 0085962689-07;
- assegno n. 0085962690-08.

La parte venditrice nell'accettare le sopra indicate modalità di pagamento, rilascia in favore della parte acquirente ampia e idonea quietanza di saldo del prezzo, rinunciando espressamente all'ipoteca legale.

Articolo 6) - DESTINAZIONE URBANISTICA

La parte venditrice, ai sensi della vigente normativa urbanistica, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa il giorno 20 settembre 2018, protocollo n. 211/18 relativo alla particella di terreno in oggetto, documento che al presente atto si allega sotto la lettera "A".

Dichiara e garantisce la parte venditrice, che, dalla data di rilascio del suddetto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti nel suddetto Comune di Ragusa interessanti il terreno stesso e che non è stata ad essa parte alienante notificata, né trascritta nell'Ufficio dei Registri Immobiliari competente alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 7) POSSESSO

Il possesso materiale e giuridico di quanto venduto si trasferiscono alla parte acquirente a partire da oggi, per ogni effetto utile ed oneroso.

Articolo 8) - PLUSVALENZE E DICHIARAZIONI FISCALI

Dichiara la parte venditrice che eventuali plusvalenze determinatesi a seguito del presente atto di vendita, verranno indicate nella propria dichiarazione dei redditi, da presentarsi

nei modi e termini di legge e con riferimento all'annata fiscale in corso.

Articolo 9) SPESE

Le spese del presente atto sono a carico della società acquirente.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente a quanto allegato, ai componenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore diciannove e minuti quindici.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia, in parte a mano da me notaio, consta di due fogli scritti su sei pagine e su parte di questa settimana fin qui.

Firmato: Cilia Rosario

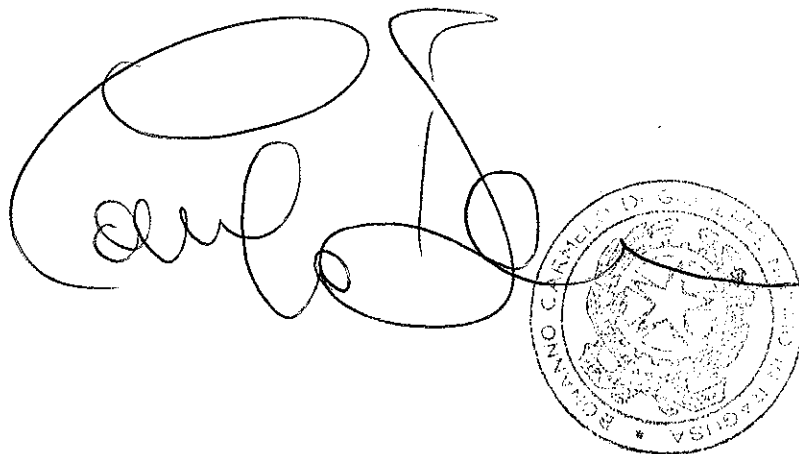
Firmato: Tumino Claudia

Firmato: Migliorisi Alessio

Firmato: Carmelo Bonanno (Notaio)

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di N. 1 (un) foglio è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito dalla legge.

Ragusa, lì 15 luglio 2024



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Carmelo Bonanno'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a five-pointed star in the center and the text 'BONANNO CARMELLO DI G. BONANNO' around the perimeter. The seal is partially obscured by the signature.

CITTA' DI RAGUSA



SETTORE IV
 ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO - CENTRO STORICO
 - SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA -
 TEL. 0932/676583 - FAX 0932/676580

211
18

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, come recepito dalla L.R. n. 16/2016;

Visto l'art. 68 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana, approvato con D.P.L. reg. 29/10/1955, n. 6;

CERTIFICA

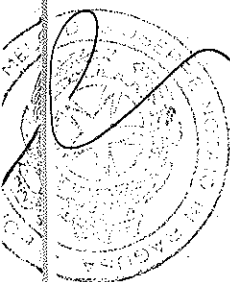
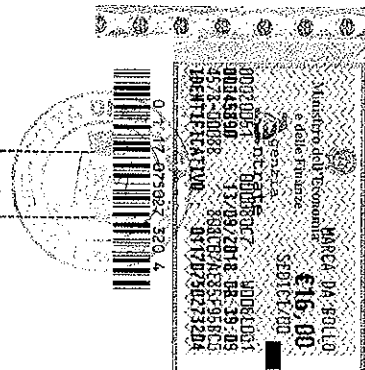
- Che nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, notificato a questo Comune in data 11.04.2006 come modificato dal D.D.G. n° 934/DRU del 15/12/2011 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia (Dip. Reg. Urbanistica - Settore VII), pubblicato sulla G.U.R.S. n° 6 del 10/02/2012, la particella 344 del foglio 172 del catasto terreni di Ragusa ricade all'interno dell'agglomerato " Monterenna Pozzillo Serragarofalo ", in z.t.o. CR 3, avente destinazione " ZTU-B11 ", gravata dal vincolo idrogeologico;

La particella suddetta ricade all'interno della " Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area lungo la strada provinciale n° 25 Ragusa e Marina di Ragusa, tra le contrade Magni e Camemi, dal torrente Cava Renna al vincolo del Fiume Irmínio", di cui al Decreto n° 7957 del 06/11/2009;

- Che con D.A. n° 1346 del 5 aprile 2016 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana è stato approvato il Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17 ricadenti nella provincia di Ragusa e pubblicato sulla G.U.R.S. n° 20 del 13/05/2016, la particella suddetta ricade all'interno dell'area indicata "Aree di recupero" (PL 7o), le cui prescrizioni sono contenute all'art.20 delle N.T.A.;

- Che la particella suddetta non ricade all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco;

Si rappresenta che gli elaborati del P.R.G. vigente non riportano i vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc.



Si rappresenta, infine, che in data 24/04/2011 sono decaduti i vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

Si rilascia il presente, a richiesta del Geom. Campo Danilo, per gli usi consentiti dalla Legge.

Ragusa li 20 SET. 2018

Il Funzionario
Geom. Emanuele Guastella



D'ordine del Dirigente
Il Capo Servizio
Arch. Aurelio Barone

Direzione Provinciale di RAGUSA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

UTC: 2018-10-24T19:17:14.786086+02:00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15445

Registro particolare n. 10555

Presentazione n. 59 del 25/10/2018

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	-	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	-		

Eseguita la formalità.

Somma pagata -

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 12163

Protocollo di richiesta RG 70482/1 del 2018

Il Conservatore

Conservatore GUASTELLA CONCETTA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	2616/2125
Data	28/09/2018	Codice fiscale	BNN CML 81C06 H163 U
Notaio	BONANNO CARMELO		
Sede	RAGUSA (RG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	H163 A - RAGUSA (RG) RAGUSA
Catasto	TERRENI
Foglio	172 Particella 344
Natura	T - TERRENO
Subalterno	-
Consistenza	

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

UTC: 2018-10-24T19:17:14.786086+02:00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15445
Registro particolare n. 10555
Presentazione n. 59 del 25/10/2018

Pag. 2 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Denominazione o ragione sociale EDILE' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
SEMPLIFICATA
Sede RAGUSA (RG)
Codice fiscale 01645110881
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Cognome CILIA Nome ROSARIO
Nato il 27/09/1967 a RAGUSA (RG)
Sesso M Codice fiscale CLI RSR 67P27 H163 P
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE
Cognome TUMINO Nome CLAUDIA
Nata il 04/02/1971 a RAGUSA (RG)
Sesso F Codice fiscale TMN CLD 71B44 H163 C
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

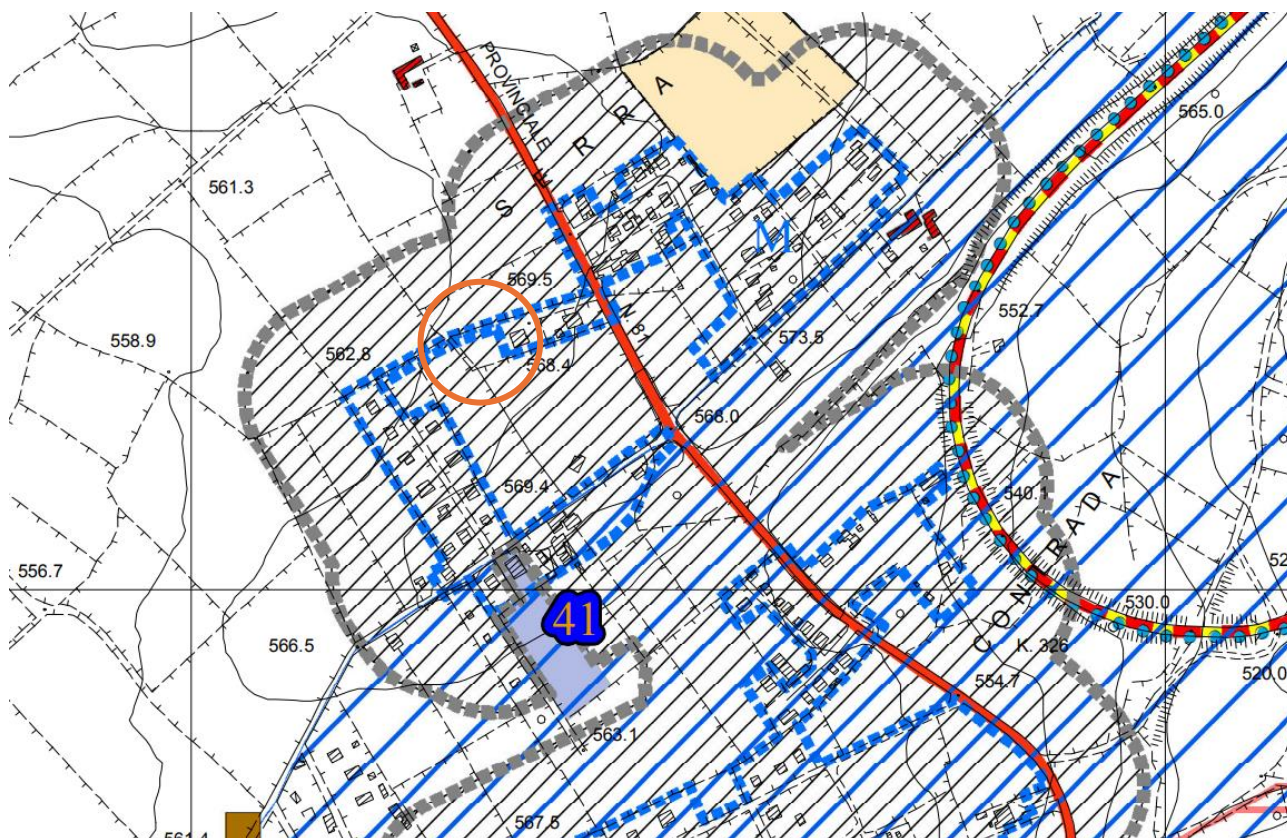
Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

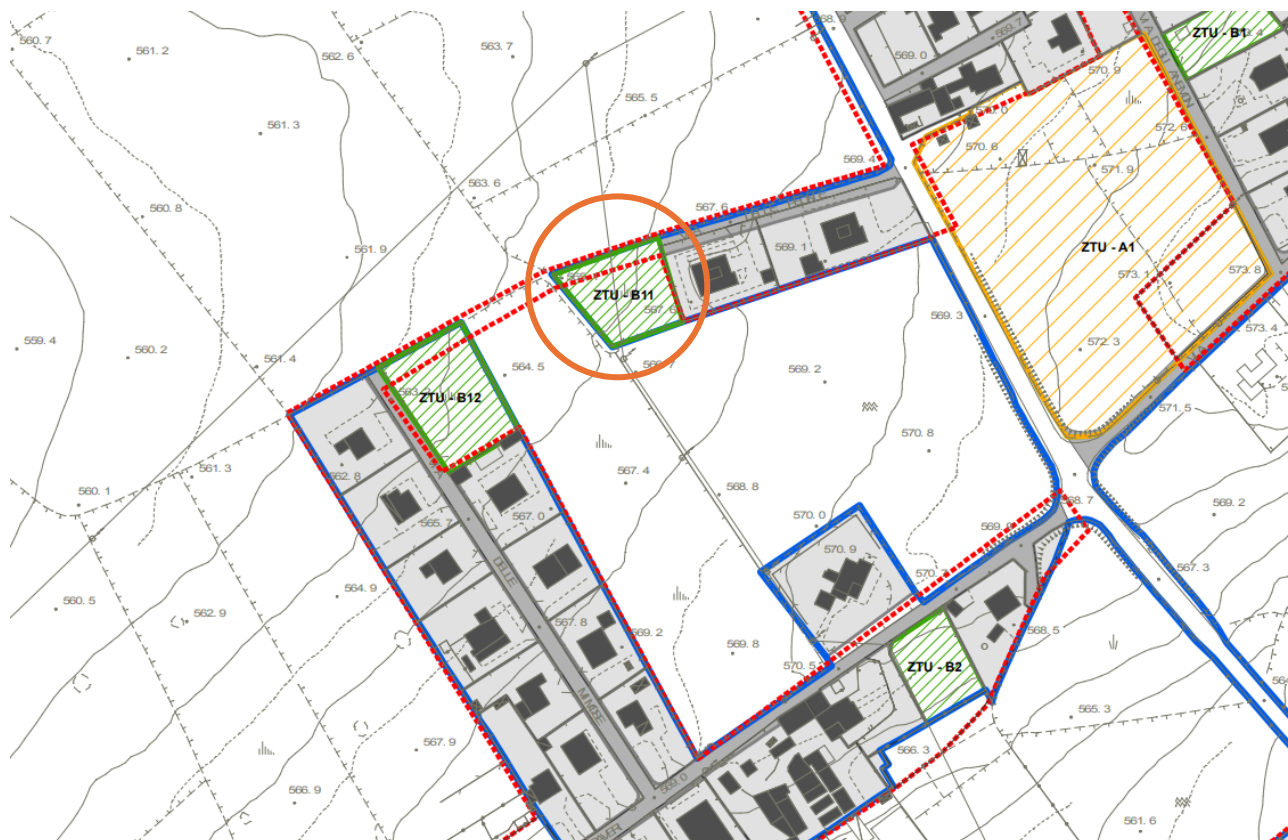
QUANTO IN OGGETTO E' STATO VENDUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BENE CONOSCERE ED ACCETTARE, CON OGNI DIRITTO, ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA E DIPENDENZA, CON TUTTE LE EVENTUALI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE NASCENTI DALLO STATO DI FATTO, DALLA SITUAZIONE DEI LUOGHI E DAI RELATIVI TITOLI DI PROVENIENZA. IN PARTICOLARE, COME SI EVINCE DAL TITOLO DI PROVENIENZA RICEVUTO DAL NOTAIO NUNZIATA PARRINO DI RAGUSA IL GIORNO 24 GENNAIO 2008, REPERTORIO N. 5524, REGISTRATO A RAGUSA IL GIORNO 25 GENNAIO 2008, AL N. 360, E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAGUSA IN DATA 25 GENNAIO 2008 AI NUMERI 2109/1328, IL TERRENO IN OGGETTO HA ACCESSO ALLA STRADA POZZILLO SERRAGAROFALO ATTRAVERSO UNA STRADELLA PRIVATA CHE SI DIPARTE DALLA STRADA SUDDETTA.

Edilè S.r.l.
Via Oberdan n.1
P.iva 01645110881

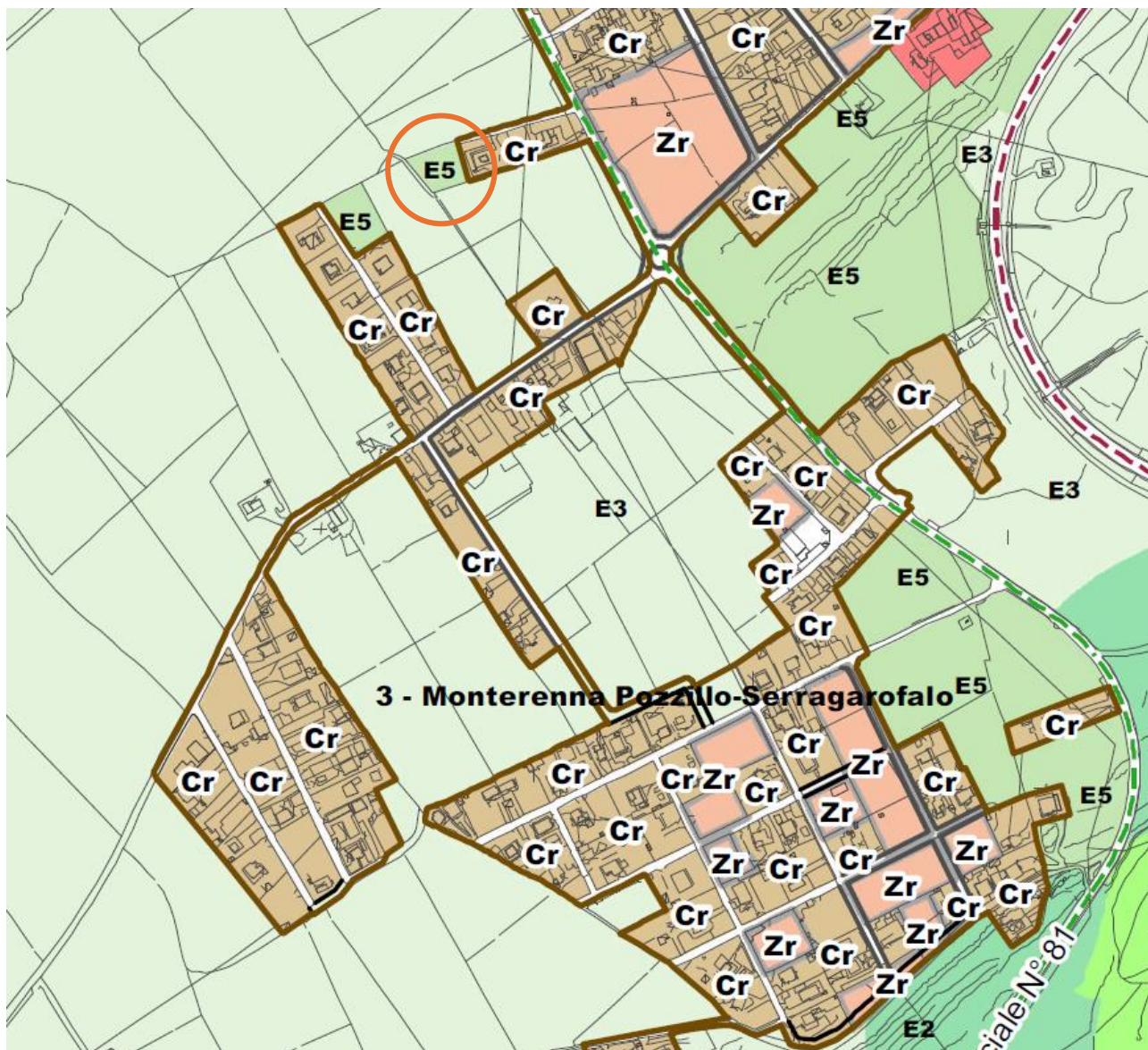
Inquadramento del lotto secondo il p.r.g. vigente è quello approvato in data 07/05/2024, dell'immobile censito al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 172 alla particella 344.



Tav. 14 P.R.G. Scala 1:10.000



Tav. 64 Stralcio P.P.R.U. Scala 1:2.000



Tav. 8 Piano adottato il 07/05/2024 dal comune di Ragusa Scala 1:10.000

Definizione Zona E5:

Nelle zone E5 sono ammessi gli interventi e gli usi connessi per il presidio delle aree agricole anche attraverso l'esecuzione dell'attività agricola e la costruzione di edifici strumentali alla conduzione del fondo rustico e cioè: residenze rurali, stalle, fienili, depositi agricoli, ambienti per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati destinati al servizio della zootecnia, ambulatori veterinari, e/o farmacie rurali e simili e di altre attività produttive connesse all'agricoltura ivi compreso l'agriturismo, il turismo rurale, ecc., come previsti dalle normative vigenti in materia.

1.3.4 Il territorio rurale e le aree di recupero

Il territorio rurale del comune di Ragusa ha un'estensione considerevole e presenta elementi di grande pregio ambientale e paesaggistico, legato sia alle caratteristiche naturali delle aree che al suo storico utilizzo per fini agricoli, che il PRG intende tutelare. Tutta l'area settentrionale del comune, a nord dell'abitato di Ragusa, è inclusa nell'istituendo Parco Nazionale degli Iblei, la cui disciplina, tramite il Piano ed il Regolamento del Parco, sarà sovraordinata e vincolante rispetto alle disposizioni individuate nel Piano Regolatore.

Comune di Ragusa - Piano Regolatore Generale Relazione Tecnica Illustrativa

Le aree rurali si estendono su una superficie di circa 40.800 ettari, di cui 37.700 ettari sottoposti a norme restrittive sull'utilizzo delle aree ed in particolare sull'edificazione (oltre il 90%). Le aree di maggior protezione ambientale rappresentano il 25% del totale e sono costituite dalle riserve naturali (Riserva Naturale Speciale Biologica "Macchia Foresta della Foce del Fiume Irminio", Riserva Naturale Orientata "Pino d'Aleppo", Riserva Naturale Integrale "Cava Randello"), i Siti della Rete Natura 2000 (ZSCITA080001 - Foce del Fiume Irminio, ZSCITA080006 - Punta Braccetto-Contrada Cammarana, ZSCITA080006 Cava Randello, Passo Marinaro, ZSCITA080003 "Vallata del F. Ippari, Pineta di Vittoria"), le aree con livello di tutela pari a 3 del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, le zone boscate e del demanio forestale definite dall'art. 4 della L.R. 16/1996 e s.m.i., ed ulteriori aree individuate nell'ambito della pianificazione comunale.

All'interno del territorio extraurbano, si è proceduto alla ricognizione degli immobili di interesse storico-architettonico, già effettuata nel precedente piano, con l'individuazione delle aree di pertinenza di ogni immobile, il cui valore storico e paesaggistico spesso è superiore a quello dei fabbricati stessi (si pensi ai terrazzamenti, alla definizione degli spazi attraverso i sistemi, anche complessi, di muretti a secco, ai bagli, ecc.). Si è proceduto inoltre alla riclassificazione dei fabbricati privi di elementi di pregio, a causa di errori di individuazione o a causa di modifiche e trasformazioni che ne hanno completamente alterato le caratteristiche architettoniche. Sono stati individuati in totale circa 750 immobili in ambito extraurbano, classificati come Zone A4 Beni isolati e complessi di interesse storico-culturale esterni al centro storico, a cui si applica una disciplina restrittiva finalizzata al mantenimento e recupero.

Per quanto riguarda le aree di recupero soggette ai Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85, si mira principalmente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, la diversificazione delle destinazioni d'uso e la riduzione del carico edilizio che può essere realizzato. Il volume edificabile previsto per tali aree appare infatti insostenibile alla luce delle norme sulla riduzione del consumo di suolo e non è relazionato ad un reale fabbisogno abitativo. Sono stati di conseguenza ridotti notevolmente i lotti edificabili, con

l'esclusione dall'edificazione di una superficie complessiva pari a circa 230.000 mq, mentre per i restanti lotti liberi è stato ridotto l'indice di fabbricabilità e quindi il volume edificabile consentito.

Le aree di recupero sono state riesaminate ed aggiornate con le seguenti modifiche:

a) Riclassificazione in zona B o C sulla base dei parametri urbanistici esistenti. Si tratta delle aree di recupero poste in ambiti già ampiamente urbanizzati, in cui l'edificazione consentita è stata in gran parte saturata ed in cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, illuminazione, reti fognaria ed idrica, ecc.).

b) Modifica di aree esistenti. Si tratta di aree poste soprattutto in ambito extraurbano e lungo la fascia costiera in cui, rispetto alle precedente perimetrazione, si ritiene opportuno effettuare delle modifiche.

Tali modifiche consistono in correzioni grafiche rispetto alla cartografia di base o adeguamento asopravvenuti vincoli.

c) Esclusione di lotti dall'area di recupero e riclassificati come zone agricole. Sono costituite da aree marginali rispetto ai nuclei edificati, chiaramente utilizzate a scopo agricolo, e che spesso costituiscono parte integrante di lotti più ampi. La presenza di tali aree all'interno dei piani di recupero non è funzionale agli obiettivi di riqualificazione e pertanto vengono classificate come Zone E5.

D) Nuove aree di recupero e riqualificazione urbanistica Si tratta di nuclei edificati in ambito extraurbano in corrispondenza degli abitati di: Randello, Passo Marinaro, C.da Buttarella, Fortugnello. L'individuazione delle nuove aree di recupero non presuppone la possibilità di nuova edificazione o di un ampliamento dell'esistente, quanto la necessità di effettuare gli interventi di urbanizzazione primaria (viabilità, depurazione, illuminazione, ecc.) al fine di una riqualificazione ambientale ed urbanistica delle aree. In ogni caso i lotti dovranno essere oggetto di verifiche di legittimità degli edifici inclusi.