

CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE III

Ufficio di Piano

ALLA SEGRETERIA COMUNALE

CORSO ITALIA 72

97100 RAGUSA

E, p.c.

AL SETTORE III

SERVIZIO 1 – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. _____

73



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 sottoscritti, Gulino Maurizio, nato a Ragusa (rg), il 25 maggio 1963 (C.F: GLNMRZ63E25H163X), residente in Ragusa, via Monte Raci n. 38 e Iudice Maria, nata a Ragusa, (rg), l'11 aprile 1966 (C.F: DCIMRA66D51H163X), residente in Ragusa, via Monte Raci n. 38

In qualità di proprietari del terreno sotto citato:

In riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024, che ha variato la destinazione della suddetta area in E3

Relative al terreno individuato in catasto terreni di Ragusa Foglio 40, particella 48, siti in Ragusa C.da Tre Casuzze– via Monte Raci.

[X] OSSERVAZIONE

[X] OPPOSIZIONE

Oggetto e contenuto dell'Osservazione / Opposizione

E

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N. 0090189/2024 del 29/07/2024

Oggetto: richiesta di includere la p.lla 48 del f 40 dentro i confini della nuova perimetrazione prevista dal nuovo PRG 2024 Cr "Le zone di recupero di tipo residenziale" tenuto anche conto che altre particelle contigue, dapprima anch'esse escluse, sono state ora inserite dentro la nuova perimetrazione Cr "Le zone di recupero di tipo residenziale" del PRG 2024. Inoltre si specifica che la p.lla 48 risulta per proprietà che di fatto un tutt'uno con la particella 123.



Per tutto ciò, come sopra espresso, i proprietari, come sopra meglio identificato,

CHIEDONO

di non escludere da tale perimetrazione (Cr "Le zone di recupero di tipo residenziale") la p.lla 48 del f.40 . Tutto ciò per una soluzione urbanistica più opportuna e razionale che tenga conto di un disegno di continuità territoriale più giusto e più logico.

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale;
- estratto del piano urbanistico vigente;
- Titolo di proprietà';
- Documenti

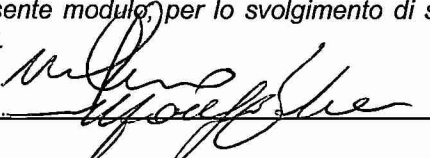

L'osservante
Gulino Maurizio
 Iudice Maria

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

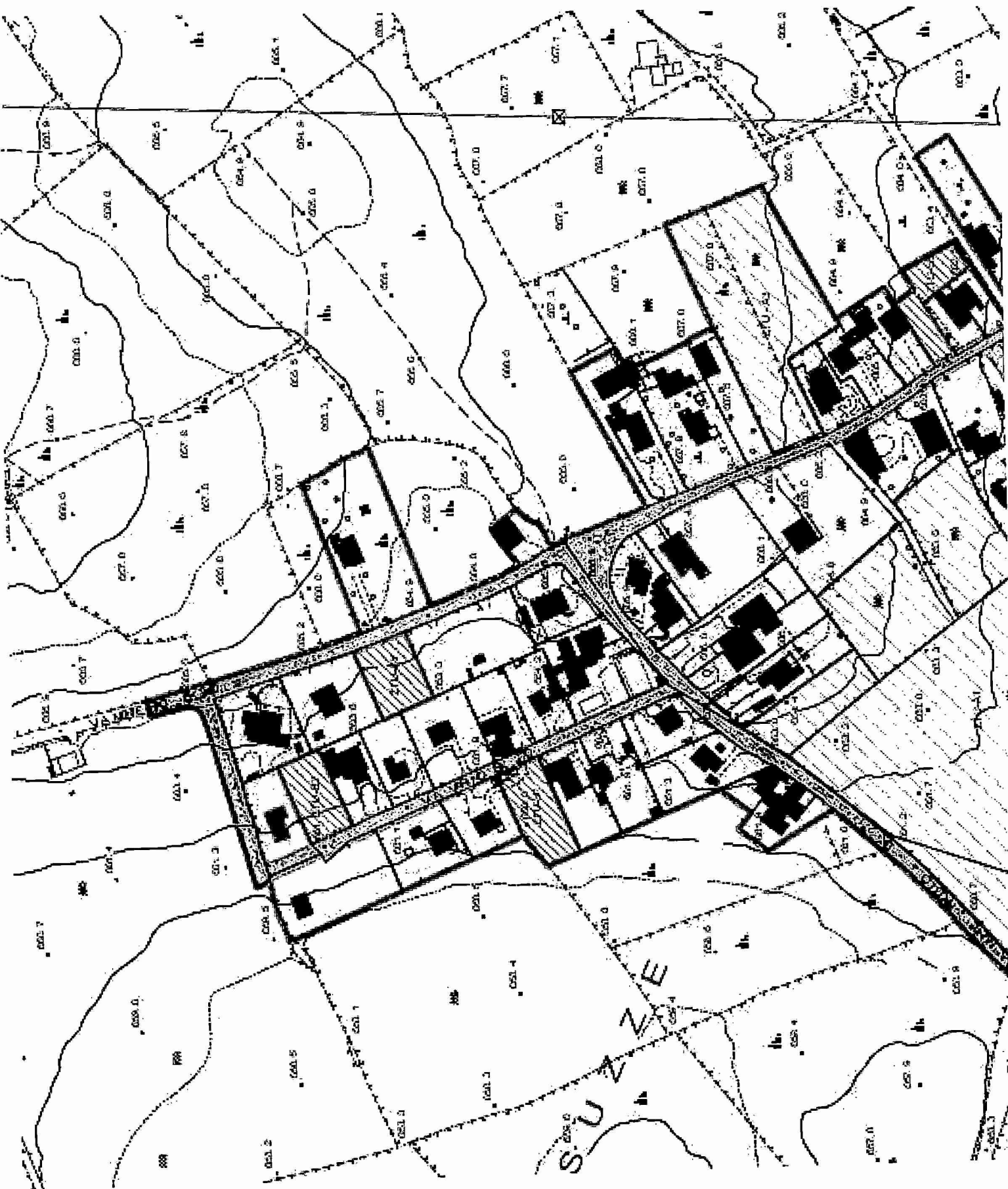
Il sottoscritto Gulino Maurizio autorizza il Comune di RAGUSA, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data RAGUSA 23-07-24

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



$E = -1300$

Vis. tel. (0.90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo 23-Lug-2024 16:24:52
pratica T305396/2024

23-Lug-2024 16:24:52

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventotto del mese di aprile.

(28 aprile 2017)

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 comparsi

da una parte:

- Parisi Francesco, nato a Enna il giorno 11 maggio 1951, residente a Noale (VE) via Cerva n. 20, codice fiscale PRS FNC 51E11 C342X, il quale interviene al presente atto non in proprio ma solo nella qualità di procuratore speciale dei signori:

1) Tumino Maria, nata a Ragusa il giorno 11 novembre 1954 e residente a Noale (VE) in via Cerva, n. 20, codice fiscale TMN MRA 54S51 H163Q, giusta procura speciale autenticata nella firma dalla Dottoressa Chiara Briguglio, Notaio in Noale, in data 18 aprile 2017, repertorio n. 6344, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) Tumino Rosario, nato a Ragusa il giorno 3 marzo 1961 e residente a Pisogne (BS), Via Nistoi, n. 17, codice fiscale TMN RSR 61C03 H163K, giusta procura speciale autenticata nella firma dal dott. Arrigo Staffieri, notaio in Pisogne, in data 12 aprile 2017, repertorio n. 142590, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

e dall'altra:

- Gulino Maurizio, nato a Ragusa il 25 maggio 1963, codice fiscale GLN MRZ 63E25 H163X e Iudice Maria, nata a Ragusa il 11 aprile 1966, codice fiscale DCI MRA 66D51 H163X, entrambi residenti a Ragusa, in via Della Costituzione n. 57.

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

ARTICOLO 1) - CONSENSO ED OGGETTO

I signori Tumino Maria e Tumino Rosario, come sopra rappresentati, con ogni garanzia di legge, vendono e trasferiscono, in favore dei signori Gulino Maurizio e Iudice Maria, che, in regime di comunione legale dei beni tra loro, accettano e acquistano, la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Ragusa, nella Contrada Cilone o Trecasuzze, e precisamente:

- villetta per civile abitazione, con sovrastante locale di sgombero sottotetto a piano primo e attiguo locale garage, con relativo spazio a verde di pertinenza e contiguo appezzamento di terreno agricolo pertinenziale. La villetta si compone, a piano terra, di sei virgola cinque vani catastali, il locale sottotetto, a piano primo, ha una consistenza catastale di me-

Registrato a:
Ragusa
il 05/05/2017
n. 1542
Serie 1T



tri quadrati cinquanta (mq. 50), mentre l'attiguo locale garage ha una consistenza catastale di metri quadrati ventidue (mq. 22); l'area esterna di pertinenza della villetta, ha una superficie di metri quadrati 1600,00 (millesecento virgola zero zero) circa, compresa l'area occupata dai fabbricati, mentre l'attiguo terreno agricolo pertinenziale ha una estensione di are quindici e centiare novantacinque.

Il tutto confinante con le particelle 126 da più lati e 124 del medesimo foglio di mappa 40, oltre che con stradella di accesso, salvo altri e/o diversi confini.

La villetta con l'annessa area esterna pertinenziale, il locale sottotetto e l'attiguo locale garage sono riportati al Catasto dei Fabbricati di Ragusa al foglio 40, sezione urbana A, mappali:

- 123 sub. 2, Contrada Cilone snc, piano T, z.c. 1, categ. C/6, cl. 2, mq. 22, sup. catastale totale mq. 31, R.C. Euro 54,54 (il vano garage);

- 123 sub. 3, Contrada Cilone snc, piano T, z.c. 1, categ. A/7, cl. 1, vani 6,5, sup. cat. tot. mq. 167. tot. escl. aree scop. mq. 130, R.C. Euro 604,25 (la villetta con l'area esterna di pertinenza esclusiva);

- 123, sub. 4, Contrada Cilone snc, piano 1, z.c. 1, categ. C/2, cl. 2, cons. mq. 50, sup. catastale totale mq. 49, R.C. Euro 136,86 (il vano sottotetto).

Il contiguo terreno agricolo di pertinenza è riportato al catasto dei Terreni di Ragusa al foglio 40, sez. A, particella:

- 48, seminativo, cl. 2, are 15.95, R.D. Euro 7,00, R.A. 4,12.

I dati di identificazione catastale, sopra riportati, fanno riferimento alle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto, graficamente raffigurate nelle planimetrie depositate tutte al Catasto dei Fabbricati di Ragusa in data 14 marzo 2017, prot. n. RG0022398 (quella relativa al garage mappale 123 sub.2), e in data 9 marzo 2017, protocollo n. RG0020692 (entrambe quelle relative alla villetta e al locale di sgombero sottotetto mappali 123 sub. 3 e 4), planimetrie che vengono esibite in copia dalla parte venditrice alla parte acquirente.

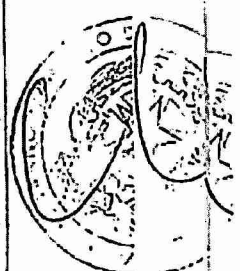
La parte venditrice ed intestataria catastale, come sopra rappresentata, dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie sopra indicate sono pienamente conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

ARTICOLO 2) - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare, con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attiva e passiva, se e come esistente o costituita.

ARTICOLO 3) - PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

La vendita è stata convenuta ed accettata tra le parti a corpo per il prezzo complessivo di Euro 140.000,00 (centoquarantamila-



la virgola zero zero), di cui Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) relativi alla casa, al locale di sgombero e all'attiguo locale garage (mappali 123 sub. 2,3,4) ed Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) relativi alle particella di terreno agricolo di pertinenza (particella 48 del foglio 40).

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 comparenti, 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 non si sono avvalsi dell'opera di mediatori;

2) che il prezzo, come sopra convenuto, è regolato come segue:

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) sono stati pagati mediante bonifico bancario di importo corrispondente eseguito per il tramite della Banca Agricola Popolare di Ragusa in data 26 gennaio 2017 CRO n. 58670570602 a favore della venditrice Tumino Maria sul conto corrente avente codice IBAN IT64A0306936211100000005599 in essere presso Intesa San Paolo S.p.A. - Filiale di Noale;

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) vengono pagati ora stesso mediante numero uno assegno bancario non trasferibile n. 84025654-11, tratto su Banca Agricola Popolare di Ragusa - Agenzia n. 3 di Ragusa, emesso in data odierna, all'ordine della venditrice Tumino Maria;

- la rimanente somma a saldo pari ad Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) verrà pagata - entro quindici giorni da oggi - mediante parte del netto ricavo di un mutuo ipotecario che gli acquirenti signori Gulino Maurizio e Iudice Maria andranno a contrarre con la "Banca Agricola Popolare di Ragusa" - Agenzia n. 3 di Ragusa, con atto a mio rogito successivo a questo, mediante assegni, bonifici o altre modalità conformi a legge e tali da garantire la prova certa dell'avvenuto pagamento.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, nel presupposto della stipulazione ed erogazione del mutuo di cui sopra, accetta le suddette modalità di pagamento e rinuncia espressamente all'ipoteca legale.

ARTICOLO 4) - PREZZO VALORE

Ai sensi dell'art.1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.266, e successive modificazioni, le parti dichiarano che il presente atto costituisce cessione nei confronti di persone fisiche che, come le stesse dichiarano, non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ed avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze.

Pertanto la parte acquirente richiede che la base imponibile,

ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, relazione alla cessione di cui al presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato e, dunque, richiede che le predette imposte siano calcolate sulla base imponibile di L. 92.700,00 (novantadue milasettecento virgola zero zero), di Euro 91.900,00 (novantuno mila novecento virgola zero zero) riferiti ai fabbricati (subalterni 2,3,4) per i quali si richiedono le agevolazioni di prima casa ed Euro 800,00 (ottocento virgola zero zero) riferiti alla particella di terreno agricolo di pertinenza. Si invocano, per quanto possa occorrere, disposizioni di cui al D.L. 70/88 convertito in Legge 154/88.

ARTICOLO 5) - PROVENIENZA E GARANZIE

Quanto in oggetto è pervenuto agli odierni proprietari nel modo che segue:

- la villetta con l'area esterna di pertinenza, il locale sgombero e l'attiguo vano garage, sopra descritti, giusta successioni legittime ai signori Tumino Concetta, deceduta il 12 settembre 2014 (den. di successione n. 326 vol. 9990 Entr. Ragusa) e Tumino Giovanni, deceduto a Ragusa in data aprile 2002 (den. di successione n. 805 del vol. 383 Uff. F. di Ragusa).
- la particella di terreno agricolo, in forza dell'atto permuta a rogito notaio Nunziata Parrino di Ragusa del giorno 28 ottobre 2016, rep. n. 12083, registrato a Ragusa in data novembre 2016 al n. 3513, trascritto a Ragusa in data 2 novembre 2016 ai numeri 15111/10197.

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

ARTICOLO 6) - POSSESSO

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

ARTICOLO 7) - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 131 e dell'art. 2659 codice civile, le parti, dichiarano quanto segue:

- i venditori Tumino Maria e Tumino Rosario di essere coniugati e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, che quanto venduto è loro bene personale ai sensi dell'art. 179, c.c.;
- gli acquirenti Iudice Maria e Gulino Maurizio di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 8) LEGISLAZIONE URBANISTICA

La parte venditrice, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, dichiara, che l'edificazione delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto è avvenuta giusta il progetto

n. 316/80, approvato dalla Commissione edilizia del Comune di Ragusa in data 3 ottobre 1982 e che successivamente, per la variazione di destinazione d'uso da casa rurale a civile abitazione è stata rilasciata dal Comune di Ragusa la concessione edilizia in sanatoria n. 2716/86 in data 1 marzo 2001. Dichiarata inoltre che l'intero immobile è stato dichiarato abitabile dalle competenti autorità comunali in data 23 luglio 2001 n. AB/020/01.

ARTICOLO 9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

La parte venditrice, ai sensi della vigente normativa urbanistica, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa in data 7 giugno 2016, protocollo n. 139/16 relativo alla particella di terreno in oggetto (particella 48 del foglio di mappa 40), documento che al presente atto, in estratto conforme all'originale, si allega sotto la lettera "C".

Dichiaro 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 la particella di 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 lotizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 10) ATTESTAZIONE ENERGETICA

Le parti prendono atto delle prescrizioni del D.lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e, in generale, della vigente normativa in materia energetica per gli edifici. La parte acquirente dà atto e dichiara, dal canto suo, con riferimento all'immobile abitato in oggetto (sub.3), di avere ricevuto le informazioni e la documentazione previsti dalla vigente normativa in materia, documentazione comprensiva del prescritto attestato di prestazione energetica redatto in data 13 aprile 2017 dal Geometa Mario La Rosa, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n. 1245 e nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica al n. 5856, attestato che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

ARTICOLO 11) AGEVOLAZIONE PRIMA CASA E CREDITO DI IMPOSTA

Al fine della registrazione, gli acquirenti signori Gullino Maurizio e Iudice Maria, con riferimento alla casa per civile abitazione e relativo locale di sgombero e locale garage di pertinenza, oggetto di quest'atto (mappali 123 sub. 2,3,4), del valore fiscale complessivo di Euro 91.900,00 (novantunomila novecento virgola zero), richiedono l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge per l'acquisto della "prima casa" ai sensi dell'art. 1 della nota II bis della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/86.

A tal fine dichiarano:

- a) che quanto acquistato è ubicato nel territorio del Comune di Ragusa, ove hanno la propria residenza;
- b) di non essere titolari esclusivi, o in comunione tra loro, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di una casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- c) di non essere titolari, neppure per quote, anche in comunione legale tra loro, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata beneficiando delle agevolazioni fiscali previste dalle Leggi richiamate, comma 1, lettera "c" della nota II-bis allegata al D.P.R. 4 aprile 1986 n. 131;
- d) che l'immobile trasferito è destinato ad abitazione non di lusso e relative pertinenze e non rientra nelle categorie catastali per le quali è escluso il beneficio della "prima casa".

Essi dichiarano, inoltre, di essere a conoscenza che in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto, decadranno dalle concessioni agevolate, a meno che entro un anno dall'alienazione non procedano all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

I comparenti chiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dall'art. 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1992 n. 484, ed a tal proposito la parte acquirente dichiara:

- di aver acquistato, usufruendo dell'aliquota ridotta dell'imposta sul valore aggiunto, una casa di abitazione non di lusso con atto a rogito notaio Michele Ottaviano di Ragusa del giorno 14 maggio 1993, rep. n. 66356, registrato a Ragusa il giorno 3 giugno 1993 al n. 875, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 27 maggio 1993 nn. 6923/5565;

- che, in relazione al suddetto acquisto, è stata pagata l'imposta sul valore aggiunto, quale risultante dalla relativa fattura di acquisto n. 13/93 dell'anno 1993 emessa dalla Cooperativa di Abitazione Reale '76, nella misura di Lit. 1.724.000 (un milione settecentoventiquattromila) pari ad Euro 890,37 (ottocentonovanta virgola trentasette);

- che l'unità immobiliare come sopra acquistata è stata venduta con atto a mio rogito del 29 marzo 2017, repertorio n. 16 registrato a Ragusa il 20 aprile 2017 al n. 1341 Serie 1T e che è decorso alla data odierna il termine di un anno dalla data di alienazione;

Pertanto, valutato l'importo dell'imposta dovuta in relazione al presente acquisto, compete alla parte acquirente un credito d'imposta di Euro 890,37 (ottocentonovanta virgola trentasette).

La parte acquirente chiede quindi di usufruire del suddetto

el C

credito d'imposta per l'intero importo, portandolo in diminuzione dall'imposta di registro dovuta in relazione al presente atto.

tra

di

è si

Articolo 12) SPESE

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

in

onale

uda

efic

mat

P.P.

e no

orie

rime

in

dell

que

vola

roce

itaz

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente a quanto allegato, ai comparenti che l'approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore undici e minuti quaranta.

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

Firmato: Francesco Parisi

Firmato: Maurizio Gulino

Firmato: Maria Iudice

Firmato: Carmelo Bonanno (Notaio)

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di N. 2 (due) fogli è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito dalla legge.

Ragusa, li 8 maggio 2017

i pr

199

rio

one

Ra

Ra

Uff

1993

a l

ela

la

i

ad

ven

n.18

r e

a d

lazi

red

itas

idde

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Carmelo Bonanno, is written over a circular notary seal. The seal features the text "ARMELO" at the top and "NOTAIO" at the bottom, with a central emblem. The signature is fluid and extends across the right side of the page.

