



## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1.1 OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono n. 2 lotti di terreno così identificati:

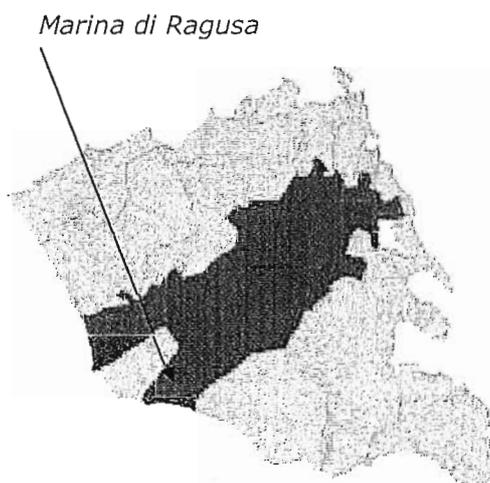
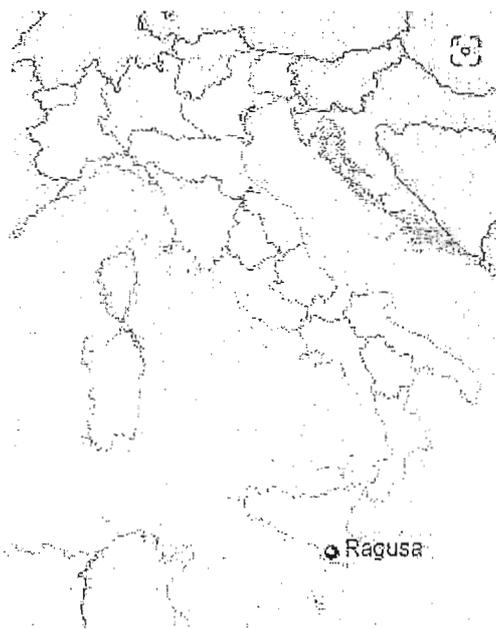
- Lotto n. 1: C.T. Comune di Ragusa, fg. 256 p.lle 938, 939, 940, 941, 942 e 943

I terreni si trovano nel Comune di Ragusa in Contrada Gaddimeli, frazione di Marina di Ragusa.

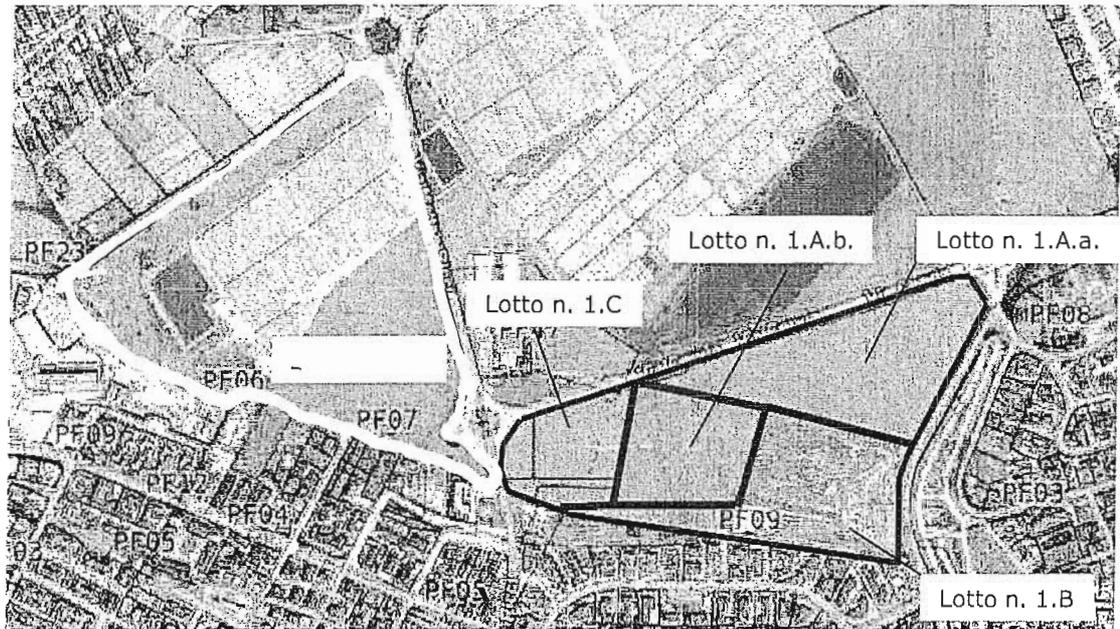
Per le caratteristiche che saranno di seguito approfondite ai fini della presente valutazione il Lotto n. 1 sarà suddiviso in Lotto n. 1.A.a. (terreno edificabile, porzione della particella 938), Lotto n. 1.A.b. (terreno agricolo, porzione della particella 938), Lotto n. 1.B (terreno agricolo, particella 939) e Lotto n. 1.C (particelle 940, 941, 942 e 943).

### 1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Ragusa è un comune italiano, capoluogo di provincia, di circa 73.300 abitanti del libero consorzio comunale di Ragusa in Sicilia.

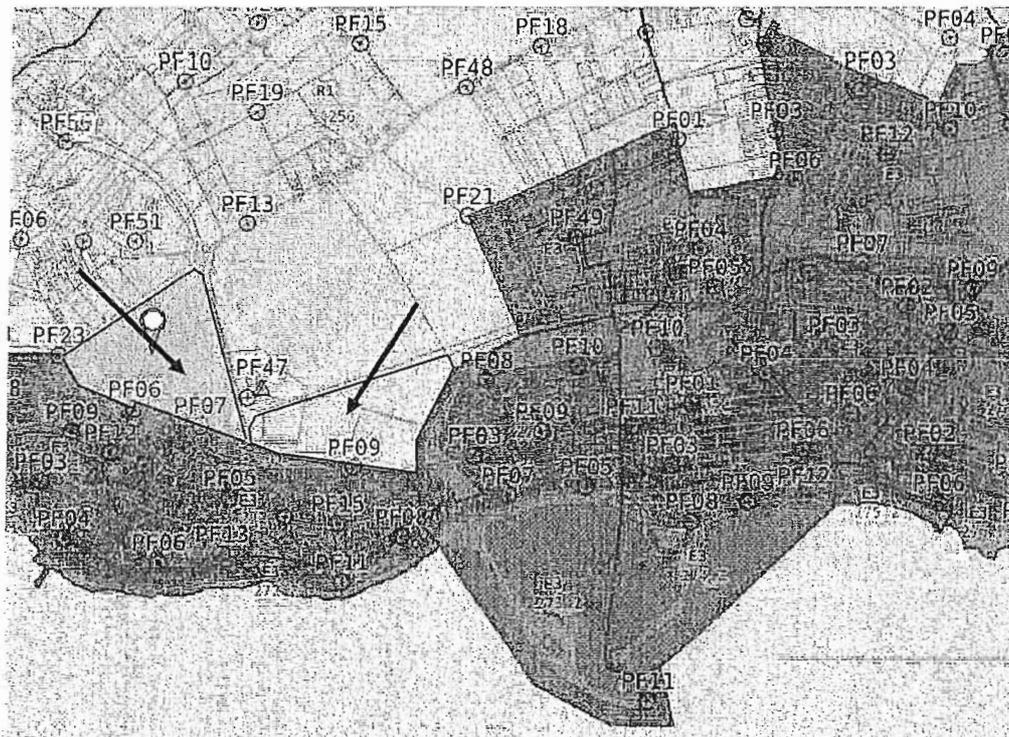


Posizione del comune di Ragusa all'interno dell'omonimo libero consorzio comunale

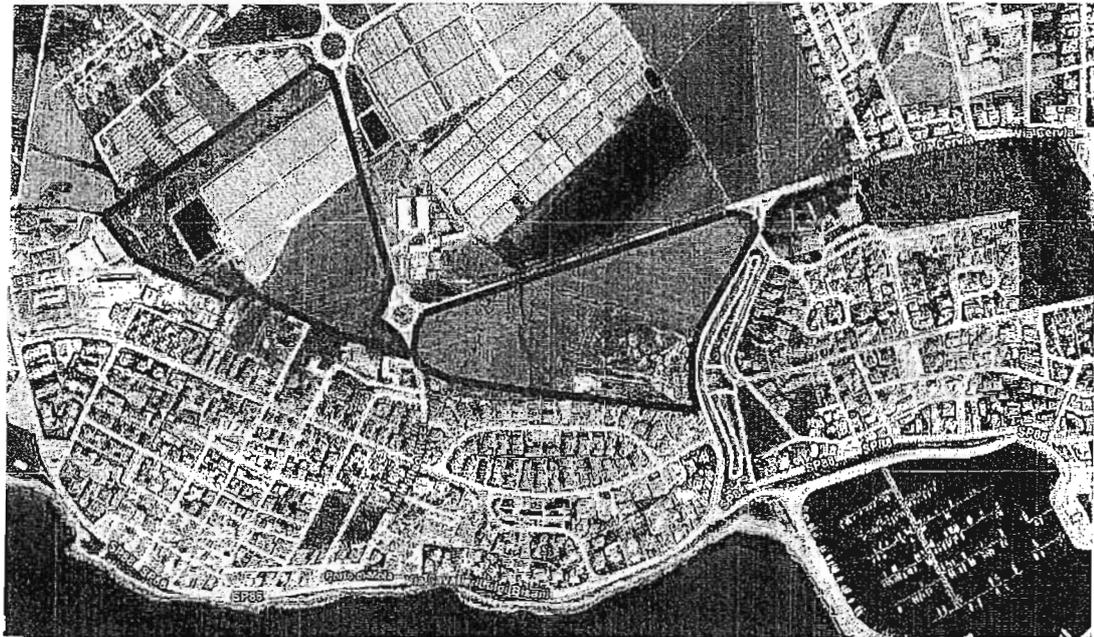


Ortofoto con individuazione del terreno

La zona in cui ricadono i terreni oggetto di stima si trova a ridosso della località Santa Barbara a circa 600 metri dal Porto Turistico di Marina di Ragusa.



Individuazione dei terreni nella zona OMI R1



*Individuazione del terreno su ortofoto*

### **1.3 DESCRIZIONE DEI BENI**

I terreni oggetto della presente valutazione sono ubicati immediatamente a ridosso della zona edificata di Marina di Ragusa. Al lotto denominato n. 1 (composto ai fini della presente valutazione dalle porzioni identificate come lotto n. 1.A.a., lotto n. 1.A.b, lotto n. 1.B. e lotto n. 1.C.), di geometria complessiva pressoché triangolare si accede a ovest dalla via Matteo Ricci, a nord dalla Via Cervia e a est da Via Spata. A sud il lotto n. 1 confina con le particelle censite al foglio 272 particelle 343, 344, 150, 245, 527 e 116 (catasto terreni) e con le particelle 541, 252, 254, 255, 151, 170, 257 (catasto fabbricati).

Il lotto n. 2, di geometria pressoché triangolare, ha accesso ad est dalla via Matteo Ricci e confina a nord-ovest con la particella 1190 (fg. 256, catasto terreni), a sud-ovest con le particelle censite al foglio 271 p.lla 242 (catasto terreni) e p.lla 287 (catasto fabbricati) e con le particelle censite al foglio 272 particella 704, 2, 719, 714, 711, 731, 36 e fg. 256 p.lla 855 (catasto terreni) e con le particelle censite al foglio 272 particelle 13, 727 e 728 (catasto fabbricati).

I lotti si trovano a circa 25 km dal centro di Ragusa e tra i 200 e i 400 metri dal porto turistico di Marina di Ragusa.

Il lotto n. 1 è prevalentemente terrazzato (ad eccezione della particella 939, lotto n. 1.B. che risulta in lieve declivio) e le diverse particelle sono prevalentemente delimitate da muretti a secco tipici del ragusano.



In particolare, la particella 938, lotto n. 1.A. che ha in parte destinazione edificabile<sup>1</sup>, è pianeggiante e ha accesso diretto dalla strada pubblica.

La particella 939, lotto n. 1.B., come già detto risulta in lieve declivio e allo stato attuale sembra abbandonata. La committenza ha riferito che si tratta di un'area che è stata utilizzata (senza titolo) dal Comune di Ragusa in occasione della costruzione del Porto di Marina di Ragusa per la quale si è di recente concluso un procedimento giudiziario con il quale sarebbe stata ordinata la restituzione al legittimo proprietario dei terreni. Su tale porzione sono stati effettuati lavori edili che hanno di fatto alterato la natura agricola del terreno, mediante la realizzazione di opere edili anche in conglomerato cementizio, a tratti armato, probabilmente per finalità di cantiere. Detta particella, come sarà meglio specificato nel corso della presente relazione, ha destinazione urbanistica "parcheggi".

<sup>1</sup> Per questo motivo sarà distinta in fase di valutazione in lotto n.1.A.a. (edificabile) e lotto n.1.A.b. (agricolo)

Sono stati acquisiti, inoltre, i contratti di locazione registrati per i terreni censiti e alle particelle 938, 940, 941, 942 e 943 (oltre alla particella 812, non oggetto di valutazione) limitatamente alla superficie di 7 ettari.

I terreni in valutazione sono catastalmente individuati al Catasto Terreni come segue:

lotto	foglio	particella	qualità	classe	superficie [m2]	Rd [€]	Ra [€]	
1.A	256	938	seminativo	4	55.041,00	142,13	56,85	
1.B		939	seminativo	4	33.161,00	85,63	34,25	
1.C		940	seminativo	4	1.935,00	5,00	2,00	
		941	seminativo	4	1.420,00	3,67	1,47	
		942	semin. Irr.	2	8.295,00	133,66	51,41	
			seminativo	4	851,00	2,20	0,88	
		943	semin. Irr.	2	1.339,00	21,58	8,30	
			seminativo	4	735,00	1,90	0,76	

Il lotto n. 1, poi, è stato a sua volta suddiviso nel lotto n. 1.A.a. (particella 938, per la porzione edificabile), lotto n. 1.A.b. (particella 938, per la porzione agricola), lotto n. 1.B. (particella 939, di natura agricola ma oggetto di lavori edili da cantiere) e lotto n. 1.C. (particelle 940, 941, 942 e 943) di natura agricola. Le particelle che costituiscono il lotto n. 1 sono fisicamente adiacenti fra loro, formando un lotto pressoché triangolare dell'estensione complessiva di circa 102.777,00 m<sup>2</sup>. Il lotto n. 1.A.a. ha un'estensione pari a circa 34.500,00 m<sup>2</sup>; il lotto n. 1.A.b. ha un'estensione pari a circa 20.541,00 m<sup>2</sup>; il lotto n. 1.B. ha un'estensione pari a 33.161,00 m<sup>2</sup> e il lotto n. 1.C. ha estensione pari a 14.575,00 m<sup>2</sup>.

Dal sopralluogo è emerso che l'accessibilità ai terreni è ottima e avviene da strade principali a scorrimento e a doppia corsia. Per il lotto n.1.A.b., tuttavia, l'accessibilità si considererà normale perché nella configurazione immaginata ai fini estimali non ha accesso diretto e indipendente dalla strada.

Dalle informazioni fornite e a disposizione di questo Ufficio e da quanto emerso nel corso del sopralluogo i terreni, allo stato attuale, sono locati.

#### 1.4 DATI CATASTALI

I terreni oggetto di valutazione sono identificati al catasto terreni del Comune di Ragusa con i seguenti dati:

lotto	foglio	particella	qualità	classe	superficie [m2]	Rd [€]	Ra [€]	
1.A	256	938	seminativo	4	55.041,00	142,13	56,85	
1.B		939	seminativo	4	33.161,00	85,63	34,25	
1.C		940	seminativo	4	1.935,00	5,00	2,00	
		941	seminativo	4	1.420,00	3,67	1,47	
		942	semin. lrr.	2	8.295,00	133,66	51,41	
			seminativo	4	851,00	2,20	0,88	
		943	semin. lrr.	2	1.339,00	21,58	8,30	
			seminativo	4	735,00	1,90	0,76	

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

In base a quanto desunto dalle informazioni acquisite mediante documentazione fornita dal richiedente (Certificato di destinazione urbanistica rilasciato<sup>2</sup> in data 05/12/2022) si riporta quanto indicato nel C.d.U. sopraccitato:

- le particelle 940 - 941 - 942 e 943 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricadono in area destinato a Verde pubblico di progetto ai sensi dell'art. 55.4 delle N.T.A.
- la particella 938 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricade in parte in area destinata a Verde pubblico di progetto ai sensi dell'art. 55.4 delle N.T.A., ed in parte in area denominata "D - ricettivo misto a spazi pubblici" ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. gravata in parte dal vincolo ambientale ai sensi della L. 431/85 e s.m.i.
- la particella 939 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricade in parte in area destinata a Verde pubblico di progetto ai sensi dell'art. 55.4 delle N.T.A., ed in parte in area destinata a "parcheggi" ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A., gravata in parte dal vincolo ambientale ai sensi della L. 431/85 e s.m.i.

Parti delle particelle 938, 941, 942, 943 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricadono all'interno del Piano Territoriale Provinciale - azioni dirette ricadenti nel territorio di Ragusa in area denominata "canale infrastrutturale - interventi di viabilità"

- Che parti delle particelle 938 e 939 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricadono all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, in vigore dal 01/05/2004, in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 a. (i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare)

<sup>2</sup> Nel seguito C.d.U.

- Che con Decreto del 3 ottobre 2018 dell'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 44 del 12/10/2018, è stata riconfermata l'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17 ricadenti nella provincia di Ragusa, parti delle particelle 938-939 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricadono all'interno del livello di tutela 1 (PL 6b), pertanto, sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano stesso;

- Che le particelle suddette non ricadono 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.

A seguito della richiesta di integrazione presentata dal committente è stato fornito un altro C.d.U. rilasciato in data 12/01/2023 nel quale è riportato (si cita testualmente) che:

- la particella 1191 del foglio 256 del catasto terreni di Ragusa ricade in parte in area destinata a Verde Pubblico di Progetto ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A., in parte all'interno del Piano Territoriale Provinciale - Azioni dirette ricadenti nel territorio di Ragusa in area denominata "canale infrastrutturale - interventi di viabilità", in parte in area destinata a "viabilità" e in parte in area destinata a "Area per sport campestri" ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A.

Lo strumento urbanistico in base al quale sono stati emessi i C.d.U. è il Piano Regolatore Generale, P.R.G. - Approvato con D.D. n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, notificato al Comune in data 11/04/2006 e adeguato all'art. 4 del suddetto D.D. giusta determinazione dirigenziale del Settore IV n. 298 del 22/02/2016.

In data 26/05/2023, con nota prot. 43584, sono state richieste informazioni al Comune di Ragusa riguardo un piano di lottizzazione di cui il committente ha dato notizia. Il riscontro a questa nota è stato acquisito in data 10/07/2023, nonostante la nota risulti redatta in data antecedente.

- Aree per sport campestri (equitazione, polo, golf, arco, aquiloni, modellistica aerea, ecc.);
- Polo fieristico;
- Eliporto.

[...]

*I parcheggi pubblici esterni sono quelli indicati nei grafici 1:2.000 del P.R.G. in adiacenza delle aree per servizi e dovranno essere realizzati come parte integrante del progetto dell'opera pubblica.*

*I parcheggi interni all'area per servizi, in mancanza di prescrizioni più restrittive, saranno obbligatori nella misura di un posto auto per ogni 50 (cinquanta) metri quadrati di superficie utile complessiva (Su).*

[...]

Come descritto precedentemente, in data 10/07/2023 è stata acquisita la risposta del Comune alla pec inviata in data 26/05/2023 con la richiesta di informazioni per il lotto n. 1. Si riporta testualmente quanto indicato nel documento:

*"In riferimento alla Vs. prot. 26684 del 30.03.2023, assunta al protocollo generale di questo Ente il 26.05.2023 n. 72110, con la quale si richiedono informazioni di carattere urbanistico relativamente ai terreni annotati in C.T. di Ragusa, foglio 256 part. 938, 939, 940, 941, 942 e 943, tutti ricadenti nella frazione di Marina di Ragusa, località Gaddimeli, nel premettere che il C.d.U.n. 509/2022 rilasciato da questo Ufficio il 05.12.2022, certifica, in base a quanto previsto dal vigente P.R.G. di questo Comune, la destinazione urbanistica dei suoli interessati ed i vincoli ivi insistenti, e che lo stesso ha carattere puramente dichiarativo e ricognitivo, poiché la situazione giuridica risultante dal documento non è altro che la conclusione di precedenti provvedimenti che hanno provveduto a determinarla, si rappresenta quanto segue:*

- *Agli Atti questo Ufficio risulta, effettivamente, presentato nel 2001 un Progetto di Lottizzazione di aree ubicate a Marina di Ragusa. c.da Gaddimeli, ricadenti in zona ex "Da - Turistico Alberghiera" ed ex "C1 - espansione per villeggiatura" del precedente P.R.G. del 1974, il cui iter di approvazione, però non si è di fatto perfezionato con la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'ex art. 14 della L.R. 71/78;*
- *In conseguenza della mancata sottoscrizione della convenzione ovvero della riconosciuta condizione di inefficacia del predetto PdL e della successiva approvazione del nuovo P.R.G., avvenuta con D.A. 120/2006 del 24/02/2006,*

*i terreni in argomento hanno assunto la destinazione urbanistica indicata nel summenzionato C.d.U.;*

*- In base alle nuove previsioni urbanistiche indicate, l'attività edilizia ammissibile sui terreni classificati come "Verde pubblico di progetto" e "Parcheggi" è unicamente quella prevista dall'art. 9 del T.U.E. n. 380/01, così come recepito con modifiche dall'art. 4 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. (cd. zona bianca), trattandosi di vincoli espropriativi scaduti per l'avvenuto decorso inutile dei termini di efficacia (5 anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico);*

*- Per quanto riguarda la parte di terreno avente la destinazione urbanistica "D – Ricettivo misto a spazi pubblici", non debitamente riportata nelle norme tecniche di attuazione<sup>5</sup> (N.T.A.), ma assimilabile a quella definita nell'ambito delle previsioni urbanistiche riportate nelle schede norma allegato 49 "Emendamenti grafici e normativi esitati dal Consiglio Comunale con parere favorevole ...", l'attività edilizia ammessa è quella specifica per il turismo e per la ricettività alberghiera, dove gli interventi si attuano mediante piano di lottizzazione convenzionata, avente una propria autonomia funzionale, previa cessione gratuita del 60% delle aree da destinare a spazi pubblici con Indice di fabbricabilità territoriale –  $I_t$  dello 0,50 mc/mq, indice di fabbricabilità fondiaria –  $I_f$  del 1,25 mc/mq e altezza massima degli edifici non superiore a 7,00 metri."*

Sulla base della documentazione disponibile su internet relativa al Piano Regolatore Generale sono state individuate le tavole di P.R.G. contenenti i terreni in valutazione e di cui si riporta uno stralcio:

<sup>5</sup> Nel C.d.U. risulta indicato per mero errore l'art. 46 delle NTA rubricato "Contesti Turistico Ricettivi Esistenti e di Progetto". A tal proposito si procederà alla rettifica del CDU medesimo