

LOTTE DI TERRENO IN ZONA MADONNA DEL POZZINO
San Pietro in Lama – LECCE –
- LOTTO 8
F.11 - p.lle 130 e 93
AGGIORNAMENTO RELAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a due LOTTI di terreno siti in agro di San Pietro in Lama, Via del Pozzino. I due terreni risultano attualmente destinati: in parte a zona D/3 (attrezzature ricettive/sportive ricreative di ristorazione e alberghiere), in parte zona a Verde e Parco urbano (progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area) ed in parte a viabilità di programma ed in parte a zona agricola F/1-.

L'intera estensione delle due particelle, non recintate e non contigue di medesime dimensioni, risulta di complessivi mq 12.200,00. Più precisamente

- p.lla 130, di complessivi mq. 6.100,00 attualmente prospiciente su strada di accesso asfaltata – denominata Via del Pozzino
- p.lla 93, di mq. 6.100,00, ubicata all'interno, rispetto alla strada di accesso e separata dalla prima dall'interposta p.lla 129.

Detti terreni, ricadono nel piano paesaggistico Territoriale della Puglia (P.P.T.R) e, a seguito dell'approvazione del progetto di riqualificazione urbana e valorizzazione dell'area della madonna del Pozzillo avvenuto con delibera n° 4 del Consiglio comune di San Pietro in Lama, in data 29.01/2019, sono interessati dall'esproprio per pubblica utilità, risultano secondo gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di San Pietro in Lama con le seguenti destinazioni:

- **La P.lla 130 di complessivi mq 6100:**
 - mq. 5.085 destinata a zona D3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione private e pubbliche)
 - mq. 1.015,48 destinata a zona verde e parco urbano (oggetto di futuro esproprio per pubblica utilità)
- **La P.lla 93 di complessivi mq 6100 ricade:**
 - per mq. 1.310 in zona E1 "Agricole produttive normali";
 - per mq. 4.080,00 in zona D3 - Attrezz. ricettive e ricreative e/o per la ristorazione private e pubbliche
 - per mq. 710 in zona di "Viabilità di programma".

Relativamente alla destinazione D/3, il PUG prevede, nello specifico, una edificabilità, **previo convenzionamento**, pari a **0,30 mc/mq**, **sul lotto minimo di intervento di mq. 5.000**

All'interno sono presenti diversi alberi di olivo e parte di terreno incolto, sulla p.lla 130, esiste un pozzo con cisterna.

Identificato in catasto: 

proprietaria;

Foglio 11 particella 130 semin. cl.3 are 40.91 Redd. dom. 12.68 Redd. agr. 8.45
 uliveto cl.3 are 20.09 Redd. dom. 4.15 Redd. agr. 4.15
 Foglio 11 particella 93 vigneto cl 3 are 8.24 Redd. dom. 4.26 Redd. agr. 5.11
 uliveto cl 3 are 52.76 Redd. dom. 10.90 Redd. agr. 10.90

La p.lla 130 attualmente confina con:

strada, p.lla 16, p.lla 129 e p.lla 94

La p.lla 93 attualmente confina con:

p.lla 16, p.lla 94, p.lla 15 e p.lla 92.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area agricola con previsioni di sviluppo (D/3- attrezzature ricettive e ricreative)
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole con previsioni di sviluppo e riqualificazione-
La zona è provvista di alcune opere di urbanizzazione primaria
Principali collegamenti pubblici (Km) /
Servizi offerti dalla zona: strada asfaltata – linea elettrica

3.STATO DI POSSESSO:

Libero –

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli grava su detto immobile + altri:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2.Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di _____ per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00. Su F.4 p.lle 135-136- 138 + altro.

Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di _____ capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00 Su F.4 p.lle 135-136- 138 + altro.

Trascrizione n° 6257 del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di _____ spa € 1.077346,03.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di _____ e n°6257/4670.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3.Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

4.3.2. *Conformità catastale:*

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

ORDINARIA MANUT.NE

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alle

Precedenti proprietari

6.2 F.11 - P.lla 130

Il terreno è pervenuto con atto di compravendita del 03/07/2001 per notaio [redacted]
rep 335830 trascritto il 01/08/2001 ai nn.25229/19681,

Alla suddetta [redacted] l'immobile era pervenuto, con atto di donazione del 28/02/1980 per
notaio [redacted] rep. 70267, trascritto il 26/03/1980, ai nn. 9446/8544,

F.11, p.lla 93

Il terreno è pervenuto con atto di vendita 23/03/2010, rep. N.161649/24757 per Notaio [redacted]
[redacted] 2/04/2010, nn. 12483/8409,

AL SUDETTO [redacted]
per notaio [redacted]

[redacted] l'immobile era pervenuto per atto di donazione del 28/02/1980
[redacted] rep. 70267, trascritto il 26/03/1980, ai nn. 9446/8544,

7.PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Esiste nella zona il progetto COMUNALE di riqualificazione dell'area del "Pozzino", interessante
anche la p.lla 130, per mq.1.015,48, ("Verde e Parco urbano") - DESTINATA AD ESPROPRIO PER
PUBBLICA UTILITA'

Descrizione terreni

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a due LOTTI di terreno siti in agro di San Pietro in
Lama, Via del Pozzino, destinati: in parte a D/3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione),
in parte a Verde e Parco Urbano, in parte a Verde agricolo E1 ed in parte a strada.

L'intera estensione, di complessivi mq 12.200,00 è costituita da due distinti terreni non recintati e non
contigui, più esattamente:

p.lla 130 di mq. 6100, prospiciente strada d'accesso asfaltata

p.lla 93, di mq. 6100, ubicata all'interno rispetto alla strada e separata dalla prima dall'interposta p.lla
129.

Le due aree, secondo la variante al PUG, ricadono:

P.lla 130 :

per mq. 5.085 in zona D3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione private e
pubbliche)

per mq.1.015,48 destinata a zona "Verde e Parco urbano" (oggetto di futuro esproprio per
pubblica utilità)

P.lla 93

per mq. 4.080,00 in zona D3 - Attrezz. ricettive e ricreative e/o per la ristorazione
private e pubbliche

per mq. 710 in zona di "Viabilità di programma

per mq. 1.310 in zona E1 "Agricole produttive normali";

Relativamente alla destinazione D/3, la variante prevede una edificabilità di 0,30 mc/mq sul lotto
minimo di intervento di mq. 5.000,00.

All'interno sono presenti in parte alberi di olivo e in parte terreno incolto, sulla p.lla 130, esiste un pozzo
con cisterna.



Identificato all'attualità in catasto:

proprietaria;

Foglio 11 particella 130 semin. cl.3 are 40,91 Redd. dom. 12.68 Redd.agr. 8.45

uliveto cl.3 are 20,09 Redd. dom. 4.15 Redd.agr. 4.15

Foglio 11 particella 93 vigneto cl 3 are 8,24 Redd. dom. 4.26 Redd..agr. 5.11

uliveto cl 3 are 52,76 Redd. dom. 10.90 Redd agr. 10.90

La p.lla 130 confina con:

strada, p.lla 16, p.lla 129 e p.lla 94

La p.lla 93 confina con:

p.lla 16, p.lla 94, p.lla 15 e p.lla 92.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La scrivente è pervenuta alla valutazione sintetica comparativa, riportata nel seguito, tenendo conto dei prezzi di mercato vigenti all'attualità degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, delle previsioni urbanistiche del PUG, della cubatura edificabile, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dell'esproprio cui è destinata parte della superficie, dell'inserimento nel P.P.T.R (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale).

8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. rf.	Valore intero	Valore diritto
Mq. totale 12.200 di cui A Superficie mq. 9.165 con cor destinazione D3 -mc 2749 - po agricola E1 mq 1310,00 - viabilità di programma mq 710, zona a "Verde e Parco urbano" destinata all'esproprio (avviato con Delibera Comunale) mq.1.015		€ 250.000	€ 250.000
Totali:		€ 250.000,00	€ 250.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 62.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore intero immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 187,500,00

Lecce, 20/11/2023

il perito
Arch. Maria Carla Micelli

