

7) TERRENO E FABBRICATI METALLICI IN AGRO DI LEVERANO, LOCALITA' "ZANZARA"

Identificazione catastale (vedi allegato n° 7.2);

- N.C.E.U. di Leverano foglio n°2 particella 253, sub. 1, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 166, sup. cat. mq. 175, Contrada Zanzara, piano T., rendita € 205,76;

- N.C.E.U. di Leverano foglio n°2 particella 253, sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 23, sup. cat. mq. 26, Contrada Zanzara, piano T., rendita € 28,51;

- N.C.E.U. di Leverano foglio n°2 particella 253, sub. 3, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 9, sup. cat. mq. 12, Contrada Zanzara, piano T., rendita € 11,16;

- N.C.T. di Leverano foglio 164, 239, 252.

intestazione: _____ con sede in _____ C.F. _____
, proprietà per 1/1;

Ubicazione: area recintata sita in agro di Leverano prospiciente la S.P. 113 Veglie-Porto Cesareo in località Zanzara.

Indagini urbanistiche:

- *C. E. n° 20/90 e C. E. in sanatoria n° 132/2002 del 14.11.2002* per opere abusive realizzate in agro di Leverano località Zanzara, per attività industriale al piano terra su terreni individuati in catasto al foglio 2 pc. 164-237-239 (vedi allegato n°7.3).
- Con P. di C. n° 140 del 25.11.2017 è stato autorizzato il progetto per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati in località Zanzara, che ha perduto efficacia per mancato inizio dei lavori entro il termine di legge (1 anno).
- *Certificato di Destinazione Urbanistica - Foglio 2 particella 164-252-239* (vedi allegato n°7.3).

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Leverano le particelle ricadono in zone E2 "Agricola a prevalente colture arboree", regolate dagli art. 65-67 delle NTA del PRG, soggette alle seguenti prescrizioni:

- *rapporto di copertura 5%;*
- *indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati rurali 0,03 mc/mq;*
- *numero dei piani P.T. +1;*
- *distanza dai confini m. 5,00;*
- *distanza dai fabbricati m. 10,00;*
- *distanza da strade m. 20,00;*



- *altezza massima consentita m. 7,50;*
- *lotto minimo d'intervento mq. 5.000,00.*

Le particelle sono interessate dalla zona F12 "Aree e fasce di rispetto" entro il cui perimetro è vietata qualsiasi nuova costruzione e l'ampliamento di edifici esistenti.

Sotto il profilo vincolistico le particelle sono parzialmente interessate dal PPTR in aree disciplinate dall'art. 59 delle NTA, in relazione alla "definizione degli ulteriori contesti di cui alle componenti botanico vegetazionali" e ricadono nei siti di importanza comunitaria (S.I.C.) ai sensi della direttiva comunitaria n° 92/43 CEE "Habitat".

Conformità urbanistico-edilizia: l'immobile rilevato è sostanzialmente conforme agli elaborati di rilievo allegati alla C. E. in sanatoria n°132/2002 del 14.11.2002 rilasciata dal Comune di Leverano tranne piccole discontinuità degli elementi modulari metallici del locale deposito principale.

Conformità catastale: il confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale evidenzia sostanziale conformità.

Provenienza: Alla soc. _____ - Part. Iva _____

IMMOBILI: LEVERANO i terreni distinti al CT Fg.2 p.lla 164-239-252 (derivata da variazione del 23/11/1999 della p.lla 237 catastalmente intestata ancora a _____) nonche' il terreno di are 5.68 distinto al CT Fg.2 p.lla 253 (derivata da variazione del 23/11/1999 della p.lla 237 di are 41.04) su cui sorgono i fabbricati distinti al NCEU Fg.2 p.lla 253 sub.1-2-3 erano pervenuti dalla soc. _____

sede San Donato di Lecce Part. Iva _____ on atto di trasformazione di societa' per not. Cesare Franco del 30/12/2004, rep.11481, trascritta a Lecce il 28/01/2005 al n.3016 di particolare e al n.4141 d'ordine. Alla soc. _____ i terreni distinti al Fg.2 p.lle 164-237-239 erano pervenuti con atto di compravendita per not. Cesare Franco del 01/04/1999, rep.1183, trascritto a Lecce il 02/04/1999 al n.8253 particolare e al n.10954 d'ordine (vedi allegato n° 7.4).

Indagine ipotecaria e certificati catastali storici

(vedi allegato n° 7.5)

Descrizione: Trattasi di terreno recintato a destinazione agricola su cui insistono manufatti metallici destinati a depositi ed un vano in muratura destinato a servizi igienici. I manufatti metallici si compongono di deposito



principale costituito da container disposti a pianta quadrangolare e soprastante struttura metallica di copertura ed un ulteriore container staccato ed un vano in muratura destinato a servizi con pareti intonacate e parzialmente rivestite di ceramica (vedi allegato n° 7.1, foto n° 1÷9). Il locale deposito principale risulta pressochè privo della copertura metallica (ormai sostanzialmente inutilizzabile) e i vari elementi metallici costitutivi della struttura nonché il locale destinato a servizi igienici in muratura e copertura a solaio latero cementizio, presentano condizioni di totale degrado. Si prevede un preliminare intervento di pulizia e rimozione dei materiali degradati e non più utilizzabili non inferiore a € 5.000,00.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile versa in totale stato di degrado igienico ed abbandono.

Consistenza:

manufatti metallici

- *manufatto metallico* - superficie mq. 168,91
- *trailers e uffici metallico* - superficie mq. 24,94
mq. 193,85

manufatti in muratura

- *servizio igienico* - superficie mq. 10,80

terreno circostante - mq. 7.588

Valutazione dell'immobile:

In considerazione dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, della destinazione urbanistica e della situazione vincolistica, delle totali condizioni di degrado e abbandono delle opere esistenti (strutture metalliche pressochè irreversibilmente ammalorate ed inutilizzabili, di cui si tiene conto sostanzialmente in termini di superfici/volumetrie regolarizzate con concessione edilizia in sanatoria), di recinzioni esistenti, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, lo scrivente espone quanto segue:

- manufatti metallici mq. 193,85 x €/mq. 100,00 = € 19.385,00
 - servizio igienico in muratura mq. 10,80 x €/mq. 200,00 = € 2.160,00
 - terreno circostante recintato mq. 7.588 x €/mq. 1,00 = € 7.588,00
 - a detrarre costi di pulizia e rimozione materiali non utilizzabili - € 5.000,00
- € 24.133,00
in conto tondo € 24.000,00

