

### 3) TERRENI NEL COMUNE DI LECCE IN PROSSIMITA' DI VIA DEL NINFEO

#### **Identificazione catastale:**

- N.C.T. di Lecce foglio n°238 particelle 339, 1424, 1426, 1440, 1442;

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

**Ubicazione:** lotti di terreno che ricadono quasi interamente nel Comparto n° 14 del P.R.G. del Comune di Lecce, ubicato tra via del Ninfeo e via Dei Ferrari, in prossimità di viale Giuseppe Grassi.

#### **Indagini urbanistiche:**

- Certificato di Destinazione Urbanistica (precedentemente acquisito)

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Lecce presentano le seguenti destinazioni:

- la particelle **339**, ricade parte in “*Zone per la Viabilità*“, parte in zone F38 “*Verde di arredo stradale*“, normate dagli artt. 115-116 delle NTA del PRG.;
- la particella **1424**, ricade parte in “*Zone per la Viabilità*“, parte in zone F38 “*Verde di arredo stradale*” ed in parte in “*Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria*“, normate dagli artt. 115-116-117 delle NTA del PRG.;
- le particelle **1246 - 1440** ricade parte in “*Zone per la Viabilità*“, parte in zone F38 “*Verde di arredo stradale*“, parte in “*Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria*“, in piccola parte zone D5 “*Attività terziarie e direzionali*“, normate dagli artt. 68-115-116-117-81 delle NTA del PRG.;
- la particella **1442** ricade parte in “*Zone per la Viabilità*“, parte in “*Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria*“, normate dagli artt. 115-117 delle NTA del PRG.

Con riferimento ai vincoli gravanti sulle aree ed al PPTR:

- la particella 339 ricade parte “*Citta consolidata*”, parte in parte “*Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative*”.

**Provenienza:** Alla soc. \_\_\_\_\_ - Part. Iva  
terreni in Lecce distinti al CT Fg.238 p.lla 339-1424-1426-1440-  
1442 erano pervenuti dalla soc. \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_ - con sede

Part. Iva \_\_\_\_\_ .

Con atto di trasformazione di società 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. \_\_\_\_\_ le originarie p.lle 1244-1240-1242-339 erano pervenute con atto di compravendita per not. Francesco Coppa del 24/02/2004, rep.311, trascritto a Lecce il 25/03/2004 al n.9066 di particolare e al n.11958 d'ordine.

**Descrizione:** terreni ricadenti per la maggiore estensione nel Comparto n° 14 del P.R.G. del Comune di Lecce, ubicato tra via del Ninfeo e via Dei Ferrari, in prossimità di viale Giuseppe Grassi, con destinazioni urbanistiche D5 “*attività terziarie e direzionali*”, zone per la viabilità e zone F38.

I terreni attualmente sono incolti e ricoperti da vegetazione spontanea.

Il contesto territoriale in cui l'area ricade è oggetto, in questi ultimi anni di importanti progetti di valorizzazione della Città di Lecce, nell'ambito del quale è inserito l'intervento di riqualificazione e recupero dell'area urbana ex cave di Marco Vito, ad oggi in fase di attuazione, riguardanti il Ribaltamento della Stazione Ferroviaria, il Parco delle Cave, la Città dell'Arte e della Musica, Masseria Tagliatelle, ovvero rilevanti interventi che garantiscono appetibilità sul mercato e buoni livelli di commerciabilità dei beni. Si evidenzia che la particella 339 è fisicamente staccata dalle particelle 1424-1426-1440,1442 (confinanti), ciò nonostante considerato che la particella 339 ricade nel comparto n° 14 si è inteso accorpate tutte dette particelle in un unico lotto.

Consistenza:

le superfici con diversa destinazione urbanistica di seguito riportate sono state ricavate mediante sovrapposizione delle tavole del P.R.G. con le mappe catastali.

**particella 339** – superficie mq. 110

- superficie nel comparto 14 mq. 110

**particella 1424** – superficie mq. 2.272

- superficie nel comparto 14 mq. 2.272

**particella 1426** – superficie mq. 4.607

- superficie comparto 14 mq. 4583
- superficie nel comparto 39 mq. 24

**particella 1440** – superficie mq. 4.409

- superficie nel comparto 14 mq. 2556
- superficie viabilità di PRG fuori comparto mq. 1.853

**particella 1442** – superficie mq. 1.549

- superficie viabilità di PRG fuori comparto mq. 1.549
  - totale superficie comparto 14 mq. 9.521
  - totale superficie comparto 39 mq. 24
  - totale superficie viabilità, arredo stradale e fasce di rispetto mq. 3.402

**Valutazione dell'immobile:**

- In considerazione dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, della destinazione urbanistica e della situazione vincolistica, del contesto territoriale dell'area e degli interventi di riqualificazione e valorizzazione della Città di Lecce, eseguiti ed in fase di attuazione, riguardanti il Ribaltamento della Stazione Ferroviaria, il Parco delle Cave, la Città dell'Arte e della Musica, Masseria Tagliatelle (opere rilevanti che garantiscono appetibilità sul mercato e buoni livelli di commerciabilità dei beni), dei valori di alienazione di terreni ricadenti in piani di lottizzazione tipizzati C1 con analoghi indici urbanistici (Decreto n° 197 del 08.02.2018), dei valori di alienazione di terreni ricadenti in nel comparto 14 (Decreto n° 1214 del 21.09.20182), delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, nonché delle ultime recenti indagini eseguite presso il Comune di Lecce, al fine di accertare il valore dei terreni ricadenti nel comparto (vedi allegato n°1 – Nota Comune di Lecce prot. 0113390/2023 del 27.06.2023), lo scrivente espone la seguente valutazione:

- aree comparto 14 mq. 9.521 x €/mq. 26,00 = € 247.546,00
- aree comparto 39 mq. 24 x €/mq. 130,00 = € 3.120,00
- viabilità e aree servizi mq. 3.402 mq. 10,00 = € 34.020,00

valore dell'immobile € 284.686,00

in conto tondo **€ 284.600,00**