

1) TERRENI NEL COMUNE DI LECCE IN PROSSIMITA' DI VIA DEI FERRARI

Identificazione catastale:

- N.C.T. di Lecce foglio n°238 particelle 1091, 1121, 1354, 1444;

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

Ubicazione: lotti di terreno che ricadono quasi interamente nel Comparto n° 39 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 (già acquisito)

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

- la particelle 1091, ricade parte in zone C1 *“Residenziali di espansione con It = 1,5 mc./mq.”*, parte in *“Zone per la Viabilità”*, parte in zone F38 *“Verde di arredo stradale”* ed in minor parte in zone F30 *“Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti”*, normate dagli artt. 68-115-116-107 delle NTA del

PRG.;

- la particelle 1121, ricade parte in zone C1 *“Residenziali di espansione con It = 1,5 mc./mq.”*, parte in *“Zone per la Viabilità”*, parte in *“Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”*, normate dagli artt. 68-115-117 delle NTA del PRG.;
- la particelle 1354, ricade parte in *“Zone per la Viabilità”*, piccola parte in *“Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”*, ed in parte F15 *“Verde sportivo”* normate dagli artt. 115-117-93 delle NTA del PRG.;
- la particelle 1444, ricade parte in zone C1 *“Residenziali di espansione con It = 1,5 mc./mq.”*, parte in *“Zone per la Viabilità”*, parte in zone F38 *“Verde di arredo stradale”*, parte in *“Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”*, ed in piccolissima parte zone F30 *“Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti”*, normate dagli artt. 68-115-116-117-107 delle NTA del PRG.

Con riferimento ai vincoli gravanti sulle aree ed al PPTR:

- le particelle 1444 e 1091 ricadono parte in *“Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative”* ed in piccolissima parte *“Siti interessati da beni storico culturali”*.

Provenienza: Alla soc. _____ Part. Iva _____
 i terreni in Lecce distinti al CT Fg.238 p.la 1091-1121-1354-1444
 erano pervenuti dalla soc. _____ –
 _____ – con sede _____ di
 Lecce 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 1121-1091-65-1099
 erano pervenuti 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° 39
 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 C1
“residenziali di espansione” e zone F15 *“verde sportivo”*.

I terreni attualmente sono incolti e ricoperti da vegetazione spontanea, e per
 l’attuazione dello sviluppo edificatorio è stato adottato dall’A.C. di Lecce il piano
 di lottizzazione presentato dai proprietari riuniti nel consorzio denominato
 “ _____ ”.

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, in fase di attuazione, riguardanti il Ribaltamento della Stazione Ferroviaria, il Parco delle Cave, la Citta dell'Arte e della Musica, Masseria Tagliatelle, ovvero rilevanti interventi che garantiscono appetibilità sul mercato e buoni livelli di commerciabilità. Si evidenzia che la particella 1354 (interclusa) è fisicamente staccata dalle particelle 1091-1121-1444 (confinanti), ciò nonostante considerato che la porzione di maggiore consistenza della particella 1354 ricade comunque nel comparto n° 39 si è inteso accorpare 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 1091 - superficie mq. 4.547

- superficie nel comparto 39 mq. 3.738
- superficie nel comparto 14 mq. 809

particella 1121 – superficie mq. 2.984

- superficie nel comparto 39 mq. 2.594
- superficie viabilità di PRG mq. 390

particella 1354 - superficie mq. 1.973

- superficie nel comparto 39 mq. 1.875
- superficie viabilità di PRG mq. 188

particella 1444 - superficie mq. 4.906

- superficie nel comparto 39 mq. 4.470
- superficie nel comparto 14 mq. 436
- totale superficie ricadente nel comparto 39 mq. 12.587
- totale superficie ricadente nel comparto 14 mq. 1.245
- totale superficie destinata a viabilità, aree attrezzate e fasce di rispetto mq. 578

Valutazione dell'immobile:

In considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica e della situazione vincolistica, del contesto territoriale dell'area e degli interventi di riqualificazione e valorizzazione della Citta di Lecce, ad oggi in parte eseguiti ed in parte in fase di attuazione, riguardanti il Ribaltamento della Stazione Ferroviaria, il Parco delle Cave, la Citta 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 Prot. 0113390/2023 del 27.06.2023), lo scrivente espone la seguente valutazione:

- aree ricadenti nel comparto 39 - mq. 12.587 x €/mq. 130,00 = € 1.636.310,00
 - aree comparto 14 - mq. 1.245 x €/mq. 26,00 = € 32.370,00
 - viabilità P.R.G. e fasce di rispetto mq. 384 mq. 10,00 = € 3.840,00
- valore dei terreni € 1.672.520,00
- in conto tondo **€ 1.672.500,00**