

## 15) TERRENO NEL COMPARTO D4 ALL'INTERNO DELLO SVINCOLO DELLA SUPERSTRADA LECCE-BRINDISI

### **Identificazione catastale:**

- N.C.T. di Lecce foglio n°196 particelle 113, 1152, 1279, 1280, 1281, 1282, 1502, 1504 (vedi allegato n° 15.2);

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

**Ubicazione:** area recintata sita in Lecce all'ingresso della città (S.S. 16 – Viale Porta d'Europa), con accesso diretto dalla superstrada Lecce-Brindisi.

### **Indagini urbanistiche:**

- Certificato di Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Lecce le particelle 1281,1502, ricadono parte in zone D/4 “Attività distributive e commerciali” e parte zona “Fasce di rispetto alla rete viaria”; normate dagli art. 80 e 117 delle NTA del PRG; le particelle 113, 1152, 1279, 1280, 1282 ricadono in zona D/4 “Attività distributive e commerciali”; la particella 1504 ricade in zona “Fasce di rispetto alla rete viaria”, (vedi allegato n° 15.3)

**Provenienza:** Alla soc. .- Part. Iva i terreni in Lecce distinti al CT Fg.196 p.lla 113-1152-1279-1280-1281-1282-1502-1504 erano pervenute dalla soc. - sede P.I. con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per not. Cesare Franco del 29/05/2006, rep.13493, trascritto a Lecce il 11/02/2011 al n.3461 di particolare e al n.4884 d'ordine. (vedi allegato n° 15.4).

### **Indagine ipotecaria e certificati catastali storici**

(vedi allegato n° 7.5).

**Descrizione:** terreno ricedente in zona tipizzata D4 “Attività distributive e commerciali” attualmente inutilizzato di forma pressochè rettangolare, ubicato all'ingresso della città di Lecce Superstrada Lecce-Brindisi, nell'area ricompresa tra Viale Porta d'Europa, e viale Risorgimento, confinante con edifici ed attività commerciali esistenti. E' accessibile direttamente dal viale Porta d'Europa da cancello metallico che attraverso una fascia di terreno di larghezza di m. 15,00 conduce al lotto retrostante, all'interno del quale sono visibili elementi e manufatti in cemento armato, relativi ad opere realizzate a seguito di un progetto autorizzato dal Comune di Lecce, solo iniziato e mai ultimato (vedi allegato n° 15.1, foto n° 1÷6). A seguito dei lavori realizzati tutta l'area e interessata da presenza di pilastri e manufatti in c.a. di diversa tipologia. Inoltre il lotto di terreno è attualmente reso inaccessibile da folta vegetazione arbustiva



spontanea che interessa l'intera area interna di accesso e si rende necessario pertanto eseguire interventi di pulizia, rimozione e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata della folta vegetazione e del materiale in genere ivi esistente. Per l'esecuzione di tutti i preliminari interventi di pulizia/bonifica e rimozione, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, di opere e manufatti in c.a. non compatibili con un eventuale successivo utilizzo del lotto, si prevede un costo non inferiore a € 40.000,00.

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.

- superficie del lotto mq. 3.793
- superficie con destinazione D4 mq. 2.342
- superficie con destinazione fasce di rispetto alla rete viaria mq. 1.451

**Stato d'uso:**

Il lotto di terreno è attualmente reso inaccessibile da folta vegetazione arbustiva spontanea che interessa l'intera area interna di accesso.

**Valutazione dell'immobile:**

In considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica e della situazione vincolistica, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, delle peculiarità riguardanti lo stato oggettivo dell'immobile e delle opere esistenti, come sopra descritto e della volumetria esprimibile dal lotto lo scrivente espone quanto segue.

Sulla scorta di un'indice di fabbricabilità fondiaria delle zone D4 di mc./mq. 1,50, di un valore unitario medio di volume di € 75,00 per un metro cubo e di un'incidenza per oneri di urbanizzazione di € 15,00 per metro quadrato cubo si ottiene:

- lotto con destinazione D4

volumetria esprimibile = mq. 2.342 x 1,50 mc./mq. = mc. 3.513

valore di un metro cubo (75 - 15) = €/mc. 60

mc. 3.513 x €/mc. 60,00 = € 210.780,00

- fasce di rispetto alla rete viaria mq. 1.451 x €/mq. 2,00 = € 2.902,00

- a detrarre oneri per pulizia/bonifica del lotto € 40.000,00

valore dell'immobile € 173.682,00

in conto tondo € **173.000,00**

