

CITTA' di MELENDUGNO
Provincia di Lecce



Via S. Nicola CAP 73026 C.F.80010060756 Tel. 0832 832111 fax 0832 832545 e-mail comunemelendugno@inwind.it

Servizio Urbanistico e Assetto del Territorio



Oggetto: Beni immobili da alienare in loc.tà Melendugno, Torre dell'Orso, e Borgagne. Valutazione.-

Relazione di stima

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 30.9.2008, fra l'altro, sono stati individuati, con apposito elenco allegato alla stessa, i singoli beni immobili da alienare, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali del Comune, suscettibili di valorizzazione o dismissione, ricadenti nelle località di Melendugno, Torre dell'Orso e Borgagne ed è stata disposta l'autorizzazione alla vendita degli stessi;

-che con la stessa deliberazione è stato incaricato il sottoscritto Responsabile del Servizio Urbanistico a provvedere all'adozione degli atti necessari e conseguenti;

Tanto premesso, al fine di adempiere all'atto d'indirizzo ricevuto, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dei vari immobili come di seguito indicato.

A)- Identificazione e descrizione degli immobili:

Immobile n.1 –Area in Melendugno alla via S.Nicola

L'immobile in questione, posizionato in adiacenza all'edificio per il culto Casa del Regno dei Testimoni di Geova, (v.planimetria all.A) ubicato su via S.Nicola angolo via da denominarsi, è censito in catasto al fg.48 part. 528 di are 8,65; in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente è tipizzato come zona F2 –Attrezzature d'interesse comune; L'indice di fabbricabilità fondiaria pari a quello stabilito dalle N.T.A. è di 2 mc/mq; gli altri parametri come da normativa di zona, ossia: Rc.=35%; distanza dai confini 5 ml; altezza massima 10,50 ml.;

Immobile n.2

L'immobile in argomento è ubicato in Borgagne nell'ambito delle aree destinate per gli insediamenti produttivi; è posizionato con tre lati su viabilità esistente e/o già programmata (v.planimetria all.B); è costituito da due lotti da staccarsi da una più vasta area distinta in catasto al fg.71 part.87; la dimensione degli stessi è prevista in mq.700 per quello a nord e di mq.1400 per quello a sud; la destinazione dell'area è : D1-Artigianale e semindustriale; l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto è pari a 2 mc/mq; gli altri parametri sono quelli previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente;

Immobile n.3

L'immobile di cui trattasi è ubicato anch'esso in Borgagne nell'ambito delle aree già destinate all'edilizia economica e popolare; è posizionato lungo la via Giovanni XXIII ad angolo con via da denominare (v.planimetria all. C); è costituito da due lotti da staccarsi da più ampia consistenza; il primo dell'estensione di mq.2.150 da staccarsi dalla part.IIa 388 del fg.83 ed il secondo della superficie di mq.1.254 costituito dalle particelle 296-377 e 378 del fg.83 oltre a porzione dell'area da staccarsi dalla part.IIa 388; la destinazione dell'area è C2 di Espansione nei centri interni; L'indice di fabbricabilità assegnato al lotto è pari ad 1,375 mc./mq.; gli altri parametri previsti in caso di edificazione sono: rapporto di copertura = 40 %; distanza dai confini= $H/2$ con un minimo di 5ml.; distanza dai fabbricati= $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di 10 ml. ; altezza massima dell'edificio ml. 10,50;

Immobile n.4

L'immobile in questione, ubicato in Torre dell'Orso è posizionato nell'ambito delle aree ex lottizzazione Gabrieli lungo la via Melendugno Torre dell'Orso (v.planimetria all.D); è costituito da un'unico lotto formato dalle particelle 161 e porzione da staccarsi dalla particella 149 del fg.41 particelle 1025 e 739 del fg.42; l'area stessa misura circa mq.2040; la destinazione dell'area è prevista come zona C5 di espansione nei centri costieri; l'indice di fabbricabilità assegnato è pari a 0,44 mc./mq.; gli altri parametri che disciplinano l'area come da N.T.A. dello strumento urbanistico vigente sono: Sc.= 25% max; distanza dai confini 5 ml.; distanza dai fabbricati 10 ml.; Distanza dalla strada sempre maggiore o uguale a 5 ml.; Altezza dell'edificio ml.8,00;

Immobile n.5

L'immobile di che trattasi, ricadente nell'ambito delle aree ex lottizzazione The Bridge è posizionato alle spalle degli edifici di Piazza della Luna (v.planimetria all.E); è costituito da due lotti da staccarsi da più ampia consistenza; il primo di mq.1.575 da staccarsi dalla particella 393 e porzione della part.18 del fg.42; il secondo di mq.1.278 da staccarsi dalla part. 20 del fg.42; la destinazione dell'area è prevista come zona C5 di Espansione nei centri costieri; l'indice di fabbricabilità assegnato è pari a 0,44 mc./mq.; gli altri parametri che disciplinano l'area come da N.T.A. dello strumento urbanistico vigente sono: Rapporto di copertura = 25% max; distanza dai confini 5 ml.; distanza dai fabbricati 10 ml.; Distanza dalla strada sempre maggiore o uguale a 5 ml.; Altezza dell'edificio ml.8,00;

Immobile n.6

L'immobile in questione, ricadente nell'ambito delle aree di cui al planovolumetrico Mass. Dell'Orso ex proprietà The Bridge sas, con prospetto sulla via di piano, è posizionato nei pressi di una cabina Enel (v.planimetria all. F); ha forma trapezoidale con superficie di circa mq.176 da staccarsi dalla part.23 del fg.42; la destinazione dell'area è prevista come zona B5 di completamento dei centri costieri; l'indice assegnato è pari a 1,5 mc./mq.; gli altri parametri come da N.T.A. che disciplinano l'area sono: Rc= 40%; Distanza dai confini H/2; Distanza dai fabbricati (H1+H2)x 0,5 con un minimo di 10 ml se si aprono finestre; Altezza massima = 8,00 ml.;

B) - Valutazione

Per la stima, si è determinato il probabile valore di mercato con riferimento ai prezzi medi praticati nella località per compravendite di immobili di identiche caratteristiche e tenuto conto dei vincoli per ognuno di essi.

Per l'immobile in Melendugno si è ipotizzando un valore medio di 70 €. per ogni metro quadrato e pertanto si ha:

-immobile n.1 mq. 528 x € 70,00 = €. 36.960,00

Per gli immobili in Borgagne si è ipotizzato un valore medio di 28 €. per metro quadrato per quanto concerne i lotti della zona industriale e di €32 per ogni metro quadrato per gli altri due lotti in zona C2 e pertanto si ha:

-immobile n.2 mq.2.100 (700 + 1400) x € 28,00 = € 58.800,00;
 -immobile n.3 mq.3.404 (2.150+1.254)x € 32,00 = € 108.928,00;

Per gli immobili in Torre dell'Orso relativi ai lotti in zona C5 di Espansione nei centri esterni un valore di 80,00 €. per metro quadrato; per quanto riguarda il lotto in zona B5 un valore di 100,00 €. a metro quadrato (in considerazione dei costi da sopportarsi per lavori di protezione da campi elettromagnetici per la presenza della cabina Enel nella zona) e pertanto si ha:

-immobile n.4
 lotto in zona C5 mq.2.040 x € 80,00 = € 163.200,00
 -immobile n.5
 lotto in zona C5 mq.1.575 x € 80,00 = € 126.000,00
 lotto in zona C5 mq.1.278 x € 80,00 = € 102.240,00
 -immobile n.6
 lotto in zona B5 mq. 176 x €100,00 = € 17.600,00



Del che si è redatta la presente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 geom. Luigi SARACINO

Luigi Saracino

N. 14/B3C



TRIBUNALE DI LECCE

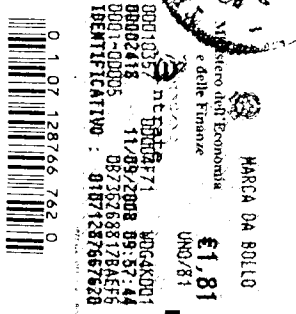
Verbale di giuramento di perizia a traduzione stragiudiziale
 oggi 16/10/97 davanti al sottoscritto e personal-
 mente comparso Geom. Luigi Saracino
 nato in Melendugno il 24/1/47
 il quale assevera la suesposta relazione di perizia o traduzione
 stragiudiziale pronunciando le parole: <<Giuro di aver bene
 e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo sco-
 po di far conoscere al Giudice la verità>>.

Luigi Saracino



IL CANCELLIERE C1
 (Gregorio Faro)

Gregorio Faro



Particella 528

Comune MELEGNANO
Foglio 48

V-17

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

22 Set-2008 13:55
Prot. n. 671944/2008



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 QUATTORDICI/62
 Entrate
 00010357 00004F71 WDG4K001
 00002535 09/10/2008 13:02:50
 0001-000009 978D2C83D57454A7
 IDENTIFICATIVO : 81B71287666458
 8 0 1 07 128766 645 8

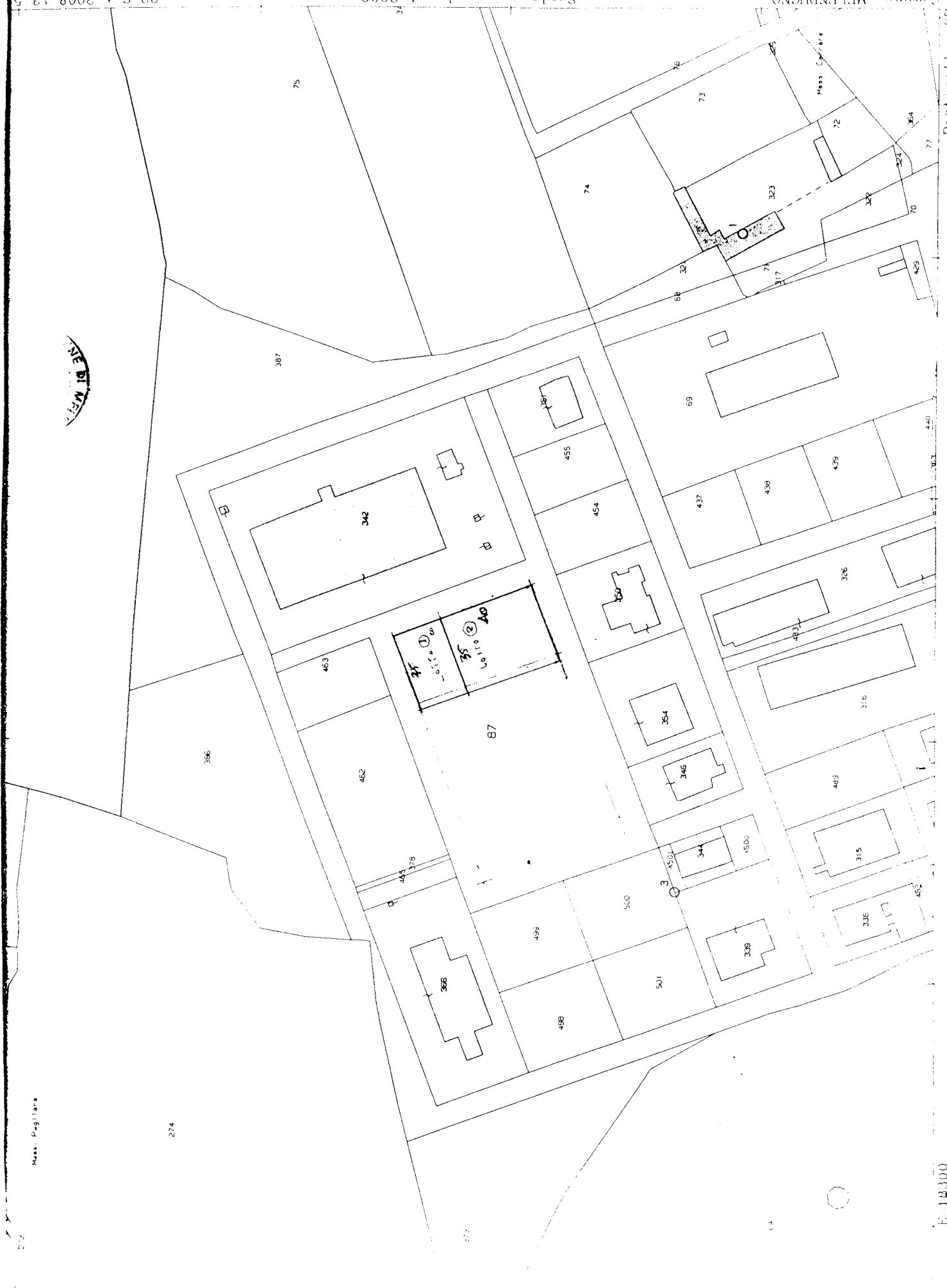
ALL B

22-Set-2008 13:5
Prot. n. 672028/200

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534,000 x 378,000 metri

Comune MELENDUONO
Foglio 71

Particella 87



Mass. Pugliara

274

N 12000

E 12300

N 12700

E 17600



22 Set-2008 11:2
Prot n 603886/200

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

Comune MELENDUGNO
Foglio 83

ALL. C

Particella 375



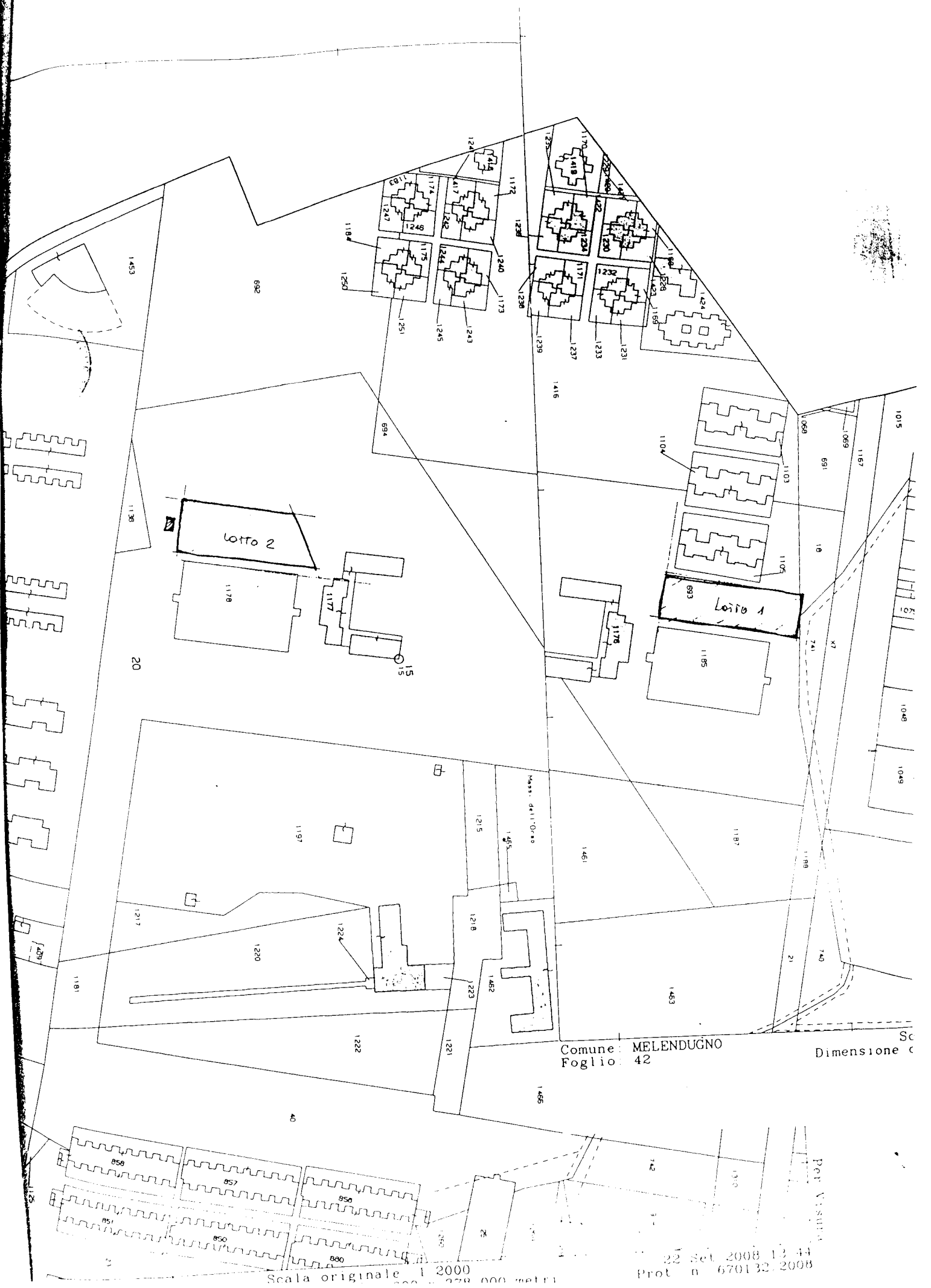
22 Set. 1968 n. 93
Prof. n. 6719/1968

10
18 000 metri

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

Lotto A

7. 2. 4



Comune: MELENDUGNO
Foglio: 42

Dimensione c

Scala originale 1:2000
1:2000 = 228.000 metri

22 set 2008 12 44
Prot. n° 670132.2008

Per Vista



Comune
 Coglieno
 MELENDICINO
 42

Scala originale 1:2000
 Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

22 Set 2008 13 46
 Prof. n. 670516 2008

Per Vista