



# COMUNE DI CAPRARICA DI LECCE

Prov. Di Lecce - L.go San. Marco - 73010 Caprarica di Lecce -

tel. 0832-825489 - fax 0832-825561

C.F. 80010610758 – P.I. 03355100755

UFFICIO TECNICO

---

---

## LOTTE EDIFICATORI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA A. GARRISI

### RELAZIONE ESTIMATIVA

#### Premesse

La presente stima riguarda la valutazione di un terreno edificabile di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Caprarica di Lecce, posto all'interno del centro abitato.

Il terreno è di facile accessibilità rispetto sia alla viabilità principale (via Martano) sia rispetto alla strada interna (via A. Garrisi) e provvisto delle seguenti urbanizzazioni necessarie per l'allaccio ai servizi pubblici:

rete fognatura nera;

pubblica illuminazione;

rete distribuzione energia elettrica;

rete telefonica;

Facile è anche la dotazione di parcheggi che sono stati realizzati in linea con l'intero comparto esistente.

Il terreno confina ad est con proprietà indivisa Murrone Paolina, Maria Teresa, Giuseppa e Anna Raffaella, a sud con strada di collegamento tra via A. Garrisi e vico Isonzo, ad ovest con via A. Garrisi ed a nord con proprietà indivisa Murrone Angelo ed altri.

La morfologia del terreno risulta essere pianeggiante e non necessita di particolari opere di scavo e riporto, trovandosi poi per due lati a ridosso di strade di uso pubblico esistenti, possiede un valore di posizione che ne facilita la utilizzazione a scopi edificatori.

Urbanisticamente il terreno è classificato dal P.R.G. come "zona B2 – completamento edilizio" in esecuzione della variante al P.R.G. vigente approvata con la delibera di consiglio comunale n. 08 del 30.03.2009, che prevede per l'ambito dove è inserito il terreno oggetto di stima l'edificazione per intervento diretto.

L'edificabilità del suolo è determinata secondo gli indici edificatori di cui all'art. 52.2 delle NTA vigenti e più specificatamente:

- indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc./mq.;
- rapporto di copertura: 0,60;
- altezza massima : H = 7,50 m.;

- numero dei piani fuori terra: NP = 2 più seminterrato;
- distanza dai confini: 3,00 m. o in aderenza;
- distacco fra edifici: 6,00 m. o in aderenza;
- distanza fra pareti finestrate: 6,00 m.;
- superficie a parcheggio: un posto auto fino a mq. 95,00 utili per alloggio, due posti auto oltre i 95,00 mq. e comunque non inferiore a 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume costruito;
- allineamento su filo stradale: in linea con la maggioranza degli edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- residenza;
- servizi attività sociale;
- attività di carattere terziario compatibili con la residenza;
- attività di artigianato di servizio (manutenzioni) compatibili con la residenza, non inquinanti e non rumorose.

## 1. DESCRIZIONE DELL'AREA

Il terreno è pervenuto al Comune di Caprarica di Lecce per atto rogato dal Segretario Comunale rep. N. 265 del 25.11.2009 registrato a Lecce il 7.12.1999 al n. 7111 serie IV mod. 263 AP.

Il terreno è contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Caprarica di Lecce al foglio n. 14 particella n. 426 dalla quale sarà stralciata la superficie edificatoria di mq 704,00.

Si rileva che la particella n. 426 possiede una superficie catastale maggiore di mq. 2375 in quanto in essa è ricompresa la sede stradale che sarà oggetto di frazionamento, pertanto ai fini del valore finale del lotto si prende a riferimento la superficie reale del terreno quantizzata in mq. 704,00.

Per l'utilizzazione edificatoria dell'area suddetta si è ipotizzata la divisione di essa in due lotti come da allegata planimetria dove è stata evidenziata la massima sagoma edificabile possibile in considerazione dei dati urbanistici di essa. Per la redazione di essa si è tenuto altresì conto della sagoma di ingombro prevista nei lotti edificatori adiacenti l'area comunale e facenti parte di una lottizzazione privata in corso di approvazione.

I lotti ricavati sono:

- LOTTO N. 1**                      superficie del lotto **mq 400**  
indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc./mq.;  
superficie massima di copertura: mq 240,00 (60% del lotto);  
volume massimo realizzabile: mc 1.200,00 ;
- LOTTO N. 2**                      superficie del lotto **mq 304**  
indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc./mq.;  
superficie massima di copertura: mq 182,40 (60% del lotto);

volume massimo realizzabile: mc 912,00 ;

## **2. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per la valutazione del prezzo di vendita dell'area oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo al bene un valore unitario a mq. di superficie edificabile fondiaria, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Alla data del 25.11.1999 (data di acquisizione del terreno) il Comune ha indetto un'asta pubblica per un terreno ubicato di fronte a quello oggetto di stima e distinto in catasto al foglio 14 p.lla 427 per il quale si pervenne ad un prezzo di alienazione di L/mq 136.800 (pari ad €/mq 70,65) l'atto di compravendita fu rogato dal segretario Comunale con il n. di rep. 265 in data 25.11.1999.

Nello stesso periodo, il Comune ha alienato, sulla stessa via ulteriori porzioni di terreno edificabile (p.lle 428, 429, 430, 431, 432) per complessivi mq 299 per un valore unitario di L/mq 140.000 (pari ad €/mq 72,30) (vedi atto di compravendita sopra citato).

Dai dati sopra riportati si perviene ad un prezzo medio ponderato di €/mq 71,55.

Da detto prezzo medio, attualizzato alla data odierna, ne consegue un valore unitario di €/mq 87,64 in considerazione dell'applicazione di un indice di rivalutazione del 22,48% (variazione dal novembre 1999 al maggio 2009)

Da un indagine sul territorio si è potuto ricavare un valore unitario orientativo che pur considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dell'area, alla data attuale si discosta dal quello sopra indicato tant'è che con atto di compravendita a cura del notaio Maria Teresa Sabina in data 6.08.2008 rep. n. 10690 è stato attribuito un valore al mq. € 120,00 ad un lotto edificatorio sito in via M. d'Otranto ricadente in zona B3 di mq 150,00 e con indice di fabbricabilità di mc/mq 2,00 inferiore a quello dei lotti oggetto della presente perizia;

L'attribuzione finale del prezzo, in termini di valore unitario a mq. pertanto è scaturito da tutte le considerazioni suddette, per le aree aventi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a questa, e che potranno collocarsi sul mercato immobiliare con una certa facilità, tenendo conto delle caratteristiche e della posizione dei suddetti lotti.

## **3 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Sulla base di quanto riportato al precedente punto 2) ed in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'area, secondo quanto sopra precisato, si ritiene congruo attribuire, il valore unitario di partenza di circa €/mq 100,00 a tutta l'area edificabile. Tuttavia essendo diverse le caratteristiche intrinseche dei lotti edificatori formati ad ognuno di essi è stato attribuito il valore come segue:

lotto n. 1 Mq. 400 x €/mq 100,00 = € 40.000,00

lotto n. 2 Mq. 304 x €/mq 110,00 = € 33.440,00

#### **4 – CONCLUSIONI**

La presente perizia di stima tende ad individuare “il più probabile valore di mercato del bene in oggetto” riferendolo all’attualità.

Le consistenze analizzate, sono state reperite dagli elaborati grafici disponibili presso il settore tecnico del Comune di Caprarica di Lecce e dai rilievi in sito e si riferiscono al terreno così come sopra specificato nelle relative consistenze catastali e reali oltre ai riferimenti tratti dagli elaborati urbanistici qui vigenti approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 30.03.2009.

La presente stima tiene conto delle condizioni di normalità del bene posto sul mercato, non gravato da pesi, vincoli e quanto altro possa limitarne l’utilizzo da parte del futuro acquirente.

I probabili valori di mercato dei lotti edificatori risultano pertanto i seguenti:

lotto n. 1 Mq. 400 x €/mq 100,00 = **€ 40.000,00**

lotto n. 2 Mq. 304 x €/mq 110,00 = **€ 33.440,00**

**TOTALE AREA EDIFICABILE            € 73.440,00**

Caprarica di Lecce lì, luglio '09

**Il Responsabile Area Tecnica  
Geom. Renato Innocente**

