



COMUNE DI ALEZIO (LE)

Via S. Pancrazio - Tel. 0833/281020 - Fax 0833/282340

lavoripubblici@comune.alezio.le.it

C.F. 82001170750 - P.IVA 00601960750

Settore Tecnico - Servizio Lavori Pubblici

Prot. 09228

Alezio, 26 luglio 2017

RELAZIONE DI STIMA

TERRENI SITI IN ALEZIO A RIDOSSO DEL CANALE DI SCOLO SITUATO NEI PRESSI DEL CIMITERO

(Fg. 1 partt. 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 56)

Il sottoscritto arch. Massimo GUERRIERI, in qualità di Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Alezio, in esecuzione di quanto deliberato con atto consiliare n. 33 del 25.07.2017, redige la presente relazione di stima inerente i due lotti di terreno di proprietà comunale, siti a ridosso del canale di scolo situato a sud del cimitero comunale ed identificabili catastalmente al Fg. 1 partt. 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 56.

PARTE A - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

A.1 - Notizie di carattere generale

L'abitato di Alezio è situato in una posizione comoda, ad appena 5 km dall'importante centro turistico di Gallipoli, e collegato ottimamente ad altri importanti centri urbani tramite la SS n. 101 (Lecce - Gallipoli) e la SS n. 274 (Gallipoli - S. Maria di Leuca).

Il comune di Alezio è anche raggiungibile dalle S.P. n. 43 per Tuglie, S.P. n. 53 per Sannicola, S.P. n. 54 per Taviano e S.P. n. 282 per Gallipoli. Confina con i Comuni di: Tuglie e Sannicola a Nord; Parabita e Matino a Est; Taviano a Sud; Gallipoli a Ovest.

Inoltre, l'abitato di Alezio è servito da una stazione ferroviaria posta sulla linea delle Ferrovie Sud-Est.

I beni da alienare sono terreni agricoli acquisiti al patrimonio del Comune di Alezio a seguito della emanazione del decreto di esproprio n. 02 del 20.02.2014 (pubblicato su BURP n. 28 del 27.02.2014) e del decreto di esproprio n. 03 del 21.02.2014 (pubblicato su BURP n. 32 del 06.03.2014). Tali acquisizioni sono state necessarie nel corso della realizzazione dell'intervento di *Sistemazione Canali di Scolo*, regolarmente collaudato con atto approvato con determinazione n. 161 RG e n. 48 RS del 05.06.2014.

I terreni da alienare sono ubicati a nord del territorio comunale di Alezio, nei pressi del cimitero comunale ed a ridosso del citato canale di scolo di recente costruzione.

Tali beni necessitano di frazionamento e di regolarizzazione catastale, in quanto risultano ancora intestati ai vecchi proprietari. Viene comunque garantita la piena proprietà del Comune di Alezio.

A.2 - Caratteristiche dei beni da alienare (Identificazione catastale, consistenza, ecc.).

Le due porzioni di terreno da alienare risultano inedificate e prive di elementi di pregio. In particolare:

1. I terreni da alienare con il lotto n. 1 sono delimitati a nord-est dal canale di scolo, a sud-est dalla linea ferroviaria ed a sud-ovest da una recinzione a secco di scarso valore. Le poche alberature presenti risultano essere di scarso pregio. L'intero appezzamento risulta essere difficilmente raggiungibile, a causa dei limiti fisici costituiti dal canale di scolo e dalla linea ferrata.

Il lotto da alienare confina a nord-est con proprietà comunale, a sud-est con proprietà FSE, a sud-ovest con proprietà Miggiano Giovanni Vito, a ovest con proprietà Stefanelli Francesca.

La superficie stimata del terreno da alienare è pari a circa 4'600 mq. La superficie effettiva sarà quella risultante dall'atto di frazionamento dei terreni identificati al Fg. 1 partt. 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 56.

2. il terreno da alienare con il lotto n. 2 è delimitato a sud-ovest dal canale di scolo, a sud-est dalla linea ferroviaria ed è privo di delimitazioni sugli altri lati. Il terreno è privo di alberature ed è difficilmente raggiungibile, a causa dei limiti fisici costituiti dal canale di scolo e dalla linea ferrata.

Il lotto da alienare confina a nord-est con proprietà Mezzi Cesario, Mezzi Maria Odilia e Pisanello Ippazio, a sud-est con proprietà FSE, a sud-ovest con proprietà comunale, a nord-ovest con proprietà Coluccia Gabriella e Coluccia Renato.

La superficie stimata del terreno da alienare è pari a circa 1'400 mq. La superficie effettiva sarà quella risultante dall'atto di frazionamento del terreno identificato al Fg. 1 part. 56.

Attualmente gli immobili oggetto della presente stima risultano censiti nel Catasto Terreni del Comune di Alezio (Le) come segue:

- fg.1 p.lla 906 - uliveto - classe 1 - superficie 777 mq – reddito domin. €. 3,01 – reddito agrario €. 2,81;
- fg.1 p.lla 908 - vigneto - classe 1 - superficie 236 mq – reddito domin. €. 5,91 – reddito agrario €. 2,19;
- fg.1 p.lla 910 - uliveto - classe 1 - superficie 274 mq – reddito domin. €. 1,06 – reddito agrario €. 0,99;
- fg.1 p.lla 912 - vigneto - classe 1 - superficie 1 mq – reddito domin. €. 0,03 – reddito agrario €. 0,01;
- fg.1 p.lla 914 - uliveto - classe 1 - superficie 252 mq – reddito domin. €. 0,98 – reddito agrario €. 0,91;
- fg.1 p.lla 916 - uliveto - classe 1 - superficie 130 mq – reddito domin. €. 0,50 – reddito agrario €. 0,47;
- fg.1 p.lla 918 - vigneto - classe 2 - superficie 135 mq – reddito domin. €. 2,54 – reddito agrario €. 1,05;
- fg.1 p.lla 920 – orto irrig. - classe U - superficie 328 mq – reddito domin. €. 6,18 – reddito agrario €. 2,54;
- fg.1 p.lla 922 - uliveto - classe 1 - superficie 194 mq – reddito domin. €. 0,75 – reddito agrario €. 0,70;
- fg.1 p.lla 924 - vigneto - classe 1 - superficie 190 mq – reddito domin. €. 4,76 – reddito agrario €. 1,77;
- fg.1 p.lla 926 - vigneto - classe 1 - superficie 219 mq – reddito domin. €. 5,49 – reddito agrario €. 2,04;
- fg.1 p.lla 928 - uliveto - classe 1 - superficie 2800 mq – reddito domin. €. 10,85 – reddito agrario €. 10,12;
- fg.1 p.lla 56 - seminativo - classe 1 - superficie 2419 mq – reddito domin. €. 13,12 – reddito agr. €. 7,50;

A.3 - Destinazione urbanistica.

Tutte le particelle oggetto della presente stima ricadono interamente nelle aree tipizzate come "Area di rispetto cimiteriale" regolamentate dall'art. 22.1 delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. n.1143 del 08/08/2002 e, in via definitiva, con deliberazione della G.R. n. 180 del 11/03/2003 pubblicata sul B.U.R.P. n.41 del 16/04/2003.

Si riportano di seguito le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riportate nelle N.T.A. allegate al P.R.G.:

"Vincolo di rispetto cimiteriale" (art.22.1 N.T.A.) – Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nella tavola n. 5 di PRG, ai sensi dell'art. 338 della legge sanitaria n. 1265/1934 e della legge n. 938/1957, è vietata qualsiasi costruzione e l'ampliamento di edifici preesistenti.

A.4 - Vincoli.

Oltre a quanto indicato al precedente punto, si segnala che le particelle in argomento sono sottoposte a vincolo paesaggistico disciplinato dal PPTR approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015, pubblicata su BURP n. 40 del 23.03.2015.

Si segnala, altresì, che le particelle oggetto di stima sono situate a ridosso del ciglio del canale di scolo di recente costruzione e, pertanto, sottoposte anche al rispetto delle distanze di cui all'art. 96 del Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 "Testo Unico sulle opere idrauliche".

PARTE B - PROCESSO DI VALUTAZIONE

B.1- Scopo della stima.

Scopo della valutazione è l'attribuzione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili, descritti nei precedenti paragrafi, da porre a base di una procedura concorsuale di alienazione mediante asta pubblica.

B.2 - Descrizione del metodo di valutazione e stima.

Trattasi di porzioni di terreno incolto posti in prossimità del civico cimitero e di un canale per il deflusso delle acque piovane, sul quale non insistono fabbricati e/o manufatti e/o beni di valore rilevante.

Si rileva che l'area oggetto di alienazione è da diversi decenni soggetta a *vincolo conformativo* (poiché interessata dalla zona di rispetto cimiteriale, e dalla presenza del canale di scolo) che non necessita di alcuna reiterazione (contrariamente ai *vincoli localizzativi*) e per il quale non si pongono problemi di durata o di indennizzo, poiché trattasi di vincoli derivanti da espressa previsione di legge. Di conseguenza, a causa di tale vincoli, sul citato appezzamento grava il divieto assoluto di edificazione (Consiglio di Stato, Sez. V, 22 giugno 1971, n. 606).

Pertanto, non essendo prevista alcuna possibilità edificatoria, non essendoci manufatti di valore alcuno (fabbricati, pozzi, strade, ecc.) e, soprattutto, non essendoci elementi ulteriori (quali per esempio energia elettrica, particolare esposizione, perizia nella conduzione del fondo, possibilità di sfruttamento dell'area per usi non agricoli ecc.) che possano incidere sul valore venale del fondo, si ritiene corretto assimilare il **valore venale** del bene a quello riportato nella tabella dei V.A.M. approvati dalla *Commissione Prov.le per la determinazione della indennità di espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei terreni* della Provincia di Lecce. Tale metodo è stato tra l'altro adottato nella valutazione dei terreni da espropriare nell'ambito del progetto di *Sistemazione Canali di Scolo*, che ha portato all'acquisizione dei terreni di cui alla presente stima.

I valori agricoli medi della Provincia di Lecce per l'anno 2015, nella *Regione Agraria n. 6 - Pianura di Gallipoli* (Comuni di Alezio, Alliste, Casarano, Gallipoli, Matino, Melissano, Parabita, Racale, Taviano, Ugento), sono i seguenti:

orto	20.400 €/Ha
seminativo	9.000 €/Ha
uliveto	17.000 €/Ha
vigneto	18.400 €/Ha

Utilizzando tali valori, risulta un valore del solo terreno pari ad €. 8'700,00 per il 1° lotto e pari ad €. 1'400,00 per il 2° lotto. Alla luce del fatto che sul 1° lotto insistono una quarantina di alberi di dimensione varia, privi di pregio anche in quanto non curati dal 2014, della evidente difficoltà di accesso e della conseguente poca appetibilità del bene, si ritiene congruo un maggior costo di 1'300,00 quale valore del soprassuolo .

B.3 - Conclusioni.

In conclusione, il più probabile valore attuale di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, tenendo conto delle informazioni di cui si dispone e sulla base delle considerazioni e dei conteggi esposti precedentemente, si ritiene pari, in cifra tonda, a

- per il cespite n. 01 (fg. 1 partt. 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 56): **€. 10'000,00;**
- per il cespite n. 02 (fg.1 p.lla 56): **€. 1'400,00.**

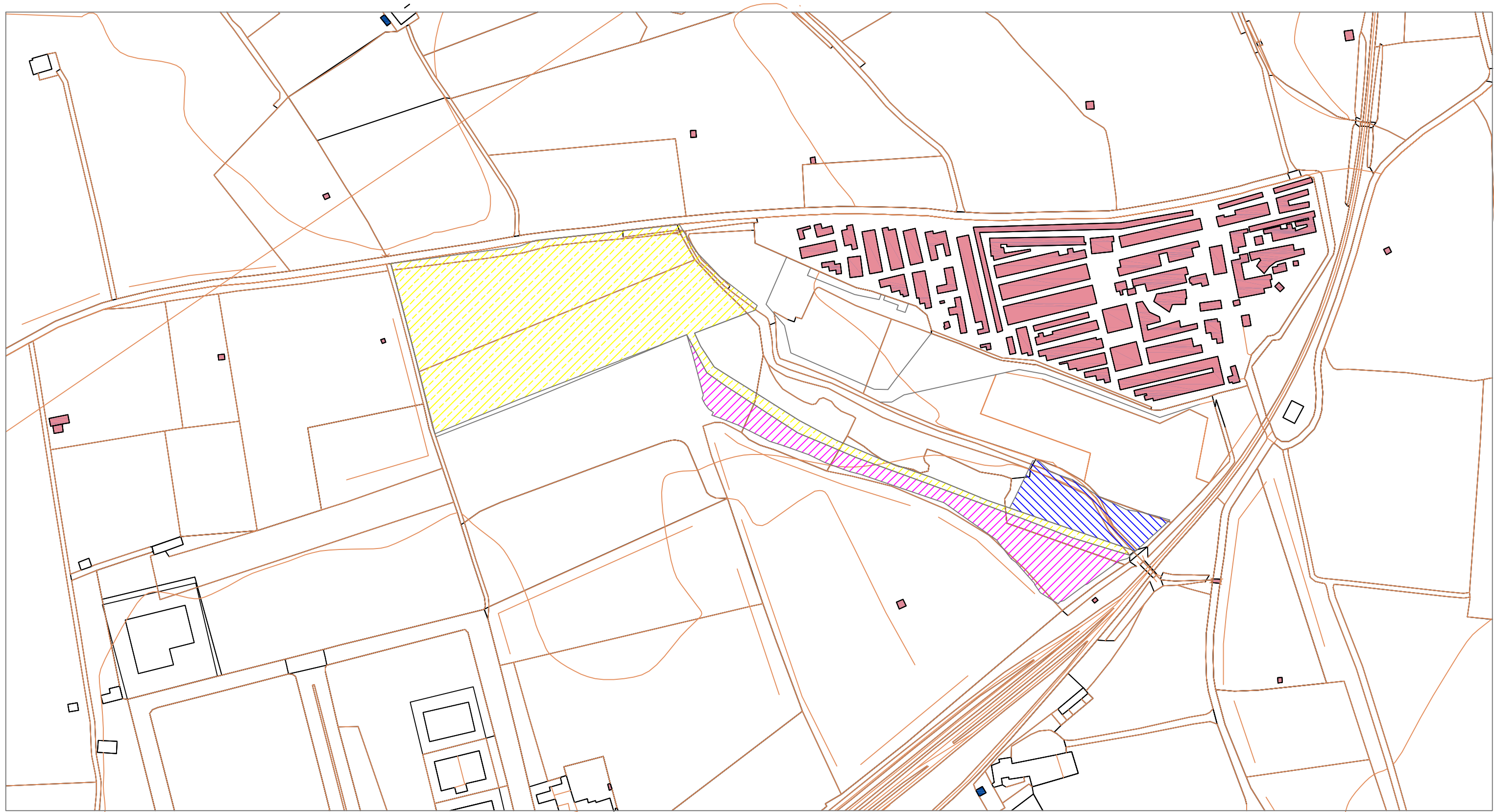
I valori così determinati sono da intendersi nel senso del più probabile valore di mercato attuale degli immobili stimati, intesi liberi da pesi e vincoli comunque pregiudizievoli, mentre il "prezzo" di ciascun bene risulterà dagli esiti della procedura aperta, intesa come punto d'incontro tra domanda ed offerta.

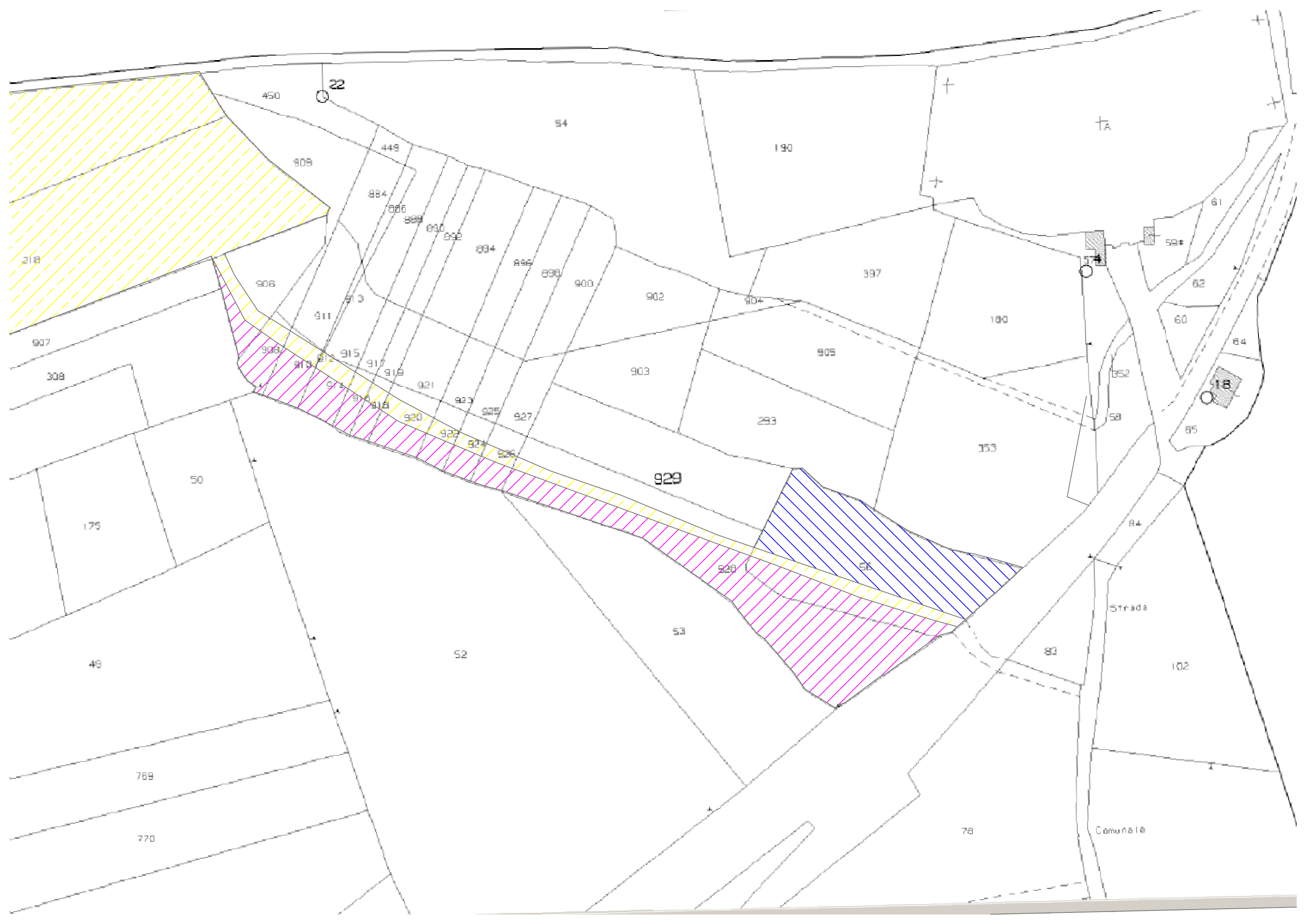
il Responsabile del Servizio LL.PP.
Arch. Massimo Guerrieri



ALLEGATI

- All.01 – Stralcio aerofotogrammetria 1:2.000
- All.02 – Estratto mappa catastale 1:1.000
- All.03 – Stralcio P.R.G. Comune di Alezio 1:1.000
- All.04 – Estratto N.T.A.
- All.05 – Ortofoto 1:2.000
- All.06 – Certificato di Destinazione Urbanistica.







COMUNE DI ALEZIO

PIANO

REGOLATORE

GENERALE

ORDINE ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI LECCO

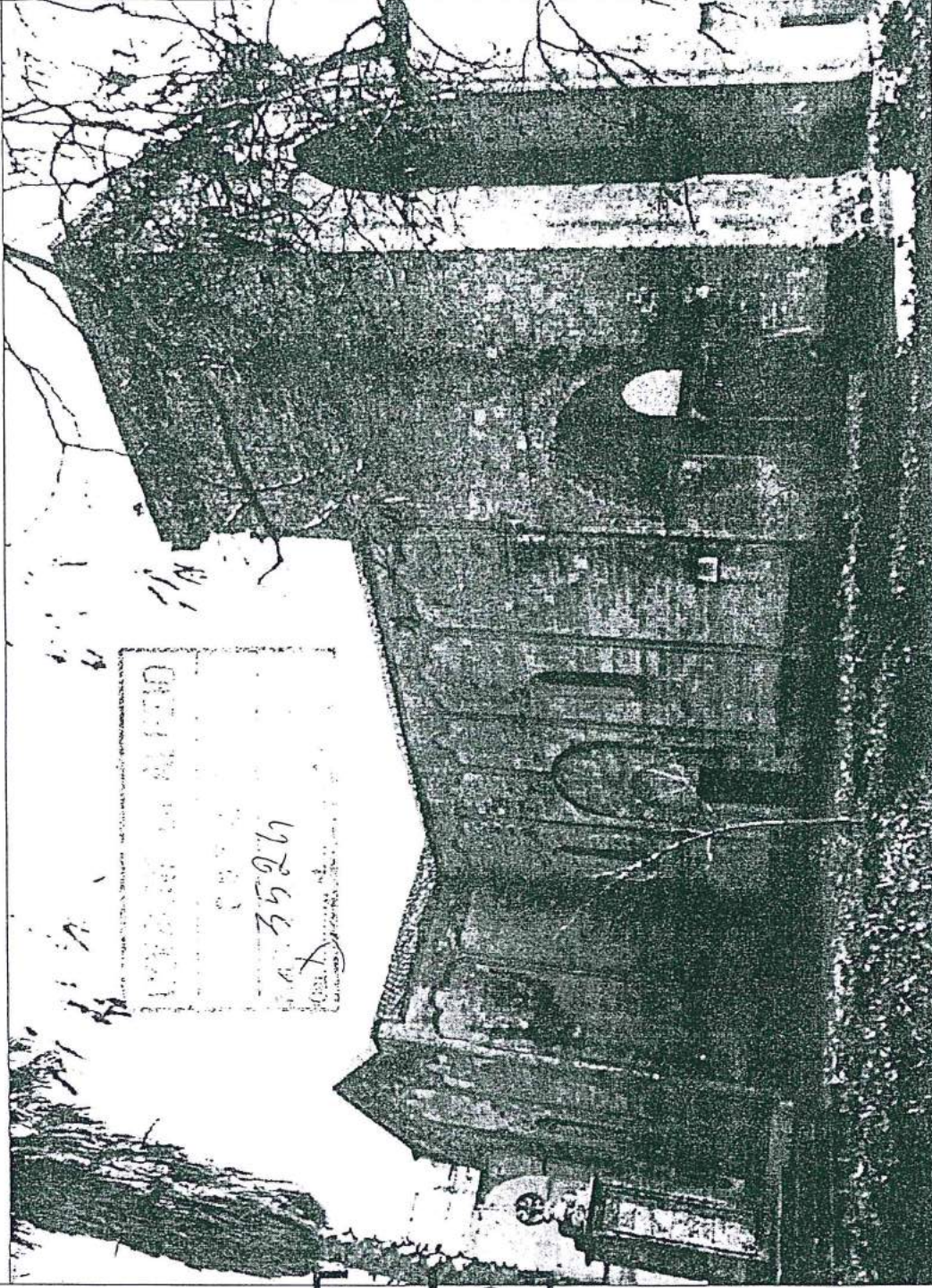
MADELLI ARCH.
COSIMO CAROPPO
n. 154

Progettisti:

arch. Cosimo Caroppo

arch. Francesco Pellegrino

collab. arch. Mariella Giordano



ALL. C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco	L'Ass. all'Urbanistica	Il Segretario	Il Dirigente U.T.C.	Data marzo 1998 Agg.
------------	------------------------	---------------	---------------------	-------------------------

22 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Comprendono le aree delimitate con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G., entro le quali qualsiasi intervento è subordinato a speciali vincoli parziali o totali in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente o alle particolari destinazioni delle zone adiacenti.

22.1 Vincolo di rispetto cimiteriale

Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nella tavola n.5 di P.R.G., ai sensi dell'art.338 della legge sanitaria n.1265/1934 e della legge 983/1957, è vietata qualsiasi costruzione e l'ampliamento di edifici preesistenti.

22.2 Vincolo archeologico

Comprende le aree della zona archeologica delimitate dal perimetro indicate nella tavola di P.R.G. in scala 1:5.000.

Ai sensi della legge n.1089/39 è vietata qualsiasi modificazione ed alterazione del suolo agricolo e dell'ambiente, con esclusione degli scavi archeologici programmati dalla competente Soprintendenza alle Antichità.

Qualsiasi intervento entro tali aree deve essere preventivamente autorizzato dalla stessa Soprintendenza.

22.2.1 Area di rispetto dell'area sottoposta a vincolo archeologico:

Nelle tavole di P.R.G. è stata individuata un'area di rispetto del vincolo archeologico, in cui qualsiasi alterazione del suolo agricolo dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza.



COMUNE DI ALEZIO

Provincia di Lecce

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 Dpr n.380/01 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO URBANISTICO

Prot. n. 9039

VISTO:

- Lo strumento ed ordinamento urbanistico vigente - P.R.G.C. e tutti gli strumenti attuativi;
- La deliberazione di G.R. n. 180 del 11.03.2003 di approvazione con prescrizioni in via definitiva del P.R.G.C. pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 41 del 16.04.2003 e all'Albo Pretorio Comunale in data 2.05.2003;
- Il disposto dell'art.30 del Dpr n.380/01 e s.m.i. in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia nel proprio territorio e le norme in esso richiamate;
- Visto il PPTR approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015;

CERTIFICA

che la zona di terreno in Catasto distinta al Foglio 1 particelle 906 - 908 - 910 - 912 - 914 - 916 - 918 - 920 - 922 - 924 - 926 - 928 - 56 ha la seguente destinazione urbanistica nell'ambito del suddetto P.R.G.C.:

Le particelle in argomento ricadono in area sottoposta a "vincolo di rispetto cimiteriale".

Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nella tav. n. 5 di P.R.G.C., ai sensi dell'art. 338 della legge sanitaria n. 1265/1934 e della Legge 983/1957, è vietata qualsiasi costruzione e l'ampliamento di edifici preesistenti.

Si precisa che porzione delle particelle in argomento risulta interessata da progetto e variante urbanistica inerente "Sistemazione dei canali di scolo - 2° stralcio funzionale" - Variante migliorativa approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 24.01.2013, con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

La zona in argomento è sottoposta a vincolo paesaggistico ed è disciplinata dal PPTR approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015.

Le indicazioni urbanistiche contenute nel presente certificato sono comunque da intendersi di massima in quanto riferite a tavole del P.R.G.C. in scala 1:2000 e 5.000 e non a piano particolareggiato, ed in mancanza, inoltre, di rispondenza tra planimetrie catastali e planimetrie degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non costituisce titolo per il rilascio di permesso di costruire sull'area interessata.

Si rilascia per gli usi consentiti.

Alezio, 21.07.2017

Il Responsabile Settore Tecnico Urbanistico

Arch. Venanzio Marra

