

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
DETERMINAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO
DEI UN BENE IMMOBILE FACENTE PARTE DEL**

[REDACTED]
N. Gen. Rep. 27/2013

[REDACTED]
Per tale motivo si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica consegnato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica di Lecce il 16/12/2022, nonché la documentazione necessaria a verificare l'attuale destinazione e i vincoli gravanti sui terreni oggetto della presenza consulenza integrativa.

Elaborati tutti gli elementi raccolti nel corso delle verifiche documentali vengono di seguito riportati i risultati cui gli scriventi Arch. Carmine Leone e Geom. Giampiero Lenti hanno raggiunto e contenuti nella seguente consulenza tecnica integrativa.

IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI E VALORE DI MERCATO

Come già riportato nella consulenza tecnica d'ufficio generale si ribadisce che i terreni facenti del lotto n. 2 si trova ubicati in Lecce sulla Strada Provinciale n. 364 Lecce – San Cataldo, località Masseria Nuova, di proprietà **[REDACTED]**

~~_____~~ identificati nel Catasto
Terreni con i seguenti dati identificativi:

- a) Foglio 165, p.lla 232, seminativo, classe 4, are 1,64, RA € 0,38, RD € 0,30;
- b) Foglio 165, p.lla 274, seminativo, classe 5, are 1,51, RA € 0,19, RD € 0,11;
- c) Foglio 165, p.lla 373, seminativo, classe 5, are 5,60, RA € 0,72, RD € 0,40;
- d) Foglio 165, p.lla 378, seminativo, classe 5, are 11,38, RA € 1,47, RD € 0,82;
- e) Foglio 165, p.lla 380, seminativo, classe 5, are 21,84, RA € 5,08, RD € 3,95;
- f) Foglio 165, p.lla 382, seminativo, classe 5, are 31,05, RA € 4,01, RD € 2,25;
- g) Foglio 165, p.lla 390, ente urbano, are 24,25.

Su tali terreni è stata a suo tempo rilasciato il Permesso di Costruire n. 4489/09 del 21/02/2011 – pratica edilizia n. 94/2011 - per l'edificazione di un complesso residenziale, oltre al deposito di una variante mai autorizzata con un nuovo titolo autorizzativo.

Tale Permesso di Costruire è scaduto da tempo e, pertanto, le opere edilizie presenti, sono da considerarsi abusive e da demolire.

L'inefficacia del Permesso di Costruire suddetto incide negativamente sull'attuale valore di mercato, così come i vincoli vigenti sulle particelle suddette a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato definitivamente dalla Giunta Regionale Pugliese con Delibera n. 176 del 16/02/2015.

Quanto sopra è ben riportato sul certificato di destinazione urbanistica del 16/12/2022, dove vengono riporta esattamente tutte le destinazione e vincoli gravanti sulle aree oggetto della presente consulenza, così come riassunte:

- 1) Foglio 165, p.lle 390 – 274 zona B22 "Residenziali di ristrutturazione negli insediamenti costieri e rurali" ed in parte in "Area di rispetto alla rete viaria". Nel vigente P.P.T.R. ricadono in "Aree di rispetto dei Boschi";
- 2) Foglio 165, p.lla 382 in parte in zona B22, in parte zona F15 "Verde Sportivo", ed in parte "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria". Nel vigente P.P.T.R. in parte in "Aree di rispetto dei Boschi";

- 3) Foglio 165, p.lle 380-378 in parte in zona B22, in parte zona F15, mentre il P.P.T.R. le p.lle 378-380 in parte in "Aree di rispetto dei boschi" e in parte in "Prati e pascoli naturali";
- 4) Foglio 165, p.la 232-373 in zona B22 e nel vigente P.P.T.R. entrambi le particelle ricadono in "Aree di rispetto dei boschi", mentre la p.la 232 in parte "Prati e pascoli naturali".

Tutte le particelle ricadono inoltre all'interno delle aree di notevole vincolo paesaggistico – Vincolo Paesaggistico - .

Ai soli fini descrittivi va precisato che nelle "Aree di rispetto dei boschi", in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. **91**, **si considerano non ammissibili** *"tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:*

- a1) trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione forestale, quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate, le normali pratiche silvo-agropastorale che non compromettano le specie spontanee e siano coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;*
- a2) nuova edificazione;*
- a3) apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati, e l'impermeabilizzazione di strade rurali;*
- a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;*
- a5) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;*
- a6) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc.); è fatta eccezione, nelle sole aree prive di qualsiasi viabilità, per le opere elettriche in media e bassa tensione necessarie agli allacciamenti delle forniture di energia elettrica; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada*

esistente ovvero in attraversamento trasversale utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile;

a7) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a8) eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica.

a9) è consentita la messa in sicurezza dei fronti di cava se effettuata con tecniche di ingegneria naturalistica

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;*
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
- assicurino l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono la tutela dell'area boscata;*
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;*
- incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;*

b2) realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili;

b3) costruzione di impianti di captazione e di accumulo delle acque purché non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi;

b4) realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione

dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;

b5) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, e dovranno mantenere, recuperare o ripristinare tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili".

Invece l'art. 66 - Misure di salvaguardia e di utilizzazione per "Prati e pascoli naturali" e "Formazioni arbustive in evoluzione naturale" – recita che: **"1. Nei territori interessati dalla presenza di Prati e pascoli naturali e Formazioni arbustive in evoluzione naturale come definiti all'art. 59, punto 2), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).**

2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, **si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:**

a1) rimozione della vegetazione erbacea, arborea od arbustiva naturale, fatte salve le attività agro-silvopastorali e la rimozione di specie alloctone invasive;

a2) eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica;

a3) dissodamento e macinazione delle pietre nelle aree a pascolo naturale;

a4) conversione delle superfici a vegetazione naturale in nuove colture agricole e altri usi;

a5) nuovi manufatti edilizi a carattere non agricolo;

a6) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;

a8) nuove attività estrattive e ampliamenti, fatta eccezione per attività estrattive connesse con il reperimento di materiali di difficile reperibilità (come definiti dal P.R.A.E.).

3. Tutti i piani, progetti e interventi ammissibili perché non indicati al comma 2, devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e di permeabilità dei suoli, assicurando la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali, e prevedendo per l'eventuale divisione dei fondi:

- muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;*
- siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona;*
- e comunque con un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica”.*

Alla luce di questi vincoli gravanti sulle particelle in oggetto l'attuale valore di mercato risulta molto inferiore a quello stabilito nella consulenza tecnica d'ufficio a suo tempo redatta, nonché risulta evidente che, trattandosi di zone soggette a vincolo paesaggistico “ **le opere edilizie presenti interrato ed in elevato sono da considerarsi completamente abusive e necessita la loro completa demolizione al fine di ripristinare lo stato dei luoghi originario**”. In fase di quantificazione dell'attuale valore di mercato si dovrà tener conto dei costi per la demolizione, a carico dell'acquirente, oltre ai vincoli presenti che ne impediscono o quantomeno limitano notevolmente qualsiasi nuova edificazione.

Pertanto si ritiene congruo quantificare il nuovo probabile valore di mercato del lotto 2) nel seguente modo:

a) Foglio 165, p.lla 232, seminativo, classe 4, are 1,64;

- b) Foglio 165, p.lla 274, seminativo, classe 5, are 1,51;
- c) Foglio 165, p.lla 373, seminativo, classe 5, are 5,60;
- d) Foglio 165, p.lla 378, seminativo, classe 5, are 11,38;
- e) Foglio 165, p.lla 380, seminativo, classe 5, are 21,84;
- f) Foglio 165, p.lla 382, seminativo, classe 5, are 31,05;
- g) Foglio 165, p.lla 390, ente urbano, are 24,25.

**Superficie totale mq 9.727,00 x € 8,00 = € 77.816,00 che
precauzionalmente si arrotonda a € 80.000,00**

Tanto si doveva.

Lecce, li 13/02/2024

I C.T.U.

Arch. Carmine Leone

Geom. Giampiero Lenti