Gent.mo Avv. **Marco Vantaggiato**
Via Monza, 9 – 73013 – Galatina-Collemeto (LE)
PEC: vantaggiato.marco@ordavvle.legalmail.it
In qualità di Curatore della
"Liquidazione giudiziale SISMA ITALIA Srl"

OGGETTO: "Liquidazione giudiziale SISMA ITALIA Srl" n. 6/2023 R.F. presso il Tribunale di Lecce – **Note tecniche integrative** su perizia inerente il Lotto N. 1 sito in Carbonara Scrivia, in catasto al foglio 2, p.lla 315, sub. 12

* * * * * * * * * * * * *

Le presenti NOTE TECNICHE INTEGRATIVE scaturiscono a valle della redazione della perizia di stima indicata in oggetto. A seguito di successive valutazioni in fase di gestione della curatela, è emersa la necessità di una più approfondita disamina della situazione urbanistica del complesso produttivo in cui ricade il fabbricato in oggetto, con particolare riferimento alla corte di pertinenza retrostante il fabbricato denominato Lotto 1. Nel seguito si riportano le analisi e le conclusioni di tale approfondimento.

Il lotto in questione ricade nel Fabbricato 1 previsto in un originario progetto di insediamento produttivo nell'area industriale di Carbonara Scrivia ubicato a ridosso di Via dei Giovi, nel tratto denominato Via Genova. La collocazione del lotto in questione si è determinata dalla sovrapposizione della planimetria indicata nel secondo progetto di variante con quella della tavola 4 del progetto originario (di cui alla CE n. 26/2002), unico elaborato in cui viene riportata la configurazione urbanistica dell'intero intervento, assente invece nelle successive due varianti.

Da tale sovrapposizione si evince come la corte di pertinenza retrostante il fabbricato (lotto 1 – Sub. 12) risulti interessata da una duplice previsione urbanistica di progetto: in parte con destinazione a parcheggio (per una larghezza di circa 4 mt. dal confine ad ovest e per tutta la profondità media della relativa porzione di corte, circa mt. 9,30) e in parte con destinazione di area a verde (per una larghezza di circa mt. 11 fino al confine e per tutta la profondità media della relativa porzione di corte, circa mt. 9,20).

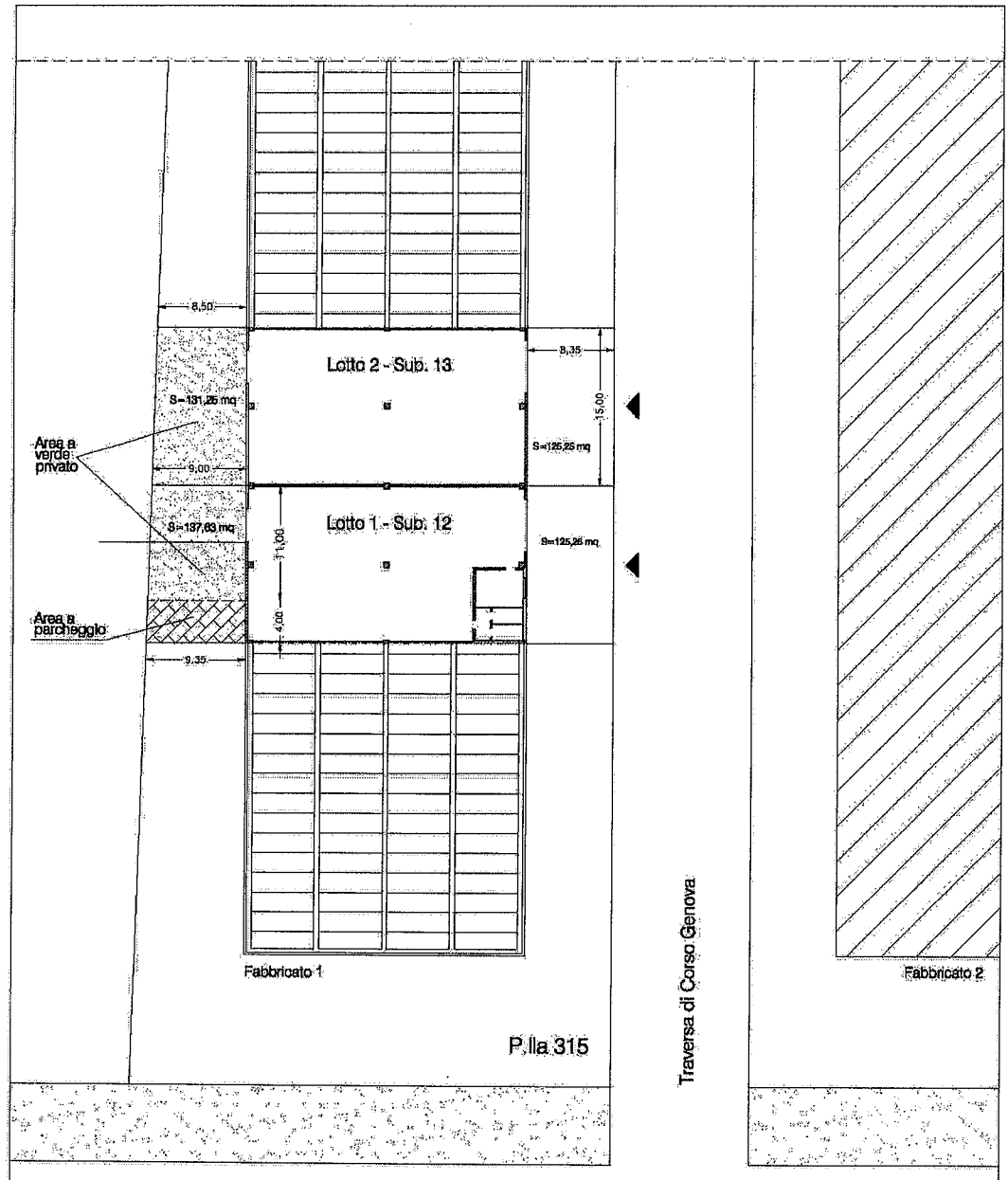
Nel rispetto delle previsioni urbanistiche del progetto originario del 2002, si ritiene opportuno in questa sede, e ad integrazione di quanto riportato in perizia, dettagliare dal punto di vista tecnico-economico un intervento che renda la porzione di corte destinata a verde, e retrostante il fabbricato, pienamente rispondente a quanto a suo tempo proposto e approvato; la presenza di una pavimentazione in massetto cementizio, rilevata in detta corte, viene infatti a prefigurarsi come *difformità edilizia di **criticità bassa***, che va ad interessare, seppur lievemente, la conformità complessiva urbanistica ed edilizia (in ordine alla prevista porzione a verde) del bene in questione, sebbene quest'ultima era stata già esclusa, attesa la presenza di altre lievi difformità (tettoia di modeste dimensioni ma aperta su tre lati), senza incidere sulla commerciabilità del bene stesso.

Nello specifico si tratterà di eliminare la citata pavimentazione oggi presente ripristinando lo strato di terra vegetale preesistente al fine di assicurare una opportuna *permeabilità* dell'area in questione alle acque piovane.

Il ripristino del manto assorbente non dovrebbe però comprendere tutta la parte interessata dalla previsione progettuale di area a verde (circa 11*9,2 = 101 mq) ma solo una parte retrostante della profondità media ridotta di 7,2 mt; e ciò perché l'eccessiva vicinanza dell'area a verde al fabbricato, stante la sua nuova e richiesta permeabilità alle piovane, potrebbe comportare l'insorgere di fenomeni di infiltrazione nel pavimento interno e, soprattutto nel caso di assorbimento profondo delle acque meteoriche, andare ad intaccare e indebolire gli strati di terreno sottostanti le strutture di fondazione del fabbricato, con possibili conseguenze di cedimenti differenziali delle stesse, circostanza da evitare assolutamente. Ecco spiegato il motivo per il quale si consiglia il pieno mantenimento dell'attuale pavimentazione in cemento per una fascia della profondità di almeno 1,00 mt. a protezione del fabbricato e la riduzione dell'area di intervento ad una superficie pari a 11*8,2 ≈ 90 mq, senza considerare peraltro la già presente siepe di confine posta sul lato nord della corte.
L'intervento consisterebbe quindi nella rimozione dell'attuale pavimentazione, con trasporto a rifiuto e smaltimento del materiale cementizio, il ripristino dell'area permeabile con spandimento di terriccio e misto calcareo opportunamente livellato con lieve compattazione del terreno, lasciando alla futura proprietà la collocazione di idonee piantagioni. Ipotizzando un costo unitario complessivo di circa 35,00 €/mq, si può ragionevolmente ipotizzare una spesa complessiva pari a circa € **3.150,00.**
In conclusione, l'intervento innanzi dettagliato va a ripristinare una difformità edilizia di bassa criticità la cui eliminazione, attesta, contestualmente, la piena conformità urbanistica del lotto in esame.
Occorre ricordare, in ogni caso, che nella perizia di stima era stata individuata una prima difformità edilizia consistente in una modesta tettoia abusiva ma di facilmente sanabilità posta nella corte posteriore nella sua porzione regolarmente destinata a parcheggio; pertanto il nuovo intervento di eliminazione della pavimentazione in cemento può certamente essere inserito nella pratica di sanatoria già prevista in perizia ma con una sanzione amministrativa aumentata ad € 1.000,00 trattandosi di pratica edilizia riferita a due tipologie di abuso edilizio (tettoia + pavimentazione in massetto). Le conseguenti spese tecniche ammontano quindi ad € 1.500,00 (redazione SCIA in sanatoria) + € 1.000,00 (sanzione amministrativa) per un totale di **€ 2.500,00**.

Tanto si doveva in relazione alle precisazioni richieste.

Lecce, 23/09/2026 Il CTU



Comune di Carbonara Scrivia - Zona D1 produttiva - Trav. di Corso Genova (S.S. 35 bis dei Giovi) - Fgl. 2, p.lla 315

Planimetria generale dell'insediamento produttivo - Scala 1:500 | Lotti 1 e 2