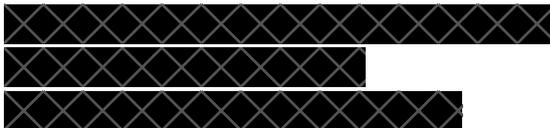


TRIBUNALE di LECCE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento :



Giudice Del.º: *Dr. S. MEMMO*

Curatore : *Dr. Giovanni VONGHIA*

RELAZIONE di PERIZIA ESTIMATIVA

Squinzano, li 25 gennaio 2022

Tecnico Incaricato

Ing. Luigi RAMPINO



Per incarico ricevuto dal Curatore Dott. Giovanni Vonghia su istanza autorizzata dal Giudice Delegato DR. S.Memmo con provvedimento del 04.01.2022, il sottoscritto Ing. Luigi Rampino, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Lecce col n.1058, ha redatto la presente perizia volta alla determinazione del valore dell'area edificabile sita nella zona periferica verso sud-ovest dell'abitato del Comune di Squinzano – Vedi Allegato A), distinta nel N.C.T. al Foglio n.43, Particella n.435 seminativo, cl.22, are 11,28, redditi Euro 4,66/2,62.

Dati Tecnici del Suolo

- **Classificazione catastale N.C.T. – Vedi Allegato B)**

Suolo classificato nel N.C.T. del Comune di Squinzano al Foglio n.43, Particella n.435 seminativo, cl.22, avente una consistenza di are 11,28, con reddito Euro 4,66/2,62;

- **Classificazione Urbanistica PUG – Vedi Allegato C)**

Suolo edificatorio ricadente in zona classificata dal P.U.G. vigente come “B11 - Residenziali esistenti urbanisticamente definite” – Vedi Allegato C), di cui all'art.48 delle NTA, nelle quale sono consentiti interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto di quanto disposto nello stesso art.48 delle NTA, che di seguito si riportano:

“Art.48 - Zone B.11 - Residenziali esistenti urbanisticamente definite

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso consentite nelle Zone B10, ivi comprese le relative prescrizioni e condizioni.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 m³/m²
- Rapporto di copertura RC = 0,60 m²/m²
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3
- Altezza massima: ≤5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti

Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80. 1

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

Nell'area adiacente la Via R. Sanzio, sul lato ovest della stessa, per una profondità di ca. m. 85,00, per la parte già tipizzata dal P.d.F. vigente come zona "B – completamento edilizio", per tutti i tipi di intervento edilizio si prescrive un indice di copertura massimo uguale all'esistente e pari al 70% del lotto fondiario.

Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad ½ dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile. (2)

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;

- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla obbligatoria cessione delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale comprese nella proprietà del richiedente (anche se di particelle limitrofe a quella di intervento), secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. La cessione avverrà in compensazione agli oneri di urbanizzazione primaria secondo i valori di esproprio determinati ai sensi della legislazione vigente.”

- **Perimetrazione P.A.I. – Vedi Allegato D)**

Con l'ultimo aggiornamento della cartografia dell'Assetto Idrogeologico della Puglia del 19.11.2019, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - sede Puglia, ha provveduto alla modifica dei perimetri delle aree ritenute di particolare pericolosità idraulica, consultabili tramite WebGIG, a seguito della quale, il suolo in oggetto è stato classificato in parte ad alta pericolosità idraulica “AP” e in parte a media pericolosità idraulica “MP”, le cui definizioni hanno il significato di seguito specificato:

- **Area ad alta pericolosità idraulica (A.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o pari a 30 anni;
- **Area a media pericolosità idraulica (M.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni;

per le quali, gli art.7 e art.8 delle NTA del PAI-Puglia - agg. 2005, che di seguito si riportano, dispongono gli interventi consentiti in tali aree.

ARTICOLO 7 Interventi consentiti nelle aree ad Alta Pericolosità Idraulica (A.P.)

1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche

o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino;

e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;

g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;

h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h) e i).

ARTICOLO 8 Interventi consentiti nelle aree a Media Pericolosità Idraulica - (M.P.)

1. Nelle aree a media probabilità di inondazione oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;

b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;

c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle

caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino;

e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;

h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

k) ulteriori tipologie di intervento a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti e comunque secondo quanto previsto agli artt. 5, 24, 25 e 26 in materia di aggiornamento dal PAI. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h), i), j) e), h), i), j) e k)

Descrizione dell'area oggetto di stima

Suolo edificatorio sito nella zona periferica verso ovest del centro abitato del Comune di Squinzano, di forma irregolare pressoché rettangolare, avente una estensione complessiva di 1.128 mq circa, il quale risulta interposto tra le part.ile 434, 50, 168 e 56 con un fronte su via Carso

lungo circa 19,50 mt, avente accesso anche da via Campi Sal.na a mezzo di un passetto largo circa 2,50 mt . - Vedi Allegato E)

Valutazione del suolo

Per la stima dell'area suindicata, considerando soltanto le caratteristiche relative alle previsioni del PUG vigente, ritenendo opportuno adottare il "metodo sintetico" dal momento che è stato facile reperire aree edificabili urbanisticamente omogenee a quella oggetto di valutazione con i relativi prezzi di mercato corrente, si è proceduto alla determinazione del valore suolo in oggetto a mezzo di comparazione con altri suoli edificatori omologhi. L'analogia è stata fatta con opportuni elementi comparativi individuati in funzione dell'attitudine di questi di essere rappresentativi in sede di valutazione.

Tenuto conto dei risultati dell'indagine di cui innanzi, nonché dell'andamento del mercato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suolo in oggetto, si ritiene congruo stimare il valore suolo alla data del 01 gennaio 2022, con riferimento alle sole caratteristiche urbanistiche rivenienti dalla classificazione del PUG vigente, nella misura di Euro/m² 95,00.

Tenuto conto delle restrizioni edificatorie sopraggiunte per effetto dell'aggiornamento della cartografia dell'Assetto Idrogeologico della Puglia del 19.11.2019, di cui agli art.7 e art.8 delle NTA del PAI-Puglia - agg. 2005, si ritiene congruo l'abbattimento nella misura del 50% il valore suolo innanzi determinato, ritenendo congruo stimare il valore suolo alla data del 01 gennaio 2022, con riferimento tanto caratteristiche urbanistiche rivenienti dalla classificazione del PUG vigente, quanto alla perimetrazione del PAI-Puglia nella misura di Euro/m² 47,50.

Pertanto, il sottoscritto ing. Luigi Rampino, considerato tutto quanto sopra, stima il valore del suolo edificatorio sito nel Comune di Squinzano, alla

via carso, distinto nel N.C.T. al Foglio n.43, Particella n.435, nella somma di **€/m² 47,50 (Euro/m² quarantasette,50)**.

Pertanto considerate la superficie della particella pari a 1.128 mq circa, si stima il valore del lotto nella somma di seguito riportata:

Comune di Squinzano				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Stima unitaria Lotto (€/m²)</i>	<i>Stima Lotto (Euro)</i>
43	435	1.128	47,50	53.580

Il sottoscritto ing. Luigi Rampino, tutto quanto sopra 435, nella somma di Euro 53.500,00 (Euro cinquantatremilacinquecento/00).

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Squinzano, li 25 gennaio 2022

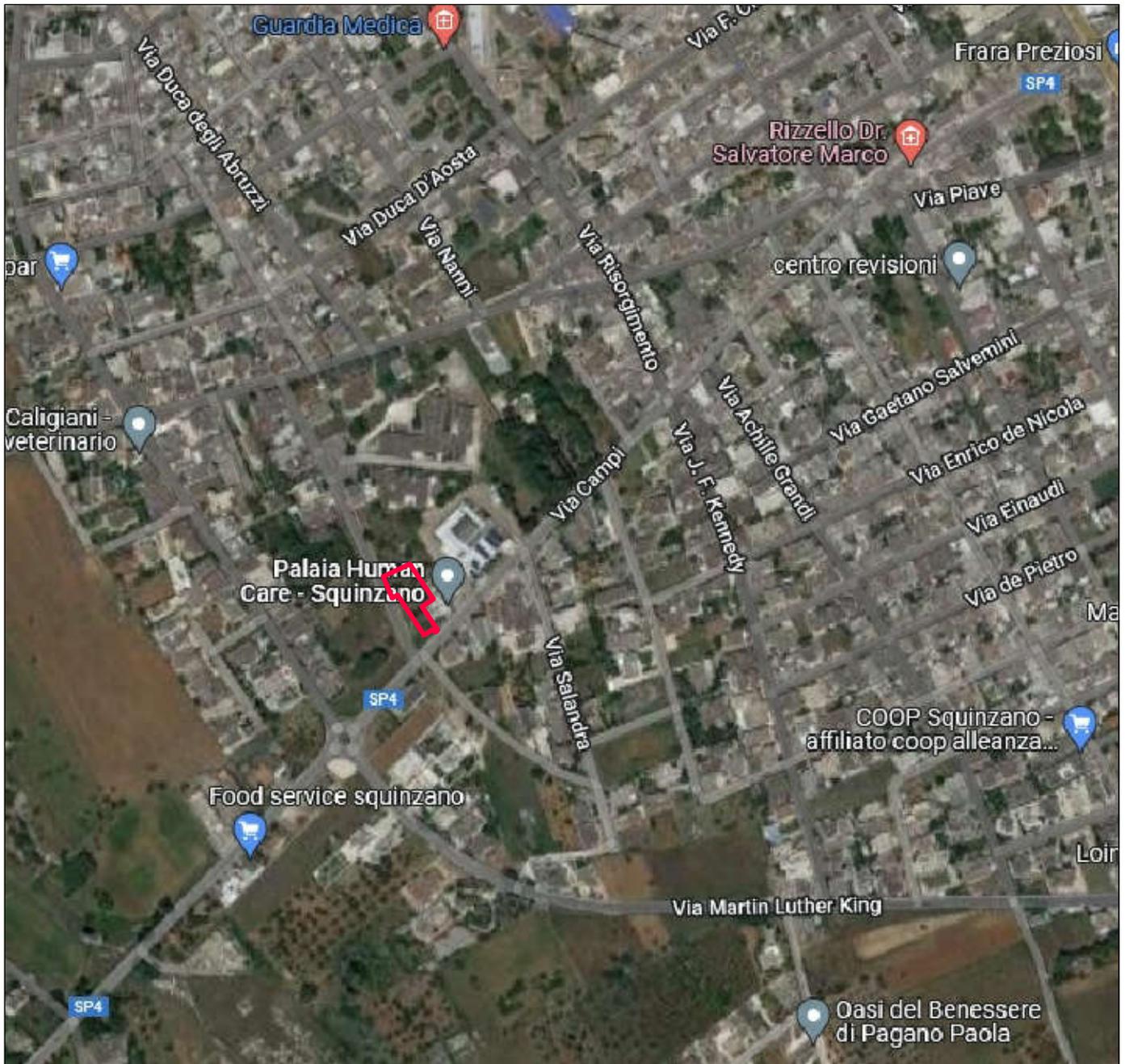
Il Tecnico Incaricato
Ing. Luigi RAMPINO



ALLEGATI

Allegato A) - Stralcio Planimetria ORTOFOTO	R. 1:5000;
Allegato B) - Stralcio Planimetria CATASTALE	R. 1:2000;
Allegato C) - Stralcio Planimetria PUG	R. 1:2000;
Allegato D) - Stralcio Planimetria PAI	R. 1:2000;
Allegato E) - Stralcio Planimetria ORTOFOTO	R. 1:1000;

Allegato A)



Stralcio PLANIMETRIA ORTOFOTO

R. 1:5000

Allegato B)

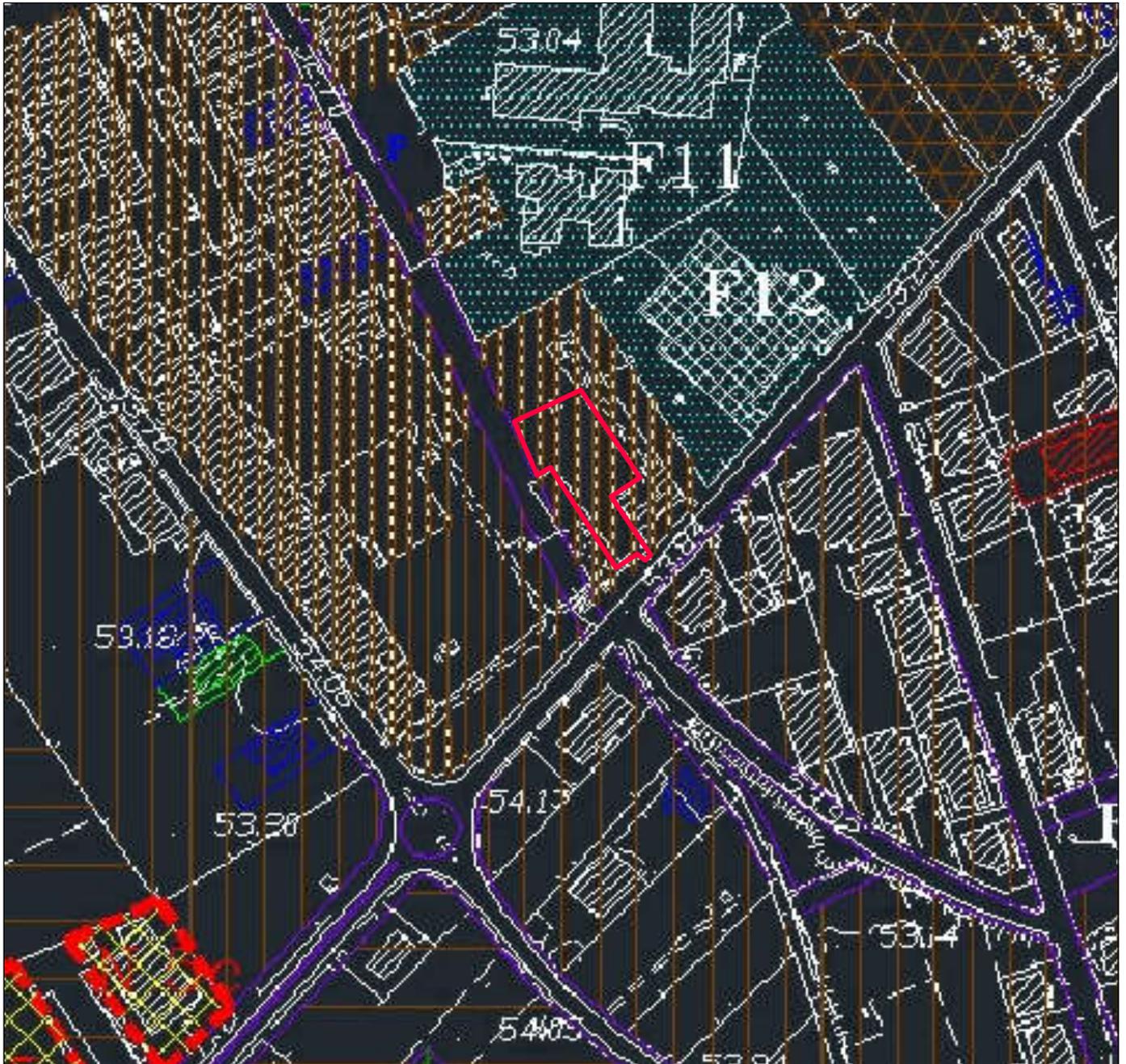


Stralcio PLANIMETRIA CATASTALE

Fgl. n°43 Ptc.IIa n°435

R. 1:1000

Allegato C)



Stralcio PLANIMETRIA P.U.G. Zona "B11" R. 1:2000

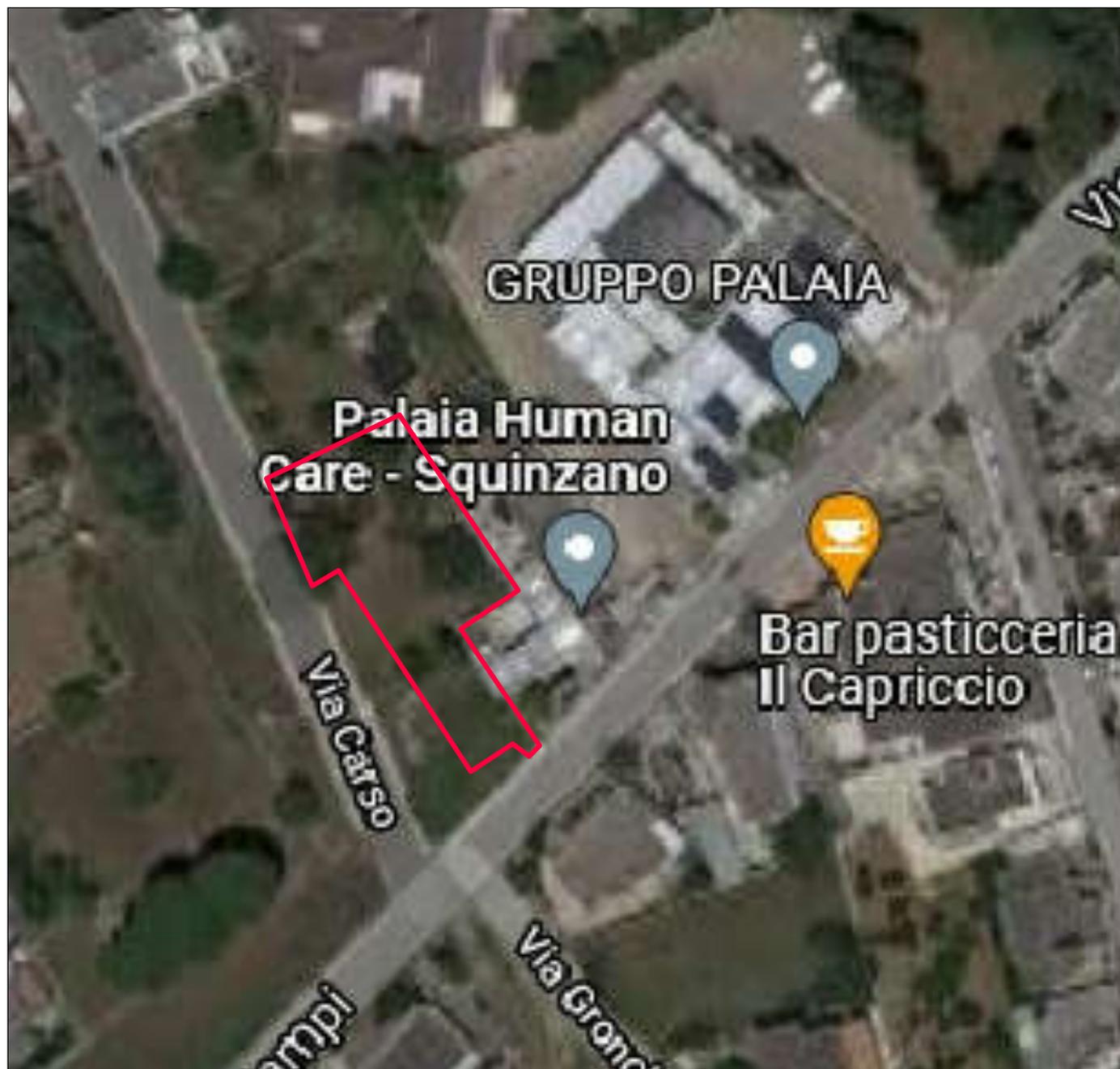
Allegato D)



Stralcio PLANIMETRIA PAI Puglia
con Pericolosità Idraulica R. 1:1000



Allegato E)



PLANIMETRIA ORTOFOTO

R. 1:1000