



*Ministero dei beni e delle  
attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI  
PER LE PROVINCE DI LECCE BRINDISI E TARANTO  
- LECCE -

*Risposta al Foglio del  
Rif. prot. del  
Cl.*

Lettera inviata solo tramite **E-MAIL**  
SOSTITUISCE L'ORIGINALE  
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

MBAC-SBAP-LE  
PROTOCOLLO  
0014230 09/10/2014  
Cl. 34.34.01/142

**Al Comune di TREPUIZZI**  
Ufficio Tecnico Comunale  
Corso Garibaldi, 2  
73019 TREPUIZZI (LE)  
[ufficiotecnico.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it](mailto:ufficiotecnico.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it)

**Al Sindaco del  
COMUNE DI TREPUIZZI**  
Corso Garibaldi, 2  
73019 TREPUIZZI (LE)  
[sindaco@comune.trepuzzi.le.it](mailto:sindaco@comune.trepuzzi.le.it)

**Al Comando di Polizia municipale**  
del Comune di TREPUIZZI  
73019 TREPUIZZI (LE)  
[vigili@comune.trepuzzi.le.it](mailto:vigili@comune.trepuzzi.le.it)

e p.c. **Alla Soprintendenza per i Beni Storici  
Artistici ed Etnoantropologici della Puglia**  
San Francesco della Scarpa  
Via Pier L'Eremita, 25  
70122 BARI  
[mbac-sbsae-pug@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sbsae-pug@mailcert.beniculturali.it)

**Alla Regione Puglia**  
Servizio Urbanistica  
Via Gentile, 52  
70126 BARI  
[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

**A FORUM Ambiente Salute**  
Via Vico dei Fieschi – Corte Ventura, 2  
73100 LECCE  
[forumambientesalute@gmail.com](mailto:forumambientesalute@gmail.com)

**A RETE CIVICA Tutela del Paesaggio e del  
Patrimonio Storico Artistico e Archeologico**  
c.a. Sig.ra **Marcella INVIDIA**  
[marcella.invidia@gmail.com](mailto:marcella.invidia@gmail.com)

**OGGETTO: TREPUIZZI (LE) – Segnalazione inerente il Piano Urbanistico Esecutivo “Villa Bianco”  
Richiesta di informazioni**

Con riferimento alla questione in oggetto, tenuto conto delle segnalazioni pervenute alla Scrivente, assunte al prot. 13841 del 02/10/2014 e prot. 14006 del 06/10/2014 (che si allegano alla presente per facilità di riscontro), con la presente si chiede di voler fornire con cortese urgenza riscontro in merito ai contenuti di quanto segnalato, notizie dettagliate ed aggiornate in merito allo stato autorizzato degli immobili e delle aree oggetto di segnalazione e di voler relazionare relativamente all'iter procedimentale per l'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo in oggetto e del presupposto P.U.G. del Comune di Trepuzzi, anche con riferimento all'eventuale coinvolgimento della Scrivente nel processo di copianificazione, e ad eventuali provvedimenti adottati o da adottare da codesta Amministrazione.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Marzia ANGELINI

p. Il Soprintendente *ad interim*  
(Arch. Francesco CANESTRINI)  
L'Architetto Delegato (Giovanna CACUDI)



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

**Oggetto:** Si salvi l'antica 'Villa Bianco' e il suo contesto di paesaggio e natura in Trepuzzi dalla catastrofe del cemento!

**Mittente:** FORUM Ambiente Salute <forumambientesalute@gmail.com>

**Data:** 24/09/2014 15:38

**A:** Forum <forumambientesalute@gmail.com>

**Osservazioni-Segnalazione-Diffida**

23/09/2014

-----  
Si salvi l'altissimo Bene Culturale Storico, Naturale e Paesaggistico dell'antica "Villa Bianco" in feudo di Trepuzzi (Le) ad oggi gravemente minacciato da progetti di catastrofica lottizzazione-cementificazione che rischiano di cancellare bellezza e natura!

**Osservazioni/Diffida volte alla bocciatura del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Sub-Comparto C5 - località "Villa Bianco" e richiesta di apposizione urgente dei dovuti vincoli al fine di tutelare e salvaguardare tutta l'area, innegabile patrimonio di altissimo valore e interesse pubblico quale Bene Culturale, Paesaggistico, Naturale e Architettonico rappresentato sia dall'antica "Villa Bianco" in piena armonia con il suo contesto paesaggistico e naturale che dal parco con alberature monumentali di rilevante valore paesaggistico-botanico.**

-----  
*All'attenzione di*

Comune di Trepuzzi (Lecce)

-) Sindaco e Consiglieri tutti

MBAC-SBAP-LE  
PROTOCOLLO  
0013841 02/10/2014  
Cl. 34.34.01/142

-Al Sindaco del COMUNE DI TREPUIZZI

dott. Oronzo VALZANO

-Presidente del Consiglio

dott. Fernando Antonio MONTE

-Segretaria Comunale

dr. Albina FIORDALISI

-Presidente 2° Commissione Urbanistica, Delegato all'Urbanistica

dott. Giuseppe PERLANGELI

-Dirigente Ufficio Tecnico

arch. Nicola MIGLIETTA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 5  
Legge 241/90 e succedute modifiche  
che e interpretati di

*Arch. Angiolini*

IL SOPRINTENDENTE AD INTERIM  
(Arch. Francesco CANESTRINI)

Regione Puglia

-) Presidente

- ) Vice Presidente
- ) Assessore Qualità Territoriale
- ) Assessore alla Qualità Ambientale
  
- ) Soprintendenza Beni Culturali, Paesaggistici,  
Naturalistici, Architettonici, Archeologici
- ) Corpo Forestale dello Stato
- ) Difensore Civico della Provincia di Lecce
  
- ) A tutti gli organi di stampa

Oggetto:

**Osservazioni/Diffida volte alla bocciatura del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Sub-Comparto C5 - località “Villa Bianco” e richiesta di opposizione urgente dei dovuti vincoli al fine di tutelare e salvaguardare tutta l'area, innegabile patrimonio di altissimo valore e interesse pubblico quale Bene Culturale, Paesaggistico, Naturale e Architettonico rappresentato sia dall'antica “Villa Bianco” in piena armonia con il suo contesto paesaggistico e naturale impreziosito dall'importantissima presenza arborea monumentale di pinus pinea, cycas, palme, eucalipti e lecci rappresentanti gli antichi giardini e viali adiacenti la villa, in feudo di Trepuzzi oggi a gravissimo e sconsiderato rischio d'imponente e catastrofica cementificazione.**

È inaccettabile che dell'ipotesi progettuale in oggetto si sia venuto a conoscenza solo, casualmente, grazie all'accortezza e alla solerzia di alcuni cittadini che si sono prodigati a segnalare immediatamente questa sconsiderata eventualità di catastrofe che si vuole perpetrare a danno del patrimonio pubblico territoriale rappresentato da straordinari Beni Culturali-Paesaggistico-Storico-Naturali ivi presenti che verrebbero di fatto cancellati da un ipotesi di lottizzazione-cementificazione fortemente impattante che riguarda l'ampia area storico-rurale dell'antica “Villa Bianco” in feudo di Trepuzzi (Le) e il concreto e imminente rischio di distruzione e decontestualizzazione di un'ampia area rurale e del suo importante complesso arboreo-naturalistico annesso alla grande villa storica, “Villa Bianco”, costruita nel corso dell' '800.

L'importanza del sito è confermata dalla presenza di un'imponente schiera di maestosi pini italici (*pinus pinea*) disposti in doppia fila creando dei meravigliosi, preziosi e scenografici corridoi verdi di eccezionale valore in armonia con la schiera di maestosi lecci e con ogni elemento paesaggistico-biologico lì presente.

Con la presente **si intende segnalare** a tutti gli Enti preposti alla salvaguardia e tutela di tali luoghi e dei loro innegabili preziosissimi valori Paesaggistici, Culturali, Storici e Naturali e esporre il nostro **pieno dissenso verso qualsiasi ipotesi di scellerato progetto di lottizzazione e totale cementificazione**, di fatto cancellando definitivamente, un'area importantissima d'interesse storico-rurale e **si chiede agli Enti preposti alla valutazione della proposta di PUE il pieno rigetto e bocciatura senza tentennamento alcuno** per le motivazioni che qui vanno a seguire:

- I cittadini non hanno avuto la possibilità di esercitare il loro diritto di essere informati per tempo e a dovere e quindi di poter prendere atto e visione delle documentazioni relative al Piano di lottizzazione di “Villa Bianco” e quindi è venuto meno il presupposto imprescindibile per un tale iter della **massima partecipazione, in ossequio al principio di trasparenza**.
- L'area in oggetto è una area di fatto storico-rurale di altissimo valore Paesaggistico, Culturale, Storico, Naturale, Architettonico, che registra **presenza arborea di altissimo pregio**, così come si può leggere sia dalla documentazione redatta dal botanico prof. Medagli del Di.S.Te.B.A., Università del Salento, che, in una sua relazione e segnalazione tecnica dell'area, scrive:

*“L'area denominata “Villa Bianco” a Trepuzzi è in gran parte rappresentata da superfici incolte, ma anche dall'esterno si notano due importanti formazioni arboree in forma di filari: un filare in duplice fila di pino domestico (Pinus pinea L.) con esemplari di notevole mole, lungo circa 200 m e largo in media 20, in posizione quasi centrale all'interno dell'area e che fuoriesce per alcuni metri all'esterno oltre il muro perimetrale del lato sud; un filare di leccio (Quercus ilex) lungo circa 300 m e largo in media circa 15 m, con esemplari anche di notevole mole e con numerosi esemplari giovani nati da disseminazione spontanea, che costeggia il muro perimetrale esterno lungo il lato ovest. Questi due filari costituiscono elementi qualificanti del paesaggio e beni ambientali di pregio e come tali vanno tutelati. Inoltre in fase di redazione di un piano di lottizzazione è prevista, da prassi, la realizzazione di una planimetria dell'esistente, con indicazione delle alberature di pregio esistenti. Tutto ciò al fine di preservare le valenze botaniche del sito.”*

(Relazione del prof. Piero Medagli – Di.S.Te.B.A. Dipartimento di Scienze e Tecnologie Biologiche ed Ambientali, Università del Salento – Vedi allegato al presente documento)

che dalle relazioni redatte dagli esperti incaricati dal Tribunale di Lecce che descrivono così l'area:

#### *LOTTO 1:*

*“1000/1000 della piena proprietà della villa padronale con annesso giardini di esclusiva pertinenza composta da 28 vani (A.1.) e della cappella privata al piano terra (A.2.) oltre ad accessori e mansarda al piano primo sita in Trepuzzi (LE) alla Via Campi, s.n.c.”*

*Trattasi di un'antica villa padronale di grande estensione estrinsecantesi su due livelli (piano terra e primo), circondata da spazi scoperti di esclusiva pertinenza in parte pavimentati e in parte costituenti il giardino di esclusiva pertinenza impreziosito con alberi di alto fusto.*

*Il piano terra risulta costituito fondamentalmente da due parti: una residenziale, dove un tempo si svolgeva la vita quotidiana dei proprietari; l'altra più operativa dove venivano svolte le attività a supporto della costruzione.*

*Il piano terra si compone di 28 vani, cinque bagni, oltre a numerosi corridoi e disimpegni per una superficie coperta complessiva di circa 1000 mq, di cui circa 780 mq residenziali.*

*Al primo piano, raggiungibile mediante l'utilizzo di una scala esterna in muratura vi è un unico ampio vano con copertura antica presentante struttura in legno ed un'estensione di circa 270 mq coperti.*

*Il giardino che circonda l'antica costruzione presenta alberi di agrumi ed alberi di alto fusto di pregiato valore quali palme, cycas, conifere ed eucalipti.*

*Tale giardino- dopo l'ultimo frazionamento eseguito nell'anno 2011 in seguito a provvedimento dell'Autorità giudiziaria- si estende per una superficie catastale di circa 5.355 mq, al netto della superficie coperta prima menzionata.”*

*(...)*

*“Il fabbricato è stato edificato nel XXIX secolo, per cui ante 1942.”*

(Relazione estratta dall'Ordinanza pronunciata dal Giudice Esecutivo in seno all'asta giudiziaria a cui è stata soggetta la villa e l'area rurale pertinente - [http://www.oxanet.it/DetailoAnnuncio.aspx?SL\\_&ID\\_18056](http://www.oxanet.it/DetailoAnnuncio.aspx?SL_&ID_18056))

Si nota con disappunto e profondo sconcerto che nessun ente, in primis l'Amministrazione Comunale non abbia provveduto a avviare, segnalando a tutti gli Enti preposti e poi provvedendo, un'urgente azione di salvaguardia e tutela apponendo la dovuta vincolistica che le norme impongono per tali variegati e importantissimi Beni ottemperando, così, al dettato costituzionale che nel articolo 9 recita “ **La Repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione**”.

Inoltre in fase di redazione di un piano di lottizzazione è prevista, da prassi, la realizzazione di una planimetria dell'esistente, con indicazione delle alberature di pregio presenti Tutto ciò al fine di preservare le valenze botaniche del sito.

Si spera che negli elaborati progettuali siano state rispettate ed indicate le alberature esistenti.

Le specie ivi presenti insieme ai pini domestici, se non adeguatamente segnalate e tutelate andrebbero in violazione della Legge n.10 del 14 Gennaio 2013, norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani e del D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici).

Inoltre il Comune di Trepuzzi dovrebbe essere dotato del “Regolamento del Verde Pubblico e Privato”, uno strumento di indirizzo, tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico, un corpus di principi e di regole atti a

garantire partecipazione e confronto con la cittadinanza, in modo da coniugare il suo patrimonio artistico e storico con la sua potenziale ricchezza naturale fonte inesauribile di ricchezza.

### **si chiede**

il rigetto di ogni ipotesi cementificatoria sconsiderata e di conseguente scempio dell'area e avviare urgentemente l'apposizione dei doverosissimi vincoli di legge per i Beni Paesaggistici, Culturali, Naturali, Storici, Architettonici, Arborei colmando questa imperdonabile mancanza e

### **si diffida**

dal dare seguito a azioni irreversibili, catastrofiche e fuori da ogni preventiva e legittima tutela per tali Beni Patrimonio di tutti i cittadini e delle future generazioni.

---

Per una più agevole individuazione dei luoghi si riporta qui il riferimento Googlemaps:

[https://www.google.it/maps/@40.4002286,18.0708134,792m/data=!3m1!1e3?hl\\_it](https://www.google.it/maps/@40.4002286,18.0708134,792m/data=!3m1!1e3?hl_it)

---

### **Info:**

#### ***Coordinamento Civico apolitico per la Tutela del Territorio e della Salute del Cittadino***

*rete d'azione apolitica coordinativa di associazioni, comitati e movimenti locali e non, ambientalisti, culturali e socio-assistenziali*

*sede c/o Tribunale Diritti del Malato – CittadinanzAttiva*

*c/o Ospedale di Maglie "M.Tamborino"*

*Via N. Ferramosca, c.a.p. 73024 Maglie (LECCE) e-mail: [coordinamento.civico@libero.it](mailto:coordinamento.civico@libero.it),  
[coordinamentocivico@yahoo.it](mailto:coordinamentocivico@yahoo.it)*


***Forum Ambiente e Salute del Grande Salento***, rete apolitica coordinativa di movimenti, comitati ed associazioni a difesa del territorio e della salute delle persone


*Lecce, c.a.p. 73100, Via Vico dei Fieschi – Corte Ventura, n. 2*

*e-mail: [forumamambientesalute@gmail.com](mailto:forumamambientesalute@gmail.com) [forum.salento@yahoo.it](mailto:forum.salento@yahoo.it), [forum.salento@libero.it](mailto:forum.salento@libero.it), gruppo facebook:  
<http://www.facebook.com/groups/123107425150/> Sito web: <http://forumambiente.altervista.org/>*

 [VILLA BIANCO ortofoto.jpg](#)

 [C5 PUG 01.jpg](#)

 [C5 PUG 02 Dettaglio.jpg](#)

 [C5 PUG 03 con legenda.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 8.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 7.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 4.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 6.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 5.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 3.jpg](#)

 [Mappa.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 2.jpg](#)

 [Pini Villa Bianco 1.jpg](#)

Allegati:

---

Villa Bianco Trepuzzi_prof. Medagli.doc	88,5 KB
Segnalazione di urgente tutela antica Villa Bianco e annesso parco con pini monumentali_Trepuzzi.doc	280 KB



**Di.S.Te.B.A.**

DIPARTIMENTO DI SCIENZE E TECNOLOGIE  
BIOLOGICHE ED AMBIENTALI  
UNIVERSITÀ DEL SALENTO

Lecce, 19 settembre 2014

L'area denominata "Villa Bianco" a Trepuzzi è in gran parte rappresentata da superfici incolte, ma anche dall'esterno si notano due importanti formazioni arboree in forma di filari: un filare in duplice fila di pino domestico (*Pinus pinea* L.) con esemplari di notevole mole, lungo circa 200 m e largo in media 20, in posizione quasi centrale all'interno dell'area e che fuoriesce per alcuni metri all'esterno oltre il muro perimetrale del lato sud; un filare di leccio (*Quercus ilex*) lungo circa 300 m e largo in media circa 15 m, con esemplari anche di notevole mole e con numerosi esemplari giovani nati da disseminazione spontanea, che costeggia il muro perimetrale esterno lungo il lato ovest. Questi due filari costituiscono elementi qualificanti del paesaggio e beni ambientali di pregio e come tali vanno tutelati. Inoltre in fase di redazione di un piano di lottizzazione è prevista, da prassi, la realizzazione di una planimetria dell'esistente, con indicazione delle alberature di pregio esistenti. Tutto ciò al fine di preservare le valenze botaniche del sito.

**Pietro Medagli - Botanico  
Università del Salento**



## Forum Ambiente e Salute

del Grande Salento  
rete apartitica

Lecce, c.a.p. 73100, Via Vico dei Fieschi –  
Corte Ventura, n. 2

## Coordinamento Civico

apartitico per la Tutela  
del Territorio, della Salute  
e dei Diritti del Cittadino

Maglie LE- Ospedale di Maglie "M. Tamborino"



Comune di Trepuzzi (Lecce)

-) Sindaco e Consiglieri tutti

-Al Sindaco del COMUNE DI TREPUIZZI  
dott. Oronzo VALZANO

-Presidente del Consiglio  
dott. Fernando Antonio MONTE

-Segretaria Comunale  
dr. Albina FIORDALISI

-Presidente 2° Commissione Urbanistica,  
Delegato all'Urbanistica  
dott. Giuseppe PERLANGELI

-Dirigente Ufficio Tecnico  
arch. Nicola MIGLIETTA.

### Regione Puglia

-) Presidente

-) Vice Presidente

-) Assessore Qualità Territoriale

-) Assessore alla Qualità Ambientale

-) Soprintendenza Beni Culturali, Paesaggistici,  
Naturalistici, Architettonici, Archeologici

-) Corpo Forestale dello Stato

-) Difensore Civico della Provincia di Lecce

-) A tutti gli organi di stampa



Oggetto:

**Osservazioni/Diffida volte alla bocciatura del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Sub-Comparto C5 - località “Villa Bianco” e richiesta di apposizione urgente dei dovuti vincoli al fine di tutelare e salvaguardare tutta l'area, innegabile patrimonio di altissimo valore e interesse pubblico quale Bene Culturale, Paesaggistico, Naturale e Architettonico rappresentato sia dall'antica “Villa Bianco” in piena armonia con il suo contesto paesaggistico e naturale impreziosito dall'importantissima presenza arborea monumentale di pinus pinea, cycas, palme, eucalipti e lecci rappresentanti gli antichi giardini e viali adiacenti la villa, in feudo di Trepuzzi oggi a gravissimo e sconsiderato rischio d'imponente e catastrofica cementificazione.**

È inaccettabile che dell'ipotesi progettuale in oggetto si sia venuto a conoscenza solo, casualmente, grazie all'accortezza e alla solerzia di alcuni cittadini che si sono prodigati a segnalare immediatamente questa sconsiderata eventualità di catastrofe che si vuole perpetrare a danno del patrimonio pubblico territoriale rappresentato da straordinari Beni Culturali-Paesaggistico-Storico-Naturali ivi presenti che verrebbero di fatto cancellati da un ipotesi di lottizzazione-cementificazione fortemente impattante che riguarda l'ampia area storico-rurale dell'antica “Villa Bianco” in feudo di Trepuzzi (Le) e il concreto e imminente rischio di distruzione e decontestualizzazione di un'ampia area rurale e del suo importante complesso arboreo-naturalistico annesso alla grande villa storica , “Villa Bianco”, costruita nel corso dell' '800. L'importanza del sito è confermata dalla presenza di un'imponente schiera di maestosi pini italiani (*pinus pinea*) disposti in doppia fila creando dei meravigliosi, preziosi e scenografici corridoi verdi di eccezionale valore in armonia con la schiera di maestosi lecci e con ogni elemento paesaggistico-biologico lì presente.

Con la presente **si intende segnalare** a tutti gli Enti preposti alla salvaguardia e tutela di tali luoghi e dei loro innegabili preziosissimi valori Paesaggistici, Culturali, Storici e Naturali e esporre il nostro **pieno dissenso verso qualsiasi ipotesi di scellerato progetto di lottizzazione e totale cementificazione**, di fatto cancellando definitivamente, un'area importantissima d'interesse storico-

rurale e **si chiede agli Enti preposti alla valutazione della proposta di PUE il pieno rigetto e bocciatura senza tentennamento alcuno** per le motivazioni che qui vanno a seguire:

- I cittadini non hanno avuto la possibilità di esercitare il loro diritto di essere informati per tempo e a dovere e quindi di poter prendere atto e visione delle documentazioni relative il Piano di lottizzazione di "Villa Bianco" e quindi **è venuto meno il presupposto imprescindibile per un tale iter della massima partecipazione, in ossequio al principio di trasparenza.**
- L'area in oggetto è una area di fatto storico-rurale di altissimo valore Paesaggistico, Culturale, Storico, Naturale, Architettonico, che registra **presenze arboree di altissimo pregio**, così come si può leggere sia dalla documentazione redatta dal **botanico prof. Medagli del Di.S.Te.B.A., Università del Salento**, che, in una sua relazione e segnalazione tecnica dell'area, scrive:

*"L'area denominata "Villa Bianco" a Trepuzzi è in gran parte rappresentata da superfici incolte, ma anche dall'esterno si notano due importanti formazioni arboree in forma di filari: un filare in duplice fila di pino domestico (Pinus pinea L.) con esemplari di notevole mole, lungo circa 200 m e largo in media 20, in posizione quasi centrale all'interno dell'area e che fuoriesce per alcuni metri all'esterno oltre il muro perimetrale del lato sud; un filare di leccio (Quercus ilex) lungo circa 300 m e largo in media circa 15 m, con esemplari anche di notevole mole e con numerosi esemplari giovani nati da disseminazione spontanea, che costeggia il muro perimetrale esterno lungo il lato ovest. Questi due filari costituiscono elementi qualificanti del paesaggio e beni ambientali di pregio e come tali vanno tutelati. Inoltre in fase di redazione di un piano di lottizzazione è prevista, da prassi, la realizzazione di una planimetria dell'esistente, con indicazione delle alberature di pregio esistenti. Tutto ciò al fine di preservare le valenze botaniche del sito."*

(Relazione del prof. Piero Medagli – Di.S.Te.B.A. Dipartimento di Scienze e Tecnologie Biologiche ed Ambientali, Università del Salento – Vedi allegato al presente documento)

che dalle relazioni redatte dagli **esperti incaricati dal Tribunale di Lecce** che descrivono così l'area:

**LOTTO 1:**

*"1000/1000 della piena proprietà della villa padronale con annesso giardini di esclusiva pertinenza composta da 28 vani (A.1.) e della cappella privata al piano terra (A.2.) oltre ad accessori e mansarda al piano primo sita in Trepuzzi (LE) alla Via Campi, s.n.c."*

*Trattasi di un'antica villa padronale di grande estensione estrinsecantesi su due livelli (piano terra e primo), circondata da spazi scoperti di esclusiva pertinenza in parte pavimentati e in parte costituenti il giardino di esclusiva pertinenza impreziosito con alberi di alto fusto.*

*Il piano terra risulta costituito fondamentalmente da due parti: una residenziale, dove un tempo si svolgeva la vita quotidiana dei proprietari; l'altra più operativa dove venivano svolte le attività a supporto della costruzione.*

*Il piano terra si compone di 28 vani, cinque bagni, oltre a numerosi corridoi e disimpegni pe runa superficie coperta complessiva di circa 1000 mq, di cui circa 780 mq residenziali. Al primo piano, raggiungibile mediante l'utilizzo di una scala esterna in muratura-vi è un unico ampio vano con copertura antica presentante struttura in legno ed un'estensione di circa 270 mq coperti.*

*Il giardino che circonda l'antica costruzione presenta alberi di agrumi ed alberi di alto fusto di pregiato valore quali palme, cycas, conifere ed eucalipti.*

*Tale giardino- dopo l'ultimo frazionamento eseguito nell'anno 2011 in seguito a provvedimento dell'Autorità giudiziaria- si estende per una superficie catastale di circa 5.355 mq, al netto della superficie coperta prima menzionata. ”*

*(...)*

*“Il fabbricato è stato edificato nel XXIX secolo, per cui ante 1942.”*

(Relazione estratta dall'Ordinanza pronunciata dal Giudice Esecutivo in seno all'asta giudiziaria a cui è stata soggetta la villa e l'area rurale pertinente - <http://www.oxanet.it/DettaglioAnnuncio.aspx?SL=&ID=18056>)

Si nota con disappunto e profondo sconcerto che nessun ente, in primis l'Amministrazione Comunale non abbia provveduto a avviare, segnalando a tutti gli Enti preposti e poi provvedendo un'urgente azione di salvaguardia e tutela, apponendo la dovuta vincolistica che le norme impongono per tali variegati e importantissimi Beni ottemperando, così, al dettato costituzionale che nel articolo 9 recita “ **La Repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione**”.

Inoltre in fase di redazione di un piano di lottizzazione è prevista, da prassi, la realizzazione di una planimetria dell'esistente, con indicazione delle alberature di pregio presenti. Tutto ciò al fine di preservare le valenze botaniche del sito.

Si spera che negli elaborati progettuali siano state rispettate ed indicate le alberature esistenti. Le specie ivi presenti insieme ai pini domestici, se non adeguatamente segnalate e tutelate andrebbero in violazione della Legge n.10 del 14 Gennaio 2013, norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani e del D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici). Inoltre il Comune di Trepuzzi dovrebbe essere dotato del "Regolamento del Verde Pubblico e Privato", uno strumento di indirizzo, tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico, un corpus di principi e di regole atti a garantire partecipazione e confronto con la cittadinanza, in modo da coniugare il suo patrimonio artistico e storico con la sua potenziale ricchezza naturale fonte inesauribile di ricchezza.

### **si chiede**

**il rigetto di ogni ipotesi cementificatoria** sconsiderata e di conseguente scempio dell'area e avviare urgentemente **l'apposizione dei doverosissimi vincoli di legge per i Beni Paesaggistici, Culturali, Naturali, Storici, Architettonici, Arborei** colmando questa imperdonabile mancanza e

### **si diffida**

dal dare seguito a azioni irreversibili, catastrofiche e fuori da ogni preventiva e legittima tutela per tali Beni Patrimonio di tutti i cittadini e delle future generazioni.

-----  
Per una più agevole individuazione dei luoghi si riporta qui il riferimento Googlemaps:  
<https://www.google.it/maps/@40.4002286,18.0708134,792m/data=!3m1!1e3?hl=it>

---

#### **Info:**

#### ***Coordinamento Civico apartitico per la Tutela del Territorio e della Salute del Cittadino***

*rete d'azione apartitica coordinativa di associazioni, comitati e movimenti locali e non, ambientalisti, culturali e socio-assistenziali*

*sede c/o Tribunale Diritti del Malato – CittadinanzAttiva*

*c/o Ospedale di Maglie "M.Tamborino"*

*Via N. Ferramosca, c.a.p. 73024 Maglie (LECCE) e-mail: [coordinamento.civico@libero.it](mailto:coordinamento.civico@libero.it),  
[coordinamentocivico@yahoo.it](mailto:coordinamentocivico@yahoo.it)*

***Forum Ambiente e Salute del Grande Salento***, rete apartitica coordinativa di movimenti, comitati ed associazioni a difesa del territorio e della salute delle persone

*Lecce, c.a.p. 73100, Via Vico dei Fieschi – Corte Ventura, n. 2*

*e-mail: [forumamambientesalute@gmail.com](mailto:forumamambientesalute@gmail.com) [forum.salento@yahoo.it](mailto:forum.salento@yahoo.it) [forum.salento@libero.it](mailto:forum.salento@libero.it) ,gruppo facebook: <http://www.facebook.com/groups/123107425150/> Sito web: <http://forumambiente.altervista.org/>*



## RETE CIVICA

TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO  
STORICO ARTISTICO E ARCHEOLOGICO

Via Cosimo Mariano, 3 Copertino (LE) - C.F. 93125070750

Tel. 345.130.38.58

MARCELLA INVIDIA

EMAIL: MARCELLA.INVIDIA@GMAIL.COM

All'attenzione di

*Arel Angelica*  
C N

MBAC-SBAP-LE  
PROTOCOLLO  
0014006 06/10/2014  
Cl. 34.34.01/142

### Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Lecce, Brindisi e Taranto

Via Antonio Galateo, 2 (ex Ospedale  
Spirito Santo) LECCE

p.c. REGIONE PUGLIA  
SERVIZIO URBANISTICA  
Viale Aldo Moro BARI

SEGNALAZIONE ANTICA VILLA PADRONALE CON ANNESSO GIARDINO CON FILARI  
MUNUMENTALI DI PINUS PINEA E LECCI A RISCHIO LOTTIZZAZIONE.

#### VILLA BIANCO - TREPUIZZI (LE)

INTRODUZIONE : IL SITO E IL TERRITORIO

Il sito di Villa Bianco si trova all'estrema periferia meridionale dell'abitato di Trepuzzi (LE); tra le strade vicinali dell'antica viabilità che conducevano rispettivamente a Novoli a sud-ovest e Arnesano a sud-est. Il nome della villa deriva dal nome della famiglia " Bianco" proprietaria del podere, un tempo ricchi proprietari terrieri del feudo di Trepuzzi. La villa è una vecchia residenza di epoca postmedievale-moderna (XVIII-XIX sec.) che sorge all'interno della proprietà recintata. Al centro del terreno, in direzione N-S, si trova un lungo viale costeggiato da alti pini domestici (*Pinus pinea L.*) monumentali, la cui età sembra raggiungere un secolo. Oltre ai due filari di pini domestici, l'area presenta anche dei lecci (*Quercus ilex*), in posizione periferica, anch'essi di notevole mole.

Un esame di questi alberi secolari è stato condotto dal botanico prof. Piero Medagli, dell'Università del Salento, Dipartimento di Scienze e Tecnologie Biologiche e Ambientali, nel settembre del c.a.

Qui in allegato la sua lettera. Il professore Medagli afferma la presenza di due importanti formazioni arboree in forma di filari: un filare in duplice fila di pino domestico (*Pinus pinea* L.) con esemplari di notevole mole, lungo circa 200 m e largo in media 20, un filare di leccio (*Quercus ilex*) lungo circa 300 m e largo in media circa 15 m, con esemplari anche di notevole mole. Questi due filari costituiscono elementi qualificanti del paesaggio e beni ambientali di pregio e come tali vanno tutelati. In allegato la sua lettera.

La villa, così come descritto nell'ordinanza del Tribunale di Lecce, qui in allegato, è composta da 28 vani e da una cappella privata al piano terra. *“Trattasi di un'antica villa padronale di grande dimensione estrinsecantesi su due livelli (piano terra e primo piano), circondata da spazi scoperti di esclusiva pertinenza in parte pavimentati e in parti costituenti il giardino di esclusiva pertinenza impreziosito con alberi ad alto fusto.(..) Il giardino dell'antica costruzione presenta alberi di agrumi ed alberi ad alto fusto di pregiato valore quali palme, cycas, conifere ed eucalipti.”*

Osservando l'ortofoto (v.fig.3) si può notare che il 25% dell'area complessiva è occupato da vegetazione arborea, mentre il restante 75% è costituito da terreni incolti, un tempo destinati alla coltivazione di agrumi, così come ricordano ancora alcuni residenti. (v. foto 10).

Nella toponomastica locale il sito è noto col nome di *Consiglio* (v. fig.8);

l'ipotesi più accreditata sarebbe quella di un luogo di culto del popolino dedicato alla Madonna del Buon Consiglio, anche se gli anziani residenti chiamano ancora la zona col termine dialettale *“Cusigghiu”* che sembrerebbe avere altro significato non ancora individuato. L'area era comunque situata tra due importanti vie, l'antica strada per Novoli, via di pellegrinaggio dei fedeli che dall'antica cappella di Sant'Antonio Abate a Trepuzzi si recavano al santuario a Novoli, l'altra per Villa Convento-Arnesano, ancora più antica in quanto conduceva nella zona, non molto distante da Trepuzzi, identificata col toponimo di *“Laparo”* o *“Aparo”*, strada che un tempo conduceva al Villaggio Neolitico di Riesci. Nella zona *“Laparo”*, probabilmente frequentata nel paleolitico, fu rinvenuta una punta di selce di questo periodo (pubblicazione nel Villaggio Neolitico di Riesci 2006), anche se, alcuni appassionati, dicono che schegge di selce si continuano a rinvenire nell'area.

I terreni circostanti Villa Bianco, tra gli anni Settanta e Novanta l'espansione dell'abitato verso sud ha fatto sì che la periferia di Trepuzzi inglobasse parte dell'area circostante il sito.

Per quanto riguarda le costruzioni ubicate all'interno di Villa Bianco, si tratta di edifici difficilmente anteriori al XIX secolo.

## LA PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tra giugno e luglio 2014 l'amministrazione comunale di Trepuzzi ha discusso P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) presentato dalla sig.ra Liliana Lecciso nel maggio dello stesso anno, interessante una vasta superficie di Villa Bianco. Tale piano prevede l'edificazione residenziale privata nel settore orientale della proprietà, e la creazione di spazi fruibili ad uso pubblico, con strutture ricreative e sportive.

Già il P.U.G. relativo a quel comparto (v. fig. 11) si presenta come una profonda modifica del paesaggio urbano, il P.U.E. ne sancisce una profonda trasformazione prevedendo aree ad edificazione residenziale diretta e aree adibite a verde pubblico attrezzato urbano e di quartiere, senza rispettare le arberature significative, così come descritte dal prof. Medagli, prevedendone persino il loro abbattimento per far posto a viali e residenze.

Qui in allegato alcune tavole degli elaborati progettuali presentati dalla committenza nonché proprietà dell'area (v. fig. 12-13)

In particolare, l'amministrazione comunale ha proceduto all'approvazione del piano senza che fosse convocata la competente soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici, come sembra risultare dal documento consultabile. Nell'atto di approvazione del progetto non si fa riferimento alcuno nemmeno ad un eventuale parere della Direzione Regionale. In terzo e ultimo luogo, trattandosi in parte anche di aree pubbliche, che in futuro saranno interessate da lavori di interazione con il suolo, quali la posa di cavi per l'illuminazione e altri sottoservizi nelle aree interessate, non è stata chiamata in causa la soprintendenza ai beni archeologici, in virtù della legge sull'archeologia preventiva approvata pochi anni orsono.

## CONCLUSIONE- PROBLEMATICHE

La Rete Civica per la Tutela del Paesaggio e del Patrimonio Storico Artistico ed Archeologico, non accusa l'amministrazione comunale di Trepuzzi di mancanze e negligenze, ma considera l'atto di approvazione poco chiaro e non esaustivo. Si allega copia della seduta del Consiglio Comunale per gli atti d'ufficio.

Con la presente si chiede agli organi preposti alla tutela dei beni culturali di verificare il valore vincolante del documento approvato dal Comune e di intervenire qualora non siano state contemplate azioni di valutazione preliminare adeguate.



1. Veduta aerea di Villa Bianco, con indicazione delle principali strade extraurbane.



2. Ortofoto dell'area in oggetto.





3. Viale alberato con pini italiani visto da dietro le grate. In fondo sono visibili edifici di XIX sec.



4. Veduta del sito con i pini italiani monumentali e i campi incolti.



5.. Veduta del viale e dell'edificio rurale; sullo sfondo sono visibili gli esemplari di leccio.



6.Pini italici monumentali; dal confronto con altre specie arboree emerge l'imponenza dei primi.



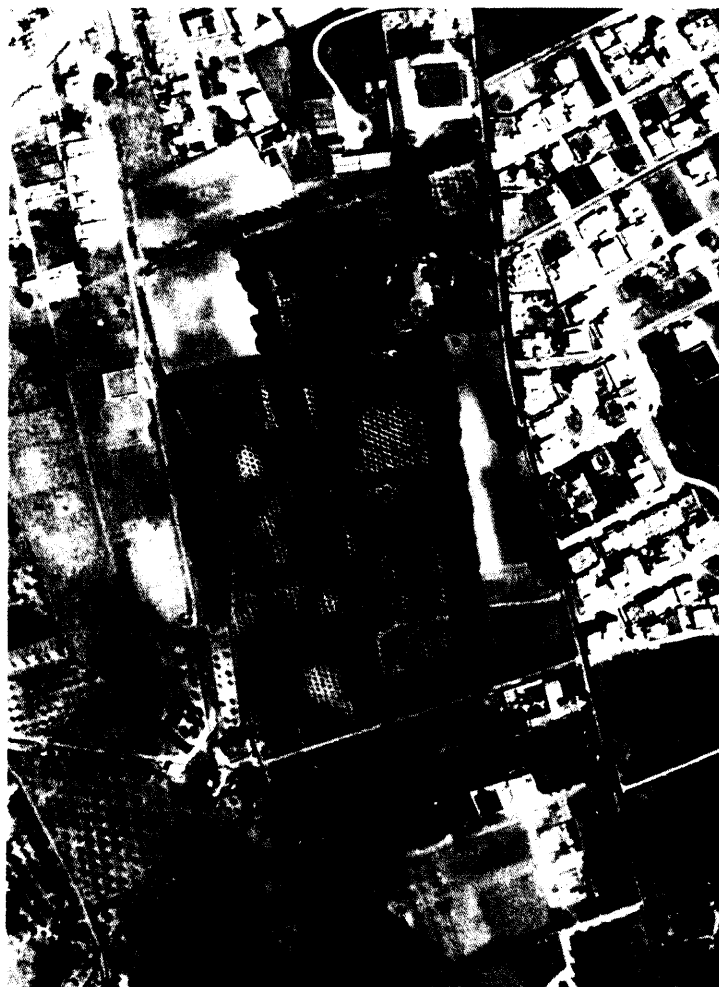
7. Veduta dei filari dei pini da via Salvemini.



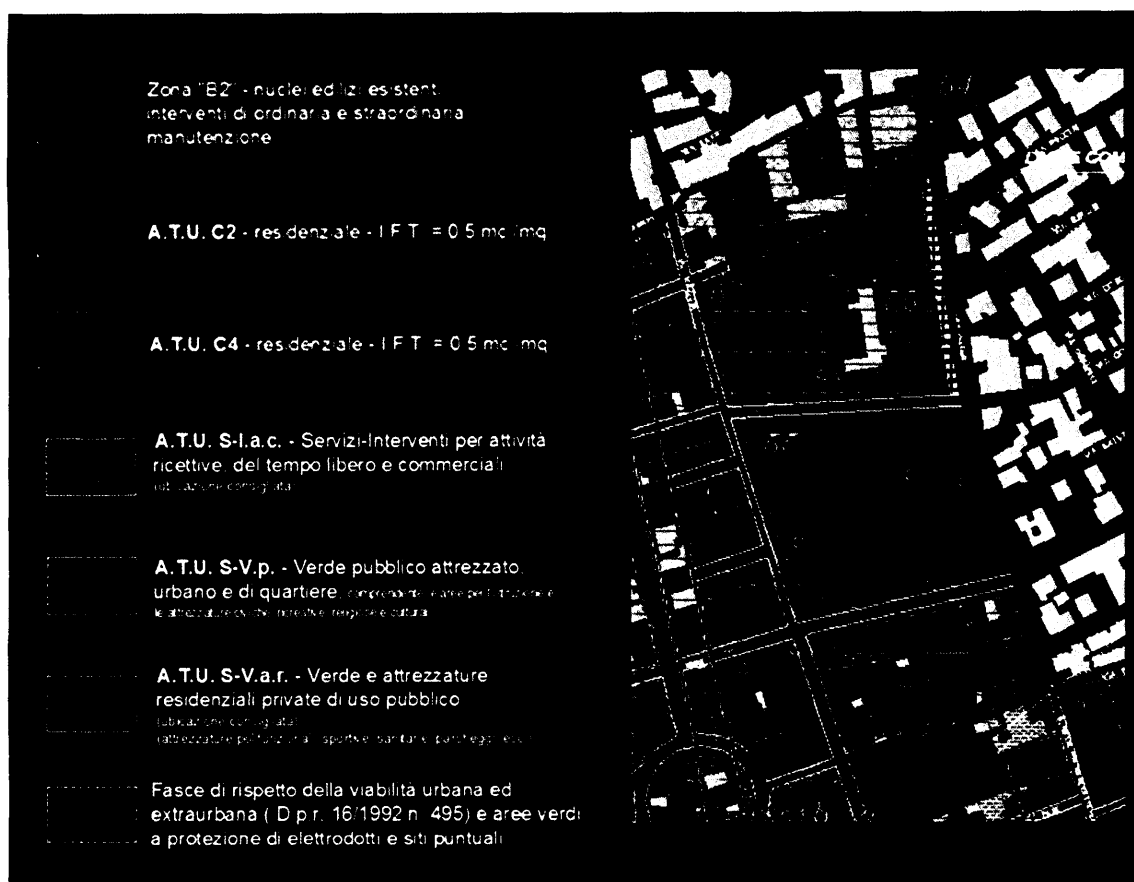
8. Settore IGM relativo alla parte sud del feudo di Trepuzzi con indicazione dell'antica viabilità.



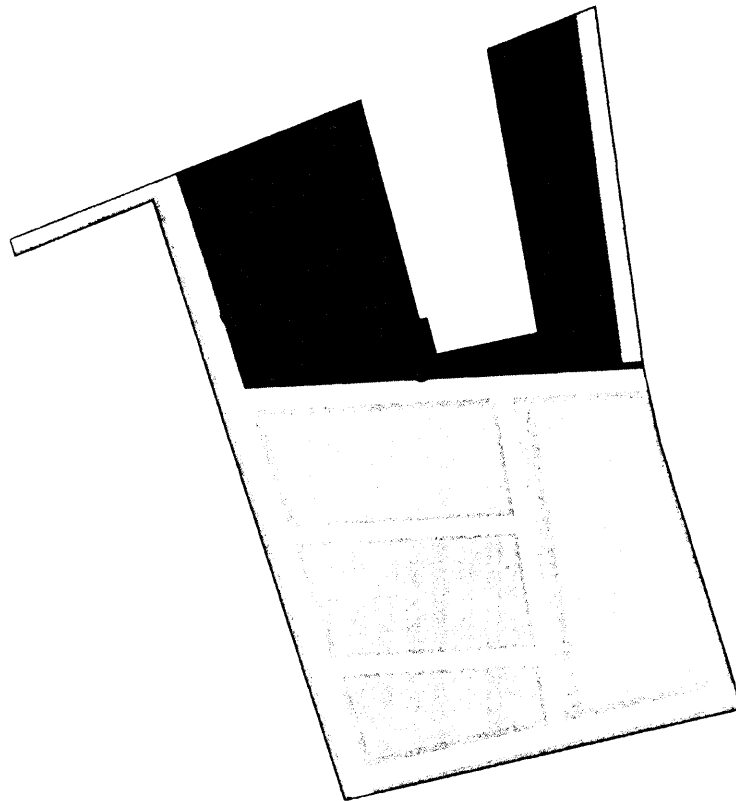
9. Luogo dove attualmente è collocata una nicchia votiva "Madonna del Buon Consiglio" posta tra un bivio di due antiche strade, una per Novoli e l'altro per Campi Salentina.








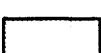

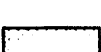
10. Veduta aerea della zona risalente agli anni '50. Si possono notare i filari integri dei pini domestici e dei lecci e le colture ad agrumeto.



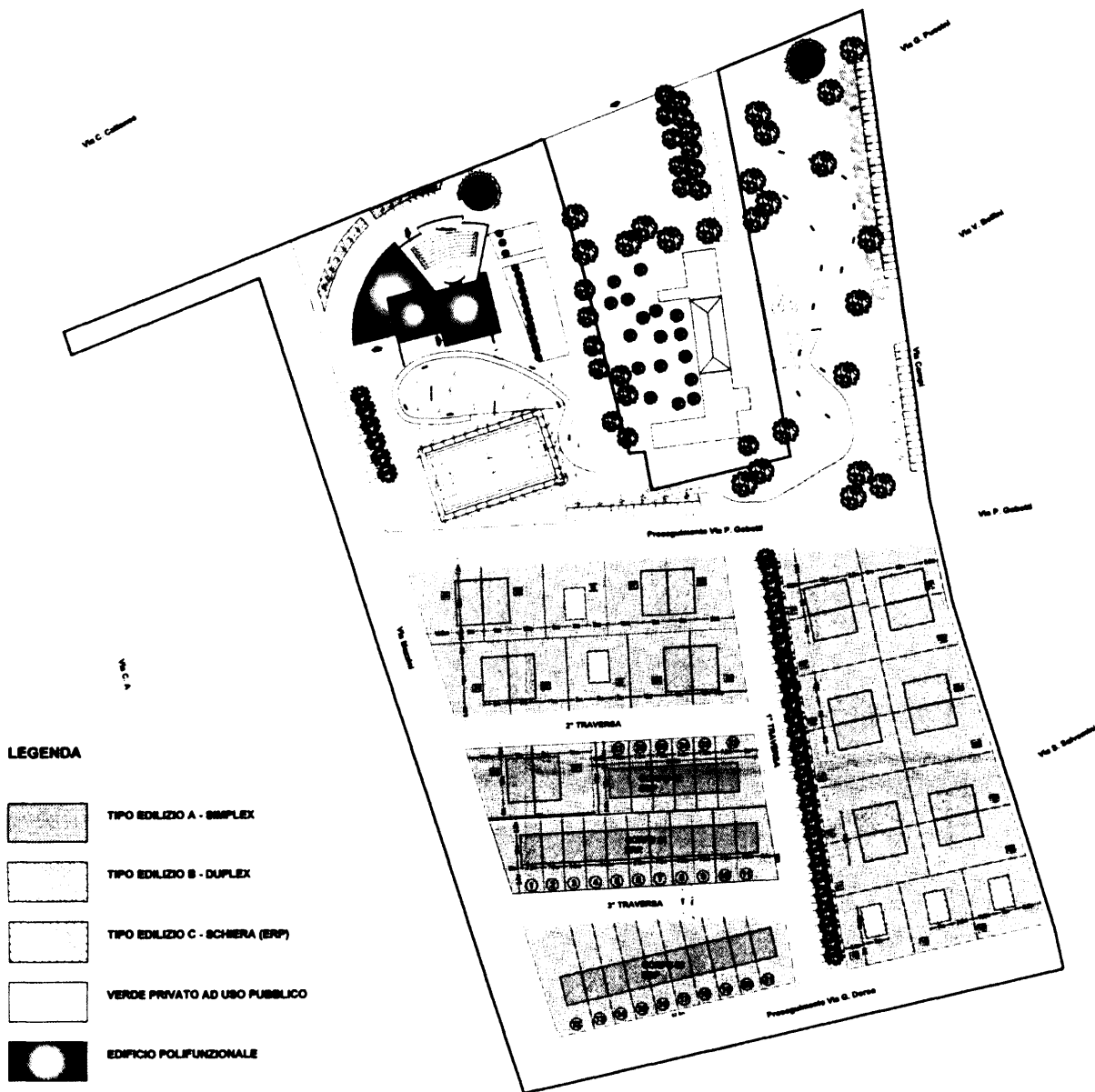
**11. Stralcio planimetrico del P.U.G. relativo al Comparto "Villa Bianco" con individuazione delle aree destinate a edilizia residenziale e a verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere nel lotto in oggetto.**



**LEGENDA**

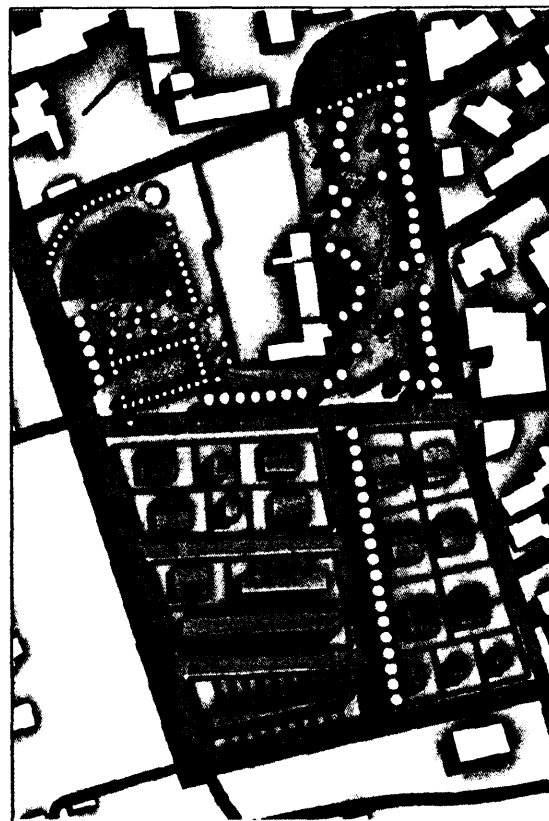
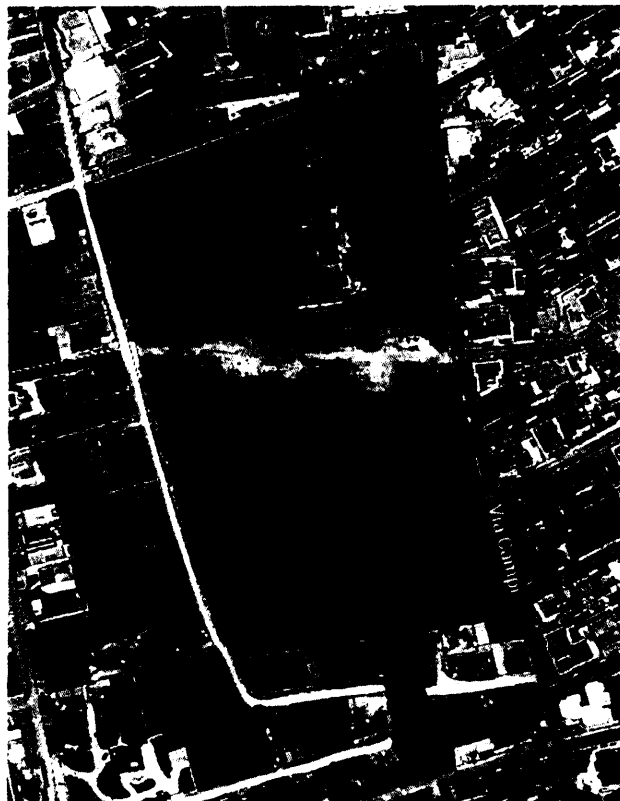
	CONFINE SUB COMPARTO C5 (MQ 56.237)		ATU SpL Servizi parcheggi lineari (MQ. 1532)
	AREE EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DIRETTA (MQ 14.501)		AREA PER PARCHEGGI (MQ. 714)
	AREA INTERVENTI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA -ERP- (MQ. 6.397)		STRADE (MQ. 10.189,00)
	A.T.U. S-V.p. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, URBANO E DI QUARTIERE (MQ. 18.383,50)		MARCIAPIEDI (MQ.4.519,00)

12. Pianta della zonizzazione del Sub Comparto C-5 " Villa Bianco" presente nel P.U.E.



13. Stralcio della planimetria generale del Sub Comparto C-5 " Villa Bianco" presente nel P.U.E.





14. Confronto tra lo stato attuale dell'area e la sua lottizzazione prevista dal P.U.E.



**COMUNE DI TREPUIZZI**  
**PROVINCIA DI LECCE**

Prot. N°.....  
Spedita al CO.RE.CO.  
il.....

**COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 21 DEL 26/07/2014**

**OGGETTO:** Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Sub-Comparto C5 - località “Villa Bianco” -  
presentato dalla Sig.ra LECCISO LILIANA. approvazione.

L'anno 2014 e il giorno 26 del mese di luglio alle ore 09:02 nella Casa Comunale.  
nella sala delle adunanze Consiliari, convocato con avviso e Ordine del Giorno spediti nei modi e  
termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica.

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
dr Valzano Oronzo	X	
Rampino Alfonso Rosario	X	
Chirizzi Giovanni	X	
Perlangeli Giuseppe	X	
Monte Fernando Antonio	X	
Caretto Lucia	X	
Perrone Gabriella		X
Piccinno Carlo		X
Renna Luigi	X	
Del Prete Maria Rita	X	
Valzano Cosimo	X	
Ragione Rosario Claudio	X	
Manca Simona Maddalena		X
Perrone Giovanni		X
Taurino Luigi		X
Leganza Ernesto	X	
Leone Vito	X	

Presenti: N° 12 assenti: N° 5. Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Dr.ssa Albina Fiordalisi.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il sig. Dott. Monte Fernando Antonio nella sua qualità di Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto descritto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

Che il Comune è dotato di P.U.G. approvato definitivamente con atto del Consiglio Comunale n° 23 del 17 Dicembre 2004 (BURP n° 11 del 20 Gennaio 2005) a conclusione dell'iter procedimentale conseguente alla determinazione di adeguamento del P.U.G. prodotta in sede di conferenza dei servizi Comune-Regione del 26 Marzo 2004, di cui la Giunta Regionale ha preso atto con provvedimento n° 962 del 29 Giugno 2004 (BUPR n° 115 del 24 Settembre 2004):

Che l'attuazione di tale strumento urbanistico, per la gran parte delle nuove zone di espansione urbana (ATU), è subordinata alla redazione di appositi Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) estesi ad idonei settori di intervento (comparti di attuazione) –TIT. II- Capo I- artt. 9 e segg. delle NTA-

Che con successivo atto del C.C. n.12 e n. 13 del 12/10/2005, è stato approvato il regolamento attuativo del PUG stabilendo, fra l'altro, per gli interventi attuativi su comparti ritenuti prioritari (atto C.C. n. 13 del 12/10/2005), la possibilità di presentare proposte di PUE da parte dei privati limitate a Sub-Comparti di superficie minima non inferiore a 5 ettari:

Che in data 09 Maggio 2014 è stato presentato il P.U.E denominato "Quartier Villa Bianco", relativo al Sub-Comparto C2 - località "Vila Bianco" da parte della Sig.ra Lecciso Liliana, redatto in conformità all'art. 13 delle N.T.A. del P.U.G.e successivi atti consiliari di attuazione sopra citati.

Visti gli elaborati progettuali allegati all'istanza di cui sopra e successiva integrazione, come appresso elencati:

- TP 01 Stralci planimetrici;
- TP 02 Stato dei luoghi;
- TP 03 Zonizzazione;
- TP 04 Sovrapposizione catastale;
- TP 05 Planimetria generale;
- TP 06 Tipi edilizi – E.R.D. E.R.P.;
- TP 07 Proposta prog. ATU S-V-p – plan., sez., prosp., renders;
- TP 08 Renders;
- TP 09 Schema delle reti; Fognario – Part. Costruttivi;
- TP 10 Schema delle reti; Piovana – Part. Costruttivi;
- TP 11 Schema delle reti; Idrica – Part. Costruttivi;
- TP 12 Schema delle reti; Elettrico – Part. Costruttivi;
- TP 13 Schema delle reti; Gas – Part. Costruttivi;
- Relazione Tecnica Illustrativa e Finanziaria;
- Cronoprogramma degli interventi.

Considerato:

-Che gli stessi sono stati redatti in conformità ai parametri urbanistici previsti per le Aree "ATU C2" come disciplinate dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.G. vigente:

-Che lo stesso è aderente al disegno urbano e alla normativa del PUG e i servizi proposti sono ritenuti idonei per qualità e quantità:

- Vista la relazione tecnica istruttoria del Dirigente ufficio tecnico in data 03.07.2014:

- Visto il parere della C.E.C. in data 19/06/2014:

- Visto il parere finale della Commissione consiliare Urbanistica-LL.PP. in data 18/06/2014:

- Vista la L.R. n. 56 del 31/5/80 art.21;

- Vista la L.R. n. 20 del 27/7/2001 artt.15 -18;

- Visto il T.U.E.L. n. 267/2000:

Con voti favorevoli unanimi. espressi nei modi e forme di legge.

### **DELIBERA**

- Adottare il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Sub-Comparto C5 - località “Villa Bianco” - presentato dalla Sig.ra Lecciso Liliana, composto dagli elaborati tecnici sopra elencati, in attuazione del PUG vigente -TIT. II- Capo I- artt. 9 e segg. delle NTA - con l’osservanza delle modifiche ed integrazioni apportate in seno alle commissioni comunali- edilizia e urbanistica e nella relazione istruttoria dell’U.T.C. in premessa richiamate.

- Approvare lo schema di convenzione regolante i rapporti fra Comune e soggetti proponenti il progetto di PUE di cui trattasi, così come modificata ed integrata su proposta della commissione urbanistica.

- Dare atto che il PUE oggetto del presente deliberato, acquisterà efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione dell’atto di definitiva approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia ai sensi dell’art. 16 c.9 L.R. n.20/01.

- Dare atto inoltre che la presente deliberazione, ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza degli interventi previsti, ai fini della eventuale acquisizione degli immobili mediante espropriazione, durante il periodo di attuazione del piano, non maggiore di dieci anni.

- Provvedere alla pubblicazione del presente atto secondo le modalità previste all’art. 16 della L.R. n. 20/01.

Visto: si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e contabile del sujesteso provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
F.to Ing. Realino Tangolo

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO  
F.to Dr. Bisconti Benvenuto

---

Ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 151 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si attesta la copertura finanziaria della spesa prevista nella presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO  
F.to Dr. Bisconti Benvenuto

---

IL PRESIDENTE  
F.to Dott. Monte Fernando Antonio

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr.ssa Albina Fiordalisi

---

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Data .....

IL MESSO COMUNALE  
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr.ssa Albina Fiordalisi

---

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo e di ufficio.

Dal Municipio li, .....

DATA .....

IL SEGRETARIO GENERALE

---

P.N. 11622

**COMUNE DI TREPUIZZI**  
PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO

**OGGETTO: PUE - SUB-COMPARTO C5 "Villa Bianco"**

**IL RESPONSABILE SERVIZI TECNICI**

Rende noto che con Delibera C.C. n. 21 del 26.07.2014 è stato adottato il PUE del Sub-Comparto C5 "Villa Bianco".

I relativi elaborati sono depositati in libera visione c/o l'ufficio tecnico del Comune per la durata di quindici giorni dalla data di pubblicazione del presente.

Eventuali osservazioni, anche ai sensi dell'art. 9 legge n. 241/90, possono essere presentate entro il termine di quindici giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito di cui sopra.

Trepuzzi, 25 AGO. 2014

Il Responsabile Servizi Tecnici

Ing. Realmo Tangolo



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**Sezione Commerciale**  
**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
ha pronunciato la seguente  
**ORDINANZA**  
NEL  
**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

promosso da

[REDACTED]  
nei confronti di

[REDACTED] \*\*\*\*\* [REDACTED]

Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

**P.Q.M.**

a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc;

ordina la vendita senza incanto del seguente bene:

**LOTTO 1:**

**“1000/1000 della piena proprietà della villa padronale con annesso giardino di esclusiva pertinenza composta da 28 vani (A.1.) e da cappella privata al piano terra (A.2.) oltre ad accessori e mansarda al piano primo sita in Trepuzzi (LE) alla Via Campi, s.n.c.”**

Trattasi di un'antica villa padronale di grande estensione estrinsecantesi su due livelli (piano terra e primo), circondata da spazi scoperti di esclusiva pertinenza in parte pavimentati ed in parte costituenti il giardino di esclusiva pertinenza impreziosito con alberi di alto fusto.

Il piano terra risulta costituito fondamentalmente da due parti: una residenziale, dove un tempo si svolgeva la vita quotidiana dei proprietari; l'altra più operativa dove venivano svolte le attività a supporto della costruzione.

Il piano terra si compone di 28 vani, cinque bagni, oltre a numerosi corridoi e disimpegni per una superficie coperta complessiva di circa 1000mq, di cui circa 780mq residenziali.

Al piano primo, raggiungibile mediante l'utilizzo di una scala esterna in muratura – vi è un unico ampio vano con copertura antica presentante struttura in legno ed un'estensione di circa 270mq coperti.

Il giardino che circonda l'antica costruzione presenta alberi di agrumi ed alberi di alto fusto di pregiato valore quali palme, cycas, conifere ed eucalipti.

Tale giardino – dopo l'ultimo frazionamento eseguito nell'anno 2011 in seguito a provvedimento dell'Autorità giudiziaria – si estende per una superficie catastale di circa 5.355mq., al netto della superficie coperta prima menzionata.

Identificato nel Catasto di Trepuzzi (LE) in testa a:

[REDACTED], proprietà per 1000/1000

A.1.: N.C.E.U. : Fgl.29, pc.23, sub.2, ctg. unità collabenti, cl. --, --- vani, rendita: € --,--

Indirizzo: Via Campi – piano: T

N.C.T.: Fgl.29, pc.23, Ente Urbano, are 63,55, cl. --, redditi: € --,--; € --,-- Indirizzo: Via Campi – piano: T

A.2.: N.C.E.U. : Fgl.29, pc.23, sub.3, ctg. unità collabenti, cl. --, --- vani, rendita: € --,--

Indirizzo: Via Campi – piano: T

Il fabbricato è stato edificato nel XXIX secolo, per cui ante 1942.

Il bene pignorato è costituito da n°2 piano f.t.: p.t (casa, cappella e accessori) e 1°p (mansarda).

L'immobile presenta altezze interne variabili. PT = H<sub>int</sub> = 5m; 1°P = H<sub>int</sub> = da 2,75 a 4,00m.

**Prezzo base: € 967.000,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 100.000,00.**

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Antonio De Vitis del 08/06/2011, che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

b) Visto l'art. 591bis c.p.c. delega al **Dott.ssa Francesca Tagliaferro** con studio in Lecce alla via Braccio Martello n. 6, tel. 340/5988598

il **compimento delle attività** previste dall'art. 591bis comma 2 cpc, ed in particolare

- **la pubblicità dell'ordinanza di vendita mediante**

- o inserzione sul quotidiano Tuttomercato (se il nr. di ruolo è dispari) o Gazzetta del Mezzogiorno (se il nr. di ruolo è pari)
- o affissione all'Albo del Tribunale
- o inserzione sul sito internet Oxanet
- o inserzione sul mensile Vendite giudiziarie

verificando che la pubblicità sia effettuata **almeno 45 giorni prima della data della vendita**

Egli indicherà inoltre

- alla Oxanet
- alla società concessionaria della pubblicità sul quotidiano (Gazzetta o Tuttomercato)
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di: [REDACTED]

Sul sito Internet dovranno essere inseriti:



la relazione di stima, l'ultima ordinanza di vendita (quindi, in caso di ribasso, quella che lo dispone), l'avviso, le foto, le planimetrie

La pubblicità, sarà **richiesta entro un mese dal presente provvedimento, deve indicare:**

- **che la offerta di acquisto deve essere inviata per fax al numero 0832/563110**
- **che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.**

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria.**
- c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- **le operazioni relative alla vendita**
- **le operazioni relative al decreto di trasferimento**
- **la redazione del progetto di distribuzione**
- **la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 2 n. 3 e co. 4 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.**
- **subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:**
  - per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario
  - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

c) Visto l'art. 569 ultimo comma c.p.c. dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore procedente lo notifichi agli eventuali creditori ipotecari e **non comparsi all'udienza fissata ex art. 569 cpc**

d) Visto l'art. 559 comma 4 c.p.c.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato.

Premesso altresì che una efficiente allocazione del bene sul mercato può anche essere conseguita (evitando la immediata liberazione dell'immobile) anche consentendo al debitore di continuare ad occuparlo, purchè pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo su indicato e con la espressa indicazione che, in caso di aggiudicazione ad altri, la cauzione varrà come **indennizzo ex art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, **per la promessa** (da parte di quest'ultimo offerente) **del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.**

P.Q.M.

**nomina il suddetto professionista delegato quale custode dei beni su descritti**

➤ **Il custode:**

- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
- consegnerà copia della relazione tecnica
- fornirà ogni informazione richiesta
- depositerà (almeno **5 giorni** prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità sul quotidiano, su Oxanet, all'albo del Tribunale e su Vendite Giudiziarie

➤ **Dispone che il custode** (qualora non lo avesse già fatto e semprechè non si tratti di quote indivise):

- si faccia apporre la formula esecutiva sul presente provvedimento e lo notifichi entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, unitamente al precetto per rilascio (precetto che deve contenere gli elementi previsti dall'art. 480 cpc e la descrizione degli immobili), eleggendo domicilio (senza oneri per la procedura) nel Comune ove ha sede il giudice (della sede centrale o della sezione distaccata) al debitore e agli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura

- trascorsi dieci giorni dalla notifica, richieda all'ufficiale giudiziario competente per territorio in relazione a ciascun immobile pignorato di eseguire la notificazione del presente provvedimento e del preavviso di immissione in possesso del custode (ex art. 608 cpc) entro il 15 gg dalla richiesta
- richieda – al predetto ufficiale giudiziario - la immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente
- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

L'Ufficiale Giudiziario depositerà il titolo esecutivo, il preavviso di rilascio, il verbale di "sfratto eseguito", presso la cancelleria dell'esecuzione mobiliare competente per territorio. Il professionista delegato al momento del ritiro del titolo esecutivo provvederà al versamento presso la cancelleria dell'esecuzione mobiliare del contributo unificato di € 121,00 essendo venuta meno, dal 06/07/2011, l'esenzione dal pagamento del c. u. per le procedure esecutive per consegna o rilascio

#### **Il custode**

- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili)
- chiederà all'Ufficiale giudiziario di disporre ex art. 609 cpc il trasporto dei beni mobili di proprietà del debitore presso i locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie (o ad altri soggetti a ciò disposti) a cura dello stesso, previo interpello (durante l'accesso preliminare) del debitore circa la sua intenzione di portarli via con sé.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che **il rilascio degli immobili sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire** (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) **una o più offerta**, da parte di persona diversa dal debitore:

- **che si impegni a partecipare alla vendita senza incanto**
- **che versi la cauzione fissata per il lotto per cui intende partecipare**
- **che dichiari che tale cauzione varrà:**
  - come **acconto**, in caso di aggiudicazione del lotto da parte del predetto offerente
  - come **indennizzo ai sensi dell'art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

Per l'esecuzione, il custode procederà a notificare il presente provvedimento, unitamente al prescritto preavviso di immissione in possesso del custode (utilizzando l'apposito modulo) e consegnando all'ufficiale giudiziario:

- due copie autentiche della presente ordinanza
- due originali del preavviso di immissione in possesso del custode

e) visto l'art. 570 c.p.c.

**fissa l'udienza del 15/04/2014 ore 9.50:**

- per la **vendita senza incanto** e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire i creditori, ai sensi dell'art. 572 co 1 cpc; per la vendita senza incanto, a norma del co 3 dell'art. 572 cpc; per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte, ex art. 573 cpc
- nonché (immediatamente dopo e solo per i lotti per i quali non sono pervenute istanze di partecipazione alla vendita senza incanto) per la **vendita con incanto**, alle stesse condizioni.

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutte le parti interessate.

Lecce, li 13/12/13

Il Giudice dell'esecuzione

Depositato in cancelleria  
oggi 13/12/13