

PROCEDIMENTO N.R.G.E 234/2024

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

**INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILIARE – CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI DEL LEGALE DEL DEBITORE**

Ing. Massimiliano BURSOMANNO

Via Aldo Piccinno n. 80 – 73100 Lecce
Tel./Fax: 0832.1942964 – Cell: 392.3430307
E-mail: massimiliano.bursomanno@gmail.com



SOMMARIO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA	2
1. PREMESSA	2
2. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 01 – REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO	2
2.1. OSSERVAZIONE 01 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE	2
2.2. CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 01	3
3. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 02 – POZZI ED UMUNGIMENTO SOTTERRANEO	8
3.1. OSSERVAZIONE 02 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE	8
3.2. CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 02	8
4. CONCLUSIONI	10



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano BURSOMANNO, con studio tecnico in Lecce, via Aldo Piccinno N. 80, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N° 2904, in data 04/09/2024, è stato nominato, dal dott. Antonio BARBETTA, Giudice del Tribunale Ordinario di Lecce Sezione Esecuzioni Immobiliari, come esperto per la stima dei beni immobili, con provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 del cod. proc. civ., nel procedimento N.R.G.E. 234/2024.

A seguito della predetta nomina e dello svolgimento delle operazioni peritali, in data 16/02/2025, lo scrivente ha depositato la relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione.

A seguito del predetto deposito, in data 14/03/2025, il G.E. dott. BARBETTA ha richiesto allo scrivente di dare risposta in forma scritta alle osservazioni (**ALLEGATO A**) dell'Avv. (**dato oscurato**), difensore del debitore (**dato oscurato**). in riferimento alla stima degli immobili del LOTTO 02 ovvero:

— **LOTTO 02:** Lotto di terreni con fabbricato composto da:

- Terreno sito in Ruffano (LE), distinto al Catasto terreni al foglio 31, particella 328, partita 3640, 2 qualità seminativo di classe 4, superficie 2.025 mq, reddito agrario euro 5,23, reddito dominicale euro 4,71 - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Terreno sito in Ruffano (LE), distinto al Catasto terreni al foglio 31, particella 675, qualità uliveto di classe 3, superficie 2.259 mq, reddito agrario euro 4,67, reddito dominicale euro 4,67 - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Fabbricato sito in Ruffano (LE), Strada Provinciale 179 per Montesano, piano T, distinto al Catasto fabbricati al foglio 31, particella 662, cat. C/6, classe 2, consistenza 78 mq, superficie catastale 98 mq, rendita euro 120,85 - diritto proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si presentano, di seguito, le controdeduzioni alle predette osservazioni.

2. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 01 – REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO E RECINZIONE

Si riportano, di seguito, le osservazioni dell'Avv. (**dato oscurato**) e le relative controdeduzioni dello scrivente.

2.1. OSSERVAZIONE 01 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE

L'Avv. (**dato oscurato**), a pagina 1, 2, e 3 delle proprie osservazioni scrive:

“L'Ing. Bursomanno, partendo dall'errato presupposto che il fabbricato insistente sul terreno agricolo, sia stato realizzato “probabilmente negli anni '80”, non avendo rinvenuto presso il Comune di Ruffano atti che potessero attestare l'edificazione in epoca anteriore al 1967 (pag.29 della relazione di stima), ha consequenzialmente ritenuto che lo stesso non possa essere sanato.

*Tale assunto, fondato su una mera “presunzione” non può essere assolutamente accettato, risultando per contro dall'atto di divisione immobiliare dei beni pervenuti per successione (rogito Notaio (**dato oscurato**) del 18.04.2016 - all. 02.4 alla relazione di stima-), un valore fiscale di €.17.850,00 per il fabbricato e di €.3.200,00 per il terreno, ma soprattutto che “tutti i fabbricati oggetto del presente atto si sono iniziati in data anteriore al 01° settembre 1967.....Successivamente e sino a tutto oggi quanto oggetto del presente atto non è stato interessato a lavori ed opere che richiedessero ulteriori titoli abilitativi, a norma di legge”.*

Note le conseguenze anche penali della dichiarazione resa dalle parti nel richiamato atto notarile, la circostanza che l'Ing. Bursomanno non avesse rinvenuto atti che potessero attestare l'edificazione in epoca anteriore al 1967, inducendolo poi sulla base di non meglio indicate argomentazioni a concludere con un giudizio di mera probabilità che il fabbricato possa essere stato realizzato negli anni '80, rimane fine a sé stessa, non potendo costituire valido motivo per ritenere non sanabile il fabbricato e prevedendo quale ulteriore conseguenza un costo complessivo di demolizione di €.36.000,00.

Superata tale prima questione, nel senso che contrariamente a quanto accertato dal tecnico, il fabbricato è senz'altro sanabile con una banale Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)¹ perdonò rilievo anche le ulteriori considerazioni riguardanti la recinzione in muratura, ritenuta sanabile, avente un valore a detta dello stesso tecnico non inferiore di €.65.000,00 che, tuttavia, viene ritenuto sproporzionato rispetto al terreno. Non sfuggirà per contro all'Egregio G.E. che la rivalutazione del fabbricato sanabile, consentirà di ritenere adeguato il valore del muro di recinzione”.

2.2. CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 01

Il presupposto secondo cui lo scrivente ha dedotto che il fabbricato è stato realizzato negli anni '80 e che l'Avv. (**dato oscurato**) definisce dogmaticamente “errato”, non si è basato solo sulla risposta fornita dal Comune di Ruffano che attesta l'assenza di un titolo edilizio ma dall'analisi della metodologia edificatoria e dai materiali utilizzati per la costruzione del fabbricato tipici degli anni 80 alcuni dei quali negli anni ante '67 nemmeno esistenti in commercio.

¹ Per sanare gli abusi ante 1967 bisogna presentare una CILA in cui si attesta che l'opera è stata realizzata prima del 1967, chiedendo di accatastare l'edificio in forza di questo titolo. Questo a fronte del fatto che non vi è alcun abuso edilizio se l'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967, ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (L. 765/1967), anche se manca il titolo edilizio, essendo questo stato introdotto per la prima volta dall'art.10 della Legge 765/1967 che ha modificato l'art.31 della Legge 1150/1942.

Ad ogni buon conto anticipando e comprendendo il possibile scetticismo del Legale circa una controdeduzione basata sulla capacità di datare un fabbricato attraverso deduzioni logiche dettate dall'esperienza professionale dello scrivente, si è cercato di verificare, in maniera inconfutabile, se l'immobile fosse stato, o meno edificato prima del 01/09/1967.

Tuttavia, prima di proseguire sull'argomento risulta necessario fare chiarezza su una serie di imprecisioni presenti nelle osservazioni dell'Avv. (**dato oscurato**).

Per gli immobili risalenti la normativa sullo "Stato Legittimo", introdotta nel Testo Unico DPR 380/01, sono ammesse alcune forme di "sanatoria automatica" condizionate a diversi presupposti tutti da provare.

Il comma 1-bis dell'articolo 9-bis DPR 380/01 contiene la definizione integrale di Stato Legittimo dell'immobile, e nella seconda parte è disciplinata la categoria di immobili risalenti e datati, ovvero quelli realizzati in epoca (e zone territoriali) non soggette all'obbligo di titolo abilitativo come quelli ante '67.

La prova dell'epoca dell'edificazione desunta da *"informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile"* è ad **esclusivo onere del proprietario dell'immobile**. Risulta quindi pleonastico aggiungere che **nessuna dichiarazione del proprietario o di un tecnico abilitato attraverso una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) può certificare che la data di edificazione di un immobile sia anteriore al 1° settembre 1967 e quindi legittimarne l'esistenza**. Se così fosse qualsiasi immobile privo di titolo edilizio potrebbe essere regolarizzato urbanisticamente con una semplice C.I.L.A. che, trattandosi di titolo abilitativo, di banale non ha nulla.

In virtù di quanto detto lo scrivente, in data 15/03/2025 ha fatto richiesta all'I.G.M. Istituto Geografico Militare, di foto aeree eseguite in anni antecedenti al 1967 e successivi allo stesso e precisamente sono stati acquisiti scatti dell'area di Ruffano in cui è ubicato l'immobile rispettivamente riferite agli anni 1955 e 1972. Dalla verifica delle predette foto aeree, che si allegano integralmente, (**ALLEGATO B**) si evince, in maniera inequivocabile, che **l'immobile non è presente in entrambi gli scatti. Se ne deduce che nel 1972 il fabbricato oggetto di verifica non era stato ancora edificato** e, di conseguenza, risulta **abusivo ed anche non sanabile**.

² Definizione impropria dal punto di vista del lessico tecnico ma funzionale sul piano comunicativo.

Si conferma, pertanto, quanto già indicato nella relazione di stima del 16/02/2025 in merito alla conformità urbanistica dell'immobile ed alla possibilità di sanatoria.



Immagine 01: Inquadramento immobile 02 (in giallo) e fabbricato (in rosso) - Sovrapposizione mappa attuale satellite-catastale.

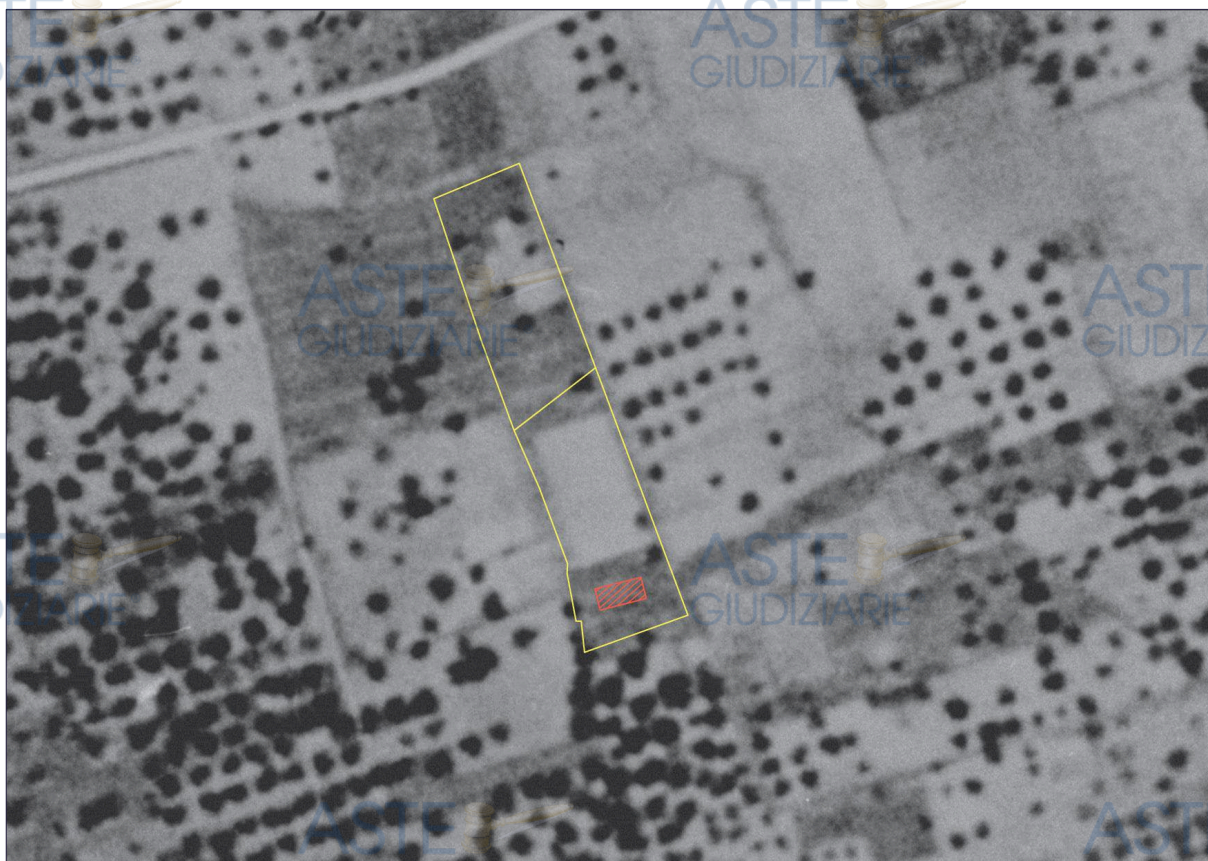


Immagine 02: Inquadramento del lotto 02 (in giallo) e del fabbricato (in rosso) nella ripresa aerea dell'IGM del 1955.

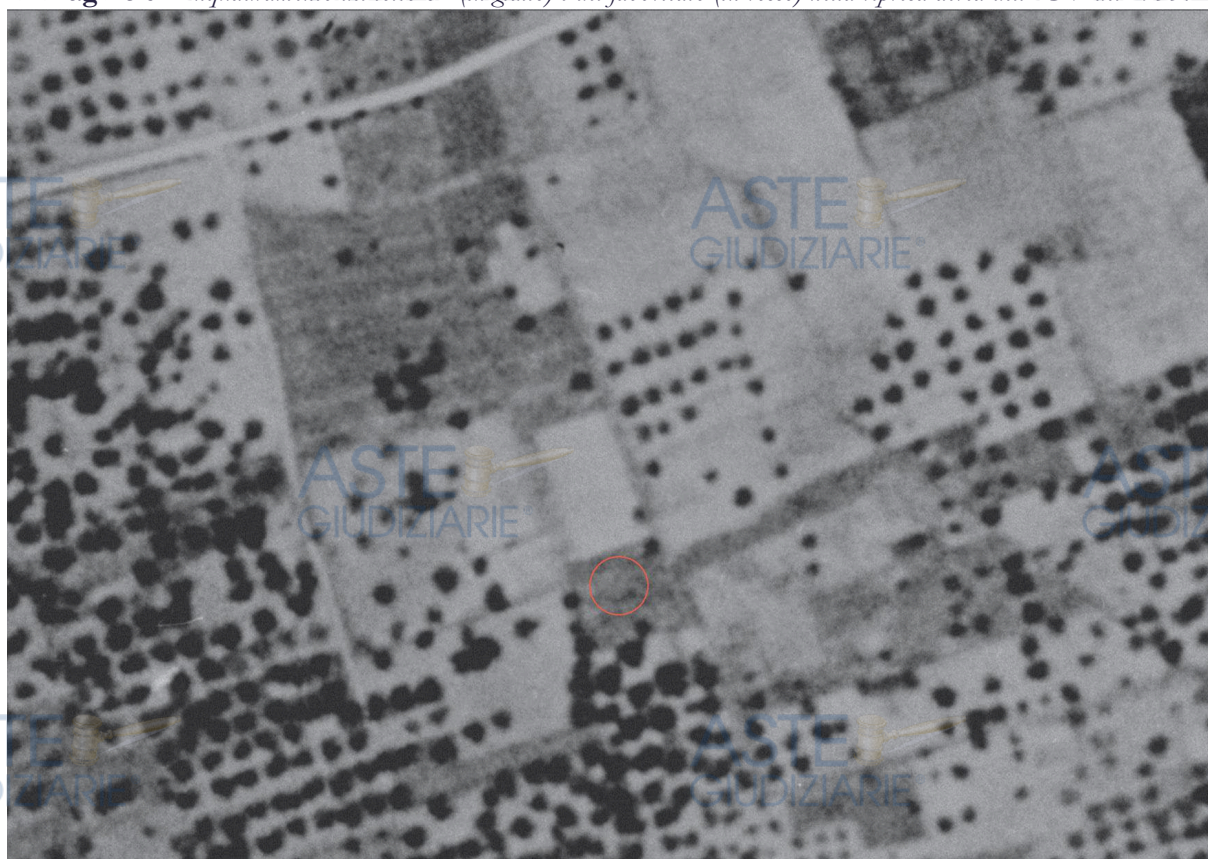


Immagine 03: Indicazione dell'area (cerchio rosso) in cui dovrebbe essere inserito il fabbricato nella ripresa aerea dell'IGM del 1955 – Si osserva l'assenza dell'immobile.

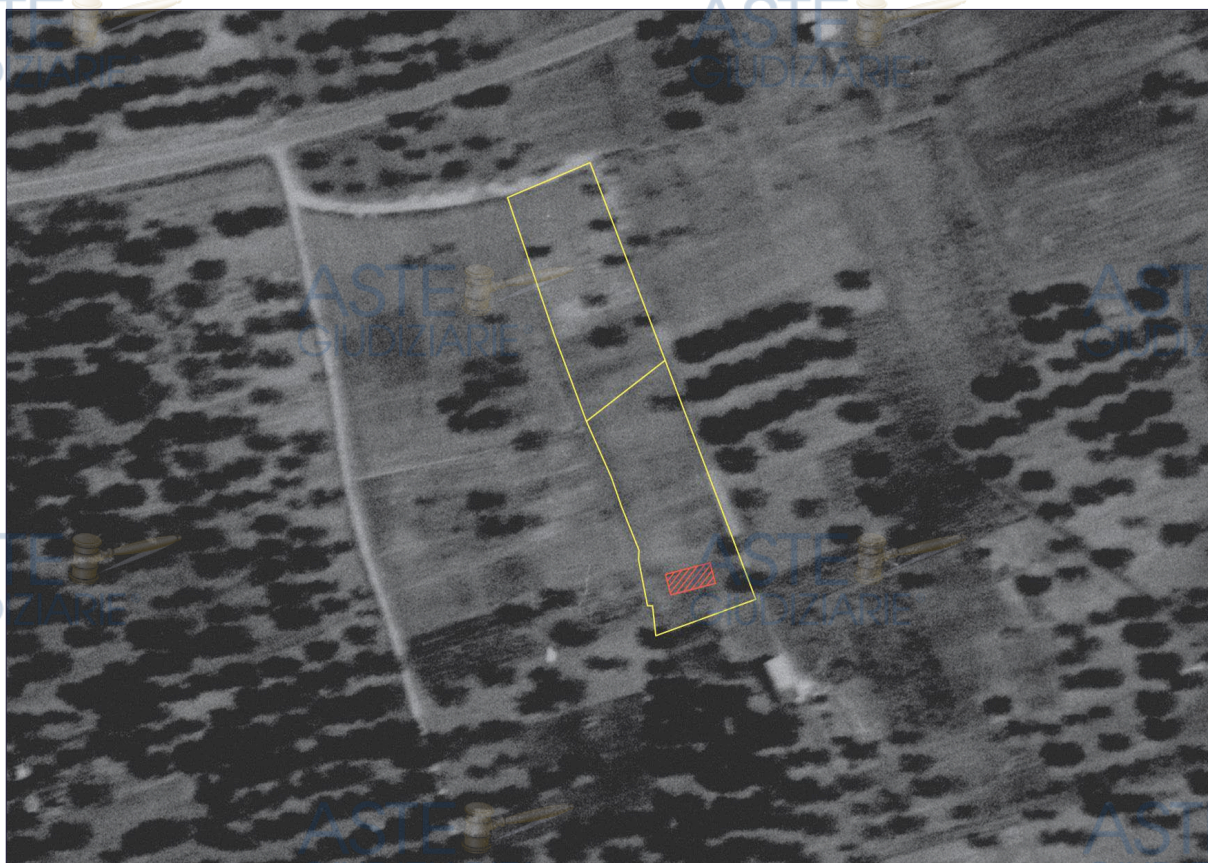


Immagine 04: Inquadramento del lotto 02 (in giallo) e del fabbricato (in rosso) nella ripresa aerea dell'IGM del 1972.

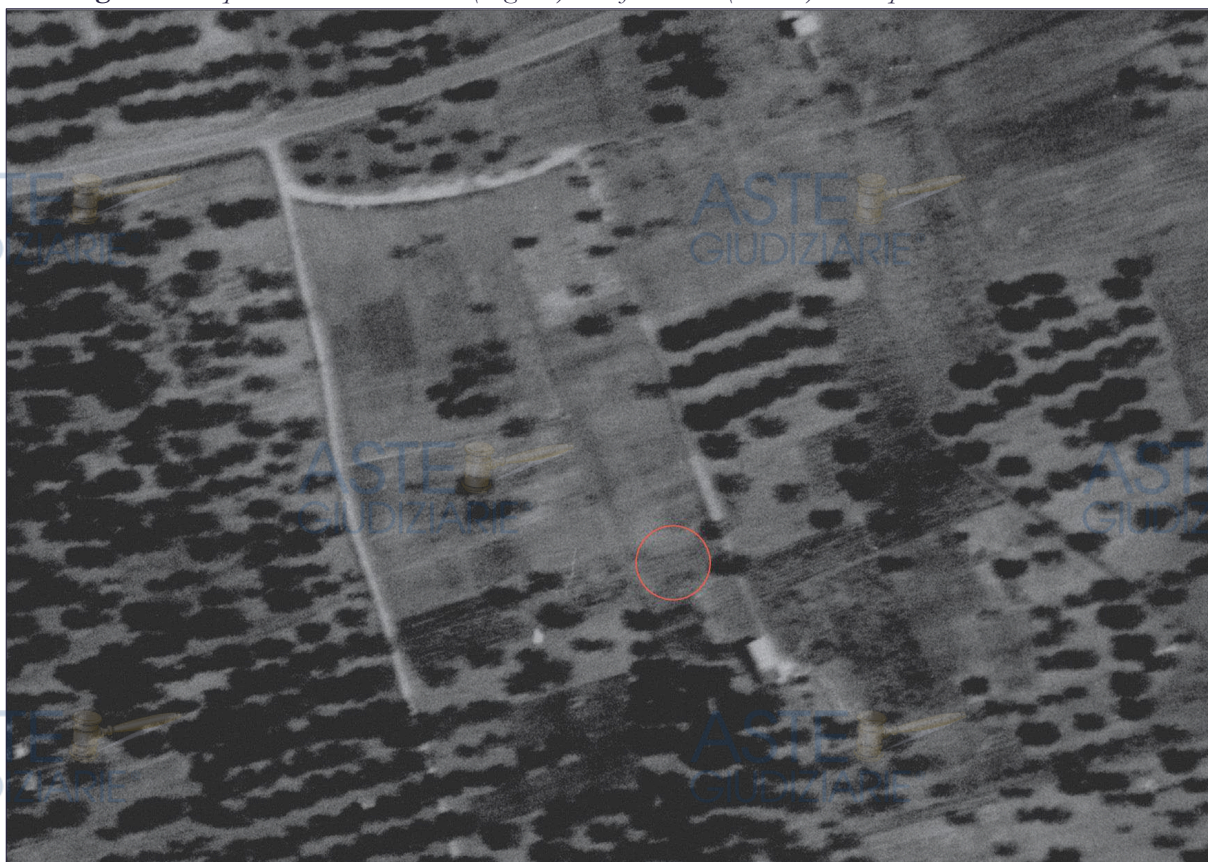


Immagine 05: Indicazione dell'area (cerchio rosso) in cui dovrebbe essere inserito il fabbricato nella ripresa aerea dell'IGM del 1972 – Si osserva l'assenza dell'immobile.

Si ribadisce, infine che il terreno oggetto di stima, il cui valore è stato determinato in circa € 7'655,51, è dotato di una recinzione perimetrale, anch'essa edificata in assenza di regolare titolo edilizio dopo il 1967, il cui costo è stato valutato pari a circa € 65.000. Come già specificato tale recinzione, pur rappresentando un elemento di indubbia rilevanza funzionale, non può essere considerata autonomamente ai fini della valutazione del bene, in quanto costituisce un accessorio del bene principale, ovvero il terreno stesso. Di conseguenza, la presenza della recinzione non può giustificare un incremento di valore pari al suo costo di realizzazione. Tuttavia, essa apporta una miglioria concreta al fondo, contribuendo alla sua funzionalità, sicurezza e fruibilità.

Per i motivi esposti si conferma quanto indicato nella stima ovvero il riconoscimento alla presenza della recinzione di un effetto migliorativo sul valore del terreno, quantificato attraverso un incremento percentuale del 50% del valore stimato.

3. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 02 – POZZI ED UMUNGIMENTO SOTTERRANEO

3.1 OSSERVAZIONE 02 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE

L'Avv. (**dato oscurato**), a pagina 3 delle proprie osservazioni scrive:

“Sbaglia ancora il perito nel ritenere che i due pozzi fossero artesiani e come tali ritenuti “abusivi e non utilizzabili”.

Trattasi invece di pozzi sorgivi che da tempo immemorabile sono la caratteristica dell'intera zona, realizzati dai nostri avi con i muri a secco sui lati (tale è la modalità di realizzazione agevolmente accertabile e ben differente da quello che avviene con i pozzi artesiani realizzati a profondità) in modo tale che fossero riempiti dall'acqua sorgiva. Detti pozzi non necessitavano di alcuna denuncia e sono ancora oggi assolutamente legittimi ed utilizzabili e la loro presenza su una zona a vocazione agricola rappresenta senz'altro un valore aggiunto di cui dovrà tenersi in debito conto”.

3.2 CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 02

Al fine di fugare ogni dubbio circa la regolarità dei pozzi presenti sul Lotto 02 lo scrivente, con pec del 22/03/2025, ha richiesto informazioni alla Provincia di Lecce servizio Tutela Ambientale e Transizione Ecologica, Ente pubblico delegato al rilascio delle autorizzazioni all'escavazione di pozzi. L'ente con Pec del 26/03/2025 ha risposto (**ALLEGATO C**) confermando quanto sostenuto dallo scrivente specificando, in sintesi, che l'art. 10 del

D.Lgs 275/1993 ha imposto l'obbligo di denuncia di **tutti i pozzi esistenti, anche se inutilizzati**. Il termine di tale obbligo è stato più volte riaperto, da ultimo con l'art. 2 della L. 290/1999. In ambito regionale, la L.R. Puglia 19/2010 (art. 28) ha previsto la possibilità di sanare pozzi non regolarmente autorizzati tramite pagamento di canoni, sanzioni e installazione di strumenti di misurazione, con scadenza prorogata più volte fino al 31/12/2019. Pertanto, **non è corretta l'affermazione secondo cui i pozzi "storici" sarebbero oggi legittimi e utilizzabili senza alcuna denuncia: restano soggetti agli obblighi previsti dalla normativa nazionale e regionale.**

Dagli atti dell'Ufficio risulta che, dal 2011 ad oggi, non sono state presentate istanze di rinnovo o verifica per pozzi siti al foglio 31, particelle 328 e 675 del Comune di Ruffano. **In assenza di pregresse autorizzazioni** (ordinarie o in sanatoria), **i pozzi dovrebbero essere chiusi**, ai sensi dell'art. 12, comma 1, L.R. 18/1999.

Per quanto specificato si conferma quanto indicato nella relazione di stima del 16/02/2025 in merito alla regolarità dei pozzi che nello specifico risultano abusivi e sanabili solo se esistono autorizzazioni precedenti al 2011 e non rinnovate alla scadenza.



Immagine 06: Pozzo all'intero della particella 675.



Immagine 06: Pozzo all'intero della particella 328

4. CONCLUSIONI

Si conferma la stima della relazione del 16/02/2025 dello scrivente in cui si è valutato il Lotto 02 in € 0,00 e la singola particella 328 del predetto lotto in € 1'100,00.

Lecce, li 14/04/2025

Il tecnico
(Ing. Massimiliano BURSOMANNO)



Si allega

1. ALLEGATO A – OSSERVAZIONI DELL'AVV. (**dato oscurato**)
2. ALLEGATO B – FOTO AEREE IGM ANNI 1955 E 1972
3. ALLEGATO C – INTERPELLO ALLA PROVINCIA DI LECCE SUI POZZI