

PROCEDIMENTO N.R.G.E 234/2024

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

**INTEGRAZIONI N. 2 ALLA RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE – CONTRODEDUZIONI
ALLA RELAZIONE DEL GEOM. (**dato oscurato**),**

Ing. Massimiliano BURSOMANNO

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



integrazione alla RELAZIONE TECNICA	2
1. PREMESSA	2
2. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 01 – REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO	3
2.1. OSSERVAZIONE 01 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE	3
2.2. CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 01	3
3. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 02 – VALORE DELLA RECINZIONE	3
3.1. OSSERVAZIONE 02 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE	3
3.2. CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 02	4
4. ULTERIORI CONSIDERAZIONI DEL CTU	5
4.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 02	6
4.1.1 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA DEL FABBRICATO	6
4.1.2 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO DEL FABBRICATO	8
4.1.3 STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO	10
4.1.4 STIMA DEL VALORE DEL TERRENO	10
4.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL LOTTO 02	11
5. CONCLUSIONI	11



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 15/02/2025, 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 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.

In data 14/04/2025 lo scrivente ha depositato la risposta alle predette osservazioni dell'Avv. (**dato oscurato**), a seguito delle quali è stata depositata, dallo stesso avvocato, la relazione del Geom. (**dato oscurato**), (ALLEGATO 01) in riferimento alle quali il Giudice ha chiesto allo scrivente di fornire idonea risposta.

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

2. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 01 – REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO

Si riportano, di seguito, le parti significative delle osservazioni del Geom. (**dato oscurato**), e le relative controdeduzioni dello scrivente.

2.1. OSSERVAZIONE 01 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE

Il Geom. (**dato oscurato**), a pagina 2 delle proprie osservazioni *“Conclusioni finali e risposta al quesito”* scrive:

Conclusioni finali e risposta al quesito.

Dalla lettura della relazione del C.T.U. si evince che lo stesso consideri attuale la necessità di operare la demolizione del più volte indicato fabbricato, stimando il costo complessivo della demolizione pari a € 36.000,00. Non risulta ad oggi la presenza di alcun atto che ne ordini l'immediata demolizione e pertanto, in assenza di tale provvedimento, non si ritiene necessario ed urgente procedere alla demolizione, subendone il costo previsto, anche considerando l'ipotesi mai tramontata di un nuovo condono edilizio.

2.2. CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 01

Preme specificare che la determinazione del costo di demolizione del fabbricato abusivo da parte dello scrivente non rappresenta un esercizio fine a se stesso né tantomeno una necessità di attuare una demolizione, in maniera rapida ed urgente, non ancora in essere ma un passaggio obbligato della stima ai fini della determinazione del valore di mercato di un bene ovviamente abusivo e allo stato attuale non sanabile.

Non è ovviamente ammissibile in una stima immobiliare in cui il valore stimato del bene prescindendo dalla sua regolarità urbanistica né tantomeno che, nella stessa stima, si possa tenere conto della possibilità che in un futuro quanto mai indefinito si configuri una misura come quella del condono edilizio che rappresenta un provvedimento legislativo straordinario (nella storia dell'urbanistica ne sono stati realizzati solo tre) emanato dal Parlamento o dal Governo in deroga a un reato di abusivismo di un immobile. La stima immobiliare risulterebbe aleatoria e soggettiva in contrasto con gli standard internazionali di valutazione immobiliare.

3. OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE 02 – VALORE DELLA RECINZIONE

3.1 OSSERVAZIONE 02 DEL DIFENSORE DEL DEBITORE

Il Geom. (**dato oscurato**), a pagina 3 delle proprie osservazioni, in merito alla recinzione, scrive:

Si precisa che, contrariamente a quanto sostenuto dal C.T.U., la recinzione esistente è da considerarsi per il proprio valore intrinseco ed altresì per l'accrescimento del valore dell'intero compendio (compreso quindi il fabbricato) derivante dalla esistenza della stessa recinzione. Ne consegue che lo svolgimento di qualsivoglia attività agricola o zootecnica ne tragga beneficio, evitando sia l'intrusione di persone e animali dall'esterno, e nel contempo l'evasione di capi di bestiame eventualmente allevati all'interno del lotto stesso.

Per quanto riguarda la determinazione del valore della recinzione esistente, si è proceduto al computo delle quantità delle varie lavorazioni e si sono ottenuti i seguenti valori, secondo calcoli eseguiti a parte che per brevità si omettono:

1) Scavo per eliminazione di terreno vegetale	€ 3.600,00
2) Spianamento in calcestruzzo magro	€ 3.500,00
3) Muratura in fondazione in tufo	€ 3.800,00
4) Muratura in elevato in tufo	€ 12.800,00
5) Formazione di livellino di coronamento in C.A.	€ 2.600,00
6) Ferro per armatura livellino in C.A.	€ 2.000,00
7) F.p.o. di rete metallica sorretta da paletti	€ 1.800,00
Sommano in totale	€ 30.100,00

(Dicorsi euro trentamila/cento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

3.2 CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 02

Come già specificato nella relazione iniziale e nella successiva osservazione già proposta dell'Avv. (**dato oscurato**), *“la 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”*.

Inoltre il valore del bene (recinzione) determinato dal Geometra risulta desunto attraverso una applicazione parziale del metodo del “costo di costruzione” in cui non si è tenuto conto dell'attualizzazione all'epoca della costruzione dei predetti costi e non si è tenuto conto di eventuali deprezzamenti di natura fisica, funzionale o economica.

4. ULTERIORI CONSIDERAZIONI DEL CTU

Il lotto è, come già più volte specificato, costituito da due terreni agricoli, da un fabbricato completamente abusivo, da una recinzione in muratura edificata abusivamente e da due pozzi anche questi abusivi. Occorre tuttavia osservare che:

- Il fabbricato è, allo stato attuale, non sanabile. Le “nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). **Tale immobile potrebbe essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.**
- L’immobile non risulta gravato da decreto di demolizione.
- La mancata edificazione della recinzione senza idoneo titolo edilizio, secondo quanto più volte specificato, può essere sanata attraverso una SCIA in sanatoria.
- Con Legge Regionale del 27/05/2025 **“Disciplina regionale dell’utilizzo delle acque superficiali e sotterranee e disposizioni diverse”** la Regione Puglia ha riaperto i termini per la sanatoria dei pozzi esistenti¹. La nuova normativa sostituisce la legge regionale 18 del 1999.

Alla luce di quanto enunciato il lotto n. 2 presenta caratteristiche tali per essere utilizzato per l’attività agricola e pertanto, nonostante gli abusi (sanabili e non sanabili), se ne può effettuare una stima a **“Valore d’Uso”** che rappresenta la capacità di un bene di fornire utilità dal suo uso indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Considerando che da quando è stato realizzato l’immobile non è stato oggetto di alcuna ordinanza di demolizione e che sia plausibile ipotizzare che nei prossimi 10 anni sia scarsa la possibilità che la predetta ordinanza possa essere emanata dal Comune, è ipotizzabile un commercio “*praeter legem*” del bene in quanto utilizzabile in un intervallo temporale in cui si stima che il rischio della demolizione sia relativamente remoto.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile

¹ Art. 24: Emersione delle utenze non riconosciute di acque sotterranee. Riapertura termini: “...il termine per la richiesta dei benefici di cui alle disposizioni di legge innanzi menzionate è riaperto per 270 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge”...

è in grado di produrre nei successivi dieci anni. Si è utilizzata la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a \cdot q = a \cdot \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} [1]$$

Dove:

- A_f = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario = somma attualizzata di una serie di redditi annui costanti, percepiti per un certo numero di anni e attualizzati a un tasso d'interesse (capitalizzazione)
- n = annualità (10)
- r = saggio di capitalizzazione.

4.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 02

4.1.1 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA DEL FABBRICATO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono valutate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferite alla zona in cui è collocato l'immobile per stato di tipo "NORMALE" per il secondo semestre dell'anno 2023. Si sono inoltre utilizzati i dati forniti da altri operatori immobiliari ed individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentanti le peculiarità dell'immobile.

Nello specifico, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si è riscontrato:

Fonte	Anno di riferimento	Valore [€/m²]		
		Min	Max	Medio
Osservatorio OMI	2° sem. 2024	255	335	295
Borsinoimmobiliare.it	2° sem. 2024	192	342	267
VALORI MEDI		223,5	338,5	281

Considerando come valore di riferimento quello medio e applicandolo alla superficie equivalente, pari a 147 [m²]², si ottiene:

VALORE 1 DEL FABBRICATO: $V_{f1} = 281,00 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 147 \text{ [m}^2\text{]} = 41\,307,00 \text{ [€]} \approx \text{€ } 41\,000,00$

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia

Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: RUFFANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA%20ESTERNA%20AI%20NUCLEI%20U

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	255	335	L	1,4	2	L
Laboratori	Normale	435	490	L	2	2,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

² Pagina 28 della Relazione di Stima Immobiliare del 15/02/2025

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > PUGLIA > LECCE (LE) > RUFFANO

Ruffano (LE)
Sp 179, 73049 Ruffano Le, Italia

ZONA ZONA AGRICOLA ESTERNA AI NUCLEI URBANI

Posizione Zona: **Rurale / Non Urbanizz** | Tipologia Prevalente: **Non Presente** | [Tutte le Statistiche di Zona ?](#) | [Passa a Borsino PRO](#)

Stima Online | Seleziona la tipologia da valutare... | Tipo contratto... | [procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona | **Esperto di Zona**

borsino immobiliare.it

HOME | SOFTWARE VALUTAZIONE | API DATI IMMOBILIARI | CALCOLATORI IMMOBILIARI | GUIDE IMMOBILIARI | **OPERATORI IMMOBILIARI**

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 209	Euro 256	Euro 302	Valuta questo immobile

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 342	Euro 414	Euro 486	Valuta questo immobile

Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 192	Euro 267	Euro 342	Valuta questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 193	Euro 263	Euro 333	Valuta questo immobile

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Servizi Immobiliari

GRUPPO BODINI SRL
Via 95° Reggimento Fanteria, 11 - Lecce
[Sito web](#)

Valutazioni Certificate
A partire da 150 €
Vedi FAC-SIMILE
[PROCEDI](#)

4.1.2 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO DEL FABBRICATO

Occorre opportuno valutare l'immobile anche secondo il criterio di stima analitico per capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità riassunto nella relazione:



$$V = \frac{a}{r} [2]$$



Dove:

- R = Reddito netto annuo prodotto dal bene
- r = saggio di capitalizzazione (annuo) del reddito

Si premette che il fabbricato abusivo, pur essendo stato accatastato nella categoria "C6" corrispondente ai box auto, ai posti auto scoperti, ed alle autorimesse, rappresenta per stato costruttivo e di utilizzo ai fini agricoli, ad un magazzino (C2) ad uso deposito di materiali, attrezzi e derrate alimentari o stalla.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta un valore minimo unitario di locazione pari a di 1,4 [(€/m²) x mese] ed un valore massimo di 2,0 [(€/m²) x mese], il cui valore medio si attesta in 1,7 [(€/m²) x mese].

Applicando il predetto valore alla superficie equivalente pari a 147 [m²]³ si ottiene una Rendita Mensile Lorda pari a:

- RENDITA MENSILE LORDA DEL FABBRICATO: 147 [m²] x 1,7 [(€/m²) x mese] = 249,9 [(€/mese)] ≈ 250,00 [(€/mese)].

Pari ad un

- CANONE LORDO ANNUO DEL FABBRICATO: 250,00 [(€/mese)] x 12 [mese] = 3'000,00 [€]

Dal predetto valore, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario che, nel caso specifico di immobile abusivo, senza utenze e scarsa manutenzione, vengono state stimate in una percentuale del 10%, si ottiene:

- REDDITO NETTO ANNUO DEL FABBRICATO: "af" = 3'000,00 [€] x 0,10 = 2'700,00 [€]

Dai dati dell'agenzia delle Entrate fin qui utilizzati è possibile stimare il saggio di capitalizzazione medio "rf":

- SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL FABBRICATO: "rf" (annuo) = 1,7[(€/m²) x mese] * 12 [mese] / 281,00 [(€/m²)] = 0,07 → 7,0%

Da cui si ottiene il valore del bene:

$$\text{VALORE 2 DEL FABBRICATO: } V_{f2} = \frac{a_f}{r_f} = \frac{2'700,00 [€]}{0,07} = 38'571,43 [€] \approx \text{€ } 39'000,00$$

³ Pagina 28 della Relazione di Stima Immobiliare del 15/02/2025

4.1.3 STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO

Dalla media tra il valore del fabbricato determinato con la stima comparativa e quello determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito si ha:

$$\text{VALORE DEL FABBRICATO: } V_f = \frac{V_{f1} + V_{f2}}{2} = \frac{€ 41'000,00 + € 39'000,00}{2} = € 40'000,00$$

4.1.4 STIMA DEL VALORE DEL TERRENO

Nella relazione del 15/02/2025 il terreno del lotto in oggetto, inteso come somma delle particelle 328 e 675 del foglio 31 del Comune di Ruffano, è stato stimato in € 7'068,60 partendo da un valore unitario di 1,65 [€/m²]

Al predetto valore è stato apportato un aumento del 55% per tenere conto delle peculiarità del bene in particolar modo della recinzione esistente. Si è quindi così giunti ad un valore di circa € 11'000,00 la presenza della recinzione.

Alla luce della recente Legge Regionale sulla gestione dei pozzi che riapre una finestra temporale per la sanatoria di quelli non denunciati, il predetto valore viene necessariamente incrementato in una percentuale di un ulteriore 50% dovuto al valore che i pozzi presenti, oggi utilizzabili, forniscono all'uso del terreno agricolo.

Il valore del terreno diviene quindi pari a:

$$\text{VALORE DEL TERRENO: } V_t = € 11'000,00 \times 1,50 = € 16'500,00 \approx € 17'000,00$$

Dal valore stimato è possibile determinare il saggio di capitalizzazione:

Dalla consultazione della banca dati di CREA⁴ si è determinato, per terreni simili un valore unitario di locazione pari a 2'000,00 [(€/ha) x anno] ovvero 0,2 [€/ (m² x anno)] → 0,017 [€/ (m² x mese)].

Applicando il predetto valore alla superficie delle due particelle costituenti il lotto pari a 4'284 [m²] si ottiene una Rendita Mensile Lorda pari a:

$$\begin{aligned} \text{➤ RENDITA MENSILE LORDA DEL TERRENO: } & 4'284 \text{ [m}^2\text{]} \times 0,017 \text{ [€/ (m}^2\text{ x mese)]} = 72,83 \text{ [€/mese]} \approx \\ & 73,00 \text{ [€/mese]}. \end{aligned}$$

Ovvero ad un:

$$\text{➤ CANONE LORDO ANNUO DEL TERRENO: } 73,00 \text{ [€/mese]} \times 12 \text{ [mese]} = 876,00 \text{ [€/anno]}$$

Dal predetto valore, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (Manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc...) stimate in una percentuale del 25%, si ottiene un:

$$\text{➤ REDDITO NETTO ANNUO DEL TERRENO: "ar" = } 876,00 \text{ [€/anno]} \times 0,70 = 613,20 \text{ [€/anno]} \approx$$

⁴ Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria – Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste

€ 613,00

➤ SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL TERRENO: $r_t = \frac{a_f}{v_f} = \frac{613,00 \text{ [€]}}{17'000,00 \text{ [€]}} = 0,036 \cong 0,04$

4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL LOTTO 02

Per il fabbricato, utilizzando il valore locativo annuo netto del fabbricato precedentemente determinato pari a € 1'680,00, un intervallo temporale di 10 anni, il saggio di capitalizzazione annuo precedentemente determinato in 0,07 ed applicando la relazione [1] si ha:

$$\text{VALORE D'USO DEL FABBRICATO: } A_f = a \cdot q = a \cdot \frac{1-(1+r_f)^{-n}}{r} = 2'700,00 \text{ [€]} \cdot \frac{1-(1+0,07)^{-10}}{0,07} = 2'700,00 \text{ [€]} \cdot \frac{1-0,51}{0,07} = 2'700,00 \text{ [€]} \cdot 7 = € 18'900,00 \cong € 19'000,00$$

Analogamente per il terreno utilizzando il valore locativo annuo netto del fabbricato precedentemente determinato pari a 613 [€/anno], un intervallo temporale di 10 anni, il saggio di capitalizzazione annuo precedentemente determinato in 0,036 ed applicando la relazione [1] si ha:

$$\text{VALORE D'USO DEL TERRENO: } A_t = a \cdot q = a \cdot \frac{1-(1+r_t)^{-n}}{r} = 613,00 \text{ [€]} \cdot \frac{1-(1+0,04)^{-10}}{0,04} = 613,00 \text{ [€]} \cdot \frac{0,324}{0,04} = 613,00 \text{ [€]} \cdot 8,10 = € 4'965,30 \cong € 5'000,00$$

VALORE D'USO DEL LOTTO 2 (10 Anni): € 19'000,00 + € 5'000,00 = **€ 24'000,00.**

5. CONCLUSIONI

Considerando che allo stato attuale il lotto 2 presenta le già citate caratteristiche:

- Il fabbricato è, allo stato attuale, abusivo. Poiché le “nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), l’immobile potrebbe essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.
- Il fabbricato non risulta gravato da decreto di demolizione.

— La mancata edificazione della recinzione del terreno senza idoneo titolo edilizio, secondo quanto più volte specificato, può essere sanata attraverso una SCIA in sanatoria.

— Con Legge Regionale del 27/05/2025 *“Disciplina regionale dell'utilizzo delle acque superficiali e sotterranee e disposizioni diverse”* la Regione Puglia ha riaperto i termini per la sanatoria dei pozzi esistenti. La nuova normativa sostituisce la legge regionale 18 del 1999.

Le predette condizioni hanno consentito di ipotizzarne un uso del bene di almeno 10 anni permettendo di stimare il **“valore d'uso decennale” del lotto 2 pari ad € 24'000,00.**

Lecce, lì 08/06/2025

Il tecnico
(Ing. Massimiliano BURSOMANNO)

