

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°195/2014 contro [REDACTED]

INCARICO E QUESITI

Per incarico ricevuto dalla Dott.ssa F. Zanna in data 02/05/2025, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili ricaduti nella Procedura Esecutiva n.195/2014 in data 09/06/2025, allo scopo di:

- 1) verificare lo sgombero effettivo di tutti i beni presenti all'interno dei perimetri dei lotti pignorati da porre in vendita;*
- 2) aggiornare, se necessario, planimetrie, mappe e visure catastali dei beni pignorati;*
- 3) verificare la necessità di individuare eventuali servitù attive o passive per l'accesso a ciascun lotto.*

Lo scrivente ha fissato il sopralluogo per il giorno 09/06/2025 comunicandolo alle parti interessate indicate nella convocazione. A quella data sul posto erano presenti l'Avv. M.T. Macripò, l'Avv.

E' stato necessario eseguire un secondo sopralluogo in data 21/06/2025 allo scopo di accertare alcuni dettagli. I due Verbali di sopralluogo sono riportati all'allegato 3. Dello stato dei luoghi viene fatta di seguito una descrizione dettagliata.

Cap. 1 – RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al 1° quesito: “*verificare lo sgombero effettivo di tutti i beni presenti all'interno dei perimetri dei lotti pignorati da porre in vendita*”.

I beni ricaduti nella Procedura Esecutiva n.195/2014 sono formati da un opi-



fificio completo di uffici ubicato in corrispondenza della particella 515, da un deposito con tettoia e da due porzioni di tettoie ubicate nella particella 1527.

In catasto Fg 247 p.lle {(515 sub 5 e 1527 sub 3)} – graffate e 515 sub 6.

L'accesso avviene dalla via Speciale civici 20 (già civico 10 come si vede nelle foto nn. 1 e 2, allegato 1) e 22 (foto 2/a).

All'allegato 2, è riportata la mappa e la documentazione catastale dei beni.

Come documentano le foto nn.3 e 4 i fusti di olio esausto (rifiuti pericolosi) sono stati spostati dalle predette unità immobiliari sotto la tettoia ovest ubicata nella attuale particella 1131 (già 907) **ad eccezione delle prime tre file che dovranno essere rimosse dalla attuale allocazione e trasferite nell'area distinta dalla particella 1131 (foto 5).**

Dalle verifiche eseguite negli uffici annessi al capannone individuato dalla particella 515 è stata accertata la presenza di grandi quantità di mobili in legno e arredi di vario genere che dovranno essere allontanati dai luoghi pignorati (foto dalla n.9 alla n.19).

Materiali e mobili dello stesso tipo di quelli rinvenuti nell'opificio, che dovranno anch'essi essere rimossi dai luoghi pignorati, sono stati rinvenuti nel deposito ubicato in corrispondenza della particella 1527 (colorata di giallo nella mappa catastale riportata all'allegato 2, foto dalla n.20 alla n.25). La tettoia posta a lato del deposito, invece, è completamente sgombera da materiale di qualsiasi genere (foto nn.26 e 27).

All'interno del capannone sono ancora presenti bidoni disposti in maniera casuale, parti di arredamenti, pedane in legno, fusti di latta, contenitori metallici, barattoli di vernice, damigiane di vetro, e altro materiale (foto dalla n.28 alla n.53) che dovranno essere spostati in altro sito diverso da quello pignorato. Sono presenti, altresì, componenti di impianti in acciaio (foto n.54) e automezzi da rimuovere e trasportare in luoghi estranei alla Procedura (foto nn.55 e 56). E' da porre in rilievo la presenza di amianto contenuto nelle la-

stre di eternit utilizzate per la copertura della tettoia di circa 400,00mq (foto nn. 57 e 58) che dovrà essere rimossa ovvero “incapsulata” con una spesa prevedibile di € 12.000,00 (€ 30,00/mq) della quale si dovrà tenere conto nella determinazione del prezzo base.

Risposta al 2° quesito: *aggiornare, se necessario, planimetrie, mappe e visure catastali dei beni pignorati (allegato 1/b).*

I beni ricaduti nella P.E. 195_2014 sono distinti nel N.C.E.U. al Fg 247 dalle p.lle {(515 sub 5 e 1527 sub 3)} – graffate e 515 sub 6 ed insistono sulle aree riportate nel N.C.T. al Fg 247 p.lle 515 e 1527:

- N.C.T., foglio 247 p.lla 515, ente urbano di are 46.52;
- N.C.T., foglio 247 p.lla 1527, ente urbano di are 30.55.

I predetti dati catastali sono congruenti con quelli riportati nell’Elaborato Peritale a firma del precedente C.T.U. e sono corretti. Le relative planimetrie catastali sono perfettamente aderenti ai luoghi. All’allegato 2 sono riportate le visure e le planimetrie all’attualità.

Risposta al 3° quesito: *“verificare la necessità di individuare eventuali servitù attive o passive per l’accesso a ciascun lotto”.*

L’accesso al capannone realizzato in corrispondenza della particella 515 avviene dalla via Speciale nn.20 (attualmente indicato con il numero 10) attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale (foto nn. 1 e 2) e da un secondo cancello carrabile realizzato in corrispondenza del civico n.22 (foto n.2/a).

Dall’area di pertinenza del capannone si accede al deposito ed alla tettoia ubicati in corrispondenza della particella 1527 in quanto tra le aree individuate dalle due particelle non è presente alcuna recinzione. Manca invece la delimitazione fisica che separa l’area individuata dalla p.lla 1527 ricaduta nella

P.E. 195_2014 dall'area distinta dalla p.lla 1131 estranea, quest'ultima, alla procedura esecutiva (foto nn.59 e 60). Si dovrà, pertanto, procedere alla realizzazione di un muro di separazione della lunghezza di circa 30m ed altezza 1,20m, del costo prevedibile di € 6.000,00, di cui si dovrà tenere conto nella determinazione del prezzo base.

Essendo gli ingressi al complesso industriale garantiti da aperture protette da cancelli pedonale e carrabili prospicienti la pubblica via Speciale, **non vi è necessità di individuare servitù attive o passive per l'accesso.**

Taranto, 25/06/2025

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

