

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa F. Zanna

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 312/2022 R.E.

Contro [REDACTED]

Promosso da M.P.S. S.p.A

(Studio Legale avv. [REDACTED])

riunito al

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 329/2022 R.E.

Promosso da ALMA SEGES. S.c.r.l.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : *Picaro Vito ingegnere*
Taranto via Plateja 55/6

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza integrativa dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare :

n° 312/2022 promosso da M.P.S. S. p. A. contro [REDACTED] riunito al procedimento n° 329/2022 promosso da Anna Seges S.c.r.l. contro [REDACTED]

Giuramento integrativo del 02.01.2025

QUESITI

Nell'udienza del 14.11.2024 sono stati indicati i seguenti quesiti relativi al Lotto 2 (Terreni in agro di Pulsano identificati con le p.lle 144, 130, 517 del Fg. 1) e precisamente:

Se sulla base di quanto indicato nell'atto di provenienza dei terreni del lotto 2 (fg.1 p.lle 130, 144, 517) per atto del Notaio [REDACTED] del 30.12.2016, ove è specificato che le parti in atti prendono atto della ricorrenza dei presupposti per la costituzione della servitù di passaggio e presa d'acqua per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. :

- se sia stata costituita la detta servitù
- se sui terreni oggetto del lotto 2 esista un pozzo artesiano e in caso affermativo se il predetto pozzo sia stato ritualmente costituito in conformità alle necessarie autorizzazioni o se sia abusivo
- se il vano coperto per l'alloggiamento della pompa e/o altri manufatti insistenti sui suoli siano stati ritualmente edificati in ottemperanza alle prescritte autorizzazioni
- in caso contrario accerti i costi della demolizione da portare in detrazione del valore di stima
- se in caso di abusiva realizzazione del pozzo lo stesso vada chiuso calcolando i relativi costi da portare pure in detrazione

Ing Picaro Vito – E. I. 312/2022 contro [REDACTED]
Promossa da M.P.S. S.p.A.

- se i terreni del lotto 2 siano possano esser fondo servente rispetto ad eventuali fondi limitrofi interclusi che non possano avere altro accesso se non attraverso i fondi pignorati
- in caso affermativo ne faccia espressa menzione nella compiuta descrizione del lotto
- che adegui il valore di stima all'attualità ed alla luce di quanto avrà accertato

RISPOSTE AI QUESITI - CHIARIMENTI

- Il riferimento alla specifica servitù di passaggio per accedere alla presa d'acqua sulla p.lla 144, ove esiste un manufatto a protezione della bocca di pozzo e della pompa, appare nella forma, specificamente descritta nell'atto per Notaio [REDACTED] del 30.12.2016, nel quale [REDACTED] compra le p.lle 517,130 e 144 del Fg.1 in agro di Taranto.

I precedenti atti di provenienza, per Notaio [REDACTED] del 04.03.1988 (allegato) e per Notaio [REDACTED] del 30.01.2002 (visionato), non ne fanno menzione, tranne il generico rituale riferimento a servitù attive e passive presente in quest'ultimo.

La nota di trascrizione dell'atto [REDACTED] (allegata) riporta nel quadro D la descrizione della esistenza di una stradina per l'accesso al pozzo e tale da essere riconosciuta come ricorrenza dei presupposti per la costituzione della servitù di passaggio e presa d'acqua per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 C.C. Sono altresì compresi nell'atto "i diritti di passaggio per strade e tratturi" e "servitù attive e passive costituite dal padre di famiglia".

- Sulla p.lla 144 esiste un pozzo artesiano, ubicato in due locali tecnici di mq.7,67 attualmente in stato di pericoloso abbandono e degrado statico.

Il pozzo, come da indagini presso il competente Settore delle risorse idriche della R.P. sezione di Taranto e certificazione rilasciata dal Settore approvvigionamento idrico della Provincia di Taranto (allegata), non risulta nell'elenco delle opere autorizzate a tale scopo e pertanto risulta abusivo.

- Da indagine effettuata presso il SUE del Comune di Taranto, per p.lla catastale e per nominativi, non vi è riscontro di pratiche edilizie autorizzative, né di condono

ai sensi delle leggi 47/85, 727/94 e 269/03 a carico dei locali tecnici di alloggio pozzo e pompe, giacenti sulla p.lla 144.

- Il costo presumibile per la demolizione dei manufatti abusivi in elevazione, lasciando precauzionalmente il basamento a livello da completare con la chiusura della bocca di pozzo, eseguito con mezzi meccanici e valutato per mc.16 v.p.p., compreso il trasporto a discarica, caratterizzazione e smaltimento dei materiali sciolti valutati per m.c. 8, può essere assunto pari a circa € 2.000,00.
- La chiusura del pozzo, come da indicazioni generali della commissione idrogeologica dell'ordine dei geologi, prevede il conseguimento di obiettivi per la protezione della falda acquifera, l'assenza di contaminazioni indotte, la procedura amministrativa, il progetto e le appropriate tecniche di intervento deducibili dalla natura dei terreni interessati dal vano di penetrazione e prelievo, la rimozione di pompa e tubazioni per la presa d'acqua.

Nel caso specifico, con presenza di falda intorno ai 40 mt di profondità (dato fornito da geologo), il costo presumibile di chiusura in sicurezza, utilizzando materiale sabbioso e/o ghiaia di cava di medio-piccola pezzatura per il riempimento del foro e di calcestruzzo per la sigillatura della bocca in superficie, oltre la rimozione delle apparecchiature di presa, può essere assunto pari a circa € 1.500,00.

Vi è da considerare l'alternativa, che potrà essere fornita da una legge regionale in itinere (fonte Settore risorse idriche R.P. e Provincia), di prossima definizione, che prevede la sanatoria con pagamento del doppio dei canoni arretrati entro 180 gg. dall'entrata in vigore, oltre gli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi, ma questa ipotesi non è ancora definitiva e quindi non valutabile attendibilmente.

- La p.lla 144 del lotto 2, all'atto della vendita con le p.lle 130 e 517, era gravata da servitù di passaggio per presa d'acqua a favore dei due fondi limitrofi specificati nel citato quadro D della nota di trascrizione, oltre che dalle servitù indicate in atto come precedentemente richiamate (v. strade/tratturi aerofoto anni 2001-2009). Con l'alienazione a [REDACTED] del Lotto 2 per come costituito, nel caso accertato di chiusura del pozzo, viene a mancare la servitù di passaggio per presa d'acqua a favore del fondo costituito dalle p.lle 497,628,630,632,635,634,637,639 e 641 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], che rimane comunque accessibile liberamente dalla strada interpodereale.

Nella stessa ipotesi verrebbe a mancare la costituita servitù di passaggio per presa d'acqua a favore del fondo costituito dalle p.lle 511,507,143,510,512,509 e 508 di proprietà [REDACTED]. Resta in questo secondo caso la servitù di passaggio su strade e tratturi a carico del Lotto 2 pignorato, in quanto il sopra citato fondo, chiuso a est da muro di recinzione a secco, risulta intercluso. Per tale motivazione il Lotto 2 pignorato, costituito dalle p.lle 517, 130 e 144, deve considerarsi fondo servente.

Aerofoto anno 2001



Aerofoto anno 2009



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
		<i>Comune di Taranto (loc. Morroni)</i>
	Due	Terreno agricolo in agro di Taranto loc. Morroni, in catasto - Fg. n° 1, p.lle nn° 130, 144, 517

Descrizione sommaria del Lotto Due

Descrizione : Piena proprietà del fondo agricolo, costituito da tre terreni adiacenti in agro di Taranto, loc. Morroni, con accesso da strada interpoderale diramantesi da S.P. Pulsano Lizzano, individuati dalle particelle 130, 144, 517 del Fg. 1, per un'estensione catastale totale di mq. 22.510. Sulla p.lla 144 è presente un manufatto a protezione di un pozzo artesiano non autorizzato.

Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento alla consistenza, alla presenza o meno di acqua per irrigazione (il pozzo artesiano utilizzato in precedenza non risulta autorizzato), alla destinazione urbanistica, alla dimensione, all' acquisizione indiretta delle quotazioni di mercato in uso nella zona e dei valori agricoli medi della Regione agraria n.5 (per Taranto disponibili fino al 2011 e più recenti per le altre province) editi dall'Agenzia delle Entrate, per terreni assimilabili (seminativo non irriguo). Acquisite la vetustà delle quotazioni disponibili e la varietà di quelle in uso al momento della stima, la residua permanenza di una servitù di solo passaggio, si conserva il valore medio di riferimento assunto nella perizia di stima del 2023 di €/Ha 9.000,00 non ulteriormente aggiornato all'attualità per tenere conto della citata servitù. A detrarre le spese presumibili per la rimozione di pozzo e manufatti non autorizzati.

Determinazione del valore

Pertanto il valore dell'immobile è così determinato :

mq 22.510 x €/mq 0,90 = € 20.259,00 (valore stimato al novembre 2023)

a detrarre le spese per la rimozione dei manufatti e del pozzo non autorizzati, valutabili presumibilmente in complessivi € 3.500,00 per un valore finale arrotondato del fondo di € 17.000,00

Ing Picaro Vito – E. I. 312/2022 contro [REDACTED]
Promossa da M.P.S. S.p.A.

LOTTO 2**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Piena proprietà del fondo agricolo, costituito da tre terreni adiacenti in agro di Taranto, loc. Morrone, individuati dalle particelle 130, 144, 517 del Fg. 1, per un'estensione catastale totale di mq. 22.510. Al fondo, di natura pianeggiante e incolto, ricadente in Zona di Verde Agricolo di tipo B, regolata dall'art.17 delle N.T.A., si accede da strada interpodereale, che utilizza la p.lla 517, diramantesi dalla S.P. 112 Taranto Lizzano.

Sulla p.lla 144 insistono due locali tecnici, in avanzato stato di abbandono e degrado, per un totale di mq. 7,67 per l'alloggio di un pozzo artesiano e della pompa di presa. Sia i locali tecnici che il pozzo non risultano dotati delle rispettive autorizzazioni, come desunto da indagini svolte presso il SUE del Comune di Taranto e i Settori risorse idriche della R.P. e della Provincia e pertanto vanno entrambi rimossi con spese presumibili, che sono detratte dal valore del fondo. Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza del fondo è citata la presenza di una servitù di passaggio per presa d'acqua del citato pozzo, gravante sulla p.lla 144, nonché di passaggio su strade e tratturi.

A seguito dell'atto di provenienza, che ha interessato il Lotto 2 per come costituito, è istituita la servitù di passaggio che consente l'accesso ai fondi limitrofi interclusi e pertanto il Lotto2 è da considerarsi servente per il fondo costituito dalle p.lle 511,507,143,510,512,509 e 508 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

VALORE DEL LOTTO 2 € 17.000,00

Taranto, giovedì 16 gennaio 2025

Ing Picaro Vito



Ing Picaro Vito – E. I. 312/2022 contro [REDACTED]
Promossa da M.P.S. S.p.A.