

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ERRATA CORRIGE

Procedimento di esecuzione immobiliare n°161/2024 R.G.E.

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



Per mero refuso alle pagg. 9 e 17 della C.T.U. trasmessa in data 27/05/2025 è stata inserita la particella catastale errata 464 del foglio 6 di Carosino, anziché quella corretta 1187 dello stesso foglio.

Si allegano le due pagine con le correzioni apportate.

Taranto, 18/07/2025

il C.T.U.

Ing. Pasquale SPINOSA



161/24	UNICO	Piena proprietà dell'appartamento al piano terra in Carosino alla via Leopardi n. 25, composto da ingresso, disimpegni, corridoio, cottura, pranzo, 5 vani e due bagni per una superficie coperta di 225,00mq ed una superficie utile di 181,20mq, oltre ad un'area cortilizia di circa 278,00mq catastali nella quale è ricavato un ripostiglio di 5,45mq utili. All'ingresso dell'unità immobiliare è ricavata la scala che conduce al lastrico solare.
--------	-------	---

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

In origine l'immobile oggetto di stima era censito nel N.C.E.U. di Carosino al **foglio 6 con la p.lla 284**. A seguito di bonifica di identificativo catastale del 2009 la particella è **variata in 1109**. A seguito di bonifica catastale del 2016 **la particella è variata nell'attuale 1187 (all. 2)**. Con autorizzazione del G.E. del 12.05.2025 (all. 3/a) lo scrivente ha **regolarizzato la situazione catastale del bene** aggiornando la mappa con la procedura PRE-GEO (all. 3/b) e la planimetria catastale e i dati censuari con la procedura DOCFA (all. 3/c). A seguito delle variazioni catastali apportate la mappa è stata corretta e **la p.lla 1187 del foglio 6 è stata aggiornata attraverso l'introduzione del sub 1 della p.lla 1187 con i nuovi dati censuari**. La documentazione prodotta e l'incarico del G.E. sono riportati all'allegato 3.

<i>Catasto urbano originario – Lotto reindividuato</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Carosino</i>							
<i>1</i>	6	1187		A/3	2	7,5 vani	€ 464,81
In ditta:							

Accertamenti di conformità edilizia

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli riportati nelle planimetrie allegate al predetto titolo abilitativo sono emerse difformità consistenti nella costruzione di una sola unità immobiliare nella realizzazione di minori superfici per complessivi 35,80mq. Le variazioni apportate **(51,00mq in difetto e 15,20mq in eccesso, in totale 35,80mq)**, evidenziate con diverso tratteggio nel grafico riportato all'allegato 1/c potranno conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 4.000,00, già comprensivo di spese tecniche. Ai fini dell'Agibilità dovranno essere prodotti i calcoli statici, da depositare presso l'Ufficio di Edilizia Sismica della Provincia, il collaudo delle opere in C.A., l'Attestato di Prestazione Energetica e la certificazione di tutti gli impianti ai sensi della Legge 37_08, con un ulteriore esborso di € 5.000,00. In totale € 9.000,00.

Accertamenti di conformità catastale

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli riportati nella planimetria catastale erano emerse difformità consistenti nella realizzazione di maggiori volumi e maggiori superfici coperte.

Con autorizzazione del G.E. del 12.05.2025 lo scrivente ha regolarizzato la situazione catastale aggiornando la mappa con la procedura PREGEO e la planimetria catastale e i dati censuari con la procedura DOCFA. A seguito delle variazioni catastali apportate la mappa è stata corretta e **la p.lla 1187** del foglio 6 è stata aggiornata attraverso l'introduzione del sub 1 della **p.lla 1187** con i nuovi dati censuari. La documentazione prodotta e l'incarico del G.E. sono riportati all'allegato 3.

Verifica della titolarità del bene (all. 5)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata [REDACTED] - [REDACTED], per esserle pervenuto attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita notaio Rosati del 26/03/2010, rep.n.11779/3927, trascritto il 29/03/2010 ai nn.7765/4870, da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];
- ai predetti [REDACTED] e [REDACTED] il suolo su cui è stato