

TRIBUNALE DI AREZZO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari


Piazza G. Falcone e P. Borsellino, 1

AREZZO

Giudice Dr.ssa **Elisabetta Rodinò di Miglione**

Foiano della Chiana, 3 giugno 2026

OGGETTO: Nota integrativa CTU.

Esec. Imm.: n. 214/2024 R.G.E. contro 

Il sottoscritto geom. Luca Contemori, nominato esperto per la procedura cui in oggetto, sulla base di quanto richiesto dal Giudice istruttore Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con nota in udienza del 14 maggio 2026, espone quanto segue:

PUNTO 1: beni comuni non censibili

Deve correttamente intendersi come all'unità abitativa al piano secondo trattata, censita al foglio 121, Sezione A, particella 14, subalterno 18, **sia incluso** il diritto indiviso sul resede esterno circostante a comune tra tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, nonché quello sul vano scala per i piani terra, primo e secondo, comune solamente ai due appartamenti asserviti (sub. 17 e sub. 18). Pertanto ai fini degli identificativi catastali la vendita dovrà includere i diritti indivisi della consistenza di questi ultimi per come di seguito rappresentati:

- Sezione A, Foglio 121, particella 14, **subalterno 22**, Via Benedetto Croce n. 111-113-115, piano T, bene comune non censibile (resede scoperto).
- Sezione A, Foglio 121, particella 14, **subalterno 23**, Via Benedetto Croce n. 111-113-115, piano T-1, bene comune non censibile (vano scala). *Si evidenzia l'errata indicazione non rilevante dei numeri civici in quanto quello corretto è il 113, nonché l'estensione perché mancante il secondo piano, correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico.*

PUNTO 2: Porzione sottotetto (soffitte)

La rappresentazione grafica dell'unità abitativa oggetto di pignoramento nella planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate, depositata in data 12-06-1992, non riporta la consistenza del sottotetto (soffitte), prassi frequentemente riscontrabile per le variazioni/aggiornamenti eseguite in quegli anni; tuttavia, se pur in considerazione di come nella vendita coattiva non operi il rigido disposto della corrispondenza con lo stato di fatto, si ritiene corretto come la consistenza del sottotetto, in buona parte esclusa dal calcolo della superficie catastale per altezza ridotta, dovrà risultare nella sia nella planimetria di identificazione del bene (sub.18), sia

nell'elaborato planimetrico aggiungendo un ulteriore livello "piano terzo" (*dove ora nello stesso si legge piano terra è da intendersi piano secondo*).

L'operatività tecnica per detta procedura è quantificabile in euro 630,00 oltre IVA 22%.

PUNTO 3: Locazione

Come riportato in perizia, il sottoscritto dietro richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Arezzo, ha ricevuto in data 01-07-2025, riscontro dallo stesso Ufficio in base al quale non venivano rilevati contratti di locazione in essere a nome del soggetto proprietario del bene, come da allegato (Allegato A). Appena evasa nuova richiesta di accesso in presenza all'Ufficio di Arezzo ne sarà data immediato riscontro attraverso deposito di nota specifica.

Con osservanza.

Il perito

AREZZO 01/07/2025

Oggetto: R.G.E. 214/2024 [REDACTED] - info contratti di locazione

Buongiorno,
da interrogazioni in Anagrafe tributaria, non risultano in essere contratti di locazione sull'immobile indicato, intestati alla contribuente in oggetto.

Cordiali saluti

Maria Carmela Iorio