TRIBUNALE DI AREZZO

Rifer.to: E.I. 35/2025

Oggetto: CHIARIMENTI PER QUANTO CONTENUTO NELL'ISTANZA DEL GIUDICE DEL 06-08-2026

Procedente:

Debitore:

Giudice: *Dr.ssa Elisabetta RODINO' DI MIGLIONE*

Tecnico Incaricato: *Geom.Carlo VALENTINI*

.....

Il CTU incaricato, Geom. Carlo VALENTINI,In risposta alle criticità sollevate dall'Avv. Barbini Eleonora , delegata alla vendita, e contenute nell'istanza del Giudice Dott.ssa Rodino' di Miglione Elisabetta del 06-08-2026 , trasmessa allo scrivente dalla Cancelleria del Tribunale di Arezzo il 25-08-2026

Chiarisce

- 1a) Quanto all'affermazione che *"L'identificazione Catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento"* ,contenuta nella Perizia di stima del 25-03-2026.-
  il CTU ha già chiarito con sua integrazione datata 15-05-2026, pertanto si riporta al punto 5 dell' integrazione stessa, di cui ripropone il contenuto:

quanto ai BCNC rappresentati dai sub.ni 8 e 9 della part.lla 21 del fg. 21 del C.F. di Terranova Bracciolini, il CTU, conferma che nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento non risultano menzionati.-

Risulta , come rilevato dal legale del Procedente, che nella **SEZIONE D – Ulteriori informazioni** della nota di trascrizione del verbale di pignoramento vi sia scritto : **I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON ESPRESSA ESTENSIONE A TUTTE LE RELATIVE PERTINENZE, RAGIONI DIRITTI E ACCESSIONI**; *ciò lascia intendere che i BCNC, ancorchè non elencati tra i sub.ni pignorati, sono ricompresi nel pignoramento.-*

-quanto alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio il CTU ribadisce quanto già espressonella sua del 05-08-2026:

Firmato Da: CARLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19273b0b924abaa1f3f6e3728bc54654

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali del compendio immobiliare, oggetto della E.I. 35/2025, identificano l'intero immobile, costituito dal laboratorio, dal deposito artigianale, dall'appartamento e dalla mansarda.-

Il CTU, per isopraluoghi da lui medesimo effettuati, ribadisce che: l'appartamento non è correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, in quanto lo stesso, di fatto include anche porzioni che sono censite con il laboratorio.-

In risposta al punto 8.3 della Perizia il CTU chiarisce:

- 1/b) Si l'immobile è **Urbanisticamente conforme** in quanto lo stato realizzato (ivi comprese le difformità rilevate al punto 8.1 della CTU che sono sanabili) è conforme e compatibile con gli strumenti Urbanistici del Comune; la situazione è riferita al laboratorio, al deposito artigianale , all'appartamento e alla mansarda.-

c)Per il calcolo del valore della proprietà dell'area e della proprietà superficiaria il CTU riferisce quanto qui di seguito:

- Premesso che la porzione di immobile costituita da una parte del laboratorio e dal lastrico solare (per intendersi quanto rappresentato nella planimetria catastale della part.lla 21 sub.5) è intestata a:

  1. , per la prop.tà di 1/1 sul fabbricato ;
  2. per la proprietà di ½ cadauno sul terreno.-

Per quanto riguarda il calcolo del valore della proprietà dell'area e della proprietà superficiaria il CTU. riferisce:

-considerato che il diritto di superficie è stato concesso senza canone e a tempo indeterminato il valore dello stesso coincide con il valore dell'area, per cui :

VALORE DELL'AREA : mq. 97,00x 100,00 €/mq. = **€. 9.700,00**;

Il valore della prop.tà superficiaria (porzione di edificio che si erige su area di altrui prop.tà) è dato:

VALORE PROP.TA' SUPERFICIARIA :

€. 323.790,00 (*valore fabb.to + val.area*) - 9.700,00 (*valore dell'area*) = **€. 314.090,00**.-

Marciano della Chiana lì 07-09-2026

IL CTU

Geom. Carlo VALENTINI

Firmato Da: CARLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19273b0b924abaa1f3f6e3728bc54654

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009