Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo

Oggetto: **E.I. 35-2025 - INTEGRAZIONE**

Procedente:
Debitore:

Giudice: *Dr.ssa Elisabetta RODINO' DI MIGLIONE*
Tecnico Incaricato: *Geom. Carlo VALENTINI*
.....

In ottemperanza alla richiesta del Giudice D.ssa Elisabetta Rodino' di Miglione del 6 Maggio 2026 il CTU incaricato Geom. Carlo Valentini, con Studio Professionale in Marciano della Chiana (AR) espone quanto qui di seguito:

1. Il contratto di locazione della abitazione identificata al CF. del Comune di Terranova Bracciolini al fg. 21 p.lla 21 sub.no 7, la cui copia è gia' stata depositata agli atti del Tribunale risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi il 04-08-2016 al n. 1868 serie 1T.-
2. Per quanto riguarda la congruita' dei canoni di locazione, il CTU dopo gli accertamenti e verifiche necessarie riferisce:
   -che il corretto canone di locazione da corrispondere per l'abitazione, alla data odierna è pari ad €. 485,00 al mese: (in sostanza il canone pattuito di €. 300,00 oggi ,non è piu'congruo);
   -che il corretto canone di locazione da corrispondere per l'intero laboratorio di pasticceria, alla data odierna, è di €. 1.500,00 al mese.- (in sostanza il canone pattuito è tutt'oggi congruo);
3. I dati delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni pignorati sono quelli specificanti ed elencati nella relazione di stima già depositata agli atti.-
4. quanto alle spese della cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, il CTU ritiene corretto averle detratte dall'importo di stima in quanto esse resteranno a carico dell'aggiudicatario; cio' premesso conferma che il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e diritto in cui si trova e di €. 429.290/00.-

Firmato Da: CARLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36abd40d8b580cbd72325205acad7afe

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

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

Risulta altresi', 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 ED ACCESSIONI.-*

Marciano della Chiana 15-05-2026

IL CTU
Geom. Carlo VALENTINI

Firmato Da: CARLO VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36abd40d8b580cbd72325205acad7afe

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