



**TRIBUNALE ORDINARIO -AREZZO-**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**111/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISABETTA RODINO DI MIGLIONE

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di Arezzo

**INTEGRAZIONE  
RICHIESTA DI CHIARIMENTI**  
a seguito Verbale Udienza del 06 11 2024

TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Pecorai**

CF: PCRGGP55A25F594D

con studio in MONTERCHI (AR) VIA PROTOLI

telefono: 057570480

email: ARCHITETTOPECORAI@GMAIL.COM

tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai

Pagina 1 di 2

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Pecorai con studio in Via Protoli, 3 nel Comune di Monterchi (AR), C.F. PCRGPP55A25F594D iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n. 212, in qualità di tecnico incaricato per la Stima del Compendio oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, a seguito della richiesta di Integrazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice in relazione alle osservazioni del precedente, si pregia di trasmettere i seguenti chiarimenti.

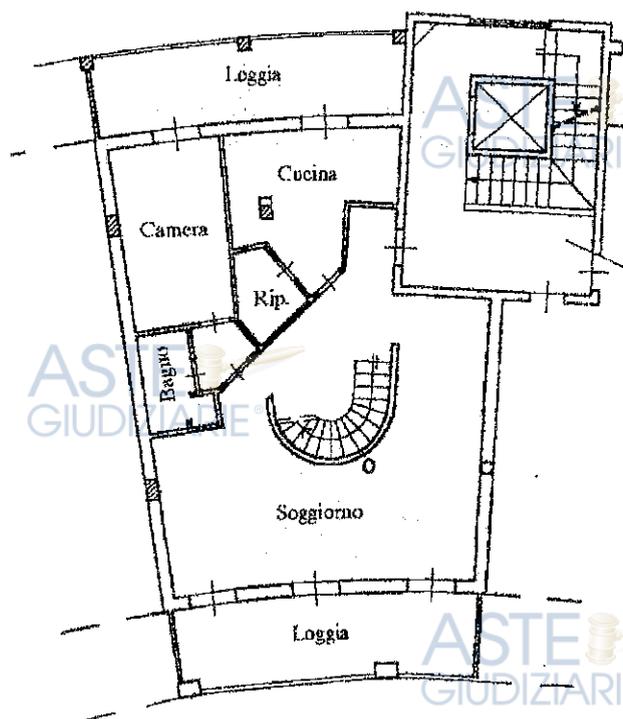
**Osservazione del PROCEDENTE:**

Il Procedente ritiene che la VALUTAZIONE dei Beni oggetto di Perizia, da parte del sottoscritto CTU, sia sostanzialmente troppo bassa in relazione alle sue caratteristiche e all'ubicazione.

**Risposta del CTU:**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Pecorai in qualità di CTU in risposta alle Osservazioni riferisce quanto di seguito:

- Il contesto nel quale insistono i Beni è di tipo prettamente residenziale di recente sviluppo, con un buon livello di standard urbanistici e servizi generali.
- Le caratteristiche architettonico edilizie del fabbricato del quale è parte l'appartamento e il garage oggetto di stima, sono del tipo economico standardizzato con finiture di mediocre qualità.
- Il fabbricato è stato realizzato ormai 26 anni fa e necessita di lavori di manutenzione straordinaria in tutte le sue parti.
- L'Appartamento si sviluppa al secondo piano (abitazione) e terzo piano (sottotetto) collegato da scala interna che si sviluppa all'interno del soggiorno. Di fatto la superficie ufficialmente abitabile è quella posta al piano secondo, così costituito: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, 2 logge, scala di collegamento con la soffitta



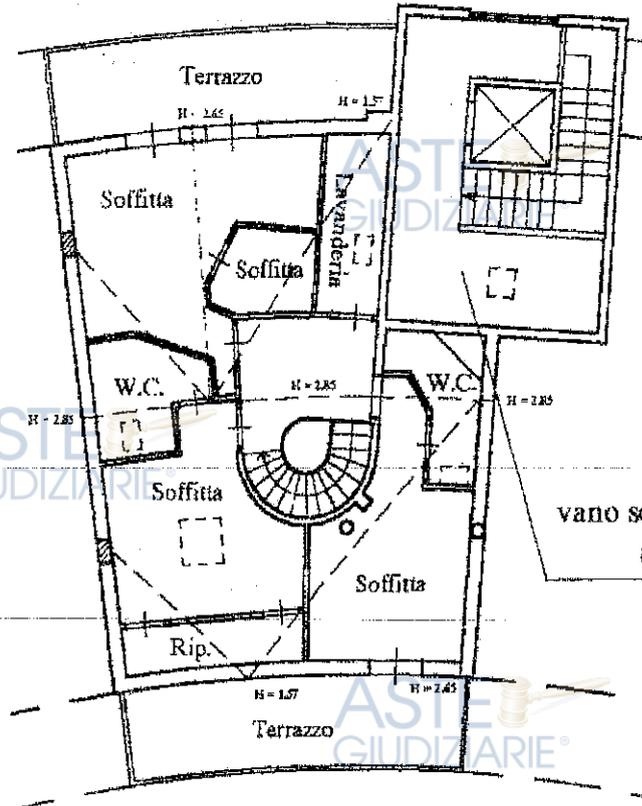
PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La Destinazione Ufficiale, del Piano Terzo (sottotetto), nel Permesso di Costruire, nell'Abitabilità nell'Accatastamento è Soffitta, perché le altezze del piano, la superficie aeroilluminante ecc. non sono sufficienti per la destinazione abitativa. Di conseguenza la superficie del piano sottotetto è stata considerata al 45% della superficie effettiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SOTTOTETTO

Inoltre come si può vedere dalla documentazione fotografica, nel sottotetto e non solo ci sono copiose infiltrazioni di acqua e conseguente formazione di muffe.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Espropriazioni immobiliari N. 111/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®



AS  
GIUD

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



A  
G

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A  
G

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai  
Pagina 4 di 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

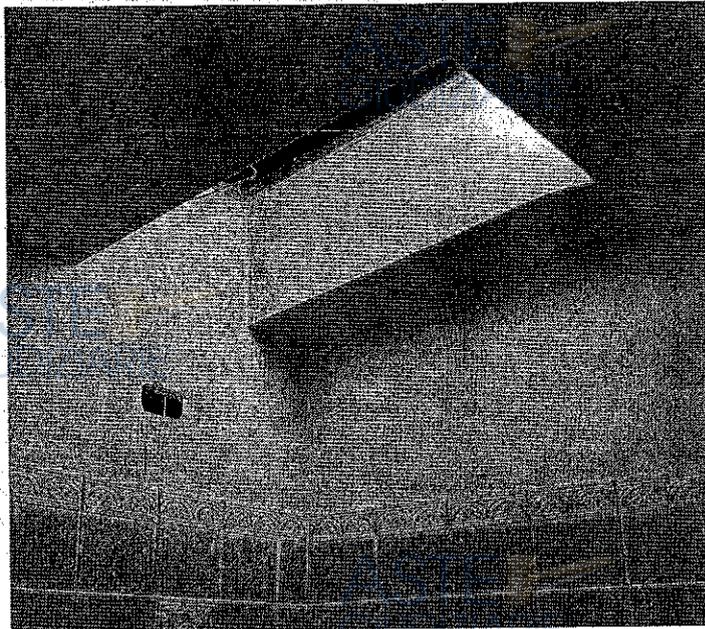
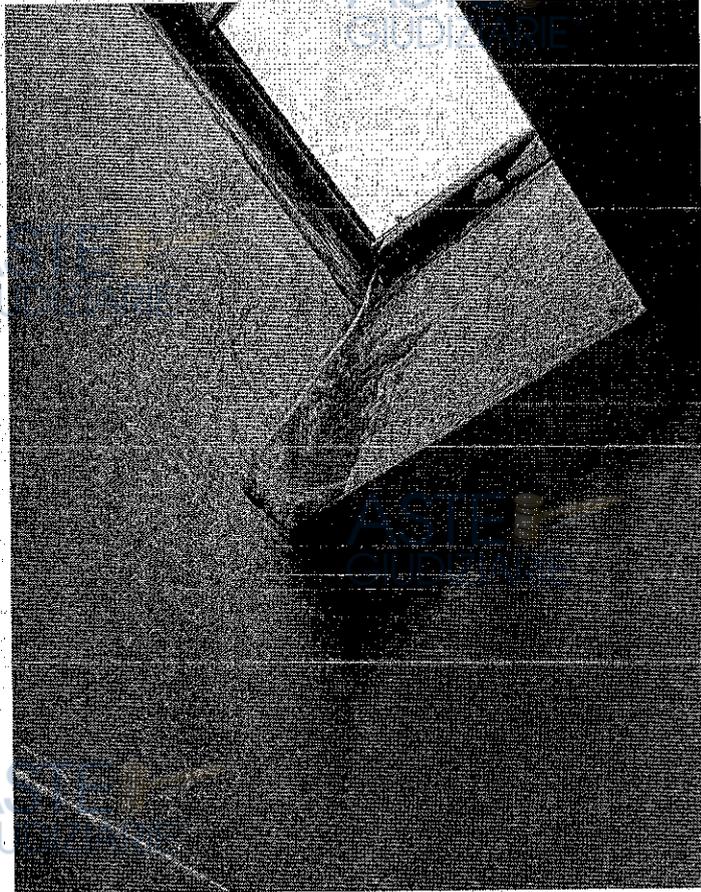
ASTE  
GIUDIZIARIE®





tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai  
Pagina 5 di 2





tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai  
Pagina 6 di 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PECORAI GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2308da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

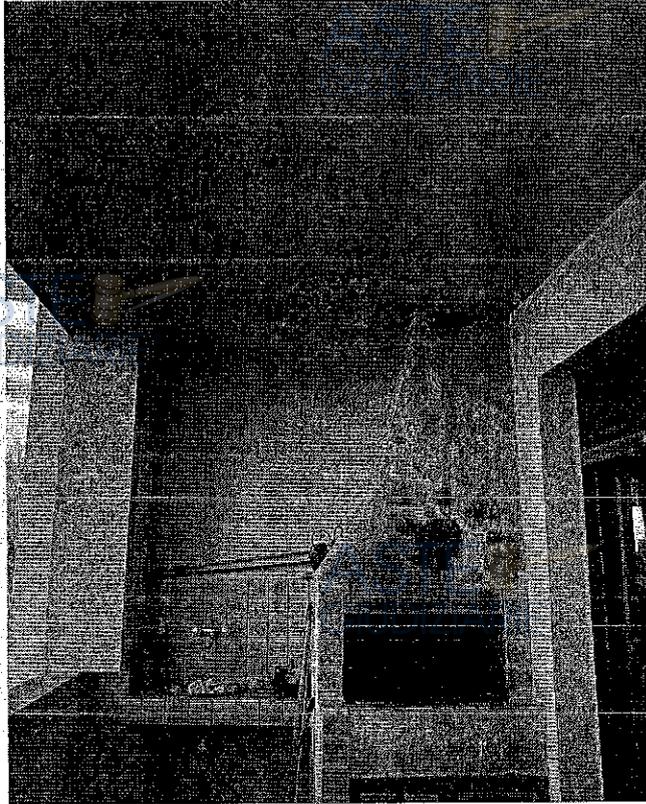
tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai  
Pagina 7 di 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

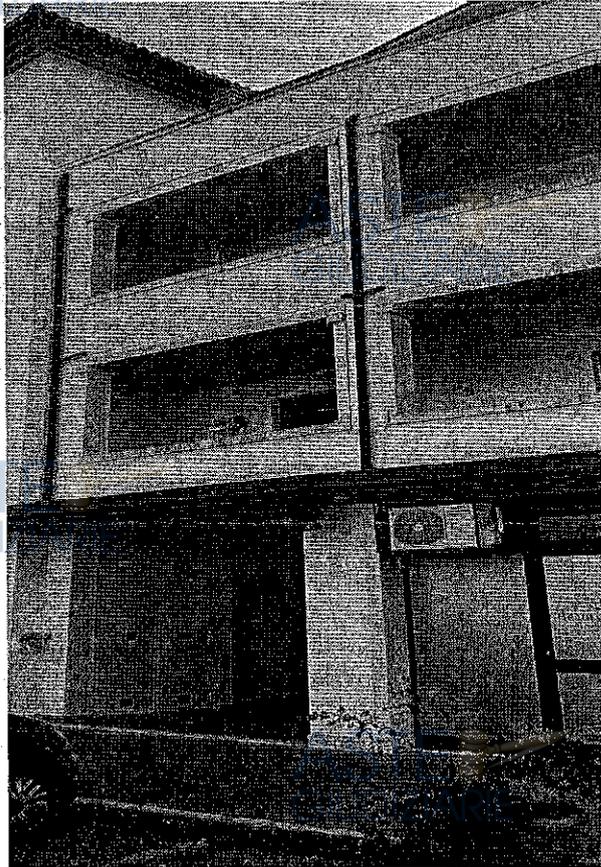
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai  
Pagina 8 di 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Conclusioni.**

La Valutazione del sottoscritto CTU ha tenuto conto di tutte le peculiarità del bene e ovviamente anche delle molteplici criticità, in parte anche sopra evidenziate. Ritengo pertanto che il Valore attribuito ai Beni oggetto di Stima sia corretto e confermo quanto affermato nella perizia del 12 02 2024.



Il tecnico incaricato  
Arch. Giuseppe Pecorai



