TRIBUNALE DI AREZZO

AGGIORNAMENTO DI RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA "[redacted] NEI CONFRONTI

DEI SIG.RI [redacted]

****

Ruolo Generale n° 261/2018 Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo

****

L'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare tra la [redacted]" ed i Sig.ri [redacted] con suo decreto del 03/05/2019 nominava il sottoscritto GEOM. PIER PAOLO LORENZINI con studio in Rassina (AR) Via Roma n° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 452, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto; considerato che la perizia depositata veniva aggiornata all'anno 2020 e che *medio tempore* furono effettuati dei lavori di manutenzione nel tetto dell'immobile, in quanto erano state riscontrate forti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che causavano danni all'interno dell'appartamento pignorato, come risulta dalla relazione ivg del 19.9.22, visto le decisioni dell''illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dell'ultima udienza del **24.06.2026**, pervenutaci tramite Pec, determinanti l'aggiornamento della perizia con i seguenti quesiti:

1° **QUESITO** .. *ritenuto opportuno disporre aggiornamento peritale alla data odierna che tenga conto dei lavori effettuati e dello stato attuale dell'immobile;*

R.1. - Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire le chiavi dell'immobile pignorato, sito in comune di Castel Focognano frazione Rassina via VITTORIO EMANUELE n. 81 Piano 2, censito nel Comune di Castel Focognano (AR) al Catasto Fabbricati, al Foglio 14 p.lla 400 sub. 12, presso I.V.G. di Arezzo, ad effettuare un nuovo sopralluogo in data 08.07.2026 per constatare l'attuale stato dei luoghi e di conseguenza relazionare sulle condizioni del medesimo.

L'appartamento pignorato, come risulta dalla documentazione fotografica allegata versa sempre in condizioni di manutenzione molto scadenti, identiche a quelle descritte nella relazione depositata a suo tempo. Si rileva che i lavori di riparazione effettuati sulla copertura sono stati efficaci per determinare la fine delle infiltrazioni di acqua piovana, pertanto le umidità rilevate all'interno dell'appartamento stesso si sono asciugate, rimangono comunque tutti i danni causati dalle medesime di cui si era tenuto conto nella stima dello stesso.

2° QUESITO .. *ritenuto necessario che l'esperto non tenga conto della soffitta nella stima del lotto unico, evidenziando quindi che la stessa non è oggetto di pignoramento;*

R.2. – Affermando che la soffitta non è oggetto di pignoramento, aggiorna la stima escludendo dal conteggio il valore della medesima. I valori di stima rimangono quelli già applicati nella precedente depositata, in quanto le condizioni di degrado, a parte le risolte umidità, sono le stesse e non sono applicabili aggiunte nella valutazione, anche perché i lavori effettuati rientrano nelle semplici manutenzioni ordinarie. I dati catastali dell'appartamento sono aggiornati all'ultima visura effettuata sono i seguenti:

Firmato Da: PIER PAOLO LORENZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32e8157f09a0131b9ebad6a96cb784d3

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

-Al Catasto dei fabbricati:

- APPARTAMENTO

- COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO					FRAZ. RASSINA				
N.	FOG.	P.LLA.	SUB..	CAT.	PIANI	CL.	CONS.	SUP. CAT.	R.C.
1	**14**	**400**	**12**	**A/3**	2°	3	vani 4,5	mq. 82	278,89

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 1° semestre anno 2019
Provincia: AREZZO
Comune: CASTEL FOCOGNANO
Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI RASSINA E PIEVE A SOCANA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	Stato di conservativo	Valore di mercato (€/mq.) Min.	Max	Annotazioni
Abitazioni Civili	Normale	**800**	**1150**	
Box	Normale	500	730	
Ville Villini	Normale	960	1400	

SUPERFICIE UTILE MQ. 70,00

SUPERFICIE COMMERCIALE CIRCA MQ. 70,00

Viste le condizione di manutenzione veramente scadenti e considerato che i lavori effettuati sulla copertura sono andati a tamponare le problematiche rilevate a suo tempo ed a evitare ulteriori danni si ritiene che i valori OMI sopra riportati, che sono quelli della precedente stima, siano sempre adottabili anche alla data odierna.
Il valore a mq., per le considerazioni sopra descritte, rimane per l'appartamento di € 600,.

-VALORE COMPLESSIVO APPARTAMENTO

TOTALE -	Valore appartamento mq. 70 x 600 =	€ 42.000,00
DETRAZIONE DEL 15%	(riduzione valore di mercato)	€ 6.300,00
VALORE FINALE		**€ 35.700,00**

Rassina lì 09\07\2026

il tecnico

Geom. Pier Paolo Lorenzini

Firmato Da: PIER PAOLO LORENZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32e8157f09a0131b9ebad6a96cb784d3

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

ALLEGATI ALLA PRESENTE :

- copia della visura catastale aggiornata alla data odierna;
- documentazione fotografica;
- visura catastale aggiornata.

Firmato Da: PIER PAOLO LORENZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32e8157f09a0131b9ebad6a96cb784d3

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