

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva n.236/2018**

Il sottoscritto, Geometra Massimo Materazzi, iscritto al collegio dei Geometri di Arezzo con il numero 1259, con studio in Castiglion Fiorentino (AR), via S.Antonino,98, nominato ESPERTO della procedura in oggetto, facendo seguito alla disposizione dell'ill.mo Giudice Dr.ssa Elisabetta Rodino di Miglione del Tribunale di Arezzo, del 26/03/2023 si accinge qui di seguito alla esposizione dopo il sopralluogo in data odierna, 03/04/2023.

- Visto il sopralluogo del 10/05/2019 e seguente deposito, nello stesso anno, della relazione quale Esperto, nella quale si evidenziava già uno stato mediocre dell'immobile;
- Visto che nella relazione di cui sopra si evidenziava la carenza documentale (atti comunali e incongruenza nella planimetria catastale), oltre atti ad individuare lo stato costruttivo e strutturale dell'immobile;
- Visto il sopralluogo in data odierna (03/04/2023) congiuntamente al custode giudiziario che dava accesso all'immobile;

Si evidenzia che:

- 1) Lo stato dei luoghi è stato trovato, per quanto visibile e per quanto a memoria, in peggioramento rispetto alla data del primo sopralluogo (circa quattro anni fa);
- 2) Tra le cose più importati si segnalano lesioni alle parti strutturali dell'edificio tra le quali, le più evidenti, ai pilastri e del solaio di piano, nel quale se ne evidenzia parziale cedimento (vedasi documentazione fotografica allegata). Tali condizioni potrebbero comportare pericolo a livello anche statico-strutturale con eventuale necessità di adottare interventi indifferibili da valutare.
- 3) Non è stato possibile accedere al piano sottostante a quello in oggetto per vedere e valutare o riportare lo stato dei luoghi (compreso lo stato del solaio);
- 4) A supporto di quanto sopra si è visto che il fabbricato in continuità con l'oggetto della presente con S.C.I.A. del luglio 2022 è stato oggetto di lavori di manutenzione strutturale;

Si conclude e suggerisce:

Visto quanto sopra descritto, il sottoscritto, non avendo competenze in materia strutturale, rimanda l'incarico all'ill.mo Giudice, suggerendo di **incaricare esperto in materia** che possa fare sopralluogo (suggerendo altresì di dare mandato anche all'accesso nella parte sottostante per quanto possibile), al fine di costatare e valutare (comprese eventuali prove tecniche e saggi) l'effettiva condizione e gravità dello stato dei luoghi compresi eventuali interventi e relativi costi.

Inoltre, considerata la delicatezza, importanza ed i tempi necessari per una corretta valutazione, si suggerisce la **sospensione del tentativo di vendita** del 13/04/2023.



Si rimanda agli allegati;

Castiglion Fiorentino (AR), lì 03/04/2023

L'esperto  
Geom. Massimo Materazzi

Allegati alla presente:

a) Documentazione fotografica;

