

**SANDRONI Gianni**

**Geometra**

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

---

# **TRIBUNALE DI AREZZO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**N. 19/2022 r.g.e.**

---

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

**Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE Elisabetta**

---

**RELAZIONE INTEGRATIVA del 05 marzo 2026**

---

***L'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE: GEOM. GIANNI SANDRONI***



# SANDRONI Gianni

## Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

Il Sottoscritto **Geom. Gianni SANDRONI**, nato ad Arezzo il 09.07.1977, residente in Comune di Civitella in Val di Chiana, Località Pieve al Toppo, Via B. da Montefeltro n° 23, Cod. Fisc. SND GNN 77L09 A390H iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1332, , iscritto all'albo dei Periti del Tribunale Ordinario di Arezzo al n° 107 nella categoria Geometri e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Ordinario di Arezzo al n° 74 nella categoria Geometri, Valutatore Immobiliare Certificato Inarcheck, Livello Base Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0341-2020, con Studio Tecnico Associato posto in Pieve al Toppo, Via Aretina Nord 45/3, P.IVA 01686930510, in qualità di esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva immobiliare n° 19/2022 RGes aperta presso Tribunale Ordinario di Arezzo, in risposta alla disposizione del Sig. Giudice Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione del 23/02/2026 **“dispone che il CTU effettui sopralluogo per verificare le cause delle infiltrazioni ed eventuali pericoli di crollo”** è in grado di riferire quanto segue:

- In data 04 marzo 2026 l'esperto ha effettuato sopralluogo presso i beni di cui al Lotto unico formato dallo stesso ed in particolare per verificare le cause delle infiltrazioni di acqua dalla copertura del Fabbricato “A”, non menzionata in precedenza nella relazione di stima, nonché l'inevitabile accrescimento delle muffe verosimilmente causate da risalenti problemi all'impermeabilizzazione della copertura, il tutto rilevato in sede di ricognizione periodica del 19/02/2026 dall'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nella sua qualità di custode giudiziario dei beni immobili pignorati IVG.
- L'esperto, visto il sopralluogo effettuato dallo stesso in data 04 marzo 2026 afferma che le cause delle infiltrazioni di acqua presenti nella camera, provenienti dalla copertura del Fabbricato “A”, infiltrazioni non menzionate in precedenza nella relazione di stima, sono riconducibili allo stato di conservazione e manutenzione in cui attualmente si trova il lucernario presente in detta camera, lo stesso infatti all'attualità è costituito da solo telaio in legno, privo di anta, del relativo vetro e guarnizioni, al cui posto è stato arrangiato un rudimentale pannello provvisorio che consente solo marginalmente e minimamente l'impermeabilizzazione di detta apertura presente in copertura (vedasi scatti fotografici sotto riportati, in cui emerge quanto sopra detto e addirittura si nota il passaggio di aria e luce senza alcuna protezione tra il telaio dell'infisso e detto pannello).



# SANDRONI Gianni

## Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

---



# SANDRONI Gianni

## Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

---



# SANDRONI Gianni

## Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

---



# SANDRONI Gianni

## Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

---

- Per quanto riguarda invece l'accrescimento di muffe presenti nella copertura della zona soggiorno del Fabbricato "A" le stesse sono dovute ad infiltrazioni di acqua meteorica che si manifestano sia per problemi di impermeabilizzazione della copertura (manto e guaina bituminosa in cattivo stato di conservazione) ed in parte anche da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal comignolo e dalla conversa posta alla base della canna fumaria (vedasi scatti fotografici sotto riportati, in cui emerge quanto sopra detto).



# SANDRONI Gianni

Geometra

C.F. SND GNN 77L09 A390H e-mail: [studioassociatomencucci@gmail.com](mailto:studioassociatomencucci@gmail.com) pec: [gianni.sandroni@geopec.it](mailto:gianni.sandroni@geopec.it) P.I. 01686930510  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MENCUCCI  
Via Aretina Nord n° 45/3 – Civitella in Val di Chiana (AR) - Tel. 0575/410050 – 347/5455352

---



**L'esperto, allo stato attuale, per le infiltrazioni sopra descritte non evidenzia imminenti pericoli di crollo delle strutture.**

Pieve al Toppo, li 05 Marzo 2026

L'esperto  
Geom. Gianni SANDRONI

