

TRIBUNALE DI AREZZO

RUOLO GENERALE N°115/2025 (unita al R.G. n°71/2022)

Giudice dell'esecuzione: Dr. [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare - Valutazione di stima beni pignorati
Perizia relativa al garage di pertinenza (sub. Catastale 18)**1. Premessa.**

Il sottoscritto Geom. Emiliano Lucherini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n°1347 e con studio in Pontassieve, Via Guido Reni n°12/c è stato nominato con Decreto del Giudice [REDACTED] in data 30 agosto 2022 Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale n°71/2022 promossa dalla [REDACTED] - C.F. e P.IVA [REDACTED] (parte attrice) contro [REDACTED] - C.F. [REDACTED] [REDACTED] (parte convenuta).

A seguito del decreto di nomina, il sottoscritto in data 05 settembre 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento prescritto dall'art. 569 c.p.c. accettando conseguentemente l'incarico affidato dal Giudice con il quale gli venivano sottoposti i quesiti necessari alla vendita giudiziale dei beni pignorati.

In data 28 novembre 2022 il sottoscritto depositava la perizia relativa all'esecuzione immobiliare di cui al R.G. 71/2022 e successivamente le integrazioni richieste e ad essa relative.

In data 01 ottobre 2025 il sottoscritto si recava in udienza per relazionare il Giudice e le parti sulla necessità di procedere ad aggiornare la perizia originaria integrandola con la stima

del garage pertinenziale ai beni già oggetto della perizia originaria, meglio identificato dal sub.18 della particella catastale sulla quale insistono i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n°71/2022; in tale occasione sono stato incaricato di completare la perizia stimando anche il garage citato.

Preso atto di quanto richiesto e per una migliore leggibilità dell'elaborato, ho suddiviso la mia perizia in capitoli che risultano essere:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONFINI E DATI CATASTALI
2. PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE DEL BENE
4. STATO DI POSSESSO E SPESE CONDOMINIALI
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE VINCOLI E NORME DI REGOLAMENTO URBANISTICO
8. QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ IN LOTTI
9. VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE
10. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI E VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO (Es. Immobiliari di cui al R.G. 71/2022 + R.G. 115/2025)
11. ALLEGATI

Dopo aver effettuato una prima istruttoria dell'incarico attraverso i documenti presenti all'interno del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, ho effettuato tutti gli accertamenti di rito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio-Servizi catastali di Arezzo e il Comune di Sansepolcro acquisendo tutti i documenti necessari. Non ho effettuato nuove visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo e la continuità delle

trascrizioni in quanto in udienza è verbalmente emerso che non erano necessarie stante la recente Certificazione notarile redatta dal [REDACTED] Notaio in Maddaloni ed iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Dopo la data dell'udienza, ho atteso che l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo fissasse la data di primo accesso ai beni oggetto della presente perizia, ed in data 22 ottobre 2025 congiuntamente al Dott. [REDACTED] (referente della pratica per l'I.V.G.) abbiamo effettuato sopralluogo; l'esecutata ci ha conferito libero accesso all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, permettendomi conseguentemente di eseguire il sopralluogo al bene pignorato e di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni ritenute opportune, nonché acquisire un'ampia documentazione fotografica.

Essendo ad oggi in possesso di tutta la documentazione preliminare necessaria a espletare l'incarico assegnato, ecco quanto il sottoscritto è in grado di esporre.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONFINI E DATI CATASTALI

Garage pertinenziale adiacente al fabbricato principale posto al piano seminterrato posto in frazione Gragnano del Comune di Sansepolcro e con accesso da Via di Gragnano ma privo di numero civico. Il garage, di pertinenza delle quattro unità immobiliari a civile abitazione che costituiscono l'edificio adiacente ha una superficie utile di mq.132 e altezza di mt.2,25.

Confini: oltre che con la proprietà [REDACTED] [REDACTED] (entrambi in adiacenza al fabbricato principale), confina con il resede comune di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] sia sul lato di accesso che su quello tergale, con la proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri.

Per quanto riguarda l'individuazione catastale, i beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro all'interno del foglio di mappa 54 particella 531 dal subalterno 18 (garage al piano seminterrato), categoria C/6, classe 3, consistenza mq.132, superficie

catastale mq.147 e rendita di €.409,03. La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'unità immobiliare

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52 si dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare raffigurati nella scheda planimetrica depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Dip. Territorio di Arezzo, in data 16 marzo 1998 protocollo n°A00776.1/1998 e che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto e di legittimazione urbanistica dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

2. PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato edificato sul sedime del sub.1 del mappale 531 del foglio di mappa 54 del catasto fabbricati del comune di Sansepolcro dai Sig.ri [REDACTED], i quali erano all'epoca della costruzioni, nudi proprietari (i primi quattro) e usufruttuari gli ultimi due, a seguito dell'atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sansepolcro del 23 dicembre 1989 repertorio n°1744 - raccolta n°138 registrato a Sansepolcro l'11 gennaio 1990 al n°26 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 17 gennaio 1990 al n°822 del Registro Particolare ed al n°1061 del Registro Generale con il quale i Sig.ri [REDACTED] acquisivano la nuda proprietà con riserva di usufrutto vita natural durante con reciproco diritto di accrescimento dei Sig.ri [REDACTED].

Attualmente con il decesso dei Sig.ri [REDACTED] e le conseguenti riunioni di usufrutto, nonché la vendita da parte della [REDACTED] avvenuta in data 09/07/2025 con atto Notaio [REDACTED] di Sansepolcro repertorio 117952, la proprietà è divenuta indivisa ed in quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno ai Sig.ri [REDACTED].

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di questa integrazione dell'esecuzione immobiliare n°71/2022 è ubicato in frazione Gragnano del Comune di Sansepolcro, in via di Gragnano s.n.c., e trova accesso da una porzione dal sub.1 del Foglio di mappa 54 p.lla 531 interposta tra l'accesso carrabile al garage e via di Gragnano; esso, edificato indicativamente nel 1990/1991, è posto al piano seminterrato del complesso edilizio e si compone di un unico ampio locale al grezzo privo di qualsiasi impianto. La struttura perimetrale è costituita da pilastri (sul lato adiacente al fabbricato principale) e setti in cemento armato (sugli altri lati), mentre il solaio di copertura è in latero-cemento debitamente impermeabilizzato. A terra la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento a grezzo. L'accesso al garage avviene da un portale carrabile posto su uno dei "lati corti" della struttura chiudibile con una porta in ferro a due ante. All'interno di esso trovano alloggio le fosse biologiche delle unità immobiliari edificate sulla particella 531. Sopra il solaio di copertura del garage insiste il resede comune alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio, catastalmente distinto dal subalterno 1

Il garage si trova in mediocri condizioni di manutenzione, sebbene lo stato grezzo dello stesso "limita" i danni che ne potrebbero derivare dallo scarso mantenimento, pertanto con una piccola normale manutenzione esso potrebbe tornare in sufficiente stato di condizione di utilizzo. Attualmente la porta di accesso è rugginosa e non chiudibile, mentre in alcune zone si evidenziano infiltrazioni di acqua meteorica; quanto descritto è facilmente riparabile con l'intervento di un fabbro e di un imbianchino (per la porta) e di un muratore (per quanto riguarda il ripristino delle guaine impermeabilizzanti che permettono attualmente il passaggio di acqua piovana all'interno del locale).

La superficie del garage è pari a mq.132,00 per un'altezza di mt.2,25.

La descrizione del beni oggetto della presente perizia è meglio visibile all'interno della documentazione fotografica ad essa allegata.

4. STATO DI POSSESSO E SPESE CONDOMINIALI

Il bene è nella disponibilità dell'esecutata per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$; gli altri $\frac{3}{4}$ sono di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]; da dichiarazione della [REDACTED] il garage è attualmente utilizzato dai Sig.ri [REDACTED], ma non vi sono formalizzazioni di alcun tipo come contratti di comodato d'uso o di affitto.

Non risulta la costituzione di alcun condominio né spese condominiali inavase.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte non risultano sussistere cause pendenti, vincoli o oneri opponibili all'acquirente.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della documentazione, si elencano i gravami a nome dell'esecutata presenti sull'immobile oggetto di pignoramento. L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risulta il seguente:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE relativo all'unità immobiliare oggetto di perizia trascritto ad Arezzo il 12 agosto 2025 al n°14832RG/112120RP a favore di Purple SPV srl con sede in Conegliano (TV) - C.F. 04846340265
Tributi di cancellazione presunti €294,00

7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VINCOLI E NORME DI REGOLAMENTO URBANISTICO

In adempimento a quanto previsto dalla Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni si precisa che il garage è stato realizzato con Autorizzazione del



14 novembre 1990 per la Costruzione di un garage ai sensi dell Legge 122/1989 in deroga agli strumenti urbanistici all'epoca vigenti.

Essendo il garage realizzato in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti all'epoca della costruzione, è legato da pertinenzialità con le unità immobiliari dell'adiacente edificio e per tale motivo non può essere alienato distintamente dall'unità immobiliare per civile abitazione di proprietà dell'esecutata in quanto perderebbe ogni requisito di regolarità urbanistica.

Dal confronto tra lo stato attuale del garage e gli elaborati grafici del progetto depositato presso il Comune di Sansepolcro emergono "parziali difformità" rientranti nella casistica di cui all'art.34-bis del DPR n°380/2001 e all'art.198 della Legge Regionale Toscana n°65/2014 e s.m.i., soggette quindi alla disciplina delle tolleranze costruttive.

Quanto sopra indicato, non costituisce violazione edilizia, essendo riconducibile a tolleranze costruttive, irregolarità esecutive di muri interni e difforme ubicazione di aperture, ai sensi dell'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2 e 2-bis del D.P.R. 380/2001 e articolo 198 comma 1-bis, 2, 3 e 3 bis della L.R.T. 65/2014; pertanto si certifica lo stato legittimo dell'unità immobiliare sopra indicata, conformemente alle disposizioni normative vigenti e che la stessa è liberamente commerciabile.

Per quanto riguarda i vincoli presenti nell'area dove insistono i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sussiste un'area "...di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 30/1994."

La costruzione in deroga agli strumenti urbanistici del garage oggetto di perizia, realizzato sulla base di quanto previsto dalla Legge 24 marzo 1989 n°122 c.d. "Legge Tognoli", consente la realizzazione del manufatto indipendentemente da quanto previsto dai vari piani urbanistici comunali.

8. QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è venduto per la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà dell'esecutata.

Il bene oggetto di pignoramento non è inoltre divisibile in lotti senza decurtarne il valore.

9. VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare ho applicato il procedimento sintetico di stima basato sulla comparazione dei prezzi di vendita di altri beni simili a quello da stimare, tenendo conto della particolare situazione del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile. Ho individuato un valore unitario a metro quadrato del bene oggetto della presente perizia che moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso esplicita il Valore commerciale del bene.

Il valore unitario individuato per la destinazione di garage dell'immobile oggetto di stima si può assumere in € 600,00/mq.

Il valore della superficie commerciale del bene oggetto di perizia dovrà essere ridotto di un ulteriore 20% in quanto appartenente in modo indiviso a più proprietà e gravato da servitù per la presenza, al suo interno, delle fosse biologiche del fabbricato principale; pertanto si ha:

$$\text{mq.}132,00 \times \text{€}600,00/\text{mq} \times (-20\%) = \text{€}63.360,00$$

Il valore indicato, dovrà essere ulteriormente ridotto delle seguenti spese, che come previsto nell'incarico ricevuto, esplicito analiticamente:

- €1.000,00 circa comprensivi di IVA per l'esecuzione di lavori di riparazione della porta di accesso;
- €4.000,00 circa comprensivi di IVA per l'esecuzione di lavori di riparazione delle zone ove si apprezzano le infiltrazioni di acqua meteorica descritte.

Il totale dei costi e delle riduzioni di stima sopra indicati ascende a €5.000,00, che sottratti al valore commerciale complessivo del bene oggetto di pignoramento, portano ad ottenere un valore di mercato di €58.360,00; esso dovrà essere ulteriormente decurtato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo a €49.606,00.

Il valore indicato è pignorato per la quota di $\frac{1}{4}$ a carico della [REDACTED], pertanto il più probabile prezzo finale di vendita del bene soggetto ad esecuzione immobiliare, ritenuto libero da occupazioni, vizi e servitù e debitamente arrotondato ascende a:

€12.500,00 (dicesi Euro dodicimilacinquecento/00)

10. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI E VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO (Es. Immobiliari di cui al R.G. 71/2022 + R.G. 115/2025)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono divisibili in lotti; il valore indicato nel capitolo 9. riguarda la stima del solo garage oggetto della presente esecuzione immobiliare (R.G. 115/2025). A tale valore si deve aggiungere quello dei beni stimati all'interno della perizia inerente la procedura esecutiva principale (R.G. 71/2022) il cui valore è rimasto invariato rispetto alla data originaria della stima ed è pari a €135.000,00 (dicesi Euro centotrentacinquemila/00).

Per le motivazioni sopra indicate il prezzo finale di vendita complessivo di tutte le unità immobiliari pignorate (sia per intero che in quota), nell'esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale n°71/2022 unita con la presente (Ruolo Generale n°115/2025), ritenute libere da occupazioni, vizi e servitù ascende a:

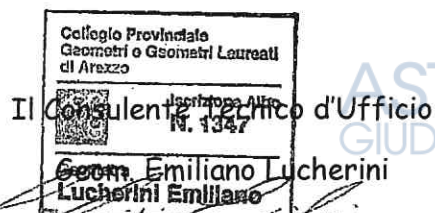
**€ 147.500,00 (dicesi Euro centoquarantasettemila-
cinquecento/00)**

11. ALLEGATI

- A.) Planimetria catastale relativa al garage
- B.) Elaborato planimetrico;
- C.) Visura catastale del bene oggetto di pignoramento;
- D.) Autorizzazione del 14 novembre 1990 ai sensi della Legge 122/1989 comprensiva di elaborati grafici;
- E.) Documentazione fotografica;

Alla luce di quanto sopra esposto ritengo di aver esaurientemente risposto a quanto richiesto dal G.E. in fase di conferimento dell'incarico integrativo avvenuto nel corso dell'udienza del 01 ottobre 2025.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e colgo l'occasione per porgere i miei più Distinti Saluti



Pontassieve, lì 30 dicembre 2025