

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 161/2024 R.G.E.

La sottoscritta Architetto Laura Tavanti iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Arezzo al n. 605, nominata dal G. E. Dott. Federico Pani esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 161/2024 RGE, precisa quanto segue.

Oggetto: Comunicazione di correzione per errore materiale nella perizia immobiliare depositata in data 18/08/2025 – Procedimento R.G. E. 161/2024

In data 18/08/2025 è stata depositata la perizia estimativa relativa al bene sito in Loc. Casa la Marga, 69 – Subbiano (AR). Successivamente al deposito, a seguito di ulteriore verifica e controllo documentale, è stato riscontrato un errore materiale nel dimensionamento del terreno oggetto di stima identificato catastalmente al Fg. 35 part. 11; nello specifico, **è stato indicato erroneamente che la superficie del terreno fosse pari a 120mq mentre quella corretta, risultante da aggiornato riscontro catastale e verifica in loco, è pari a circa 83mq**; si precisa che tale errore è di natura esclusivamente materiale e ha comportato una piccola variazione nella valutazione estimativa, a tal fine si provvede alla correzione dei valori economici riportati nella perizia di stima.

Di seguito si riporta lo schema riepilogativo della stima dell'intero immobile con le dovute correzioni

Piano e/o destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Locali abitativi T-P-S	111,00	1,00	111,00
Locali accessori cantina	28,00	0,40	11,20
Terreno part. 11	83,00	0,10	8,30
Totale superficie			130,50



Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nella perizia depositata è stabilito in:

$130,50\text{mq} \times \text{€} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 130.500,00.$

Al suddetto valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità pari a € 2.200,00.

Valore LOTTO 1:

$\text{€} 130.500,00 - \text{€} 2.200,00 = \text{€} 128.300,00$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15%.

$\text{€} 128.300,00 - 19.245,00 = \text{€} 109.055,00$ che si arrotonda per difetto a € 109.000,00.

Il valore di vendita giudiziaria del LOTTO 1 è il seguente: € 109.000,00

Si chiede cortesemente al Giudice di voler acquisire agli atti la presente relazione, come parte integrante della perizia originaria, ai fini della corretta prosecuzione della procedura.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione, si porgono distinti saluti.

Arezzo, 24/09/2025

L'esperto

Laura Tavanti Architetto

Laura Tavanti Architetto

Laura Tavanti
Architetto

605