

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 142/2017 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Stefania Bruno**

Contro:

- XXX.

Promosso da:

- XXX.

–Udienza in data: **09/04/2024** ore **09:30**.

C.T.U.: **Geometra Paola Bartolozzi**.

Data del sopralluogo: **01/12/2023** alle ore **15:00**

R E L A Z I O N E

DI AGGIORNAMENTO DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La S.V. Ill.ma, in data 28/11/2023, dava incarico alla sottoscritta Geom. Paola Bartolozzi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n. 318, con studio in Montemurlo (PO) - Via Palermo n. 29, di depositare una relazione di aggiornamento, previo sopralluogo nel termine di 90gg.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 01/12/2023 la sottoscritta eseguiva il sopralluogo alla presenza del custode geometra XX.), e veniva verificato lo stato di fatto del bene oggetto di esecuzione.

Nel corso del sopralluogo veniva accertato che il bene immobile è stato oggetto di intervento di ripristino di porzione di pavimentazione a seguito di rottura di tratto di tubazione dell'impianto idrico-sanitario (foto in allegato

fornite dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

All'attualità è stato eseguito un intervento parziale dell'impianto idrico-sanitario, che ha interessato la porzione interessata dalla perdita.

A seguito della demolizione di porzione di pavimentazione (zona disimpegno reparto notte) per eseguire la sostituzione del tratto di tubazione danneggiata, la stessa è stata ripristinata inserendo una pavimentazione in laminato, effetto parquet, in sostituzione della precedente costituita da piastrelle in monocottura (foto in allegato).

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE

Considerato che le attuali quotazioni di mercato sono leggermente in ribasso rispetto al secondo semestre 2018 (riferimento temporale della precedente stima), come risulta dalle indagini e ricerche effettuate che rilevano quanto segue:

- Le Tabelle di Quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2023), per abitazioni civili, indicano valori che vanno da un minimo di €/mq 1.650,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00;
- Il Borsino Immobiliare della zona, per beni immobili in fascia media, indica valori che vanno da un minimo di €/mq 1.688,00 ad un massimo di €/mq 2.104,00, per beni immobili di qualità inferiore alla media, indica valori che vanno da un minimo di €/mq 1.208,00 ad un massimo di €/mq 1.582,00;
- Da indagini eseguite presso operatori del mercato immobiliare della zona, ho verificato che immobili simili a quello oggetto di stima vengono attualmente posti in vendita con prezzi che vanno

da un minimo di €/mq. 1.500,00 ad un massimo di €/mq. 1.800,00, e tenuto inoltre conto delle attuali caratteristiche del bene e dello stato di conservazione e manutenzione (a seguito anche dell'intervento di ripristino che ha interessato solo la porzione dell'impianto idrico-sanitario all'attualità danneggiata), ritengo di poter indicare il **valore di €/mq 1.600,00.**

Per cui di seguito la valutazione aggiornata all'attualità:

LOTTO UNICO costituito da **appartamento e locale garage** posto al piano terra e S1, composto da quattro vani oltre cucina-pranzo, disimpegno, due locali bagno, ripostiglio, due terrazzi, resede esclusivo su due lati, con annesso locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e locale ad uso autorimessa, il tutto ubicato nel Comune di Prato, Via F. Ferrucci n. 192:

mq. 180,44 (Superficie Commerciale) x **€. 1.600,00** = **€. 288.704,00** =

Si applica l'abbattimento del 10 % a garanzia di eventuali vizi occulti.

€. 288.704,00 x 0,90 = **€. 259.833,60** =

Considerato che Il bene immobile è pignorato per l'intera quota, si determina in

EURO 260.000,00=

(duecentosessantamila-00)

il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, con arrotondamento per eccesso.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, li 08/02/2024

Il CTU: Geometra Paola Bartolozzi

Via Palermo n. 29 – 59013 Montemurlo

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).Email:

paola.bartolozzi@geopec.it

p_ bartolozzi@virgilio.it

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica