

LOUO D

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione immobiliare

Procedure riunite n° 3/98, 27/98, 36/99 41/99 R. Esec.

promossa da

contro

INDICE:

PREMESSA	2
QUESITO	3
BENI PIGNORATI	4
OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO	10
RISPOSTE AL QUESITO	10
<i>Risultanze catastali e notarili, creditori iscritti, regolarità urbanistica.</i> ..	11
<i>Descrizione dei beni</i>	16
<i>Criteri di stima</i>	30
<i>Valutazione immobili</i>	34
CONCLUSIONI	38
ALLEGATI	39

OMISSIS

Centro servizi

Il centro servizi è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e una seminterrata con soppalco, a servizio degli ospiti del complesso alberghiero, del complesso turistico residenziale e degli utenti della piscina, dotato di ampi locali e magazzini. La pavimentazione è in grés ceramico.

La struttura è realizzata in c.a. con copertura piana, pavimentata con piastrelle in grés.

Occorre intervenire per impermeabilizzare la copertura, ripristinando le pendenze adeguatamente e realizzare qualche intervento di manutenzione straordinaria al piano seminterrato volto al ripristino degli intonaci e delle strutture.

Annessi al centro servizi esistono tre campi da tennis, un campo di pallavolo, un campo di calcetto, una piscina per bambini, una piscina con acqua scivoli e per tuffi a servizio dei residences.

Il centro servizi ha assunto il nuovo identificativo catastale foglio 161
particella 214 sub 1 intestato a *** (cfr. All. n° VII)

OMISSIS

[Handwritten mark]

OMISSIS

Anche per la valutazione del Centro servizi si è fatto riferimento al mercato immobiliare e sono stati riscontrati valori che oscillano tra 700,00÷1.500,00 €/mq. Il sottoscritto C.T.U. ritiene di potere applicare alle singole tipologie i seguenti prezzi unitari medi:

Centro servizi fabbricato 1.000,00 €/mq

Valore di stima mq 1908 x 1.000,00 €/mq + mq 180 x 600,00 €/mq =
2.016.000,00 €

Centro servizi piscine 400,00 €/mq

Valore di stima mq 1482 x 400,00 €/mq = 592.800,00 €

Centro servizi area sportiva 40,00 €/mq

Valore di stima mq 3.626 x 40,00 €/mq = 145.040,00 €

Complessivamente il valore del centro servizi è pari a 2.753.840,00 € al quale occorre applicare un coefficiente di vetustà pari al 20 %

2.753.840,00 € * 80% = € 2.203.072,00

ed in c.t. € 2.200.000,00 (diconsi € duemilioniduecentomila/00).

OMISSIS