

## Fallimento F.N. 95/2014

Curatore: Dott.sa Donatella Tarsi

### Aggiornamento valore di stima Cespite I - Parcheggio a Castelfidardo posto a monte della S.S.16 Adriatica

#### PREMESSA

Lo scrivente Ing. Alberto Menghini, su incarico del curatore della procedura in oggetto Dott.sa Donatella Tarsi, ha redatto la seguente relazione circa l'aggiornamento del valore di stima del Cespite I rispetto alle precedenti valutazioni effettuate nell'Aprile 2013 e nel Luglio 2015.

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

*Comune:* Castelfidardo      *Catasto:* Terreni      *Foglio:* 6      *Mappale:* 195  
*Qualità:* seminativo      *Superficie:* 2.625 mq  
*Reddito Dominicale:* € 16,27      *Reddito agrario:* €15,59

1

#### TITOLI ABILITATIVI

Permesso di Costruire n.52/2008 del 28/07/2008 Pratica edilizia n.2006/282 per "Realizzazione di parcheggio a servizio del complesso immobiliare sala da ballo, discoteca e albergo in corso di costruzione".

#### DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno di mq 2625 con modesta pendenza verso la sottostante S.S.16 di forma regolare. Su detto terreno è stato posto in opera uno strato di stabilizzato al fine di poter usufruire di due isole di parcheggio delle dimensioni di circa 10 ml x 60 ml, ognuna con capacità pari a n. 52 posti auto.

#### VALUTAZIONE

Il valore dei posti auto è fortemente correlato all'utilizzo degli immobili di cui sono a servizio; ad oggi la società che gestisce la discoteca è fallita mentre l'albergo ed il ristorante hanno a disposizione un sufficiente numero di posti auto nel piazzale antistante. Inoltre il mancato utilizzo del parcheggio da oltre cinque anni ha portato ad un completo degrado dell'area che si presenta ad oggi quale un terreno incolto.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse si considera un valore attuale dei posti auto pari a:

$V_{u \text{ posti auto}} = 100 \text{ €/mq}$

n. posti auto = 104

dimensione posto auto = 2,30 ml x 5,00 ml

$V_{\text{stima CESPITE I}} = 104 \times 2,30 \text{ ml} \times 5,00 \text{ ml} \times 100 \text{ €/mq} = 119.600,00 \text{ €}$

**$V_{\text{CESPITE I}} = 120.000,00 \text{ €}$**

Valore proquota Edilmarche Costruzioni Srl 50%

$V_{\text{CESPITE I proquota}} = 60.000,00 \text{ €}$



Ancona, 25/06/2020

*Il tecnico stimatore*

*Ing. Alberto Menghini*

Allegati:

- Estratto di mappa
- Visura
- Mappa google



2

