

TRIBUNALE DI ANCONA

Liquidazione Giudiziale n. 40/2024

MENGUCCI S.R.L. in liquidazione

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

via Metauro n. 63, Ancona

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore

Dott.ssa Caterina Del Gobbo

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Nella documentazione reperita presso il SUE del Comune di Ancona, una nota richiama un atto di vincolo di inedificabilità Notaio Sabatini del 22/06/1967 Rep. 84720 (trascritto il 01/07/1967 al n. 6920), sul lotto di vendita

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - **Via Metauro** Foglio 74 Particella 284

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- MENGUCCI SPA** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00348420423

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- MENGUCCI SPA** (Proprietà 1/1)

Il bene risulta intestato con denominazione **"MENGUCCI SPA"**, ma con stesso numero di partita iva della **"MENGUCCI SRL"** intestatario del bene n. 1 (lotto 1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5634,00 mq	5634,00 mq	1	5634,00 mq	-	
Totale superficie convenzionale:				5634,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5634,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1997 al 08/08/1997	Dominelli, Maria proprietà a famiglia Zaira usufrutto 1/2	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,56,34 Reddito dominicale € 26,19

		Reddito agrario € 30,55
Dal 08/08/1997 al 04/07/2024		Catasto Terreni Fg. 74, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,56,34 Reddito dominicale € 26,19 Reddito agrario € 30,55

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
74	284				Seminativo	2	00,56,34 mq	26,19 €	30,55 €	

PATTI

Il terreno non ha accesso diretto dalla pubblica via, per cui risulta intercluso

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997 al 04/07/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	08/08/1997	127611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/11/1995	8985	13130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Ancona il 31/07/2024

Reg. gen. 16851 - Reg. part. 12187

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La trascrizione della Sentenza di liquidazione giudiziale non riporta i dati degli immobili ma unicamente la denominazione della società "[REDACTED]". Il bene in questione risulta intestato con denominazione "[REDACTED]" ma con stesso numero di partita iva

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Ancona in parte in "Zone di fondovalle", in parte in "Zone agricole normali". tavola 8 E delle Zone a Tessuto Omogeneo

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella documentazione reperita presso il SUE del Comune di Ancona, una nota richiama un atto di vincolo di inedificabilità Notaio Sabatini del 22/06/1967 Rep. 84720 (trascritto il 01/07/1967 al n. 6920), sul lotto di vendita

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di due lotti: il primo (LOTTO 1) composto dal capannone industriale (bene 1) con le due particelle di terreno a confine (beni 2 e 3), nelle quali risultano presenti le attrezzature e parte delle condutture a servizio dell'impianto antincendio del capannone, e accessibili dalla corte del capannone stesso, altrimenti interclusi; il secondo (LOTTO 2) composto dalla particella di terreno a sud (bene n. 4) confinante con la particella di cui al bene 3.

Per quanto riguarda la stima dei beni, per la valutazione dell'edificio industriale il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Le quotazioni correnti di mercato reperite vengono adeguate al caso in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame, fornisce una forbice di valori che vanno tra 220 e 310 Euro/mq per "capannoni tipici" in

		2,20 €/mq	€ 12.870,00		€ 12.870,00
		1,50 €/mq	€ 5.820,00		€ 5.820,00
					€ 755.490,00

Valore di stima: € 755.490,00

			€
			€

			€
			€

€ 1.060.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) **Via Metauro** Foglio 74 Particella 284
 Il terreno si trova in zona agricola in località "Taglio di Torrette", ad ovest del capoluogo, raggiungibile dalla Strada Provinciale Vallone, e distante circa 2 km dall'uscita della S.S. 76 "Ancona Centro". È situato a sud della particella 106, confinante con questa. Ha destinazione agricola, è di forma regolare e compatta, pianeggiante, di superficie catastale pari a 5.634 mq. Confina a nord con la particella 106, ad est con un fosso di scolo, a sud e a ovest con terreni di altra proprietà. Attualmente è incolto, ed in sede di sopralluogo si notano alcune zone di ristagno di acqua. Il terreno non ha accesso diretto dalla pubblica via, per cui risulta intercluso
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 284, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.141,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Ancona (AN) - Particella 284	5634,00 mq	1,80 €/mq	€ 10.141,20	100,00%	€ 10.141,20
				Valore di stima:	€ 10.141,20

Valore di stima: € 10.141,20

Valore finale di stima arrotondato: € 10.100,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Jesi, li 05/02/2025

Il C.T.U.
Geom. Frati Alfredo