

STEFANO SERAFINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

**Procedura Liquidazione Giudiziale
n. 8/2025**

Debitore: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE
Giudice: Dott. [REDACTED]

Macerata, 16 novembre 2025

Il C.T.U.
Geometra Stefano Serafini

[REDACTED]

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 24 marzo 2025, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. [REDACTED] assicurato con la compagnia Helvetia, polizza n. [REDACTED] con scadenza in data 28/03/2026, a seguito di nomina accettata in data [REDACTED] attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Porto Recanati (MC), Comune di Potenza Picena (MC) e Comune di Loreto (AN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

sito in Comune di Potenza Picena (MC), Contrada Marignano n. snc, censito al foglio 1, particella 185, cat. F/1, particella 186, cat. F/1, particella 201, rendita € 39,45, particella 202, rendita € 1,16, particella 203, rendita € 1,16, particella 204, rendita € 8,18, particella 205, rendita € 5,55, particella 206, rendita € 0,68.

Quote di proprietà: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: gli appezzamenti di terreno oggetto della presente perizia fanno parte di un più ampio lotto edificabile a destinazione artigianale-industriale, inserito all'interno della lottizzazione denominata "PL 15.3" sita nel Comune di Potenza Picena (MC).

La zona presenta un carattere prevalentemente industriale/artigianale ed è situata in posizione favorevole rispetto alle principali vie di comunicazione locali, regionali e nazionali.

Detti immobili hanno superficie complessiva è di mq 10.522, con destinazione urbanistica strada carrabile, verde pubblico e parcheggi, attualmente risultano non urbanizzate.

L'area di forma articolata e di morfologia pianeggiante, confina:

- a Est con altra proprietà a destinazione industriale e una strada vicinale denominata Molino Gatti;
- a Sud con altri fondi di terreno privati a destinazione agricola e altra proprietà a destinazione industriale;
- a Ovest con altri fondi di terreno privati a destinazione agricola, a Nord con la Strada di lottizzazione futura.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.700,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 7 ottobre 2025.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Trascrizione di costituzione servitù di passaggio all'interno dell'area sottoposta a Piano di lottizzazione fuori dai lotti edificabili ad oggi è presente una servitù per il passaggio di una condotta per l'alimentazione GAS della [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] di PORTO RECANATI in data 22 novembre 1974, repertorio 10986, raccolta 8953 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 22 novembre 1974 al n. 8953 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE SERVITU'. (allegato A.7)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E LE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] di RECANATI in data 21 gennaio 2011, repertorio 66796, raccolta 16287 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 24 gennaio 2011 al n. 173 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 1.800.000,00.
Importo capitale: € 1.200.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni. (allegato A.1)

Iscrizione ipotecaria legale attiva, [REDACTED] in data 4 dicembre 2019, repertorio 815, raccolta 6318 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 7 dicembre 2018 al n. 2000 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da RUOLO.
Importo ipoteca: € 302.655,80.
Importo capitale: € 151.327,90.
Durata ipoteca: anni.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (allegato A.2)

Iscrizione ipotecaria legale attiva, [REDACTED] di LORETO in data 21 luglio 2017, repertorio 108, raccolta 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 29 maggio 2019 al n. 858 a favore di [REDACTED] contro SIPA S.R.L., derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70).
Importo ipoteca: € 45.850,62.
Importo capitale: € 22.925,31.
Durata ipoteca: anni.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (allegato A.3)

Iscrizione ipotecaria legale attiva, [REDACTED] di ROMA in data 7 gennaio 2021, repertorio 120, raccolta 2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 29 ottobre 2024 al n. 1755 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70/2011).
Importo ipoteca: € 53.916,00.
Importo capitale: € 26.958,00.
Durata ipoteca: anni.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (allegato A.4)

Iscrizione ipotecaria legale attiva, [REDACTED] di ROMA in data 7 gennaio 2021, repertorio 120, raccolta 2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 4 novembre 2024 al n. 1800 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70/2011).
Importo ipoteca: € 53.104,00.
Importo capitale: € 26.552,00.
Durata ipoteca: anni.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (allegato A.5)

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di MACERATA in data 18 febbraio 2025, repertorio 9, raccolta 2025 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 5 marzo 2025 al n. 2429 a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SIPA, contro SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. (allegato A.6)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3824, redatto da Arch. [REDACTED] in data 23 giugno 2025 (allegato G.1)
- Norme Tecniche di Attuazione e stralcio PRG (allegato H.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Delibera di consiglio comunale approvazione n. 108 del 29 novembre 2004. Si specifica che con Delibera di consiglio comunale n. 108 è stato approvato il piano di lottizzazione contestualmente approvate le aree destinate a strade parcheggi, verde pubblico e le porzioni destinate a lotti edificabili. (allegato B.1)
- Convenzione urbanistica PL15.3 n. 1308 del 27 gennaio 2006. Allo stato attuale la convenzioni non è state rispettate e pertanto scadute. (allegato B.2)
- Permesso di costruire n. 49 del 10 aprile 2006, intestatario [REDACTED] Opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione "PL 15.3".
Il permesso di costruire sopra descritto era limitato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nella fattispecie strade parcheggi verde pubblico servizi primari per i lotti progettati come adduzione linee fognarie per allacci fognature, acqua, gas, adduzione elettrica e telefonica. (allegato B.3)
- RINNOVO - Permesso di costruire n. 182 del 9 ottobre 2007, intestatario mm1 srl. Realizzazione opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione "PL15.3".
Trattasi di rinnovo permesso di costruire per realizzazione opere di urbanizzazione primaria ad oggi scaduto (allegato B.4)
- Modifica Delibera consiglio comunale approvazione n. 66414 del 27 ottobre 2010. Tale modifica prevedeva la realizzazione di una strada di innesto all'area artigianale/industriale scorporando parte della realizzazione dell'intero asse viario che collegava la lottizzazione PL.15.3 con la strada di Contrada Molino Gatti, l'arco temporale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della SIPA srl era di 5 anni, che ad oggi non sono state realizzate (allegato B.5)

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area risulta classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Potenza Picena come zona produttiva di espansione D2, per la quale le Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono che lo sviluppo avvenga mediante piano di lottizzazione.

Per tale zona si applicano i seguenti indici urbanistici e parametri edilizi:

IT - Indice di fabbricabilità territoriale: 2,5 mc/mq;

H - Altezza massima: 9,00 m;

DF - distanza tra i fabbricati: 20 m;

DC - Distanza dai confini: 10 m;

DS - distanza tra le strade: 10 m

FF - Dotazione standard:

- 10% della superficie territoriale per ogni insediamento a carattere industriale;

- 80 mq/100 mq di superficie Utile Lorda(SUL), di cui almeno la metà destinata a parcheggi per gli insediamenti a carattere commerciale.

La capacità edificatoria complessiva dell'intera area di lottizzazione risulta pari a mc 75.640.

Attualmente i titoli abilitativi precedentemente rilasciati risultano decaduti. Pertanto, per eventuali futuri interventi edilizi, dovrà essere tenuto conto esclusivamente della volumetria ammissibile in base al P.R.G. vigente, nonché delle superfici da destinare a standard urbanistici previste dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle previsioni del piano di lottizzazione predisposto per il lotto in esame.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Foglio 1 (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

Vedi conformità urbanistica

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Allo stato attuale le convenzioni sopra descritte non sono state rispettate e le opere descritte nei Computi metrici, non sono state eseguite, tali opere devono essere necessariamente realizzate altrimenti per i futuri fabbricati che verranno edificati nei lotti in questione non verrà rilasciata l'agibilità dal Comune di Potenza Picena perchè impossibilitati ad avere le forniture dei servizi primari (fognature adduzioni acqua gas elettriche e telefoniche).

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giorgini Nicola per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 21/03/2003), con atto stipulato il 15/12/1965 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.29919/1269 di repertorio, registrato il 18/12/1965 a Recanati ai nn. 948 volume 85 , trascritto il 21/12/1965 a Macerata ai nn. Registro generale n.7656 Registro particolare n.76508. Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Potenza Picena contraddistinti al Foglio 1 particelle 21,28,37.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto.

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 21/03/2003), con atto stipulato il 15/12/1965 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.29919/1269 di repertorio, registrato il 18/12/1965 a Recanati ai nn. 948 volume 85 , trascritto il 21/12/1965 a Macerata ai nn. Registro generale n.7656 Registro particolare n.76508. Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Potenza Picena contraddistinti al Foglio 1 particelle 21,28,37.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 21/03/2003 fino al 21/03/2003), con atto stipulato il 21/03/2003 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.46669 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Macerata ai nn. Registro generale n.4372 Registro particolare n.2832.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Potenza Picena contraddistinti al Foglio 1 particelle 191,188,189,187,190 e fabbricati Foglio n.1 part.37 subalterni 5,4,2,6,7,3.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2003 fino al 06/11/2008), con atto stipulato il 21/03/2003 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 46670 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Macerata ai nn. Registro generale n.4373 Registro particolare n.2833. Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Potenza Picena contraddistinti al Foglio 1 particelle 191,188,189.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ ██████████ di ANCONA in data 6 novembre 2008, repertorio 47599, raccolta 17768 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 11 dicembre 2008 al n. 11950. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita, acquistava da ██████████ Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Potenza Picena contraddistinti al Foglio 1 particelle 185,186,,201,202,203,204,205,206. (allegato F.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: POTENZA PICENA (MC)
Dati catastali: Fg. 1, num. 185, num. 186, num. 201, num. 202, num. 203, num. 204, num. 205, num. 206
Indirizzo: Contrada Marignano n. snc

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 1, num. 185 (CONTRADA MARIGNANO PIANO T)	65,00
Foglio 1, num. 186 (CONTRADA MARIGNANO PIANO T)	100,00
Foglio 1, num. 201 (Seminativo arborato)	7.274,00
Foglio 1, num. 202 (Seminativo arborato)	213,00
Foglio 1, num. 203 (Seminativo arborato)	213,00
Foglio 1, num. 204 (Seminativo arborato)	1.508,00
Foglio 1, num. 205 (Seminativo arborato)	1.024,00
Foglio 1, num. 206 (Seminativo arborato)	125,00
Superficie totale, m²	10.522,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 7,00

Valore catastale: € 6.320,26
Valore stimato: € 73.654,00 = € 7,00 x m² 10.522,00
Valore stimato arrotondato: € 73.700,00

VALORE STIMATO € 73.700,00
(euro settantatremilasettecento/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia mediante il confronto con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e ubicati nella medesima zona di interesse.

Considerato che la lottizzazione è decaduta e che le aree residue risultano destinate a verde pubblico e parcheggi, esse non conservano un'edificabilità autonoma pertanto, a seguito della perdita del titolo edificatorio, si adatterà un criterio di tipo comparativo/residuale.

Non è possibile applicare il valore unitario dei lotti edificabili precedentemente venduti, poiché tali aree non sono più edificabili. Il criterio seguito prevede:

- Individuazione del valore di mercato delle aree di natura residuale/standard nella zona;
- Applicazione di correttivi in ragione della specifica destinazione (verde/parcheggio), urbanizzazione incompleta e contesto lottizzazione scaduta;
- Moltiplicazione del valore unitario corretto per la superficie residua (mq 10.522) per ottenere il valore complessivo stimato.

PRECISAZIONE

Non vengono valutati gli appezzamenti di terreno di seguito indicati, in quanto già aggiudicati nell'ambito della procedura esecutiva n. 123/2019 Tribunale di Macerata.

In particolare:

- Sono già stati aggiudicati due immobili inseriti nella medesima lottizzazione, censiti al Catasto Terreni al Foglio 1, particelle 199 e 200, per una superficie complessiva di mq 19.734, al prezzo complessivo di € 72.000,00. Pertanto, la capacità edificatoria ad essi riferibile non può essere considerata liberamente utilizzabile;
- Risultano inoltre aggiudicati due ulteriori immobili ricompresi nella stessa lottizzazione, censiti al Catasto Terreni al Foglio 12, particelle 31 e 50, per una superficie complessiva di mq 13.530, al prezzo complessivo di € 74.475,00. Anche in questo caso, la capacità edificatoria prevista non può essere considerata liberamente utilizzabile.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 73.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.370,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 66.330,00

Macerata, 16 novembre 2025

II C.T.U.
Geometra Stefano Serafini



STEFANO SERAFINI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

procedura n. 8/2025

Debitore: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE
Giudice: Dott. [REDACTED]

G. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Macerata, 28 novembre 2025

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

[REDACTED]

Geometra
Stefano Serafini

Geometra Stefano Serafini

PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.1 - PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.2 - Vista strada di accesso lottizzazione



Fotografia G.3 - Vista strada di accesso lottizzazione



Fotografia G.4 - Vista strada di accesso lottizzazione



Fotografia G.5 - Vista porzione lottizzazione