

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 procedenti 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 2

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

sito in Comune di Porto Recanati (MC), Contrada Santa Maria in Potenza n. snc, censito al foglio 19, particella 259, cat. F/1, particella 261, cat. F/1, particella 260, cat. F/1.

Quote di proprietà: - Foglio 19, particella 259: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE (637/1000 piena proprietà)- Foglio 19, particella 261: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE (637/1000 piena proprietà)- Foglio 19, particella 260: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE (637/1000 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Il bene in oggetto, identificato al C.U., al Foglio 19 con le paricelle 259, 260 e 261 e classificato come area urbana, è sito nel Comune di Porto Recanati, in Località Santa Maria in Potenza, all'interno di una zona a prevalente destinazione Industriale/Artigianale, posizionata a breve distanza dalle principali vie di comunicazione locali, regionali e nazionali, caratteristica che conferisce al comparto una favorevole accessibilità.

Le particelle 259, 260 e 261, di superficie complessiva pari a mq. 2383 oggetto di analisi, sono superfici espressamente previste all'interno della lottizzazione della Zona Produttiva di Completamento soggetta a P.I.P., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009, e sono classificate come aree urbane destinate a:

- viabilità pubblica;
- parcheggi pubblici.

Tali superfici rientrano tra gli standard urbanistici obbligatori previsti dagli strumenti attuativi e, in quanto aree urbane a uso pubblico, funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto produttivo, non presentano valore venale di mercato e non vengono sottoposte a valutazione economica nella presente perizia.

Il loro valore è pertanto considerato nullo ai fini estimativi, essendo strettamente connesso alla funzione pubblica cui sono destinate.

Le p.lle confinano con:

- a Est, Via dell'Industria;
- a Nord, p..la 227 di proprietà [REDACTED]
- a Ovest, p..la 257 edifici della lottizzazione in oggetto
- a Sud, p..la 258 di proprietà [REDACTED] e p.la 219 di proprietà [REDACTED]

Immobile 2

CABINA ELETTRICA sito in Comune di Porto Recanati (MC), Contrada Santa Maria in Potenza n. snc, piano T, censito al foglio 19, particella 257 sub. 19, cat. D/1, rendita € 130,00.

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

Descrizione dell'immobile e confini: Il bene in oggetto, identificato con la particella 257 Sub 19, classificato come D/1 ha superficie lorda di mq. 9.00 circa e un'altezza interna di m. 2.40 circa.

Esso è situato nel Comune di Porto Recanati, in Località Santa Maria in Potenza, all'interno di una zona a prevalente destinazione Industriale/Artigianale, collocata a breve distanza dalle principali vie di comunicazione locali, regionali e nazionali, caratteristica che conferisce al comparto una buona accessibilità. La particella 257 sub. 19 costituisce superficie espressamente prevista all'interno della lottizzazione della Zona Produttiva di Completamento soggetta a P.I.P., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009, ed è classificata come area urbana destinata a: CABINA ELETTRICA.

Detto immobile consiste in una struttura prefabbricata in c.a.v., esternamente tinteggiata di colore giallo, con copertura piana. L'accesso avviene dal prospetto nord, tramite una porta metallica.

L'area è posta all'interno della part. 257, risultando quindi interamente confinante con le altre superfici di lottizzazione e inclusa nella delimitazione del comparto produttivo.

Stato di conservazione e manutenzione: al momento del sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di degrado della struttura esterna né anomalie visibili.

Impianti tecnologici: la struttura ospita il quadro di media e bassa tensione, il trasformatore MT/BT e relativi impianti ausiliari.

Finiture: la tipologia costruttiva e la collocazione risultano coerenti con la funzione di cabina elettrica a servizio della lottizzazione produttiva.

Immobile 3

AREA URBANA DI MQ. 1395 sito in Comune di Porto Recanati (MC), Contrada Santa Maria in Potenza n. snc, piano T, censito al foglio 19, particella 257 sub. 3, cat. F/1.

Quote di proprietà: - Foglio 19, particella 257, sub. 3: SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE (619/1000 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Il bene in oggetto è identificato al Catasto Urbano, Foglio 19, Particella 257, Subalterno 3, ed è classificato come AREA URBANA.

La superficie complessiva è pari a mq. 1.395 circa, ed è posta a servizio dell'intera lottizzazione industriale/artigianale.

Detta area costituisce la strada principale di attraversamento del comparto, fungendo da asse viario interno attraverso cui si sviluppa l'accessibilità ai diversi lotti edificati o edificabili. Tale infrastruttura è essenziale per garantire la circolazione dei veicoli e il collegamento con la viabilità pubblica circostante, assicurando una piena funzionalità all'intera zona produttiva.

Il suo tracciato lineare collega i vari insediamenti della lottizzazione, svolgendo una funzione continuativa di infrastruttura a carattere pubblico.

La classificazione catastale e la destinazione d'uso risultano coerenti con quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dagli atti di lottizzazione, nei quali tale superficie è individuata come opera di urbanizzazione primaria, destinata alla viabilità pubblica interna.

Il loro valore è pertanto considerato nullo ai fini estimativi, essendo strettamente connesso alla funzione pubblica cui sono destinate.

L'area è posta all'interno della part. 257, risultando quindi interamente confinante con le altre superfici di lottizzazione e inclusa nella delimitazione del comparto produttivo.

Stato di conservazione e manutenzione: Attualmente l'area si presenta in buone condizioni, mantenendo la sua funzione originaria di collegamento e servizio all'intero comparto produttivo.

Finiture: La viabilità si presenta pavimentata e asfaltata idonea quindi al transito veicolare, compreso il passaggio di mezzi pesanti tipici delle attività produttive.

Immobile 4

sito in Comune di Porto Recanati (MC), Contrada Santa Maria in Potenza n. snc, censito al foglio 19, particella 225, rendita € 1,05.

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

Descrizione dell'immobile e confini: Il bene in oggetto, identificato al C.U., al Foglio 19 con la particella 225 è sito nel Comune di Porto Recanati, in Località Santa Maria in Potenza, all'interno di una zona a prevalente destinazione Industriale/Artigianale, posizionata a breve distanza dalle principali vie di comunicazione locali, regionali e nazionali, caratteristica che conferisce al comparto una favorevole accessibilità.

La particella 225, di superficie di mq. 150 e oggetto di analisi, è una superficie espressamente prevista all'interno della lottizzazione della Zona Produttiva di Completamento soggetta a P.I.P., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009, ed classificata come AREA URBANA destinate a viabilità pubblica.

Tale superficie rientra tra gli standard urbanistici obbligatori previsti dagli strumenti attuativi e, in quanto AREA URBANA a uso pubblico, funzionale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto produttivo, non presenta valore venale di mercato e non viene sottoposte a valutazione economica nella presente perizia.

Il suo valore è pertanto considerato nullo ai fini estimativi, essendo strettamente connesso alla funzione pubblica cui è destinata.

Le p.lle confinano con:

- a Est, Nord e Sud, Via dell'Industria;
- a Ovest, p..la 260 della stessa proprietà SIPA SRL.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 0,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 9,60 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.800,00

Immobile 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 1.395,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 0,00

Immobile 4

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 0,00

3.14 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 ottobre 2025.

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 ottobre 2025.

Immobile 3

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 ottobre 2025.

Immobile 4

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 ottobre 2025.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Immobile 3

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Immobile 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Immobile 2

SERVITU' PER CABINA ELETTRICA a rogito Notaio [REDACTED] di MACERATA in data 12 aprile 2007, repertorio 84085, raccolta 29057 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 2 maggio 2007 al n. 4413 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. (allegato A.9)

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

Immobile 1

ATTO GIUDIZIARIO 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.8)

Immobile 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.10)

ATTO GIUDIZIARIO 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.8)

Immobile 3

ATTO GIUDIZIARIO 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.8)

Immobile 4

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.10)

ATTO GIUDIZIARIO 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.8)

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32, redatto da Ing. [REDACTED] in data 17 ottobre 2025 (allegato G.2)

Immobile 2

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32, redatto da Ing. [REDACTED] in data 17 ottobre 2025 (allegato G.2)

Immobile 3

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32, redatto da Ing. [REDACTED] in data 17 ottobre 2025 (allegato G.2)

Immobile 4

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32, redatto da Ing. [REDACTED] in data 17 ottobre 2025 (allegato G.2)

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

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Permesso di costruire n. 441 del 30 marzo 2004, intestatario SIPA SRL. Realizzazione di fabbricati industriali/artigianali. (allegato B.6)
- Permesso di costruire - rinnovo n. 395 del 17 dicembre 2007 (allegato B.7)
- Permesso di costruire - variante n. 129 del 26 agosto 2008 (allegato B.8)

Immobile 2

- Permesso di costruire n. 441 del 30 marzo 2004, intestatario SIPA SRL. Realizzazione di fabbricati industriali/artigianali. (allegato B.6)
- Permesso di costruire - rinnovo n. 395 del 17 dicembre 2007 (allegato B.7)
- Permesso di costruire n. 314 del 30 gennaio 2006. Realizzazione cabina elettrica (allegato B.9)
- Permesso di costruire - variante n. 129 del 26 agosto 2008 (allegato B.8)
- Denuncia Inizio Attività n. 479 del 20 dicembre 2006. Variante per la realizzazione della cabina elettrica. (allegato B.10)

Immobile 3

- Permesso di costruire n. 441 del 30 marzo 2004, intestatario SIPA SRL. Realizzazione di fabbricati industriali/artigianali. (allegato B.6)
- Permesso di costruire - rinnovo n. 395 del 17 dicembre 2007 (allegato B.7)
- Permesso di costruire - variante n. 129 del 26 agosto 2008 (allegato B.8)

Immobile 4

- Permesso di costruire n. 441 del 30 marzo 2004, intestatario SIPA SRL. Realizzazione di fabbricati industriali/artigianali. (allegato B.6)

- Permesso di costruire - rinnovo n. 395 del 17 dicembre 2007 (allegato B.7)
- Permesso di costruire - variante n. 129 del 26 agosto 2008 (allegato B.8)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Dal punto di vista urbanistico, l'area risulta classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Porto Recanati come:

- zona produttiva di Completamento soggetta a piano P.I.P. - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009 - "Lotto n. 15";

- ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PIANO P.I.P.- "Lotto n. 15"

L'edificazione dei lotti deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

V Volumetria: come da tabella allegata

H Altezza Max: 10 ml;

Df Distanza Fabbricati: 20 ml;

Dm Distanza dai confini: 10 ml;

Ds Distanza stradale: in relazione alla larghezza delle strade pubbliche ai sensi dell'art.19 del D.L. 144/68, con un minimo assoluto di 10 ml. Detta distanza deve valere anche per corpi parzialmente interrati o per costruzioni non configurabili come volumi tecnici

P Parcheggi: 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile, di cui almeno il 30% in parcheggi di uso pubblico;

V Verde: n. 20 essenze arboree ad alto fusto (altezza minima pianta 2.00 ml) per 1.00.00 Ha.

Previo accordo tra le parti è possibile costruire gli immobili in aderenza, in tal caso la soluzione architettonica dovrà essere unitaria.

In caso di realizzazione non contemporanea dovrà essere realizzato un progetto planivolumetrico esteso ad entrambi gli edifici, vincolante per la successiva realizzazione.

Per problematiche connesse per l'interferenza idrologica della falda acquifera, è vietata la realizzazione di locali completamente interrati, anche se a uso accessorio.

La capacità edificatoria complessiva dell'intera area di lottizzazione risulta pari a mc 91.500.

P.IIa 259 (mq. 858) - Area a standard - parcheggio pubblico da cedere.

P.IIa 260 (mq. 900) - Viabilità pubblica.

P.IIa 261 (mq. 625) - Area a standard - parcheggio pubblico da cedere.

Immobile 2

Dal punto di vista urbanistico, l'area risulta classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Porto Recanati come:

- zona produttiva di Completamento soggetta a piano P.I.P. - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009 - "Lotto n. 15";

- porzione del mappale risulta interessato da "Area di rispetto autostradale".

- ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PIANO P.I.P.- "Lotto n. 15"

L'edificazione dei lotti deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

V Volumetria: come da tabella allegata

H Altezza Max: 10 ml;

Df Distanza Fabbricati: 20 ml;

Dm Distanza dai confini: 10 ml;

Ds Distanza stradale: in relazione alla larghezza delle strade pubbliche ai sensi dell'art.19 del D.L. 144/68, con un minimo assoluto di 10 ml. Detta distanza deve valere anche per corpi parzialmente interrati o per costruzioni non configurabili come volumi tecnici

P Parcheggi: 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile, di cui almeno il 30% in parcheggi di uso pubblico;

V Verde: n. 20 essenze arboree ad alto fusto (altezza minima pianta 2.00 ml) per 1.00.00 Ha.

Previo accordo tra le parti è possibile costruire gli immobili in aderenza, in tal caso la soluzione architettonica dovrà essere unitaria.

In caso di realizzazione non contemporanea dovrà essere realizzato un progetto planivolumetrico esteso ad entrambi gli edifici, vincolante per la successiva realizzazione.

Per problematiche connesse per l'interferenza idrologica della falda acquifera, è vitata la realizzazione di locali completamente interrati, anche se a uso accessorio.

La capacità edificatoria complessiva dell'intera area di lottizzazione risulta pari a mc. 91.500.

ART. 28 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.

Relativamente alle aree destinate alla viabilità dovrà essere fatto riferimento al vigente Nuovo Codice della Strada ed al Regolamento di Attuazione.

Le eventuali interferenze e/o varianti a riguardo della viabilità provinciale dovranno essere autorizzati dal IX Settore – Viabilità - della Provincia di Macerata.

Il Piano, al fine di una efficace e corretta riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale e di un'organica razionalizzazione del tessuto residenziale e produttivo, recepisce e specifica le previsioni del Piano del traffico e della viabilità Comunale.

A tale scopo il sistema infrastrutturale viario è esplicitamente classificato, in relazione alle funzioni e alle caratteristiche programmate per i singoli elementi del sistema stesso, con apposita grafia nella tavola di progetto n.2 in scala 1:5.000.

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i relativi nodi stradali, la rete e le aree ferroviarie ed i parcheggi.

L'indicazione grafica di Piano relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art. 25, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. La progettazione di nuove viabilità, comprese quelle di lottizzazione, devono comunque rispettare quanto stabilito nell'art. 21.8 della NTA del PTC.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi. Lungo le principali nuove infrastrutture di collegamento è comunque fatto obbligo di impiantare fasce boscate di protezione e dovrà essere garantito il continuo scorrimento del traffico veicolare, al fine di ridurre al minimo l'inquinamento acustico ed atmosferico.

Nelle aree destinate alla viabilità ed in quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale e del tracciato ferroviario, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatto salvo quanto previsto all'art. 43 (vincoli vari).

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di tutti gli interventi necessari al mantenimento e all'ampliamento della sede stradale.

Le strade, ai fini delle prescrizioni di Piano e con riferimento alla planimetria di progetto citata sono classificate nelle seguenti categorie:

- Strade della viabilità primaria regionale ed interregionale (autostrada A14,) con le caratteristiche di strade di grande comunicazione a scorrimento veloce con due o più carreggiate separate con sistemazione dei nodi a più livelli. Queste sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di Piano.

Tali strade ai fini del rispetto del D.I. 1/4/68 n. 1404 sono classificate di tipo B.

Nuovo asse distributivo delle funzioni urbane con funzione di interscambio e di raccordo tra le varie parti della città. E' costituito dalla viabilità posta a monte dell'abitato intersecante tutte le strade perpendicolari di immissione all'abitato.

Le immissioni principali sono indicate dal Piano e dovranno essere opportunamente realizzate per assicurare la maggiore fluidità veicolare.

Per il rispetto del D.I. 1/4/68 n° 1404 valgono le prescrizioni di Piano.

Strade con funzione di assi di penetrazione e di raccordo tra la viabilità primaria e la viabilità interna (asse distributivo e viabilità interna).

Sono le strade perpendicolari alla viabilità primaria ed al nuovo asse distributivo urbano che permettono le penetrazioni e l'uscita dall'aggregato urbano. Sono ammessi nuovi accessi solo se a distanza non inferiore a 250 ml. da quelli esistenti e da quelli previsti dal Piano.

Tali strade ai fini del rispetto del D.I. 1/4/68 n° 1404 sono classificate di tipo C e D a seconda delle caratteristiche delle stesse.

Strade principali della viabilità interna Sono le strade principali di interscambio all'interno dell'aggregato urbano e del lungomare che permettono una distribuzione capillare del traffico. Queste possono essere, in alcuni tratti, interdette al traffico, ed essere pedonalizzate con appositi regolamenti di polizia urbana.

Tali strade non sono oggetto di specifica classificazione e sono accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette.

Le strade di interesse locale, con funzione prevalentemente urbana e agricola e quelle interne di distribuzione capillare del traffico non sono oggetto di alcuna specifica classificazione.

Tali strade sono accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette, salvo specifiche prescrizioni contrarie di Piano.

La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di metri 10,50 con carreggiata minima di ml. 7,50.

Nelle Zone produttive industriali ed in quelle commerciali distributive la sezione minima di cui sopra è elevata a ml. 13 con carreggiata minima di ml. 10.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml. 2,00.

Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della LR n.7/85 e n.8/87.

L'indicazione di Piano relativa ai percorsi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo in quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi.

In corrispondenza di tali percorsi è pertanto vietata la realizzazione di recinzioni, cancelli o altri manufatti che ne limitino l'uso pubblico.

Le strade ciclabili dovranno essere previste e realizzate tra le carreggiate stradali ed i marciapiedi ove esistenti o a fianco dei percorsi pedonali e lungo le aste fluviali.

Le aree ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; in esse il Piano si attua per intervento diretto secondo gli indici stabiliti per le attrezzature urbane tecniche e distributive. Ai sensi delle disposizioni del D.P.R. 11/07/1980, la fascia di rispetto e protezione della ferrovia (30 ml. per lato dalla più vicina rotaia), così come evidenziata negli elaborati grafici, individua un'area completamente inedificabile.

Per il nuovo tracciato stradale in località Scossici, in sede di progettazione esecutiva o di sue porzioni, dovrà essere redatto uno studio geologico, ai sensi del DM dell'11/03/88, per tutto il tracciato e per un suo intorno significativo, atto anche a valutare i rapporti con il locale sistema idrogeologico e a determinare necessarie opere di regimazione delle acque superficiali.

Ai sensi dell'art. 23 comma 7 del Nuovo Codice della Strada, è vietata qualsiasi forma di pubblicità in vista dell'autostrada.

Per le zone di espansione lungo l'autostrada A/14, in sede di piano attuativo dovranno essere previste adeguate misure di protezione dall'inquinamento acustico. Gli oneri relativi a tali misure saranno a carico degli attuatori delle suddette previsioni, ognuno per la propria competenza, attraverso la coordinazione del Comune e degli Enti gestori delle strade.

Sono vietati aumenti di superficie degli edifici interessati dalla fascia di rispetto dell'autostrada, ivi compresi quelli di tutti i manufatti connessi alla conduzione dei fondi agricoli.

Immobile 3

Dal punto di vista urbanistico, l'area risulta classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Porto Recanati come:

- zona produttiva di Completamento soggetta a piano P.I.P. - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009 - "Lotto n. 15";
- porzione del mappale risulta interessato da "Area di rispetto autostradale".

- ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PIANO P.I.P.- "Lotto n. 15"

L'edificazione dei lotti deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

V Volumetria: come da tabella allegata

H Altezza Max: 10 ml;

Df Distanza Fabbricati: 20 ml;

Dm Distanza dai confini: 10 ml;

Ds Distanza stradale: in relazione alla larghezza delle strade pubbliche ai sensi dell'art.19 del D.L. 144/68, con un minimo assoluto di 10 ml. Detta distanza deve valere anche per corpi parzialmente interrati o per costruzioni non configurabili come volumi tecnici

P Parcheggi: 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile, di cui almeno il 30% in parcheggi di uso pubblico;

V Verde: n. 20 essenze arboree ad alto fusto (altezza minima pianta 2.00 ml) per 1.00.00 Ha.

Previo accordo tra le parti è possibile costruire gli immobili in aderenza, in tal caso la soluzione architettonica dovrà essere unitaria.

In caso di realizzazione non contemporanea dovrà essere realizzato un progetto planivolumetrico esteso ad entrambi gli edifici, vincolante per la successiva realizzazione.

Per problematiche connesse per l'interferenza idrologica della falda acquifera, è vitata la realizzazione di locali completamente interrati, anche se a uso accessorio.

La capacità edificatoria complessiva dell'intera area di lottizzazione risulta pari a mc 91.500.

P.IIa 257 sub. 3 (superficie adibita ad area per viabilità all'interno della lottizzazione).

ART. 28 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.

Relativamente alle aree destinate alla viabilità dovrà essere fatto riferimento al vigente Nuovo Codice della Strada ed al Regolamento di Attuazione.

Le eventuali interferenze e/o varianti a riguardo della viabilità provinciale dovranno essere autorizzati dal IX Settore – Viabilità - della Provincia di Macerata.

Il Piano, al fine di una efficace e corretta riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale e di un'organica razionalizzazione del tessuto residenziale e produttivo, recepisce e specifica le previsioni del Piano del traffico e della viabilità Comunale.

A tale scopo il sistema infrastrutturale viario è esplicitamente classificato, in relazione alle funzioni e alle caratteristiche programmate per i singoli elementi del sistema stesso, con apposita grafia nella tavola di progetto n.2 in scala 1:5.000.

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i relativi nodi stradali, la rete e le aree ferroviarie ed i parcheggi.

L'indicazione grafica di Piano relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art. 25, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. La progettazione di nuove viabilità, comprese quelle di lottizzazione, devono comunque rispettare quanto stabilito nell'art. 21.8 della NTA del PTC.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Lungo le principali nuove infrastrutture di collegamento è comunque fatto obbligo di impiantare fasce boscate di protezione e dovrà essere garantito il continuo scorrimento del traffico veicolare, al fine di ridurre al minimo l'inquinamento acustico ed atmosferico.

Nelle aree destinate alla viabilità ed in quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale e del tracciato ferroviario, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatto salvo quanto previsto all'art. 43 (vincoli vari).

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di tutti gli interventi necessari al mantenimento e all'ampliamento della sede stradale.

Le strade, ai fini delle prescrizioni di Piano e con riferimento alla planimetria di progetto citata sono classificate nelle seguenti categorie:

- Strade della viabilità primaria regionale ed interregionale (autostrada A14,) con le caratteristiche di strade di grande comunicazione a scorrimento veloce con due o

più carreggiate separate con sistemazione dei nodi a più livelli. Queste sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di Piano.

Tali strade ai fini del rispetto del D.I. 1/4/68 n. 1404 sono classificate di tipo B.

Nuovo asse distributivo delle funzioni urbane con funzione di interscambio e di raccordo tra le varie parti della città. E' costituito dalla viabilità posta a monte dell'abitato intersecante tutte le strade perpendicolari di immissione all'abitato.

Le immissioni principali sono indicate dal Piano e dovranno essere opportunamente realizzate per assicurare la maggiore fluidità veicolare.

Per il rispetto del D.I. 1/4/68 n° 1404 valgono le prescrizioni di Piano.

Strade con funzione di assi di penetrazione e di raccordo tra la viabilità primaria e la viabilità interna (asse distributivo e viabilità interna).

Sono le strade perpendicolari alla viabilità primaria ed al nuovo asse distributivo urbano che permettono le penetrazioni e l'uscita dall'aggregato urbano. Sono ammessi nuovi accessi solo se a distanza non inferiore a 250 ml. da quelli esistenti e da quelli previsti dal Piano.

Tali strade ai fini del rispetto del D.I. 1/4/68 n° 1404 sono classificate di tipo C e D a seconda delle caratteristiche delle stesse.

Strade principali della viabilità interna Sono le strade principali di interscambio all'interno dell'aggregato urbano e del lungomare che permettono una distribuzione capillare del traffico. Queste possono essere, in alcuni tratti, interdette al traffico, ed essere pedonalizzate con appositi regolamenti di polizia urbana.

Tali strade non sono oggetto di specifica classificazione e sono accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette.

Le strade di interesse locale, con funzione prevalentemente urbana e agricola e quelle interne di distribuzione capillare del traffico non sono oggetto di alcuna specifica classificazione.

Tali strade sono accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette, salvo specifiche prescrizioni contrarie di Piano.

La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di metri 10,50 con carreggiata minima di ml. 7,50.

Nelle Zone produttive industriali ed in quelle commerciali distributive la sezione minima di cui sopra è elevata a ml. 13 con carreggiata minima di ml. 10.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml. 2,00.

Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della LR n.7/85 e n.8/87.

L'indicazione di Piano relativa ai percorsi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo in quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi.

In corrispondenza di tali percorsi è pertanto vietata la realizzazione di recinzioni, cancelli o altri manufatti che ne limitino l'uso pubblico.

Le strade ciclabili dovranno essere previste e realizzate tra le carreggiate stradali ed i marciapiedi ove esistenti o a fianco dei percorsi pedonali e lungo le aste fluviali.

Le aree ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; in esse il Piano si attua per intervento diretto secondo gli indici stabiliti per le attrezzature urbane tecniche e distributive. Ai sensi delle disposizioni del D.P.R. 11/07/1980, la fascia di rispetto e protezione della ferrovia (30 ml. per lato dalla più vicina rotaia), così come evidenziata negli elaborati grafici, individua un'area completamente inedificabile.

Per il nuovo tracciato stradale in località Scossici, in sede di progettazione esecutiva o di sue porzioni, dovrà essere redatto uno studio geologico, ai sensi del DM dell'11/03/88, per tutto il tracciato e per un suo intorno significativo, atto anche a valutare i rapporti con il locale sistema idrogeologico e a determinare necessarie opere di regimazione delle acque superficiali.

Ai sensi dell'art. 23 comma 7 del Nuovo Codice della Strada, è vietata qualsiasi forma di pubblicità in vista dell'autostrada.

Per le zone di espansione lungo l'autostrada A/14, in sede di piano attuativo dovranno essere previste adeguate misure di protezione dall'inquinamento acustico. Gli oneri relativi a tali misure saranno a carico degli attuatori delle suddette previsioni, ognuno per la propria competenza, attraverso la coordinazione del Comune e degli Enti gestori delle strade.

Sono vietati aumenti di superficie degli edifici interessati dalla fascia di rispetto dell'autostrada, ivi compresi quelli di tutti i manufatti connessi alla conduzione dei fondi agricoli.

Immobile 4

Dal punto di vista urbanistico, l'area risulta classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Porto Recanati come:

- zona produttiva di Completamento soggetta a piano P.I.P. - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009 - "Lotto n. 15";

- ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PIANO P.I.P.- "Lotto n. 15"

L'edificazione dei lotti deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

V Volumetria: come da tabella allegata

H Altezza Max: 10 ml;

Df Distanza Fabbricati: 20 ml;

Dm Distanza dai confini: 10 ml;

Ds Distanza stradale: in relazione alla larghezza delle strade pubbliche ai sensi dell'art.19 del D.L. 144/68, con un minimo assoluto di 10 ml. Detta distanza deve valere anche per corpi parzialmente interrati o per costruzioni non configurabili come volumi tecnici

P Parcheggi: 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile, di cui almeno il 30% in parcheggi di uso pubblico;

V Verde: n. 20 essenze arboree ad alto fusto (altezza minima pianta 2.00 ml) per 1.00.00 Ha.

Previo accordo tra le parti è possibile costruire gli immobili in aderenza, in tal caso la soluzione architettonica dovrà essere unitaria.

In caso di realizzazione non contemporanea dovrà essere realizzato un progetto planivolumetrico esteso ad entrambi gli edifici, vincolante per la successiva realizzazione.

Per problematiche connesse per l'interferenza idrologica della falda acquifera, è vietata la realizzazione di locali completamente interrati, anche se a uso accessorio.

La capacità edificatoria complessiva dell'intera area di lottizzazione risulta pari a mc 91.500.

P.Ila 225 (mq. 150) - Viabilità pubblica.

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Foglio 19 (allegato C.4)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Foglio 19 (allegato C.4)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Planimetrie:

Derivante da FRAZIONAMENTO del 01/04/2005 protocollo n. MC0029167 in atti dal 01/04/2005 (n. 29167.1/2005)

- Elaborato planimetrico con elenco sub. (allegato C.3)

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Foglio 19 (allegato C.4)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Planimetrie:

Derivante da FRAZIONAMENTO del 01/04/2005 protocollo n. MC0029167 in atti dal 01/04/2005 (n. 29167.1/2005)

- Elaborato planimetrico con elenco sub. (allegato C.3)

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Foglio 19 (allegato C.4)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

PRECEDENTI PROPRIETARI

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1997 fino al 20/12/2000), con atto stipulato il 30/04/1997 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.9474 di repertorio, trascritto il 06/05/1997 a Macerata ai nn. Registro generale n.4746 Registro particolare n.3843. Il titolo è riferito solamente alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 20/12/2000 fino al 27/03/2003), con atto stipulato il 20/12/2000 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.19153 di repertorio, trascritto il 12/01/2001 a Macerata ai nn. Registro generale n.540 Registro particolare n.459.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di RECANATI in data 27 marzo 2003, repertorio 46759 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 4 aprile 2003 al n. 3023. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita, acquistava da ██████████ Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Porto Recanti contraddistinti al Foglio 19 particelle 242 e 225.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto. (allegato F.2)

Immobile 2

PRECEDENTI PROPRIETARI

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1997 fino al 20/12/2000), con atto stipulato il 30/04/1997 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.9474 di repertorio, trascritto il 06/05/1997 a Macerata ai nn. Registro generale n.4746 Registro particolare n.3843. Il titolo è riferito solamente alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 20/12/2000 fino al 27/03/2003), con atto stipulato il 20/12/2000 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.19153 di repertorio, trascritto il 12/01/2001 a Macerata ai nn. Registro generale n.540 Registro particolare n.459.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di RECANATI in data 27 marzo 2003, repertorio 46759 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 4 aprile 2003 al n. 3023. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita,

acquistava da [REDACTED] Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Porto Recanti contraddistinti al Foglio 19 particelle 242 e 225.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto. (allegato F.2)

Immobile 3

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1997 fino al 20/12/2000), con atto stipulato il 30/04/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Repertorio n.9474 di repertorio, trascritto il 06/05/1997 a Macerata ai nn. Registro generale n.4746 Registro particolare n.3843. Il titolo è riferito solamente alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 20/12/2000 fino al 27/03/2003), con atto stipulato il 20/12/2000 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Repertorio n.19153 di repertorio, trascritto il 12/01/2001 a Macerata ai nn. Registro generale n.540 Registro particolare n.459.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di RECANATI in data 27 marzo 2003, repertorio 46759 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 4 aprile 2003 al n. 3023. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita, acquistava da [REDACTED] Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Porto Recanti contraddistinti al Foglio 19 particelle 242 e 225.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto. (allegato F.2)

Immobile 4

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1997 fino al 20/12/2000), con atto stipulato il 30/04/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Repertorio n.9474 di repertorio, trascritto il 06/05/1997 a Macerata ai nn. Registro generale n.4746 Registro particolare n.3843. Il titolo è riferito solamente alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 20/12/2000 fino al 27/03/2003), con atto stipulato il 20/12/2000 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Repertorio n.19153 di repertorio, trascritto il 12/01/2001 a Macerata ai nn. Registro generale n.540 Registro particolare n.459.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 148 che ha generato a seguito di frazionamento la particella 224 e 225

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di RECANATI in data 27 marzo 2003, repertorio 46759 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 4 aprile 2003 al n. 3023. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita, acquistava da [REDACTED] Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti a Porto Recanti contraddistinti al Foglio 19 particelle 242 e 225.

Si specifica che le particelle sopra descritte a seguito di frazionamento hanno generato le particelle in oggetto. (allegato F.2)

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO RECANATI (MC)

Dati catastali: Fg. 19, num. 259, num. 261, num. 260
Indirizzo: Contrada Santa Maria in Potenza n. snc

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 19, num. 259 (VIA SANTA MARIA IN POTENZA N. SCN PIANO T)		858,00
Foglio 19, num. 261 (VIA SANTA MARIA IN POTENZA N. SCN PIANO T)		625,00
Foglio 19, num. 260 (VIA SANTA MARIA IN POTENZA N. SCN PIANO T)		900,00
Superficie totale, m²		2.383,00

Valore stimato arrotondato: € 0,00

VALORE STIMATO € 0,00

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO RECANATI (MC)
Dati catastali: Fg. 19, num. 257, sub. 19
Indirizzo: Contrada Santa Maria in Potenza n. snc piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	9,60	100%	9,60
Superficie commerciale totale, m²			9,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 500,00

Valore catastale: € 8.190,00
Valore stimato: € 4.800,00 = € 500,00 x m² 9,60
Valore stimato arrotondato: € 4.800,00

VALORE STIMATO € 4.800,00
(euro quattromilaottocento/00)

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «3»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO RECANATI (MC)
Dati catastali: Fg. 19, num. 257, sub. 3
Indirizzo: Contrada Santa Maria in Potenza n. snc piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	1.395,00	100%	1.395,00
Superficie commerciale totale, m²			1.395,00

Valore stimato arrotondato: € 0,00

VALORE STIMATO € 0,00

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «4»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO RECANATI (MC)
Dati catastali: Fg. 19, num. 225
Indirizzo: Contrada Santa Maria in Potenza n. snc

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 19, num. 225 (Seminativo arborato)	150,00
Superficie totale, m²	150,00

Valore catastale: € 118,13

Valore stimato arrotondato: € 0,00

VALORE STIMATO € 0,00

3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO

IMMOBILE «1»

Le particelle 259, 260 e 261, di superficie complessiva pari a mq. 2383 oggetto di analisi, sono superfici espressamente previste all'interno della lottizzazione della Zona Produttiva di Completamento soggetta a P.I.P., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009, e sono classificate come aree urbane destinate a:

- viabilità pubblica;
- parcheggi pubblici.

Tali superfici rientrano tra gli standard urbanistici obbligatori previsti dagli strumenti attuativi e, in quanto aree urbane a uso pubblico, funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto produttivo, non presentano valore venale di mercato e non vengono sottoposte a valutazione economica nella presente perizia.

Il loro valore è pertanto considerato nullo ai fini estimativi, essendo strettamente connesso alla funzione pubblica cui sono destinate.

IMMOBILE «2»

La Particella 257 Subalterno 19, di superficie pari a mq. 9.00 circa oggetto di analisi, è un locale tecnico (CABINA ELETTRICA) destinato ad ospitare le apparecchiature elettriche di servizio dell'intero complesso produttivo.

Poiché tali apparecchiature non sono oggetto di valutazione immobiliare e non presentano un autonomo valore venale.

la stima riguarda esclusivamente il manufatto edilizio, cioè le murature, la struttura e gli elementi edilizi che definiscono il locale.

IMMOBILE «3»

La Particella 257 Subalterno 3, di superficie pari a mq. 1.395 oggetto di analisi, è un AREA URBANA espressamente previste all'interno della lottizzazione della Zona Produttiva di Completamento soggetta a P.I.P., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009, e sono classificate come aree urbane destinate a viabilità.

Tale superficie rientra tra gli standard urbanistici obbligatori previsti dagli strumenti attuativi e, in quanto area urbana a uso pubblico, funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto produttivo, non presentano valore venale di mercato e non vengono sottoposte a valutazione economica nella presente perizia.

Il loro valore è pertanto considerato nullo ai fini estimativi, essendo strettamente connesso alla funzione pubblica cui sono destinate.

IMMOBILE «4»

La Particella 225, di superficie pari a mq. 150 oggetto di analisi, è un frustolo di terreno espressamente previste all'interno della lottizzazione della Zona Produttiva di Completamento soggetta a P.I.P., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2009, e sono classificate come aree urbane destinate a viabilità.

Tale superficie rientra tra gli standard urbanistici obbligatori previsti dagli strumenti attuativi e, in quanto AREA URBANA a uso pubblico, funzionale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto produttivo, non presenta valore venale di mercato e non viene sottoposte a valutazione economica nella presente perizia.

Il suo valore è pertanto considerato nullo ai fini estimativi, essendo strettamente connesso alla funzione pubblica cui è destinata.

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: € 4.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.170,00

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: € 3.630,00

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.6 - PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.7 - Vista P.Ile 259, 260 e 261



Fotografia G.8 - Vista P.Ile 259, 260 e 261



Fotografia G.9 - Vista P.Ile 259, 260 e 261

PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.10 - PLANIMETRIA GENERALE

PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.11 - PLANIMETRIA GENERALE

PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.12 - PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.13 - Vista P.IIa 225