

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 3**

### **3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

sito in Comune di Porto Recanati (MC), Contrada Santa Maria in Potenza n. snc, censito al foglio 20, particella 342, rendita € 271,17.

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

Descrizione dell'immobile e confini: il bene in oggetto, identificato al C.T. del Comune di Porto Recanati al Foglio 20, particella 342, è ubicato in Località Santa Maria in Potenza, all'interno di una zona a prevalente destinazione industriale/artigianale, posta a breve distanza dalle principali vie di comunicazione locali, regionali e nazionali, caratteristica che conferisce al comparto un'elevata accessibilità.

Il terreno presenta forma trapezoidale, morfologia pianeggiante e risulta attualmente incolto.

Il fondo non risulta recintato ed è accessibile mediante una strada interpodereale collegato alla viabilità comunale via dell'Industria.

### **3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.800,00

### **3.25 SOPRALLUOGHI**

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

### **3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

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

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)

### **3.28 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Nessuna

### **3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Variante al PRG n. 35 del 27 settembre 2001. Dal Piano Regolatore Generale vigente nel 2001, l'area corrispondente alla particella F.20 – P.Ila 342 risultava classificata come: Zona Rurale EN, regolamentata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tale destinazione prevedeva l'uso agricolo del suolo e gli interventi consentiti nelle aree rurali. (allegato B.11)

- Variante al PRG di adeguamento al P.T.C. n. 726 del 28 dicembre 2006. Successivamente, con la Variante al PRG adottata dal Comune di Porto Recanati in adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), la particella subiva una modifica della destinazione d'uso, venendo riclassificata come: Zona Produttiva di Espansione – DE, anch'essa disciplinata dall'art. 25 delle NTA.

Questa previsione inseriva l'area all'interno di un comparto destinato ad insediamenti produttivi, con previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (allegato B.12)

- PdLrichiesta ed elaborati, prot. 338 del 23 giugno 2011. In data 23 giugno 2011, la società SIPA S.r.l. presentava ed otteneva il Permesso di Costruire n. 338/2011, avente ad oggetto: opere di urbanizzazione primaria relative all'area classificata come zona produttiva.

Il titolo edilizio conferma l'effettiva operatività della variante che aveva trasformato l'area da agricola a produttiva. (allegato B.13)

- Delibera del consiglio comunale n. 8 del 31 gennaio 2018. Infine con delibera del Consiglio Comunale, veniva approvata la Variante Ordinaria al PRG – Area Località Burchio.

Tale variante ripristinava la destinazione agricola dell'area, riclassificando la particella come: Zona Rurale Normale EN, disciplinata questa volta dall'art. 23 delle NTA.

Questa modifica urbanistica ha riportato l'area alla sua originaria natura agricola, annullando la previsione di espansione produttiva introdotta dalla precedente variante. (allegato B.14)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

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

- zone Agricole Normali EN - N.B. 31 Bis";

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

#### **ART. 23 - ZONE AGRICOLE NORMALI “ EN “**

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle Zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al precedente comma 2 dell'art.1 della LR13/90 ed in particolare:

1) Costruzioni - su fondi che non ne siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonee sotto i profili igienico e funzionale, - per la residenza della famiglia coltivatrice dell'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato con i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia. Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

2) Costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.

3) Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate.

Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni.

4) Costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e a condizione che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Le costruzioni di cui al punto 4 devono essere in armonia con i Piani zionali agricoli di cui alla LR 6/2/78, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

5) Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del Piano zonale agricolo di cui alla LR 6/2/78 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 152/99, e successive integrazioni e modificazioni, e che non ricadano nelle zone di protezione degli acquiferi di cui agli artt. 46,47,48.

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole normali fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero essere necessariamente localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, ove ammesse ed autorizzate.

I Permessi a costruire sono rilasciate in conformità dell'art.13 della L.R.13/'90.

La necessità della realizzazione delle nuove costruzioni ammesse deve risultare da un Piano Aziendale o interaziendale ai sensi della Legislazione Regionale vigente.

Il Piano Aziendale deve essere allegato alla domanda di Permesso di costruire.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano Aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, fanno parte di cooperative agricole.

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni sopra elencate sono rilasciate previo accertamento della esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per le nuove costruzioni valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo e alle costruzioni esterne al complesso aziendale, fatte salve ulteriori e/o diverse specifiche precisazioni:

Dm: Distanza dai confini 20 ml.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché tali interventi, da effettuarsi nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla densità e all'altezza massima, non producano avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

Ds: Distanza minima dalle strade 20 ml.

Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanze per il rispetto delle indicazioni di Piano e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al D.M. 1/4/68 n. 1404.

- Per le costruzioni di cui al punto 1 (Abitazioni).
- Jf: Indice di Densità Fondiaria (per abitazioni) 0.03 mc/mq
- Per le costruzioni di cui al punto 2 (Accessori).
- Jf: Indice di Densità Fondiaria 0.03 mc/mq

Di cui fino ad un massimo di 0,03 mc/mq per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto 2 costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml. 10 da questo.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc. fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti.

H : Altezza massima: ml. 7.50 per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio.

ml. 4.50 per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano;

nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di ml.1,00 a valle.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero di componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal Piano del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti l'adozione del Piano.

Per gli interventi di nuove costruzioni, ampliamento, ristrutturazione, recupero e sistemazione esterna valgono le prescrizioni di cui all'art. 7 della L.R. 13/90.

- Per le costruzioni di cui al punto 3 (Serre).

Jf: indice di densità fondiaria 0.5 Mc/mq

La distanza minima di tali costruzioni deve essere di almeno 5 ml. dei fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno 10 ml. da tutte le altre abitazioni.

La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a ml. 5.00.

- Per le costruzioni di cui al punto 4 (Impianti produttivi).

Jf: Indice di densità Fondiaria 1,00 mc/mq

Dm: Distanza minima dai confini: 20,00 ml.

Df: Distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale 10,00 ml.

- Per le costruzioni di cui al punto 5 (Allevamenti):

Jf: Indice di densità fondiaria 0.5 mc/mq

Le costruzioni dovranno inoltre:

a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie, pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;

b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini ml.40; dal perimetro dei centri abitanti ml.500, estesa a ml.1000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;

c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 152 del 99.

Il rilascio del Permesso di costruire per le costruzioni di cui al punto 1, e quelli di cui al successivo art. 38 è subordinato alla istituzione di un vincolo "non aedificandi" sulle aree impegnate in base all'indice di densità fondiaria per le varie costruzioni; è esclusa dal vincolo l'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del Permesso di costruire.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio del Permesso di costruire per le costruzioni di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione ed uso:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno.

c) nei casi in cui il concessionario versa nell'ipotesi di cui agli art. 33 e segg. della LR 28 ottobre 1977, n. 42. Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Tutti i nuovi interventi permessi in tale zona vanno preventivamente corredati da uno studio che documenti la realizzazione degli stessi in subordine a quella anche di opere volte al potenziamento ed alla ricostruzione del sistema di connessioni ambientali.

E' fatto altresì obbligo di presentare, in sede di Permesso di costruire o di D.I.A., una planimetria ricognitiva delle risorse ambientali presenti nei territori oggetto di trasformazione, nonché una relazione illustrativa della conformità degli interventi proposti con la norma tecnica del sottosistema botanico vegetazionale (allegato 2).

#### NB31 bis - PARCO DEL BURCHIO

Essendo un area inserita in un contesto a dominanza agricola, a confine con area a forte impatto ambientale per le potenziali emissioni in aria a rumore, gli interventi sul verde andranno realizzati con la finalità di creare un area a tampone e di schermatura visiva verso le adiacenti zone agricole. Per tale finalità si dovrà implementare il sistema delle siepi arboree lungo i margini, ispirandosi a criteri naturalistici. Dovranno essere utilizzate specie vegetali legate al paesaggio vegetale circostante, rifacendosi all'elenco dell'ambito vallivo indicato per la valorizzazione del verde del parco del burchio, In prossimità dell'A14 la siepe dovrà avere un'ampiezza di 10 m. in modo da contribuire alla ricostruzione di habitat idonei a ospitare comunità vegetali ed animali.

#### 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.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Foglio 20 (allegato C.5)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

L'immobile risulta conforme.

## **3.30 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

## **3.31 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

██ per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di successione (dal 10/10/1979 fino al 24/01/1966), per causa di morte del 10/10/1979 registrato in data 14/04/1980 volume 165 n. 79 - Voltura n. 14280 in atti dal 21/01/1983.

Il titolo è riferito solamente alla particella 343.

██ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1996 fino al 24/01/1996), con atto stipulato il 24/01/1996 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.16665 di repertorio, trascritto il 06/02/1996 a Recanati ai nn. Registro particolare n.94.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 343.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1996 fino al 15/05/2000), con atto stipulato il 24/01/1996 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Repertorio n.16666 di repertorio, trascritto il 06/02/1996 a Recanati.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 343.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di RECANATI in data 19 dicembre 2006, repertorio 60234, raccolta 12470 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 22 dicembre 2006 al n. 13889. 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 20 particelle 342. (allegato F.3)

### **3.32 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «1»**

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** PORTO RECANATI (MC)  
**Dati catastali:** Fg. 20, num. 342  
**Indirizzo:** Contrada Santa Maria in Potenza n. snc

<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>		<b>Sup. catastale</b>
Foglio 20, num. 342 (Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato)		29.170,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>29.170,00</b>

<b>CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO</b>	<b>Sup. catastale m<sup>2</sup></b>	<b>Valore €/Ha</b>	<b>Valore totale</b>
Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	29.170,00	31.640,00	92.293,88
<b>Valore totale, €</b>			<b>92.293,88</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>		<b>Valore</b>
ESPOSIZIONE - Vincolo autostradale		0,80
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,80</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 3,16</b>
---------------------------------------	---------------

**Valore catastale:** € 30.506,63  
**Valore VAM:** € 92.293,88  
**Valore stimato:** € 73.800,10 = € 3,16 x 0,80 x m<sup>2</sup> 29.170,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 73.800,00

<b>VALORE STIMATO € 73.800,00</b> <i>(euro settantatremilaottocento/00)</i>
--

### **3.33 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione del terreno è stata effettuata applicando il criterio estimativo del Valore Agricolo Medio (V.A.M.), così come previsto dall'art. 16 della Legge 865/1971 e successive modifiche. Tale metodo viene utilizzato per la stima dei terreni agricoli e dei suoli che, per natura o per destinazione urbanistica, non presentano autonoma capacità edificatoria, oppure nei casi in cui il valore venale di mercato non risulti applicabile per l'assenza di compravendite comparabili.

Il V.A.M. rappresenta il valore economico medio dei terreni agricoli, distinto per qualità colturale e per regione agraria, annualmente determinato dalle Commissioni Provinciali Espropri e pubblicato dagli enti competenti.

Pertanto, la stima è stata condotta tramite l'individuazione della qualità colturale prevalente del fondo, della relativa regione agraria e del corrispondente V.A.M. vigente.

#### **Applicazione del criterio**

- Individuazione della qualità colturale del terreno;
- Identificazione della regione agraria di appartenenza;
- Reperimento del V.A.M. corrispondente;
- Determinazione del valore del fondo,
- Eventuali aggiustamenti tecnici.

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: € 73.800,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.380,00

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: € 66.420,00**

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.14 - PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.15 - Vista appezzamento di terreno, p.IIa 342



Fotografia G.16 - Vista appezzamento di terreno, p.IIa 342



Fotografia G.17 - Vista appezzamento di terreno, p.IIa 342