

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] 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 7**

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

sito in Comune di Loreto (AN), via Pizzardeto n. snc, censito al foglio 9, particella 533, rendita € 10,96, particella 541, rendita € 0,25, particella 545, rendita € 0,74.

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 ricadono in Zona Omogenea di Espansione "C3" secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del comune di Loreto, con specifica prescrizione NB. Oss. 543 prevista dall'art. 19 delle medesime NTA. Essi sono inoltre compresi all'interno di una più ampia area sottoposta a Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PRG, denominato "Comparto C3 Pizzardeto".

L'area in esame risulta completamente urbanizzata, dotata di opere primarie e secondarie, ed è costituita da un parcheggio pubblico a servizio del supermercato adiacente, caratterizzato da un elevato numero di posti auto e da corsie di manovra ampie e chiaramente delimitate, tali da garantire una circolazione interna agevole e un utilizzo ordinato degli stalli.

Detti immobili presentano una superficie complessiva pari a mq 2.205 e ricadono in zona con destinazione urbanistica a strada carrabile, verde pubblico e parcheggi (vedi convenzione allegata).

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

- a Nord, con la p.lla 527 (strada di lottizzazione) proprietà [REDACTED]
- a Ovest, con le p.lle 539, 540, 534 e 544 (strada di lottizzazione) proprietà [REDACTED]
- a Sud, con la p.lla 493 di proprietà [REDACTED]
- a Est, con la p.lla 529 di proprietà SIPA SRL.

### **3.68 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: € 22.100,00

### **3.69 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 22 luglio 2025.

### **3.70 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il parcheggio risulta prevalentemente utilizzato dalla clientela del supermercato, costituendo l'area di sosta principale per gli utenti che vi accedono per effettuare acquisti.

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

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

In data 12/05/2011, ai Registri Immobiliari di Ancona è stata trascritta, al Registro generale n. 9896 e Registro particolare n. 6216, la nota relativa ad atto notarile pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] in data 03/05/2011, repertorio 208447/27781.

L'atto ha per oggetto la costituzione di vincolo di destinazione a carico della società SIPA S.r.l. e a favore del [REDACTED] relativamente ad una serie di beni immobili siti nel Comune di Loreto (AN).

Il vincolo è finalizzato a destinare in modo permanente un'area di complessivi mq 2.205 a parcheggio pertinenziale dell'edificio commerciale censito al Catasto Fabbricati – Foglio 9, Particella 493.

L'area assoggettata al vincolo è identificata al Catasto Terreni – Foglio 9 nelle seguenti particelle:

- Particella 469 (ora p.lla 533) per mq 2.022

- Particella 470 (ora p.lla 541) per mq 47
- Particella 471 (ora p.lla 545) per mq 136

Tali superfici costituiscono area contigua all'edificio commerciale, ricompresa nel comparto urbanistico PL B – OSS.543, e risultano graficamente individuate nella planimetria allegata all'atto, identificata con la lettera "B".

Il vincolo di destinazione è trascritto a carico della SIPA S.r.l., in qualità di proprietaria dei beni, e a favore del Comune di Loreto, con efficacia reale e opponibilità ai terzi. (allegato A.19)

In data 31/10/2011 è stata eseguita presso i Registri Immobiliari la trascrizione al Registro generale n. 22543 e Registro particolare n. 14490, relativa all'atto notarile pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] in data 06/10/2011, repertorio 209077/28124.

L'atto è qualificato come "Convenzione Edilizia", trattandosi di un atto tra vivi stipulato senza voltura catastale automatica.

L'atto comporta la trascrizione a carico della società SIPA S.r.l. e a favore del [REDACTED] entrambi indicati quali titolari del diritto di proprietà sull'unità negoziale oggetto di convenzione, ciascuno per la quota di 1/1, secondo la struttura tipica delle convenzioni urbanistiche.

La convenzione riguarda una serie di terreni siti nel Comune di Loreto (AN), Località Pizzardeto, identificati al Catasto Terreni – Foglio 9 nelle seguenti particelle: 522 – 523 – 524 – 525 – 526 – 527 -528 – 529 – 530 – 531 – 532 – 533 – 534 – 535 – 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 543 – 544 – 545.

Tutti gli immobili risultano classificati con natura catastale T – terreno. (allegato A.20)

### **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] in data 4 dicembre 2018, repertorio 815, raccolta 6318 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 7 dicembre 2018 al n. 3670 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: € 0,00.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni.

Riferito a Immobili ubicati in Loreto e distinti al C.T., al foglio 9 con lq particella 431, 526, 529, 533, 541, 545. (allegato A.14)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] di LORETO in data 21 luglio 2017, repertorio 108, raccolta 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 4 giugno 2019 al n. 1597 a favore di [REDACTED] contro SIPA SRL, derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70).

Importo ipoteca: € 0,00.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni.

Riferito a Immobili ubicati in Loreto e distinti al C.T., al foglio 9 con lq particella 431, 526, 529, 533, 541, 545. (allegato A.15)

Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di MACERATA in data 12 febbraio 2025, repertorio 9, raccolta 2025 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 19 marzo 2025 al n. 3871 a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE, contro SIPA SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Riferito a Immobili ubicati in Loreto e distinti al C.T., al foglio 9 con lq particella 431, 526, 529, 533, 541, 545. (allegato A.16)

### **3.72 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Certificato di destinazione Urbanistica n. 38, redatto da Arch. [REDACTED] in data 18 luglio 2025 (allegato F.3)

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

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Permesso di costruire n. 87 del 27 dicembre 2011, intestatario SIPA SRL. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - piano di lottizzazione - comparto C3 - (osservazione 543) (allegato B.15)  
- Delibera di Consiglio comunale n. 87 n. 87 del 4 agosto 2011 (allegato B.16)  
- Conv. urbanistica p. di Lottiz.C3 - Pizzardeto n. 209077 del 6 ottobre 2011. Allo stato attuale la convenzione non è stata rispettata e pertanto scaduta. (allegato B.17)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il terreno si trova in zona omogenea ZONA DI ESPANSIONE "C3" con specifica NB. Oss.543 di cui all'art. 19 delle NTA di PRG.

La suddetta area risulta inoltre ricompresa in una più estesa zona assoggettata a Piano Attuativo d'iniziativa Privata ai sensi dell'Art. 7 delle NTA di PRG, denominato "COMPARTO C3 PIZZARDETO" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.87 del 04/08/2011 e Convenzionato in data 06/10/2011 con atto a rogito Notaio [REDACTED] in Corridonia (MC) Rep. n. 209077 / Racc. n. 28124 registrato a Macerata in data 25/10/2011 - Serie 1T n. 9563.

L'intero comparto ricade altresì nell'Ambito di Tutela Marino Cartograficamente Delimitato (Art.32 delle NTA di PPAR).

E' stato rilasciato dal comune Permesso di Costruire n.87/2011 del 27/12/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tuttavia, allo stato attuale, sia la Convenzione urbanistica del Piano Attuativo che il Permesso di Costruire risultano scaduti, non essendo stati prorogati nei termini di legge né essendo dimostrabile l'avvenuta ultimazione delle opere nei tempi convenzionati.

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C3

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 1,1 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.l.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L)  $L < 7$  ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml.  $L < 7$  ml.

ml. 10 " " " "  $L > 15$  ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica a destinazione pubblica.

Nei nuovi Piani di Lottizzazione è obbligatoria la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici (S-S\*) di superficie non inferiore a quella individuata nelle tavole di Piano.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Foglio 9 (allegato C.6)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.7)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Vedi conformità urbanistica.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

Allo stato attuale, le convenzioni sopra descritte non sono state rispettate. Le opere descritte nei Computi metrici sono state eseguite in parte, ma il Comune di Loreto non ha rilasciato l'agibilità, poichè l'intera lottizzazione non risulta ancora completata.

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

L'immobile risulta conforme.

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

Nessuna

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

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2004 fino al 10/01/2005), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 79271 di repertorio, trascritto il 20/12/2004 a Ancona ai nn. 17177.1/2004.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili siti a Loreto contraddistinti al Foglio 9 particelle 451.

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 24 settembre 2009, repertorio 182750, raccolta 20784 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ANCONA in data 2 ottobre 2009 al n. 12429. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita, acquistava da ██████████ Il titolo è riferito solamente a gli immobili siti a Loreto contraddistinti al Foglio 9 particelle 451, 469, 470, 471. (allegato E.5)

## **3.76 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI «1»**

**Lotto:** Lotto 7  
**Comune:** LORETO (AN)

**Dati catastali:** Fg. 9, num. 533, num. 541, num. 545  
**Indirizzo:** via Pizzardeto n. snc

<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>		<b>Sup. catastale</b>
Foglio 9, num. 533 (Seminativo)		2.022,00
Foglio 9, num. 541 (Seminativo)		47,00
Foglio 9, num. 545 (Seminativo)		136,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>2.205,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 10,00</b>
---------------------------------------	----------------

**Valore catastale:** € 1.344,38  
**Valore stimato:** € 35.280,00 = € 16,00 x m<sup>2</sup> 2.205,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 35.300,00

<b>VALORE STIMATO € 35.300,00</b> <i>(euro trentacinquemilatrecento/00)</i>
--

### **3.77 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 adotterà 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 2.205) per ottenere il valore complessivo stimato.

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: € 352.300,00

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

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.530,00

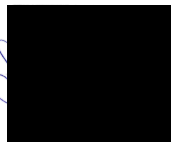
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

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: € 31.770,00

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

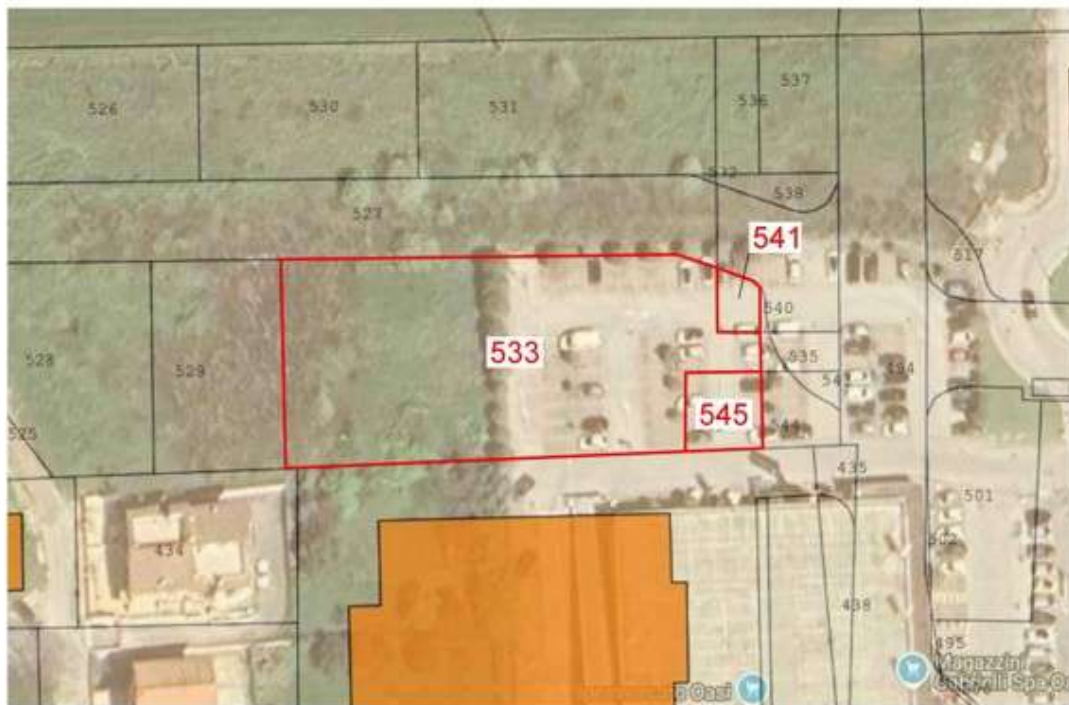
[REDACTED]

Geometra  
Stefano Serafini

---

Geometra Stefano Serafini

### PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.26 - PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.27 - Vista p.lle 533, 541 e 545



Fotografia G.28 - Vista p.lle 533, 541 e 545