

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 4

3.34 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

AREA URBANA sito in Comune di Loreto (AN), via Pizzardeto n. snc, censito al foglio 9, particella 431, cat. F/1.

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 9, particella 431, avente una superficie pari a mq 353, è classificato come area urbana e costituisce la strada di accesso ai lotti limitrofi, all'interno dei quali si trovano immobili a destinazione residenziale e commerciale. Detto immobile risulta essere una strada di lottizzazione privata, funzionalmente destinata alla viabilità interna dell'area. L'area, caratterizzata da una morfologia pianeggiante, è situata nel Comune di Loreto, Località Pizzardeto, e ricade all'interno della Zona a destinazione produttiva di completamento "DB.2", contraddistinta da una favorevole accessibilità alle principali arterie di collegamento locali, regionali e nazionali.

Su detto immobile risultano altresì costituite e trascritte servitù di passaggio a favore di terzi, esercitabili con ogni mezzo di trasporto, destinate a garantire l'accesso ai lotti confinanti.

L'area, confina:

- a Nord, con la p.lla 493 di proprietà [REDACTED]

- a Est, con la strada comunale;

- a Sud, con la p.lla 72 di proprietà [REDACTED]

- a Ovest, con la p.lla 76 di proprietà [REDACTED]

Stato di conservazione e manutenzione: attualmente l'area si presenta in mediocri condizioni, con segni di usura diffusa e localizzate fessurazioni superficiali mantenendo la sua funzione originaria di collegamento e servizio all'intero comparto.

Finiture: l'asse viario si presenta pavimentato in conglomerato bituminoso idonea quindi al transito veicolare, compreso il passaggio di mezzi pesanti tipici delle attività commerciali.

3.35 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 353,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.800,00

3.36 SOPRALLUOGHI

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

3.37 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.38 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sull'immobile oggetto di stima grava una **servitù di passaggio**, pedonale e carrabile, esercitabile con qualsiasi mezzo di trasporto, a favore dei fondi dominanti. La servitù si esercita sulla porzione di strada di **mq 353**, censita al Catasto Terreni del Comune di Loreto, Foglio 9, Particella 431, e consente ai proprietari dei fondi dominanti il transito necessario per garantire l'accesso ai rispettivi immobili.

Si precisa quanto segue:

- La servitù non risulta ancora accettata dai signori [redacted] né dai signori [redacted]
- L'esercizio effettivo della servitù da parte dei suddetti beneficiari potrà avvenire solo previo rimborso, pro quota, agli attuali proprietari del fondo servente — [redacted] — della quota parte degli oneri urbanistici già sostenuti e pagati;
- In assenza del suddetto rimborso, la servitù, pur formalmente prevista, non è ancora pienamente operativa nei confronti dei beneficiari che non hanno adempiuto all'obbligo di contribuzione.

1. Servitù a favore di [redacted]

- Atto a titolo gratuito, a rogito Notaio [redacted] di Porto Recanati in data 5 novembre 2007, repertorio n. 37826, raccolta n. 15079;
- Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data 29 novembre 2007, al n. 17920;
- Beneficiario: sopra indicati; contropartita: [redacted] (allegato A.11).

2. Servitù a favore di [redacted]

- Striscia di terreno di mq 353 (Foglio 9, Particella 431, Catasto Urbano) a favore della proprietà dominante;
- Gravante su porzione di area urbana di mq 354 (Foglio 9, Particella 72, Sub. 15 e 16, Catasto Fabbricati) di proprietà [redacted]
- Atto a titolo gratuito, a rogito Notaio [redacted] (Porto Recanati) in data 7 novembre 2008, repertorio n. 40161, raccolta n. 16660;
- Trascritto presso Conservatoria RR.II. di Ancona in data 27 novembre 2008, al n. 16888 (allegato A.12);

3. Servitù a favore di [redacted]

- Porzione di area urbana di mq 354 (Foglio 9, Particella 72, Sub. 15 e 16, Catasto Fabbricati) a favore della proprietà dominante;
- Gravante su striscia di terreno di mq 353 (Foglio 9, Particella 431, Catasto Urbano) di proprietà [redacted]
- Atto a titolo gratuito, a rogito Notaio [redacted] (Porto Recanati) in data 7 novembre 2008, repertorio n. 40161, raccolta n. 16660;
- Trascritto presso Conservatoria RR.II. di Ancona in data 27 novembre 2008, al n. 16889 (allegato A.13).

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)

3.39 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

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

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

SITUAZIONE EDILIZIA

Nessun dato

SITUAZIONE URBANISTICA

ART. 21 - ZONE DI COMPLETAMENTO - DB

Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti industriali e artigianali e degli insediamenti commerciali e simili.

Le concessioni per l'ampliamento possono essere rilasciate soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli stessi.

Per intervento edilizio diretto le opere di ristrutturazione edilizia possono prevedere un aumento volumetrico e/o di superficie utile lorda non superiore al 25 % di quello preesistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc./mq..

In tal caso l'altezza massima non potrà superare quella dei fabbricati circostanti interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale ed ambientale.

Gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti caratteristici degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.I. 2/4/1968.

Previa redazione del Piano Particolareggiato esteso alle zone individuate in planimetria sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati sia alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione con ricostruzione sia all'integrazione del tessuto edilizio preesistente con nuove costruzioni su aree libere.

E' inoltre consentita la redazione di Piani Attuativi di iniziativa privata nel rispetto delle modalità previste dall'art. 5 delle presenti norme.

SOTTOZONA DB.2

Le presenti sottozone sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi commerciali terziari e simili, le cui superfici delle medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. 31/03/1998 n.114 all'articolo 4) lettera c), sia nel settore alimentare sia nel settore non alimentare, anche se inserite in un complesso commerciale più ampio, non dovranno superare, cadauna, mq. 2500. Gli interventi si attuano con i seguenti indici:

- a) If - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare: i 5,0 mc/mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici e di 5,0 mc./mq. nel caso di nuove costruzioni su aree libere.
- b) H - Altezza massima: ml. 10,00 escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.
- c) Dm - Distanza minima dai confini 5.00 ml. E' consentita la diminuzione di tale distanza per il mantenimento degli allineamenti preesistenti sullo stesso lotto e, comunque, nel rispetto della normativa antisismica. E' inoltre consentita la costruzione a confine in caso di intervento urbanistico preventivo

purché sia garantito il rispetto delle distanze dalle strade (DS). Non è ammessa la diminuzione della distanza (DM) dai confini di Zona a destinazione pubblica.

Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode ed il proprietario in misura di un alloggio, comprensivo delle pertinenze, di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.

Sia negli interventi diretti che con Piano Particolareggiato preventivo la fabbricabilità edilizia massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento mentre gli altri indici sono da rispettare solo negli ampliamenti.

La Permesso a Costruire per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali, è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

Nei singoli lotti le corti esterne al netto della superficie coperta dei fabbricati dovranno essere permeabili alla infiltrazione delle acque meteoriche per almeno 1/4 della loro superficie.

Nei Piani Attuativi la superficie permeabile dovrà essere pari ad almeno 1/3 della superficie territoriale.

N.B. 126 - I maggiori standard dovuti per insediamenti commerciali dovranno essere individuati all'interno del lotto di proprietà e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Qualora venisse accertata l'impossibilità di individuare tali spazi all'interno del lotto, questi potranno essere reperiti nelle immediate vicinanze, su aree di proprietà del richiedente.

N.B.14. Nella zona DB sono consentiti esclusivamente attività commerciali, direzionali ed artigianali non di produzione.

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 conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.41 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.42 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/12/1998 a firma di Notaio ██████████ al n. 23107 di repertorio, trascritto il 23/12/1998 a Macerata ai nn. Registro generale n.20290 Registro particolare n.12949. Il titolo è riferito solamente all'immobile sito a Loreto contraddistinto al Foglio 9 particelle 431.

Si specifica che la particella sopra descritta a seguito di frazionamento ha generato la particelle in oggetto.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ ██████████ in data 31 marzo 2010, repertorio 35659, raccolta 14553 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 2 aprile 2010 al n. 4073. La società Sipa s.r.l., in forza di atto di compravendita, acquistava da ██████████ Il titolo è riferito solamente all'immobile sito a Loreto contraddistinto al Foglio 9 particelle 431. (allegato E.4)

3.43 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 4
Comune: LORETO (AN)
Dati catastali: Fg. 9, num. 431
Indirizzo: via Pizzardeto n. snc

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	353,00	100%	353,00
Superficie commerciale totale, m²			353,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 8,00
---------------------------------------	---------------

Valore stimato: € 5.295,00 = € 15,00 x m² 353,00
Valore stimato arrotondato: € 5.300,00

VALORE STIMATO € 5.300,00 (euro cinquemilatrecento/00)

3.44 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 viabilità, esse non conservano un'edificabilità autonoma pertanto, a seguito della perdita del titolo edificatorio, si adatterà un criterio di tipo comparativo/residuale.

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

- Individuazione del valore di mercato delle aree di natura residuale/standard nella zona;
- Applicazione di correttivi in ragione della specifica destinazione (strada privata), urbanizzazione incompleta e contesto lottizzazione scaduta;
- Moltiplicazione del valore unitario corretto per la superficie residua (mq 353) 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: € 5.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 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: € 4.770,00

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.18 - PLANIMETRIA GENERALE



Fotografia G.19 - Vista p.Ila 431



Fotografia G.20 - Vista p.Ila 431



Fotografia G.21 - Vista p.Ila 431