

Geom. Francesco Scarpelli

Progettazione - Topografia - Catasto - Consulenze Tecniche

TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.

CCI Liquidazione Giudiziale N. 23/2025

Giudice Delegato – Dott. Gianmarco Marinai

Curatore – Dott.ssa Franca Carta

RELAZIONE PERITALE

Beni immobili

Unità immobiliare a destinazione direzionale (Ufficio)

Comune di Corinaldo (AN)



Indice

CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – Premessa	Pag. 03
1.1 - Introduzione	Pag. 03
1.2 – Struttura ed introduzione alla perizia	Pag. 03
1.3 – Beni da periziare	Pag. 03

CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – Identificazione dei beni	Pag. 04
1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 04
1.2 – Descrizione catastale	Pag. 05
1.3 – Confini	Pag. 06
2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto	
Perizia	Pag. 06
2.1 – Provenienza dei beni	Pag. 06
2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni	Pag. 07
3 – Descrizione dei beni	Pag. 07
3.1 – Descrizione generale	Pag. 07
3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 12
3.3 – Classificazione urbanistica	Pag. 13
4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 13
5 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	Pag. 13
5.1 – Storia urbanistica del bene	Pag. 13
5.2 – Analisi e verifica sulla	
conformità dei luoghi con le pratiche	
edilizie amministrative	Pag. 14
6 – Stima del valore di mercato dei beni	Pag. 15



6.1 – Metodo di stima dei beni	Pag.15
6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari	Pag. 15
6.3 – Determinazione del valore di mercato del bene	Pag. 22

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive	Pag. 24
2 – Elenco allegati	Pag. 24



CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Scandicci, Via del Ponte a Greve N. 3/B, ed in Poggibonsi, Via Senese N. 186, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 (recapiti diretti - E-mail francesco.scarpelli@geoscarpelli.it; E-mail cert. francesco.scarpelli@geopec.it; Cellulare 338 2734767), sono stato incaricato dalla Dott.ssa Franca Carta, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l., di redigere perizia estimativa dei beni mobili ed immobili. La presente perizia riguarda la stima di un'unità immobiliare ad uso direzionale posta nel Comune di Corinaldo (AN).

1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

La presente relazione è suddivisa in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia, con la presentazione dell'incarico e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura.

Nel secondo capitolo si sviluppano invece le questioni tecniche per il bene che fa parte della Liquidazione Giudiziale – Procedura R.G. N. 23/2025 posto nel Comune di Corinaldo (AN).

Infine, nell'ultimo capitolo, vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

1.3 – Beni da periziare

Il bene da periziare consiste in un'unità immobiliare ad uso ufficio allo stato "grezzo" posta al primo piano dell'edificio a destinazione commerciale/direzionale denominato Centro Commerciale "La Nevola".

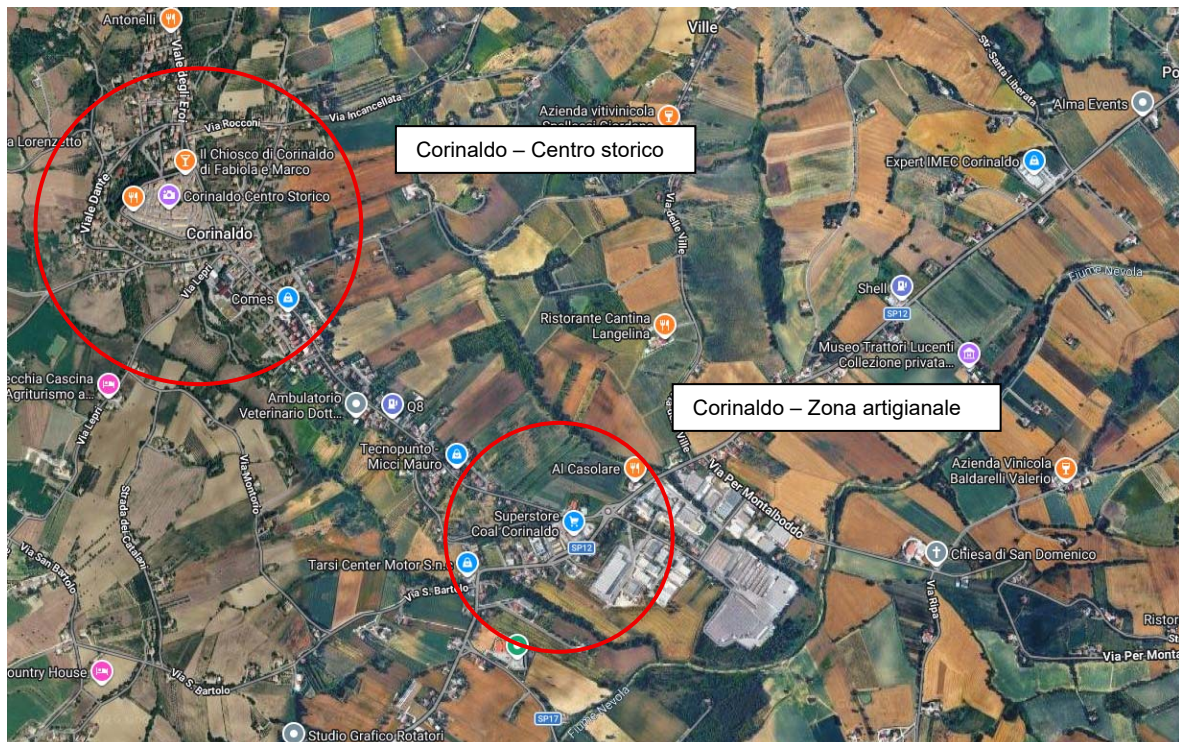


CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 – Ubicazione ed accessibilità

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova all'interno del centro commerciale/direzionale "La Nevola", stabile costruito tra il 2008 ed il 2010 sulle ceneri della vecchia cantina sociale "Nevola", nella zona artigianale del Comune di Corinaldo. Trattasi di un'area pianeggiante posta ai piedi della collina su cui sorge il paese di Corinaldo, tra Via Domenico Giorgini, Via Nevola e la S.P. N. 12 Corinaldese. Detta zona dista circa 3,5 km in direzione sud dal centro storico del paese.



1.2 – Descrizione catastale

L'ufficio oggetto di perizia è situato all'interno del centro commerciale/direzionale La Nevola, al primo piano dello stabile, lo stesso risulta identificato come di seguito:

- **Ufficio – Comune di Corinaldo – Foglio N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 24 – Categoria A/10**
– Classe U – Consistenza 16 vani – Superficie Catastale 468 mq – Rendita € 2.231,09.

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ancona risulta depositata in atti la planimetria catastale:

- **Ufficio – Comune di Corinaldo – Foglio N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 24 – Planimetria**
redatta dal Geom. Alessandro Rosario Chianese – in atti dal 21/12/2023 – Prot. N. AN0107515

Durante il sopralluogo svolto sull'immobile il 04/11/2025 ho accertato la presenza di alcune difformità nel censimento catastale oltre che tra la planimetria in atti precedentemente citata e lo stato attuale dei luoghi. Nello specifico, l'unità immobiliare si trova al grezzo ed è priva di dotazioni impiantistiche e di finiture, il corretto censimento della categoria catastale in cui iscrivere la è quello di F/3 (unità in corso di costruzione) e non A/10 come attualmente in essere.

Inoltre, relativamente alla planimetria in atti, ho riscontrato come nella stessa venga riportato il WC, locale non presente in loco, così come risulta errata l'indicazione dell'altezza dell'unità immobiliare, 3.45m anziché 3.65m come rilevato sul posto.

Per rendere conforme la documentazione catastale con l'effettivo stato dei luoghi sarà necessario redigere una pratica di variazione DOCFA. Trattandosi di un'un'unità immobiliare da ascrivere in categoria catastale "F/3" (unità in corso di costruzione – gruppo delle categorie "Fittizie"), come previsto dalla normativa fiscale di riferimento (Circolare Agenzia del Territorio N. 9 del 26/11/2001) non dovrà essere redatta planimetria ma dovrà essere individuata la sagoma dell'unità immobiliare di riferimento nell'Elaborato Planimetrico del fabbricato.

I costi per la redazione della pratica all'Agenzia delle Entrate Territorio di Ancona possono essere stimati in € 1.000,00 comprensivi di onorari ed accessori (Iva, Cassa Professionale ed eventuale ritenuta d'acconto)

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'allegato N. 1.



1.3 – Confini

L'ufficio confina con le seguenti unità immobiliari limitrofe:

- Foglio N. 38 – Particella N. 579 – Sub. 10 – Unità immobiliare di proprietà del Sig. Campolucci Giuseppe
- Foglio N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 3 – corridoio condominiale
- Foglio N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 38 – Unità immobiliare di proprietà del Comune di Corinaldo

2 – TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1 – Provenienze dei beni

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona – Servizi di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'ufficio identificato al Foglio di Mappa N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 24 è pervenuto alla società fallita nel 2024 con il seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Pietro di Nardo di Napoli del 12/01/2024 – Rep. N. 13049/9219 – Trascritto ad Ancona il 09/02/2024 al Reg. Part. N. 1953 – Atto di compravendita con cui la società INTERGROUP R.V. S.r.l. vende il bene a COMEGE INDUSTRIAL s.r.l. (allegato N. 2/c)

Precedentemente l'unità immobiliare era stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di compravendita ex art. 107 Legge Fallimentare – Atto di compravendita redatto dal Notaio Massimo Baldassari di Jesi conseguente ad aggiudicazione di asta competitiva derivante da procedura di concordato preventivo (Tribunale di Ancona – procedimento C.P. N. 2/12 R.F.) – Atto del 17/01/2023 – Rep. N. 32908/13016 – Trascritto ad Ancona il 19/01/2023 al Reg. Part. N. 605 – Atto di compravendita con cui la INTEGROUP R.V. S.r.l. acquistava l'unità immobiliare dalla società IMMOBILIARE BELOGI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE (allegato N. 2/d).

A sua volta, la società IMMOBILIARE BELOGI S.r.l. risulta la società costruttrice dell'intero complesso commerciale/direzionale “La Nevola” alla metà del primo decennio degli anni 2000 con acquisto del terreno edificabile in epoca anteriore al ventennio.



2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Sul bene oggetto di perizia risultano i seguenti gravami:

- Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena Rep. N. 200/2025 del 07/03/2025 – Trascritto ad Ancona il 17/03/2025 al Reg. Part. N. 854 – Ipoteca Giudiziale iscritta dall'Avv. Carbonelli Roberta per conto di MASTERLAM S.r.l. per € 100.000,00 di cui € 89.010,44 in quota capitale (Allegato N. 2/e).
- Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep. N. 1927 del 17/03/2025 – Trascritto ad Ancona il 08/04/2025 al Reg. Part. N. 1186 – Ipoteca Giudiziale iscritta dall'Avv. Federico Scalvi per conto di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. per € 200.000,00 (Allegato N. 2/f)
- Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Perugia Rep. 1561 del 21/12/2024 – Trascritto ad Ancona il 11/04/2025 al Reg. Part. N. 1234 – Ipoteca Giudiziale iscritta dall'Avv. Leonardo Botti per conto di IRON S.p.a. per € 110.000,00 di cui € 54.224,39 in quota capitale (allegato N. 2/g).
- Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Napoli Rep. N. 1951/2 del 05/03/2025 – Trascritto ad Ancona il 14/04/2025 al Reg. Part. N. 1261 – Ipoteca Giudiziale iscritta dall'Avv. Emanuele Ghiotto per conto di CURVELINE S.r.l. per € 50.000,00 di cui € 27.438,97 in quota capitale (allegato N. 2/h).
- Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziario di Ancona Rep. N. 2857 del 20/06/2025 – Trascritto ad Ancona il 02/07/2025 al Reg. Part. N. 10263 – Pignoramento immobiliare promosso da Avv. Carbonelli Roberta per conto di MASTERLAM S.r.l. (Allegato N. 2/i).

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 – Descrizione sommaria

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato denominato "centro commerciale-direzionale La Nevola", situato nella zona artigianale del paese.

Il bene si trova al primo piano dell'edificio, lato sud/ovest, ed è al grezzo, vale a dire privo di pareti divisorie, dotazione impiantistica, pavimenti, rivestimenti etc.

Si tratta di un unico ambiente di oltre 400 mq, l'ultimo progetto depositato al Comune di Corinaldo (DIA N. 2033/2010) prevedeva la realizzazione di N. 4 uffici, opere che però non sono mai state realizzate.



L'immobile presenta una struttura portante in calcestruzzo armato con solai prefabbricati e tamponature in muratura. Per dare areazione ed illuminazione ai locali sono presenti delle grandi pareti finestrate oltre a N. 5 lucernari in copertura. Presenti anche due piccoli terrazzi.



Foto 01 – Vista dell'unità immobiliare dal parcheggio esterno



Foto 02 – Vista dell'unità immobiliare dal parcheggio esterno





Foto 03 – Vista dell'unità immobiliare dalla corte interna del centro commerciale



Foto 04 – Vista dell'unità immobiliare dalla corte interna del centro commerciale





Foto 05 – Vista dell'interno del bene



Foto 06 – Vista dell'interno del bene





Foto 07 – Vista dell'interno del bene



Foto 08 – Vista dell'interno del bene



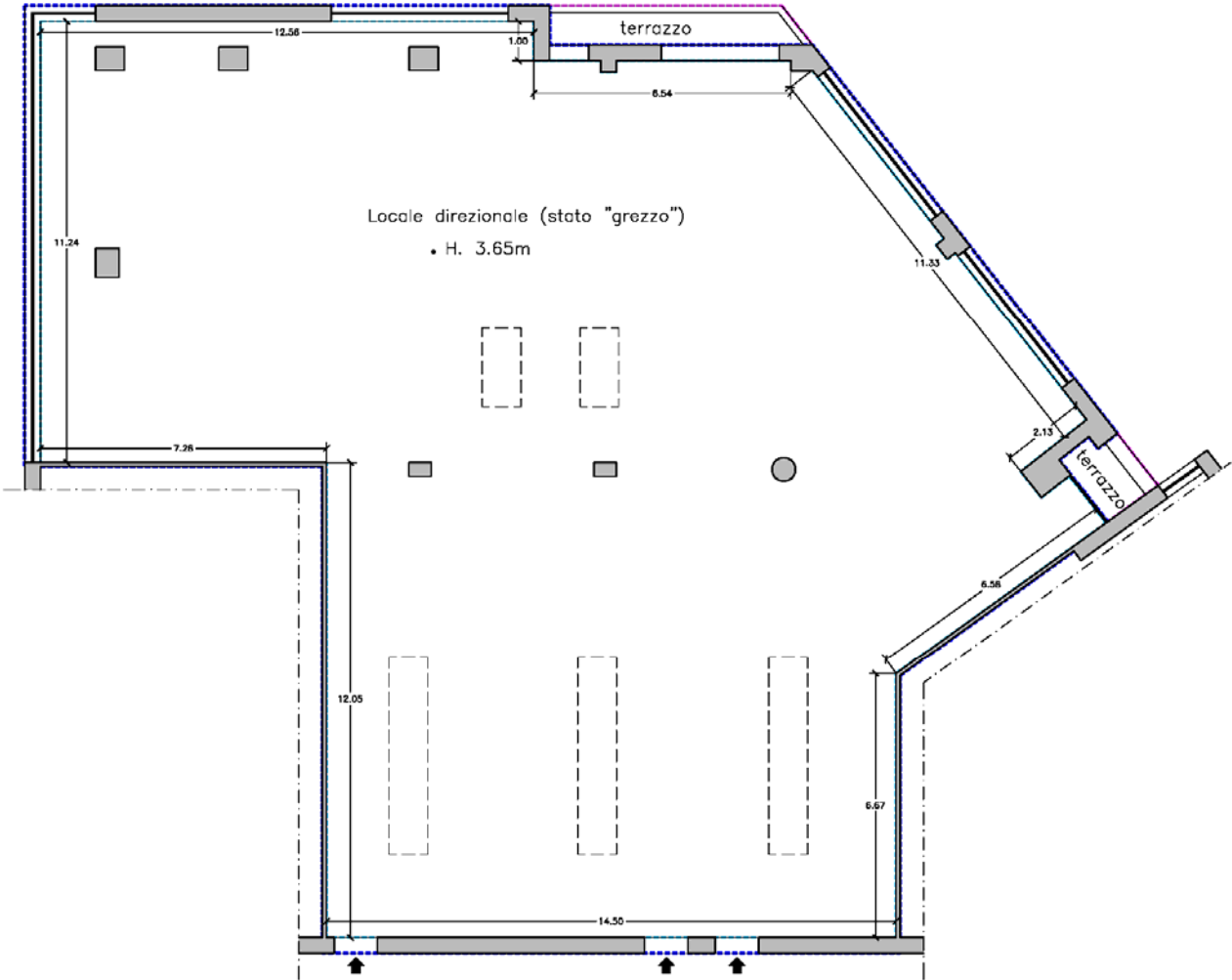
3.2 – Consistenza dei beni

Per determinare la consistenza del bene ho effettuato il rilievo architettonico di dettaglio durante il sopralluogo del 07/11/2025, aiutandomi successivamente con gli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia N. 2033/2010 e con la planimetria catastale.

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene è stato eseguito secondo le indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733 con la determinazione della superficie commerciale secondo i coefficienti di ragguaglio dalla stessa prevista. Di seguito si riporta la tabella con il conteggio eseguito.

CALCOLO CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA					
FOGLIO N. 38 - P.LLA N. 579 - SUB. 24					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano 1°					
1	Locale direzionale "al grezzo"	442.95	471.74	100%	471.74
2	Terrazza	6.30		35%	2.21
3	Terrazza	3.00		35%	1.05
	TOTALE				475.00

TOTALE SUP. COMMERCIALE	475.00
-------------------------	--------

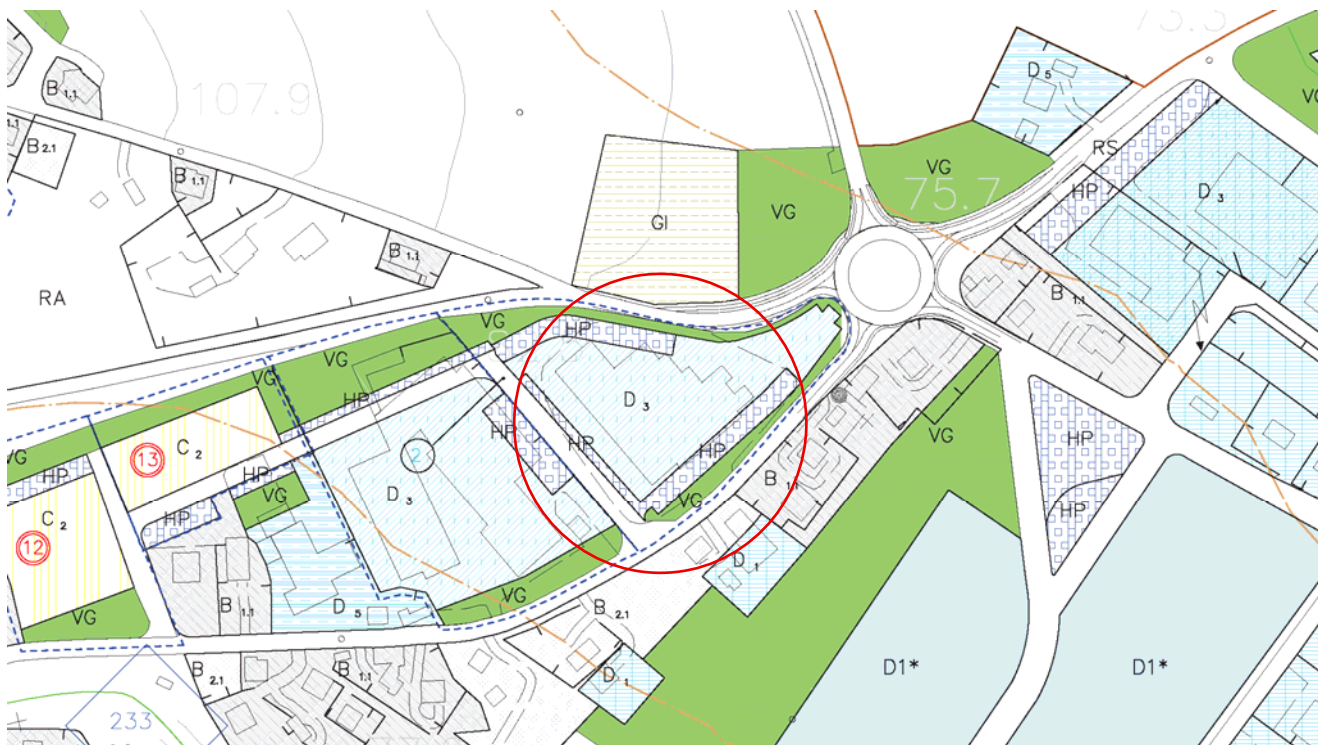


Il conteggio analitico della superficie commerciale è visionabile consultando l'allegato N. 5.

3.3 – Classificazione urbanistica

Attualmente risulta in vigore al Comune di Corinaldo, per la zona di cui fa parte l'edificio che ospita il bene oggetto di perizia, il Piano Regolatore Generale – Variante Generale approvata nel novembre 2020.

L'immobile rientra nella perimetrazione della zona D3 – Aree di trasformazione – Art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione



4 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare è libera.

5 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

5.1 – Storia urbanistica del bene

Come anticipato nei paragrafi precedenti trattai di un edificio a destinazione commerciale-direzionale realizzato tra il 2008 ed il 2010. Dalle indagini svolte presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Corinaldo ho rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

- P.E. N. 5993/2008 – Permesso di Costruire N. 2008/191 del 21/08/2008 – Realizzazione di opere di urbanizzazione su lottizzazione area ex cantina sociale Val Nevola



- o Collegata alla P.E. N. 5993/2008 vi è la DIA N. 2112 del 11/02/2011 – Prot. N. 1149 relativa all'esecuzione delle opere di completamento per l'urbanizzazione dell'area ex cantina Nevola
- P.E. N. 6027/2008 – Prot. N. 6860 del 29/07/2008 – Permesso di Costruire N. 2008/197 del 11/09/2008 – Costruzione nuovo complesso commerciale-direzionale all'interno del Piano Urbanistico Attuativo “La Nevola” (Allegato N. 3/a)
 - o Il bene oggetto di perizia comprendeva, nelle tavole di progetto del titolo edilizio, le unità immobiliari N. 4 – 4A – 7 – 9.
- D.I.A. N. 2033/2010 – Prot. N. 5713 del 22/06/2010 – Variante in corso d'opera al P.C. N. 197 del 11/09/2008 nel complesso commerciale-direzionale all'interno del Piano Urbanistico Attuativo “la Nevola” (Allegato N. 3/b).

I lavori previsti ed autorizzati con la P.E. N. 6027/2008 e la successiva variante, DIA N. 2033/2010, probabilmente a causa della crisi finanziaria della proprietà dell'epoca (Immobiliare Belogi S.r.l.) che poi sfocerà in una procedura fallimentare, non vengono eseguiti. Il bene oggetto di perizia rimane al grezzo e lo stesso risulta, ovviamente, privo di abitabilità/agibilità.

5.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta “al grezzo”. I lavori autorizzati ed iniziati prima con la P.E. N. 6027/2008 – Permesso di Costruire N. 2008/197 del 11/09/2008 e successivamente con la D.I.A. N. 2033/2010 – Prot. N. 5713 del 22/06/2010, sono iniziati e mai completati. I titoli, trascorsi oltre 15 anni sono ormai decaduti e pertanto non vi è conformità urbanistica.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica dello stato dei luoghi sarà necessaria la presentazione di pratica di sanatoria edilizia; nello specifico è plausibile ipotizzare la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. N. 380/2001. I costi per la regolarizzazione possono essere stimati, cautelativamente, omnicomprensivi di sanzioni ed onorari professionali per il tecnico incaricato, in € 10.000,00.

E' doveroso precisare che, solo successivamente all'ottenimento della sanatoria relativa allo stato attuale dei luoghi, sarà possibile procedere con la presentazione delle nuove pratiche edilizie volte al completamento dei lavori interni, o eventualmente ad un nuovo progetto di distribuzione interna degli spazi.



6 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

6.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall' IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Per poter applicare il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), è necessario individuare dei "comparabili", vale a dire immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima di cui, una volta eseguite le opportune parametrizzazioni, è possibile ricostruire il valore di mercato unitario e successivamente quello complessivo.

In prima analisi sono andati a verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona tramite l'esame dei parametri OMI forniti dall'Agenzia Delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare. Pur trattandosi di una "media" dei valori di mercato fornita dall'ente pubblico, frequentemente inferiore alle valutazioni reali del quartiere, può essere comunque utile per dare un quadro statistico al trend del mercato.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia rientra nella fascia "Extraurbana – Codice R1 – Zona Agricola e Frazioni Minori" del Comune di Corinaldo. Trattandosi però di un edificio a destinazione commerciale/direzionale, ai piedi della limitrofa zona centrale, non essendo contemplata nelle statistiche



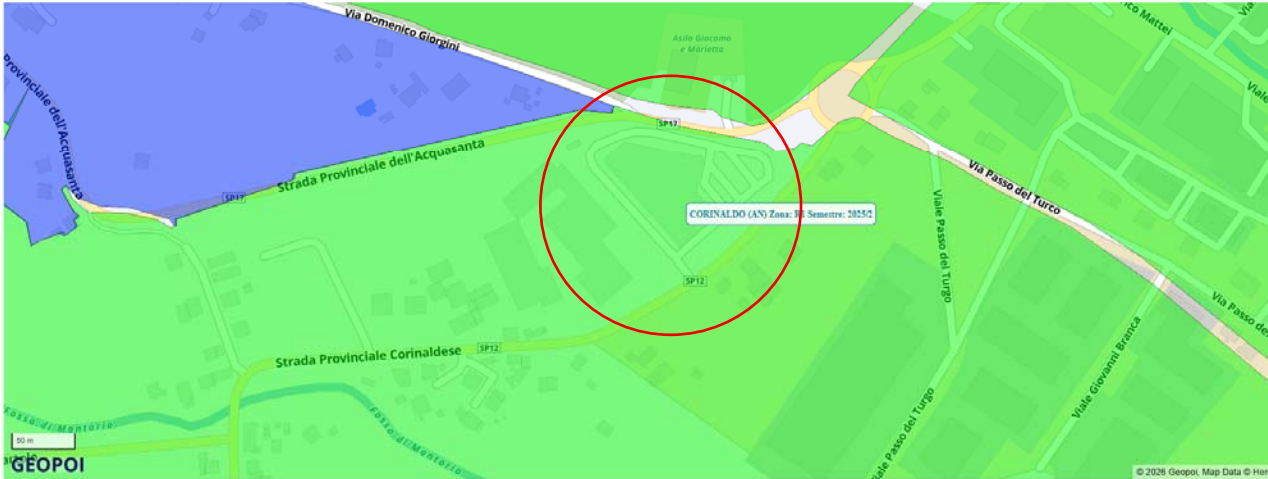
OMI la destinazione “direzionale” in zona R1, ho ritenuto corretto consultare i parametri della confinante zona D1 – Periferia e Zone di Espansione.

Agenzia delle Entrate / Geopoi



Consultazione quotazioni OMI

Menu





Il tuo It Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CORINALDO

Fausta/zona: Periferia/PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Micronome catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	810	1000	L	3,6	4,2	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE, si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia negozi il giudizio Q/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

• Ottimo

• Normale

• Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la micronome catastale nella quale essa ricade, così come è liberata dal Comune al sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice dell'indirizzo

Torna alla pagina di ricerca

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via del Ponte a Greve N. 3 - CAP 50018 - Scandicci (FI)

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)

Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6

L'analisi dei dati OMI degli ultimi 4 anni (periodo 2022-2025) evidenzia come il mercato sia in una fase stabile in quanto i valori non hanno subito oscillazioni se non una lieve flessione nell'ultimo semestre del 2025 (valore medio per edifici direzionali sceso da 950 €/mq a 905 €/mq).

Zona OMI	Semestre OMI	Quotazione OMI €/mq		
		Min.	Max.	Media
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	1° sem 2022	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	2° sem 2022	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	1° sem 2023	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	2° sem 2023	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	1° sem 2024	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	2° sem 2024	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	1° sem 2025	850.00 €	1,050.00 €	950.00 €
D/1 - Periferica - PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE	2° sem 2025	810.00 €	1,000.00 €	905.00 €

Con l'indagine di mercato svolta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Ancona – Servizi di Pubblicità Immobiliare, ho individuato tre atti di compravendita quali “comparabili” utili a determinare il valore di mercato del bene oggetto di perizia. Nel dettaglio, i titoli presi a riferimento risultano essere i seguenti:

- Comparabile N. 1 – Atto di compravendita del 17/01/2023 stipulato dal Notaio Massimo Baldassari di Jesi – Rep. N. 32908/13016 – Trascritto ad Ancona il 19/01/2023 al Reg. Part. N. 605 – Trattasi proprio dell'atto di compravendita con cui la procedura fallimentare della IMMOBILIARE BELOGI S.r.l. IN LIQUIDAZIONE cedeva il bene oggetto della presente perizia alla società INTERGROUP R.V. S.r.l. a seguito di asta fallimentare (allegato N. 5/a).
- Comparabile N. 2 – Atto di compravendita del 09/12/2024 stipulato dal Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo – Rep. N. 16326/7883 – Trascritto ad Ancona il 11/12/2024 al Reg. Part. N. 19361 – Trattasi della vendita dell'ufficio confinante all'unità immobiliare oggetto di stima (allegato N. 5/b)
- Comparabile N. 3 – Atto di compravendita del 27/01/2022 stipulato dal Notaio Massimo Baldassari di Jesi – Rep. N. 32291/12623 – Trascritto ad Ancona il 01/02/2022 al Reg. Part. N. 1155 – Atto di compravendita con cui viene ceduto un ufficio al piano primo dello stesso stabile in cui si trova il bene oggetto di perizia (allegato N. 5/c).

I tre comparabili sono consultabili visionando l'allegato N. 5.





In prima analisi sarà necessario dunque determinare, per ciascun immobile di riferimento, le caratteristiche e la superficie commerciale, di seguito la tabella riepilogativa:

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 1 (Titolo Trascrizione R.P. N. 605/2023 - Atto di compravendita)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano 1°					
1	Loale direzionale "al grezzo"	442.95	471.74	100%	471.74
2	Terrazza	6.30		35%	2.21
3	Terrazza	3.00		35%	1.05
	TOTALE				475.00

TOTALE SUP. COMMERCIALE	475.00
-------------------------	--------

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 2 (Titolo Trascrizione R.P. N. 19361/2024 - Atto di compravendita)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano 1°					
1	Ufficio	82.53	95.75	100%	95.75

TOTALE SUP. COMMERCIALE	95.75
-------------------------	-------



CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 3 (Titolo Trascrizione R.P. N. 1155/2022 - Atto di compravendita)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano 1°					
1	Ufficio		132.00	100%	132.00
TOTALE SUP. COMMERCIALE					132.00

Successivamente all'individuazione delle superfici commerciali ragguagliate dei beni presi come parametro di riferimento si procede con l'analisi delle singole caratteristiche.

Parametri	Comparabili			Soggetto
	C1	C2	C3	
Locali	1	1	1	1
Superficie commerciale	475.00	95.75	132.00	475.00
Bagni	0	1	1	0
Riscaldamento	Autonomo	Autonomo	Autonomo	Autonomo
Raffrescamento (Aria condizionata)	Assente	Assente	Assente	Assente
Condizioni	Normali	Normali	Ottime	Buone
Anno ristrutturazione	-	-	-	-
Piano	1	1	1	1
Totale piani	2	2	2	2
Ascensore	Presente	Presente	Presente	Presente
Giardino	No	No	No	No
Terrazzo	Sì	Sì	No	Sì
Stato al rogito/stima	Libero	Libero	Libero	Libero
Prezzo di vendita	€ 70,760.00	€ 33,000.00	€ 42,212.00	

Dopo aver analizzato le peculiarità di ciascun comparabile occorre riallineare cronologicamente i prezzi ed omogeneizzarne le caratteristiche con quello da periziare. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche dell'epoca del dato e della localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dettati dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si effettua detto riallineamento attraverso la tabella di seguito riportata.

TABELLA DATI		COMPARABILI			IMMOBILI DI STIMA
		C1	C2	C3	S1
Zona OMI		R1	R1	R1	R1
Zona OMI (applicata)		D1	D1	D1	D1
Semestre OMI		1° Sem. 2023	2° Sem. 2024	1° Sem. 2022	(Epoca di stima) 2° Sem. 2025
Epoca del dato	Valore medio OMI epoca di stima	905.00 €	905.00 €	905.00 €	
	Valore medio OMI epoca comparabile	950.00 €	950.00 €	950.00 €	
	Coefficiente di epoca Kei = Vomi Stima/Vomi compar.	0.95	0.95	0.95	Vomi med.
Localizzazione generale	Valore medio OMI zona Subject ed epoca di stima	905.00 €	905.00 €	905.00 €	905.00 €
	Valore medio OMI comparabile ed epoca si di stima	950.00 €	950.00 €	950.00 €	
	Coefficiente di zona Kli=VomizonaS/Vomizonacomp.	0.952631579	0.952631579	0.952631579	
Prezzo rilevato all'epoca di stima/vendita Pci		70,760.00 €	33,000.00 €	42,212.00 €	



Consistenza ragguagliata S (mq)	475.00	95.75	132.00	
Prezzo unitario Pu=Pci/S (mq)	148.97 €	344.65 €	319.79 €	
Prezzo unitario omogeneizzato PUO = 0.30 * [(Vomi ded.*Kei)+(Pci*Kli)	947.57 €	1,003.50 €	996.39 €	

A seguito delle operazioni di omogenizzazione delle caratteristiche dei tre "comparabili" sottoposti a test rispetto al soggetto di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti sopra.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal sottoscritto. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio (valore di mercato atteso), in funzione delle caratteristiche degli immobili comparati. Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valore matriciali sono tutti settati ad 1.00).
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice restituisce il valore di stima. Il calcolo matriciale è stato eseguito a mezzo software Microsoft Office Excel.

Caratteristiche Estrinseche ambientali		Comparabili			Subjects
Zona artigianale OMI		C1	C2	C3	
Residenziale	1.2				
Artigianale/Direzionale (ristrutturato)	1		1		
Artigianale/Direzionale (grezzo)	0.5	0.5		0.5	0.5
Rurale/resto del territorio	0.85				
Totale prodotti		0.5	1	0.5	0.5

Caratteristiche intrinseche		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	
Totale piani					
T	0.9				
1	1	1	1	1	1
2	0.9				
3 e oltre	0.8				
Epoca costruzione immobile					
Nuovo	1				
Realizzato da 5 anni	0.95				
Realizzato da 10 anni	0.9				



Realizzato da 15 anni	0.85				
Realizzato da 25 anni	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Realizzato da 45 anni e oltre	0.7				
Totale prodotti		0.80	0.80	0.80	0.80

Caratteristiche intrinseche - unità		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	
Condizioni					
Nuovo ristrutturato	1.5				
Fruibile (condizioni normali)	1		1		
Allo stato grezzo	0.5	0.5		0.5	0.5
Livello di piano					
Terra	1				
Primo	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Ascensore					
Presente	1	1	1	1	1
Assente (dal 2° in poi -0.10 per piano)	0.7				
Bagni e complementi					
Bagni: 1.0-(N° locali-N° bagni)*0.1			0.9		
Bagni: non realizzati 0.5		0.5		0.5	0.5
Balconi: SI= 1.10 NO=0.90		1	0.9	0.9	1
Riscaldamento					
Presente	1		1		
Non presente	0.7	0.7		0.7	0.7
Raffrescamento					
Presente (1.10)					
Presente - vecchio impianto (1.00)			1		
Non presente (0.7)		0.7		0.7	0.7
Totale prodotti		0.13	0.89	0.12	0.13

Caratteristiche intrinseche legali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	
<i>Stato occupazionale</i>					
Libero	1	1	1	1	1
Occupato (locazione)	1.2				
<i>Taglio sup. commerciale</i>					
Inferiore a 45 mq	0.8				
Compreso fra 70mq e 100 mq	1		1		
Compreso fra 100 e 150 mq	1.1			1.1	
Oltre 150 mq	1.2	1.2			1.2
Totale prodotti		1.2	1	1.1	1.2

TOTALE PRODOTTI C.I.		0.13	0.71	0.11	0.13
-----------------------------	--	-------------	-------------	-------------	-------------

Le caratteristiche da analizzare sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.).

Immobile	C.E.A.	C.I.
Comparabile C1	0.5	0.13
Comparabile C2	1	0.71
Comparabile C3	0.5	0.11
Subject S1	0.5	0.13



Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 2.50, 1.30 e 2.00 rispettivamente a ciascun comparabile, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti.
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject).
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Immobile	Matrice di valutazione S1		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	2.50	0.00	0.00
Comparabile C2	1.30	0.50	0.58
Comparabile C3	2.00	0.00	-0.02

Si calcola quindi il determinante della Matrice di Valutazione (MV), operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV, determinata in precedenza, sempre mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Subject - S1			
Matrice di valutazione MV			
C1	2.5	0	0.00
C2	1.3	0.5	0.58
C3	2	0	-0.02

Vettore prezzi corretti noti	
	€ 947.57
	€ 1,003.50
	€ 996.39

Det MV	-0.0283
--------	---------

Inv. MV		
0.4	0	0
-42.2762	2	51.54519
35.33881	0	-44.1735

Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)	
	€ 379.03
	€ 13,306.42
	-€ 10,528.00

Viene quindi moltiplicato l'inverso della Matrice di Valutazione MV per il Vettore dei Prezzi Corretti (operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel), con cui si determina l'incognita V equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a 379,03 €/mq, arrotondato a **380,00 €/mq**.

Schemi ed elaborati grafici riepilogativi sono consultabili visionando l'allegato N. 5.

6.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Prendendo a riferimento la superficie commerciale precedentemente calcolata e le considerazioni sui valori unitari di cui sopra, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, si avrà la valutazione complessiva di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.



CALCOLO VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE AL GREZZO (DIREZIONALE - UFFICI) FOGLIO N. 38 - P.LLA N. 579 - SUB. 24			
Tipologia	Sup. comm. Ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale €
Ufficio	475.00	380.00 €	180,498.10 €
Spesa per regolarizzazione catastale dei beni			-1,000.00 €
Spesa per regolarizzazione urbanistica del bene			-10,000.00 €
VALORE DI MERCATO			169,498.10 €
VALORE DI MERCATO (arrotondamento)			169,000.00 €

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo al Foglio di Mappa N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 24: **€ 169.000,00 (Euro centosessantanovemila/zero centesimi).**



CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – ANALISI CONCLUSIVE

La Relazione Peritale qui esposta è stata redatta per specifico incarico da parte del Tribunale di Siena nell'ambito della Liquidazione Giudiziale della società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l. ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore di mercato di un'unità immobiliare a destinazione direzionale posta nel Comune di Corinaldo (AN), pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita al maggio 2026 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2 – ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale:
 - a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
 - b. Visura catastale storica dell'unità immobiliare
 - c. Planimetria catastale in scala 1:200
 - d. Elaborato planimetrico – Foglio N. 38 – Particella N. 579
 - e. Elenco Subalterni – Foglio N. 38 – Particella N. 579
2. Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ancona
 - a. Elenco formalità per nominativo COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.
 - b. Elenco formalità sull'immobile – Comune di Ancona – Foglio N. 38 – Particella N. 579 – Sub. N. 24
 - c. Atto di compravendita a rogito Notaio Pietro di Nardo di Napoli del 12/01/2024 – Rep. N. 13049/9219 – Trascritto ad Ancona il 09/02/2024 al Reg. Part. N. 1953
 - d. Atto di compravendita ex art. 107 Legge Fallimentare – Atto di compravendita redatto dal Notaio Massimo Baldassari di Jesi conseguente ad aggiudicazione di asta competitiva derivante da procedura di concordato preventivo (Tribunale di Ancona – procedimento



C.P. N. 2/12 R.F.) – Atto del 17/01/2023 – Rep. N. 32908/13016 – Trascritto ad Ancona il 19/01/2023 al Reg. Part. N. 605

- e. Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena Rep. N. 200/2025 del 07/03/2025 – Trascritto ad Ancona il 17/03/2025 al Reg. Part. N. 854
- f. Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep. N. 1927 del 17/03/2025 – Trascritto ad Ancona il 08/04/2025 al Reg. Part. N. 1186
- g. Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Perugia Rep. 1561 del 21/12/2024 – Trascritto ad Ancona il 11/04/2025 al Reg. Part. N. 1234
- h. Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Napoli Rep. N. 1951/2 del 05/03/2025 – Trascritto ad Ancona il 14/04/2025 al Reg. Part. N. 1261
- i. Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziario di Ancona Rep. N. 2857 del 20/06/2025 – Trascritto ad Ancona il 02/07/2025 al Reg. Part. N. 10263

3. Indagini urbanistiche – Comune di Corinaldo:

- a. P.E. N. 6027/2008 – Prot. N. 6860 del 29/07/2008 – Permesso di Costruire N. 2008/197 del 11/09/2008
- b. D.I.A. N. 2033/2010 – Prot. N. 5713 del 22/06/2010 – Variante in corso d'opera al P.C. N. 197 del 11/09/2008

4. Consistenza dei beni

- a. Elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi
- b. Elaborato grafico raffigurante il calcolo delle superfici dei beni
- c. Schema di calcolo delle superfici

5. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:

- a. Comparabile N. 1 – Atto di compravendita del 17/01/2023 stipulato dal Notaio Massimo Baldassari di Jesi – Rep. N. 32908/13016 – Trascritto ad Ancona il 19/01/2023 al Reg. Part. N. 605
- b. Comparabile N. 2 – Atto di compravendita del 09/12/2024 stipulato dal Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo – Rep. N. 16326/7883 – Trascritto ad Ancona il 11/12/2024 al Reg. Part. N. 19361



- c. Comparabile N. 3 – Atto di compravendita del 27/01/2022 stipulato dal Notaio Massimo Baldassari di Jesi – Rep. N. 32291/12623 – Trascritto ad Ancona il 01/02/2022 al Reg. Part. N. 1155

6. Documentazione fotografica

Scandicci, 11 maggio 2026

Geom. Francesco Scarpelli

