

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

Terreni posti nel Comune di Casciana Terme Lari – Fraz. Boschi di Lari

Superficie 3.008 mq



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. 07
2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di Perizia	Pag. 08
2.1 – Provenienza dei beni	Pag. 08
2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni	Pag. 08
3 – Descrizione dei beni	Pag. 09
3.1 – Descrizione generale	Pag. 09
3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 11
3.3 – Classificazione urbanistica	Pag. 12
4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 14
5 – Stima del valore di mercato dei beni	Pag. 14
5.1 – Metodo di stima dei beni	Pag. 14
5.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari	Pag. 14
5.3 – Determinazione del valore di mercato del bene	Pag. 17

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive	Pag. 19
2 – Elenco allegati	Pag. 19





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 dei beni immobili posti nel Comune di Casciana Terme-Lari (PI) – Sezione Lari.

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 i beni che fanno parte della Liquidazione Giudiziale – Procedura R.G. N. 23/2025 posti nel Comune di Casciana Terme-Lari (PI) – Sezione di Lari.

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

1.3 – Beni da periziare

I beni da periziare, descritti e identificati in dettaglio nei capitoli successivi, sono costituiti da tre appezzamenti di terreno posti in Loc. Boschi di Lari, frazione del Comune di Casciana Terme Lari per una superficie complessiva di circa 3.000 mq.



CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 – Ubicazione ed accessibilità

I beni oggetto di perizia, costituiti da tre appezzamenti di terreno, si trovano in Loc. Boschi di Lari nel Comune di Casciana Terme Lari, piccola frazione collinare posta nel territorio dell'ex Comune di Lari.

La frazione di Boschi di Lari è situata nella zona nord/ovest del Comune di Casciana Terme Lari, a confine con il territorio del Comune di Crespina Lorenzana, distante dal centro di Lari 3,5 km circa, 12 km circa dal centro di Casciana Terme e 3,5 km circa dal centro di Crespina Lorenzana (comune limitrofo).

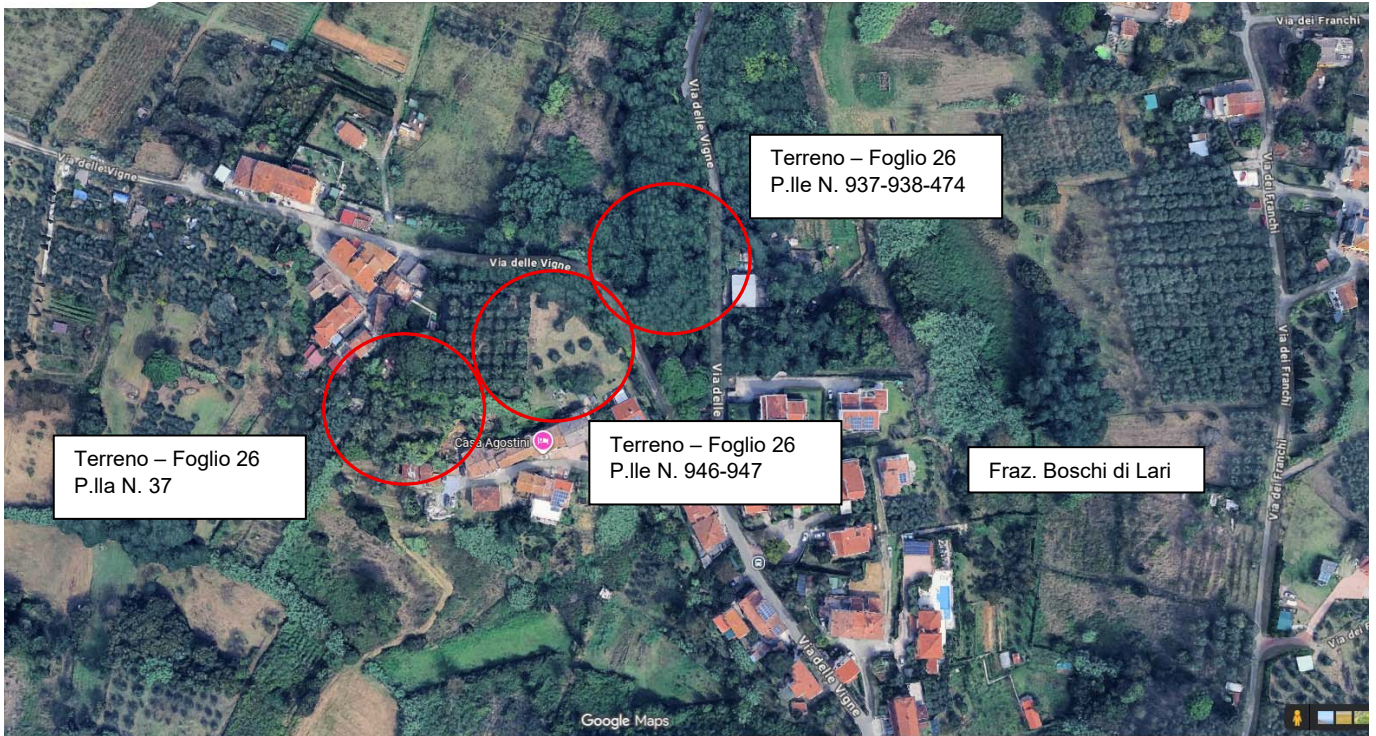
Dal punto di vista infrastrutturale, la frazione di Boschi di Lari si trova nelle colline pisane a ridosso della piana del fiume Arno in corrispondenza delle cittadine di Ponsacco e Pontedera, a circa 11 km è situata l'uscita "Ponsacco" della S.G.C. FI-PI-LI.

La stazione ferroviaria più prossima è quella di Pontedera-Casciana Terme, posta nel centro di Pontedera e distante circa 13,5 km.



Panoramica della località in cui si trovano i beni oggetto di perizia





Panoramica della Fraz. Boschi di Lari con indicazione della posizione dei terreni oggetto di perizia

1.2 – Descrizione catastale

I beni oggetto di perizia sono composti da tre appezzamenti di terreno e risultano attualmente identificati come di seguito all'Agenzia delle Entrate Territorio di Pisa – Comune di Casciana Terme Lari – Sez. A:

- **Terreno – Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A Lari – Foglio N. 26 – Particella N. 37**
– Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 1060 mq – Reddito Dominicale € 4,65 – Reddito Agrario € 2,46
- **Terreno – Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A Lari – Foglio N. 26 – Particelle N. 946-947**
 - o Particella N. 946 – Qualità Frutteto – Classe 3 – Superficie 44 mq – Deduzione A175 – Reddito Dominicale € 0,21 – Reddito Agrario € 0,23
 - o Particella N. 947 – Qualità Vigneto – Classe 1 – Superficie 1014 mq – Deduzione A175 – Reddito Dominicale € 11,99 – Reddito Agrario € 7,23.
- **Terreno – Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A Lari – Foglio N. 26 – Particelle N. 937-938-474**
 - o Particella N. 937 – Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 196 mq – Deduzione A175 – Reddito Dominicale € 1,20 – Reddito Agrario € 1,16



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)



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

1.3 – Confini

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 26 – Particella N. 37 confina con:

- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 743 di proprietà dei signori Giuliano Iolanda, Giuliano Lucia, Giuliano Teresa, Coppola Amalia Maria, Giuliano Fabiana, Giuliano Fabrizio, Giuliano Massimo, Giuliano Sara, Giuliano Katia Antonella, Giuliano Rita, Giuliano Sabrina
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 38 di proprietà del sig. Santucci Enzo
- Fabbricato – Foglio N. 26 – P.III N. 661 di proprietà del Sig. Ferrara Vincenzo
- Fabbricato – Foglio N. 26 – P.III N. 550 di proprietà del Sig. Santucci Enzo
- Fabbricato – Foglio N. 26 – P.III N. 755 di proprietà dei Sig.ri Ferrara Vincenzo e Marotta Debora
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 943 di proprietà della Sig.ra Agostini Marta e della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI).

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 946 e 947 confina con:

- Strada comunale di Via delle Vigne
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 940 di proprietà della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI)
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 942 di proprietà della Sig.ra Agostini Marta e della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI).
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 944 di proprietà della Sig.ra Agostini Marta e della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI).
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 945 di proprietà del Sig. Agostini Massimo
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 948 di proprietà del Sig. Agostini Massimo

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 937-938-474 confina con:

- Strada comunale di Via delle Vigne su due lati
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 930 di proprietà del Sig. Mencarini Franco e della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI).
- Terreno – Foglio N. 26 – P.III N. 931 di proprietà del Sig. Mencarini Franco e della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI).



- Terreno – Foglio N. 26 – P.IIa N. 933 di proprietà del Sig. Mencarini Franco e della società WELDERS BRIDGE S.R.L. con sede in Pontedera (PI).
- Terreno – Foglio N. 22 – P.IIa N. 682 di proprietà dei Signori Dal Canto Iva e Montagnani Giacomo
- Terreno – Foglio N. 22 – P.IIa N. 679 di proprietà dei Signori Dal Canto Iva e Montagnani Giacomo

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

2.1 – Provenienze dei beni

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Livorno – Servizi di Pubblicità Immobiliare è stato accertato che i terreni oggetto di perizia sono pervenuti alla società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l. come di seguito:

- Atto di fusione a rogito Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi – Rep. N. 67282/22989 del 24/11/2014 – Trascritto a Livorno il 25/11/2014 al Reg. Part. N. 10355 con cui la società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l. ha incorporato la società IRON S.r.l. a socio unico con sede in Napoli, Corso Umberto I N. 293 (vedi allegato N. 2/c).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Miccoli di Livorno – Rep. N. 48658/13674 del 03/10/2013 – Trascritto a Livorno il 18/10/2013 al Reg. Part. N. 8853 con cui la società IRON S.r.l. acquistava i terreni oggetto di perizia dalla società MANIN PARKING S.r.l. (vedi allegato N. 2/d).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Miccoli di Livorno – Rep. N. 47616/23080 del 10/02/2012 – Trascritto a Livorno il 15/02/2012 al Reg. Part. N. 1533 con cui i Signori Agostini Rosalba, Agostini Massimo, Giannoni Paola, Rifiuti Maurizio, Agostini Maria, Duma Ervis vendevano i terreni oggetto di perizia alla società MANIN PARKING S.r.l. (vedi allegato N. 2/e).

A loro volta i beni erano pervenuti ai signori Agostini Rosalba, Agostini Massimo, Giannoni Paola, Rifiuti Maurizio, Agostini Maria, Duma Ervis in epoca anteriore al ventennio.

2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Sui beni oggetto di perizia, risultano i seguenti gravami:

- Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 17/03/2025 – Rep. N. 1927 – Promosso da Avv. Federico Sclavi per conto di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. – Trascritto a Livorno il 10/04/2025 al Reg. Part. N. 1125 (vedi allegato N. 2/f).
Ipoteca giudiziale gravante per € 10.000,00 a favore di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. sulla piena proprietà dei beni intestati a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.



- Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 05/03/2025 – Rep. N. 1951/1 – Promosso da Avv. Emasuele Ghiotto per conto di CURVILINE S.r.l. – Trascritto a Livorno il 14/04/2025 al Reg. Part. N. 1158 (vedi allegato N. 2/g). Ipoteca giudiziale gravante per € 50.000,00, di cui € 27.438,97 in quota capitale a favore di CURVILINE S.r.l. sulla piena proprietà dei beni intestati a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

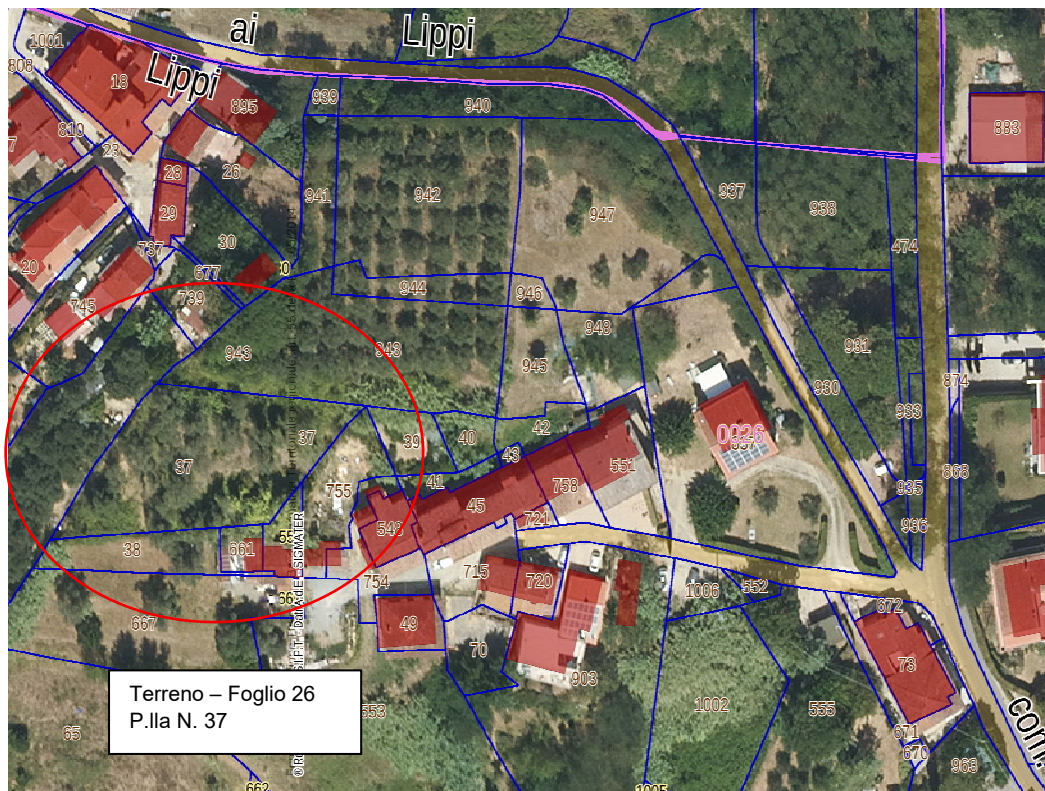
3.1 – Descrizione sommaria

I beni oggetto di perizia sono costituiti da tre appezzamenti di terreno posti in Loc. Boschi di Lari, frazione del Comune di Lari, per complessivi 3.008 mq.

Trattasi di tre lotti di terreno, collocati all'interno del perimetro urbano della frazione di Boschi di Lari ma non collegati tra loro.

I terreni sono attualmente incolti e coperti, per buona parte, da una folta vegetazione, segno evidente dei mancati interventi di manutenzione ordinaria che non vengono eseguiti da molti anni.

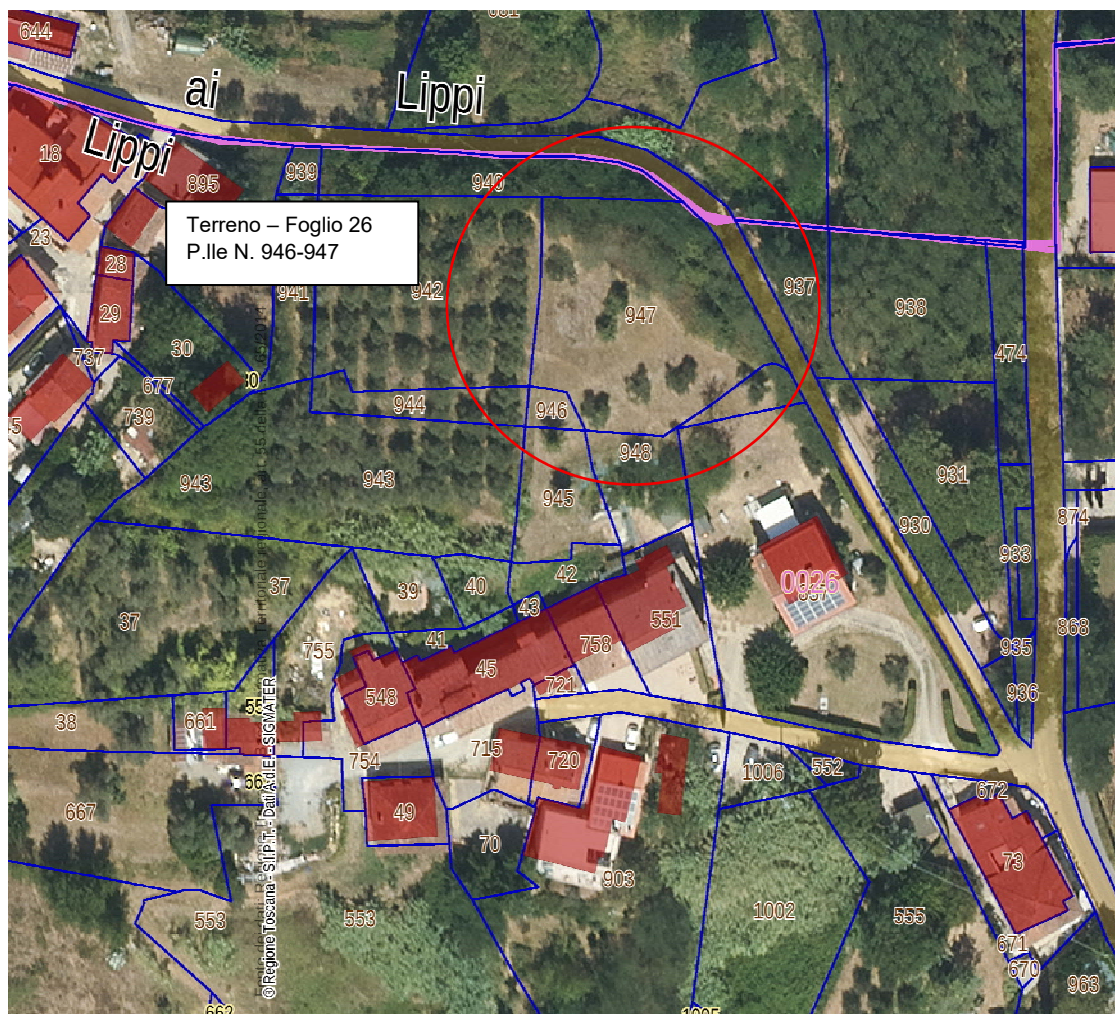
Il lotto censito al Foglio di Mappa N. 26 – Particella N. 37 risulta un fondo intercluso essendo privo di viabilità di accesso. Dal punto di vista colturale sono presenti numerose piante di ulivo ricoperte da una fitta vegetazione invasiva a causa della mancata manutenzione dello stesso.



Individuazione del lotto di terreno – Foglio 26 – Particella N. 37



Il lotto di terreno individuato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 946 e 947, limitrofo alla strada comunale di Via delle Vigne, da cui ha anche accesso, presenta caratteristiche simili al precedente descritto. Al suo interno si trovano alcune piante di ulivo in completo stato di abbandono oltre ad una fitta vegetazione arbustiva cresciuta lungo la scarpata a confine con la via pubblica.



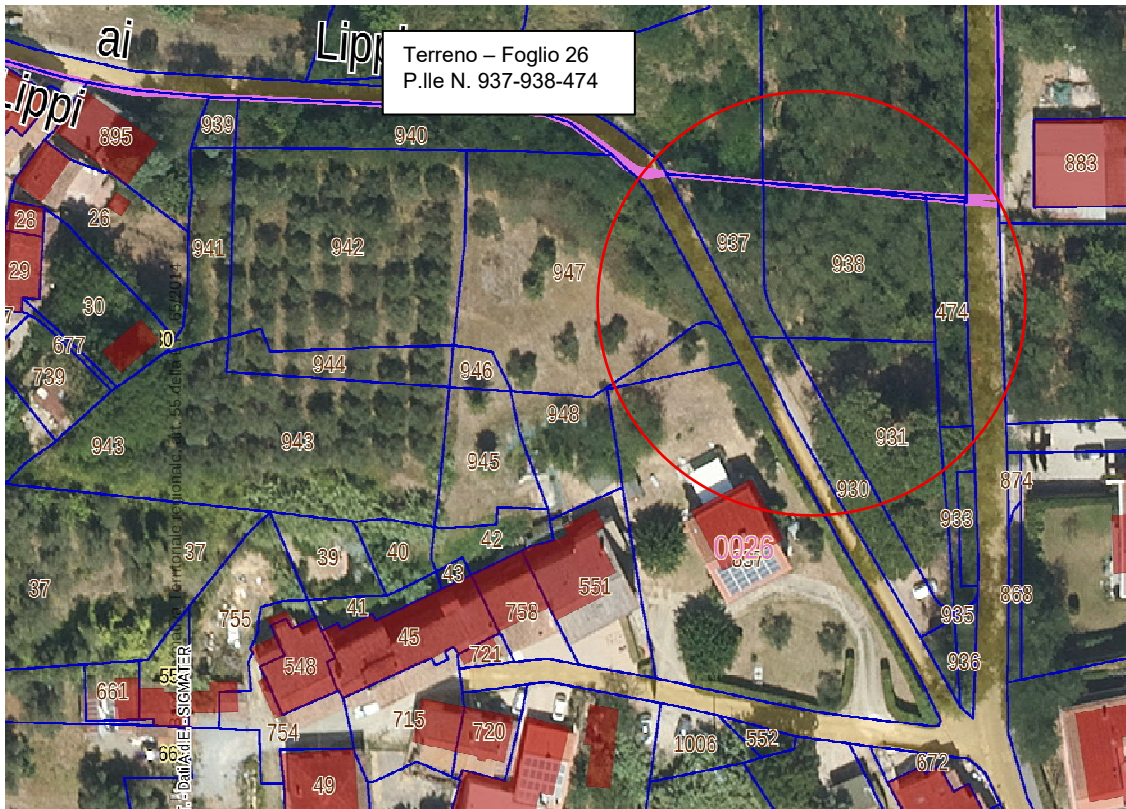
Individuazione del lotto di terreno – Foglio N. 26 – Particelle N. 946 e 947

Il lotto di terreno individuato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 937, 938, 474, originariamente coltivato in parte a vigneto ed in parte a bosco, come si evince dalle visure catastali (P.lle N. 937 e 938 vigneto, P.lle N. 474 bosco ceduo), oggi è interamente coperto da vegetazione arborea ed arbustiva.

Come per gli altri due lotti, la probabile mancata manutenzione dello stesso che si è protratta negli anni, ha portato alla crescita di una rigogliosa vegetazione, in parte costituita da alberi, in parte da cespugli.

Da segnalare come la particella N. 474 risulta, di fatto, una porzione di scarpata della strada comunale di Via delle Vigne. L'accesso al terreno, essendo limitrofo a detta strada comunale su due lati, avviene dalla via pubblica.





Individuazione del lotto di terreno – Foglio N. 26 – Particelle N. 474-937-938

3.2 – Consistenza dei beni

La consistenza dei terreni viene dedotta dalla superficie catastale presente in banca dati che risulta complessivamente di 3.008 mq, di seguito la tabella riepilogativa:

Tipologia	Identificativi catastali		Superficie mq
	Foglio	Particella	
Terreno	26	37	1060
		474	160
		937	196
		938	534
		946	44
		947	1014
TOTALE			3008

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 26 – Particella N. 37 ha una consistenza catastale di 1060 mq, risulta un fondo intercluso essendo privo di accesso, circondato esclusivamente da proprietà private, di ciò ne viene dato atto anche nei titoli di provenienza. L’appezzamento risulta incolto, al suo interno sono presenti alberature di ulivo.



Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 946 e 947 ha una consistenza complessiva di 1058 e si trova limitrofo alla strada comunale di Via della Vigne, lato ovest, da cui è possibile accedere allo stesso. Anch'esso risulta incolto.

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 937, 938, 474 ha una consistenza complessiva di 890 mq e si trova limitrofo alla strada comunale di Via delle Vigne, lato est, da cui è possibile accedere allo stesso. Il terreno risulta incolto.

3.3 – Classificazione urbanistica

Per i tre lotti di terreno oggetto di perizia è stato richiesto al Comune di Casciana Terme Lari il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione col N. 25/158 in data 10/11/2025 (vedi allegato N. 3/c).

Al Comune di Casciana Terme Lari vige il Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 58 del 28/12/2023 e successiva Deliberazione di C.C. n. 13 del 29/01/2024, pubblicato sul B.U.R.T. n. 10 del 06/03/2024.

I tre lotti di terreno ricadono in parte all'interno del perimetro urbano della frazione di Boschi di Lari (Perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R. n°65/2014, art.7 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente) ed in parte nel territorio rurale (art. 25 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente).

Nello specifico, l'appezzamento di terreno individuato al Foglio di Mappa N. 26 – Particella N. 37 risulta perimetrato come di seguito:

- In parte come Territorio Rurale – Disciplina specifica art. 25 delle N.T.A. – categoria E3 – Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco – art. 25.4 delle N.T.A.
- In parte come Perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R. n°65/2014, art.7 delle N.T.A. – categoria F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti

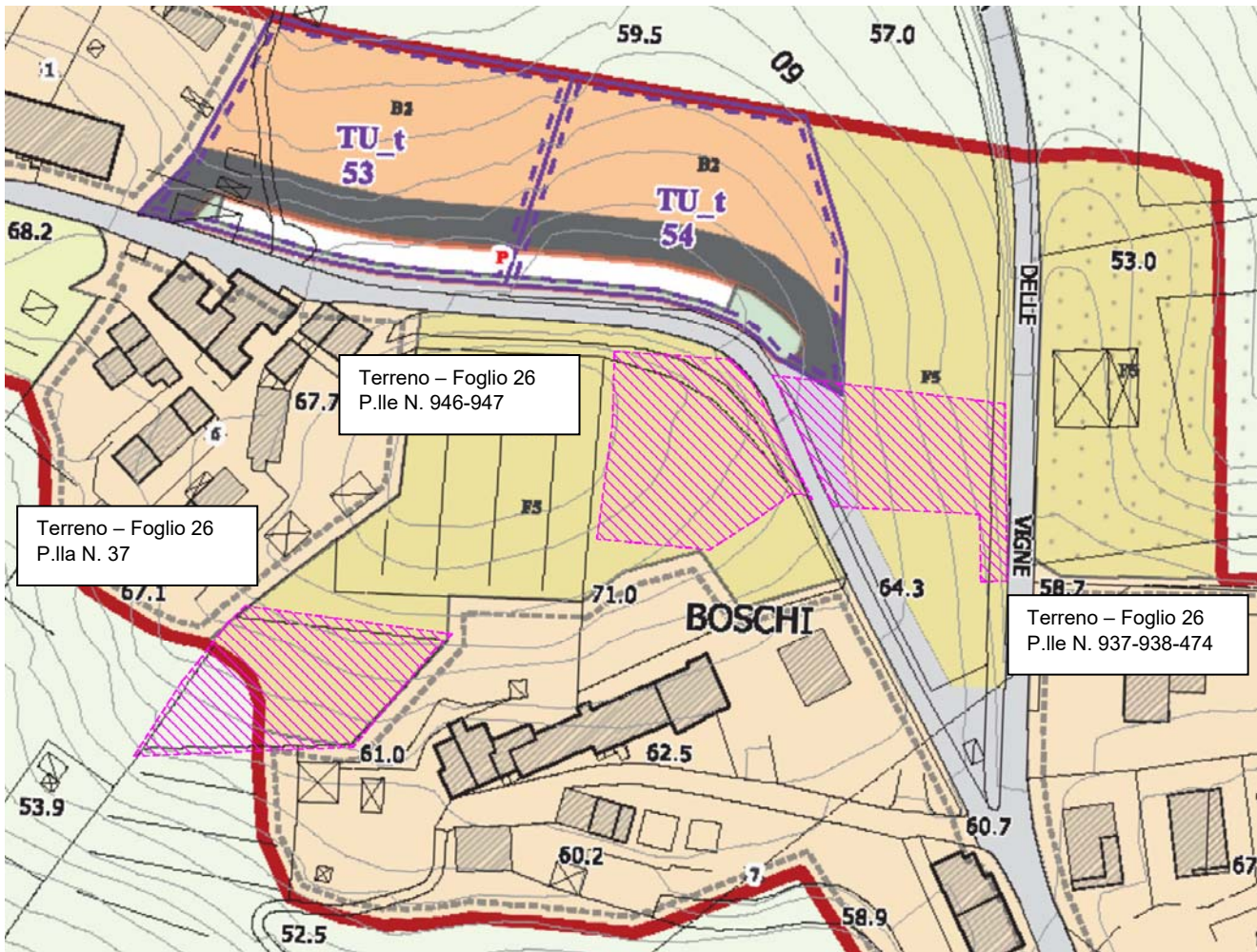
Il lotto individuato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 946 e 947 risulta perimetrato come di seguito:

- Perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R. n°65/2014, art.7 delle N.T.A. – categoria F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti



Il lotto individuato al Foglio di Mappa N. 26 – Particelle N. 474-937-938 risulta perimetrato come di seguito:

- Parte come Perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R. n°65/2014, art.7 delle N.T.A. – categoria F5 –Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti.
- Parte come Viabilità esistente – art. 16 delle N.T.A.
- Parte come viabilità di progetto – art. 16.4 delle N.T.A.



Individuazione dei terreni nel vigente Piano Operativo comunale

Riepilogando, i beni oggetto di perizia vengono censiti dall'attuale strumento urbanistico per buona parte come aree a verde da tutelare di compendio all'abitato della frazione di Boschi di Lari, in piccola parte ricadono in zona agricola, in piccola parte ricadono su viabilità esistente e di progetto.

Volendo semplificare, trattasi di terreni agricoli posti all'interno di un centro abitato.

Mi preme sottolineare come negli atti di provenienza, detti lotti fossero stati acquistati, già dal 2012, come "terreni edificabili". E' plausibile che lo strumento urbanistico vigente all'epoca (2012-2013-2014), prevedesse un comparto edificabile ma che successivamente, con la revisione degli strumenti urbanistici, l'attuale Piano Operativo vigente (approvato nel 2023) abbia declassato i tre lotti a semplici aree da destinare a verde.



4 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi.

5 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

5.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche degli immobili, della loro posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trovano, delle dimensioni, della loro 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.

5.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Livorno – Servizi di Pubblicità Immobiliare non ho individuato atti di compravendita svolti nell'ultimo triennio di beni simili.

Ho altresì individuato due annunci immobiliari relativi a terreni agricoli aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

- Comparabile 1 – Annuncio di vendita di terreno agricolo di 10.290 mq (vedi allegato N. 4/a)
- Comparabile 2 – Annuncio di vendita di terreno agricolo di 3.000 mq (vedi allegato N. 4/b)
- Comparabile 3 – Annuncio di vendita di terreno agricolo di 5.214 mq (vedi allegato N. 4/c)



Una volta individuati gli annunci “comparabili” è necessario procedere con l’esame degli stessi andando ad individuare le caratteristiche salienti nonché determinarne i singoli prezzi unitari di mercato. Detto lavoro si riporta in forma schematica nella tabella sottostante.

Comparabile 1			
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore compravendita della	Valore unitario ricavato (€/mq)
Annuncio immobiliare	10290	€ 19,890.00	€ 1.93

Comparabile 2			
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore compravendita della	Valore unitario ricavato (€/mq)
Annuncio immobiliare	3000	€ 15,000.00	€ 5.00

Comparabile 3			
Pubblicazione	Superficie del terreno (mq)	Prezzo di vendita	Valore unitario (€/mq)
Annuncio Immobiliare	17380	€ 5,214.00	€ 0.30

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparabili rispetto all’oggetto di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti.

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
		C1	C2	C3	S
Destinazione effettiva - "incolto"	0.4				0.4
Destinazione effettiva - "seminativo"	1	1		1	
Destinazione effettiva - "orto"	1.1		1.1		
Totale prodotti C.E.A.		1	1.1	1	0.4

Caratteristiche intrinseche - data annuncio		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
2026	1	1	1	1	1
Totale prodotti C.E.A.		1	1	1	1

Caratteristiche intrinseche legali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
<i>Stato occupazionale</i>					
Libero	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Occupato (locaz./ comodato d'uso)	0.6				
<i>Estensione Superficie CV</i>					
Inferiore a 2500 mq	1.2				
Tra 2.500 mq e 5.000 mq	1.1		1.1		1.1
Tra 5.000 mq e 10.000 mq	1			1	
Tra 10.000 mq e 25.000 mq	0.9	0.9			
Oltre 25.000 mq	0.8				
<i>Stato manutentivo</i>					
Buono	1.2		1.2		
Sufficiente	1	1		1	
Mediocre	0.8				
In stato di abbandono	0.6				0.6
Totale prodotti C.E.A.		0.99	1.452	1.1	0.726

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

Immobile	CEA	CIP
Comparabile C1	1	0.99
Comparabile C2	1.1	1.452
Comparabile C3	1	1.1
Subject S	0.4	0.726

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1.00 per tutti i comparabili, 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		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	1	-0.6	0.99
Comparabile C2	1	-0.7	0.726
Comparabile C3	1	-0.6	0.374



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.

Matrice di valutazione MV			
C1	1	-0.6	0.99
C2	1	-0.7	0.726
C3	1	-0.6	0.374

Vettore prezzi corretti noti	
	€ 1.93
	€ 5.00
	€ 0.30

Det MV	0.0616
---------------	---------------

Inv. MV		
2.821429	-6	4.178571
5.714286	-10	4.285714
1.623377	0	-1.62338

Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)	
	-€ 23.29
	-€ 37.67
	€ 2.65

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 V1 equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a **2.65 €/mq**.

5.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Per la determinazione del prezzo di mercato sarà sufficiente moltiplicare il prezzo unitario precedentemente calcolato con la superficie complessiva ragguagliata di ogni singolo appezzamento di terreno.

Determinazione del valore di mercato del terreno N. 1 (Foglio N. 26 – Particella N. 37)

Catasto Terreni					
N.	Dati identificativi		Dati classamento		
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreno N. 1	26	37	ULIVETO	2	1060
					1060

Determinazione del valore di mercato			
Tipologia	Superficie	Valutaz. unitaria €/mq	Importo
TOTALE - Terreno agricolo	1060	€ 2.65	€ 2,809.94
Riduzione di valore per fondo intercluso ed asta fallimentare -50%			-€ 1,404.97
Valore di mercato			€ 1,404.97
Valore di mercato (arrotondamento)			€ 1,400.00



Determinazione del valore di mercato del terreno N. 2 (Foglio N. 26 – Particelle N. 946-947)

Catasto Terreni					
N.	Dati identificativi		Dati classamento		
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreno N. 2	26	946	FRUTTETO	3	44
	26	947	VIGNETO	1	1014
					1058

Determinazione del valore di mercato			
Tipologia	Superficie	Valutaz. unitaria €/mq	Importo
TOTALE - Terreno agricolo	1058	€ 2.65	€ 2,804.64
Riduzione di valore asta fallimentare - 15%			-€ 420.70
Valore di mercato			€ 2,383.94
Valore di mercato (arrotondamento)			€ 2,300.00

Determinazione del valore di mercato del terreno N. 3 (Foglio N. 26 – Particelle N. 937-938-474)

Catasto Terreni					
N.	Dati identificativi		Dati classamento		
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreno N. 3	26	937	VIGNETO	2	196
	26	938	VIGNETO	2	534
	26	474	BOSCO CEDUO	3	160
					890

Determinazione del valore di mercato			
Tipologia	Superficie	Valutaz. unitaria €/mq	Importo
TOTALE - Terreno agricolo	890	€ 2.65	€ 2,359.29
Riduzione di valore asta fallimentare - 15%			-€ 353.89
Valore di mercato			€ 2,005.39
Valore di mercato (arrotondamento)			€ 2,000.00

Pertanto, il valore complessivo dei terreni sarà pari a:

Determinazione del valore di mercato	
Tipologia	Importo
Terreno N. 1 (Foglio N. 26 - Particella N. 37)	€ 1,400.00
Terreno N. 2 (Foglio N. 26 - Particelle N. 946-947)	€ 2,300.00
Terreno N. 3 (Foglio N. 26 - Particelle N. 937-938-474)	€ 2,000.00
Valore di mercato TOTALE	€ 5,700.00

Valore di mercato dei terreni pari ad € 5.700,00 (euro CINQUEMILASETTECENTO/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 dei beni immobili posti nel Comune di Casciana Terme Lari, pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita all'aprile 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. Estratti di mappa catastale sovrapposti alle foto aeree
- c. Visura catastale della proprietà

2. Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizi di Pubblicità Immobiliare

- a. Elenco formalità intestate a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.
- b. Elenco formalità per immobile – Foglio N. 26 – Particella N. 938
- c. Atto di fusione a rogito Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi – Rep. N. 67282/22989 del 24/11/2014 – Trascritto a Livorno il 25/11/2014 al Reg. Part. N. 10355
- d. Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Miccoli di Livorno – Rep. N. 48658/13674 del 03/10/2013 – Trascritto a Livorno il 18/10/2013 al Reg. Part. N. 8853
- e. Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Miccoli di Livorno – Rep. N. 47616/23080 del 10/02/2012 – Trascritto a Livorno il 15/02/2012 al Reg. Part. N. 1533



- f. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 17/03/2025 – Rep. N. 1927 – Promosso da Avv. Federico Sclavi per conto di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. – Trascritto a Livorno il 10/04/2025 al Reg. Part. N. 1125
 - g. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 05/03/2025 – Rep. N. 1951/1 – Promosso da Avv. Emanuele Ghiotto per conto di CURVILINE S.r.l. – Trascritto a Livorno il 14/04/2025 al Reg. Part. N. 1158
3. Classificazione urbanistica dell'immobile:
- a. Estratto del Piano Operativo vigente - cartografia
 - b. Estratto delle NTA
 - c. Certificato di Destinazione Urbanistica N. 25/158 del 10/11/2025
4. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:
- a. Comparabile 01 – Annuncio immobiliare
 - b. Comparabile 02 – Annuncio immobiliare
 - c. Comparabile 03 – Annuncio immobiliare

5. Documentazione fotografica

Scandicci, 07 maggio 2026

Geom. Francesco Scarpelli



Collegio Provinciale
Architetti e Geometri Laureati
di FIRENZE
Sezione Alto
N. 5702/16
Francesco Scarpelli

