

Budini Dott. Roberto

***** **RELAZIONE TECNICA** *****

**PERIZIA DI STIMA INERENTE AL COMPENDIO DEI BENI IMMOBILI DELLA
IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI GIANPIERO & C. SITI NEL
COMUNE DI MELDOLA FC.**

La presente relazione è composta da tre parti essenziali:

- 1) PARTE INTRODUTTIVA;**
- 2) PARTE DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE;**
- 3) PARTE DEDITA ALLA RICERCA DEL METODO E DEL GIUDIZIO D STIMA,**

***** **1) PARTE INTRODUTTIVA** *****

La perizia qui svolta è conseguente al quesito di stima che consiste nella ricerca del valore di mercato del compendio immobiliare della società “ Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.” con sede [REDACTED]

Tale quesito è stato posto dal Dott. Lorenzo Pieroni con studio in [REDACTED] in qualità di Curatore nella procedura Liquidazione Giudiziale nominato dal Tribunale Ordinario di Forlì con Sentenza nr. 117/ 2025.

Il Dott. Pieroni ha incaricato il sottoscritto Budini Dott. Roberto, con Studio Tecnico [REDACTED] abilitato alla libera professione di Dottore Agronomo e qualificato dal proprio ordinamento alla redazione di perizie immobiliari. Accettato l'incarico, lo scrivente si è recato il giorno 13/02/2026 sul luogo in oggetto e, coadiuvato dal proprio collaboratore di fiducia, ha provveduto al sopralluogo compiendo un'accurata visione degli immobili effettuando rilievi metrici dello stato di fatto di alcune unità immobiliari.

Tutti gli immobili in oggetto sono siti nel comune di Meldola e vengono di seguito elencati:

- a) Locale adibito ad Autorimessa denominato “ **Immobile A** “, ubicato in Via Vincenzo Bellini n°. 1/A;
- b) Porzione di fabbricato adibito a pollaio con annesso terreno, denominato “ **Immobile B** ”, ubicato nella Frazione di San Colombano in Via Antonio Carini s.n.c.;
- c) Appezamento di terreno denominato “ **Immobile C** “, ubicato in Via San Domenico n°. s.n.c.;
- d) Immobile adibito a Negozio, in corso di costruzione, Sito In Meldola Via Cavour nr.65 denominato “ **Immobile D**”;
- e) Appezamento di terreno denominato “ **Immobile E** “, ubicato in Via Indipendenza n°. s.n.c.;
- f) Appezamento di terreno denominato “ **Immobile F** “, ubicato in Via Indipendenza n°. s.n.c.;

Gli immobili elencati facenti parte del compendio immobiliare ad oggi risultano di proprietà di :

Immobili A – B – C – D - E :

- Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.” con sede [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per l'intero;

Immobile F:

- Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.” con sede [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/4.

***** 2) PARTE DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI *****

Immobile B

Porzione di fabbricato adibito a pollaio con annesso terreno, ubicato nella Frazione di San Colombano del comune di Meldola in Via Antonio Carini s.n.c. **(Vedi Immagine 3)**,
Parte di un vecchio manufatto a servizio agricolo, edificato a due livelli, piano terra e primo attualmente diruto e pericolante, in parte demolito. **(Vedi Foto 4)**



Immagine n. 3 – Satellitare con indicazione del terreno, edificio e zona in oggetto

L'intero edificio fu realizzato in muratura con dimensioni originarie a pianta rettangolare 7.70 x 5.00 mt con una altezza media all'imposta mt.4,00 dal piano di campagna.

Come sopra menzionato attualmente il servizio versa in pessime condizioni, non agibile e parzialmente demolito. Non si ha data certa della edificazione, probabilmente avvenuta negli anni 60/70. Il manufatto è posizionato a cavallo di due proprietà, sul lato Sud e prospiciente ad

un boschetto e ad un incolto è localizzata la parte oggetto di valutazione. Essa, insiste attualmente, per circa 19,00 mq sulla proprietà interessata ed ha le seguenti dimensioni, 7,70 mt sui lati lunghi e 2,25 mt e 2,64 mt sui lati corti. Come si evince dalle foto allegate il manufatto è stato realizzato in laterizio, con muri perimetrali in mattoni pieni da cm 15 e muri divisorii in forati, la copertura in laterocemento tavelloni e soletta in calcestruzzo.

(Vedi Foto 4 – 5)

L'immobile in valutazione è composto dalla porzione di fabbricato descritto e dal terreno di pertinenza. Nell'insieme è dotato di una superficie catastale di mq 415, compreso il sedime del



Foto 4 – Porzione di manufatto e terreno oggetto di valutazione.



Foto 5 – Porzione di manufatto e terreno oggetto di valutazione.

fabbricato, è di forma trapezoidale irregolare, (**Vedi Immagine 3**) ha una larghezza media di circa mt 7,00 ed una lunghezza media di circa 58,50 mt (misurazioni rilevate graficamente sulla mappa catastale). Attualmente il terreno, oltre al manufatto descritto, risulta libero da infrastrutture inerbito ed incolto.

Gli aspetti urbanistici dell'intero edificio

Il fabbricato sopra menzionato non risulta autorizzato, dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non si è riscontrato alcun titolo edilizio specifico.

Lo stato di fatto lo si rileva da una tavola allegata alla richiesta di Permesso di Costruire n. 50/2007. Richiesta presentata in data 06/09/2007 Prot. 14623 e assunta agli atti dall'Ufficio Settore Tecnico – Programmazione del Territorio del Comune di Meldola al n. 50/2007.

Istanza a nome : Società Immobiliare Malmesi ,
con oggetto:

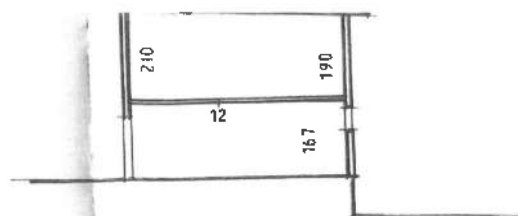
“Costruzione di un edificio residenziale previa demolizione di laboratorio artigianale in Via Carini nr.7”.

La richiesta del permesso di edificazione fu configurata come piano unitario di intervento poiché venivano coinvolte aree di diverse proprietà, fra le quali anche il terreno della Immobiliare Malmesi. Il lotto edificabile prevedeva una superficie catastale totale di mq 1129 classificato, dall'ora PRG, area di completamento B1.

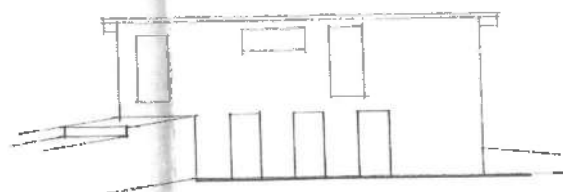
(Vedi Figura 5 - Pianta 2 – 3 - 4 e Frontespizio Tavola allegata a richiesta P.C. 50/07)

Si rammenta che la richiesta del permesso di costruire nr. 50 /2007 venne archiviata e non venne rilasciata alcuna autorizzazione alla costruzione, come vi evince dalla comunicazione dell'ufficio tecnico comunale competente. (Vedi Figura 6)

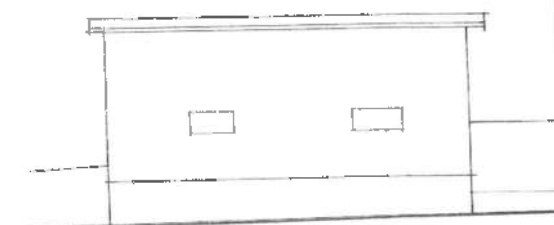
In conclusione il servizio agricolo sopra indicato risulterebbe abusivo e passibile di demolizione, come fra l'altro era previsto nella richiesta di Permesso di Costruire e dalla previsione di intervento edilizio.



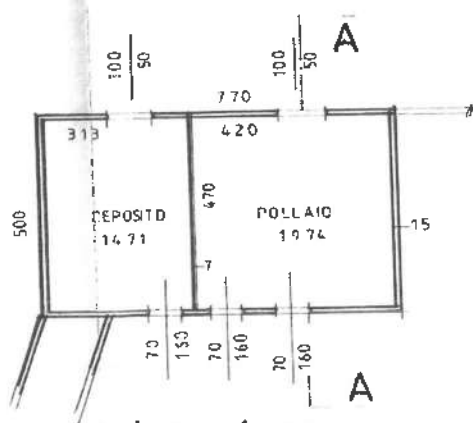
sezione A-A



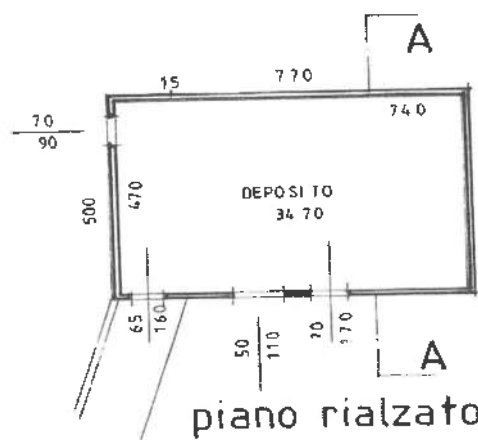
fronte a Nord



fronte a Sud



piano terra



piano rialzato

Figura 5 - Pianta 2 - Tavola Pollaio allegata a richiesta P.C. 50/07)

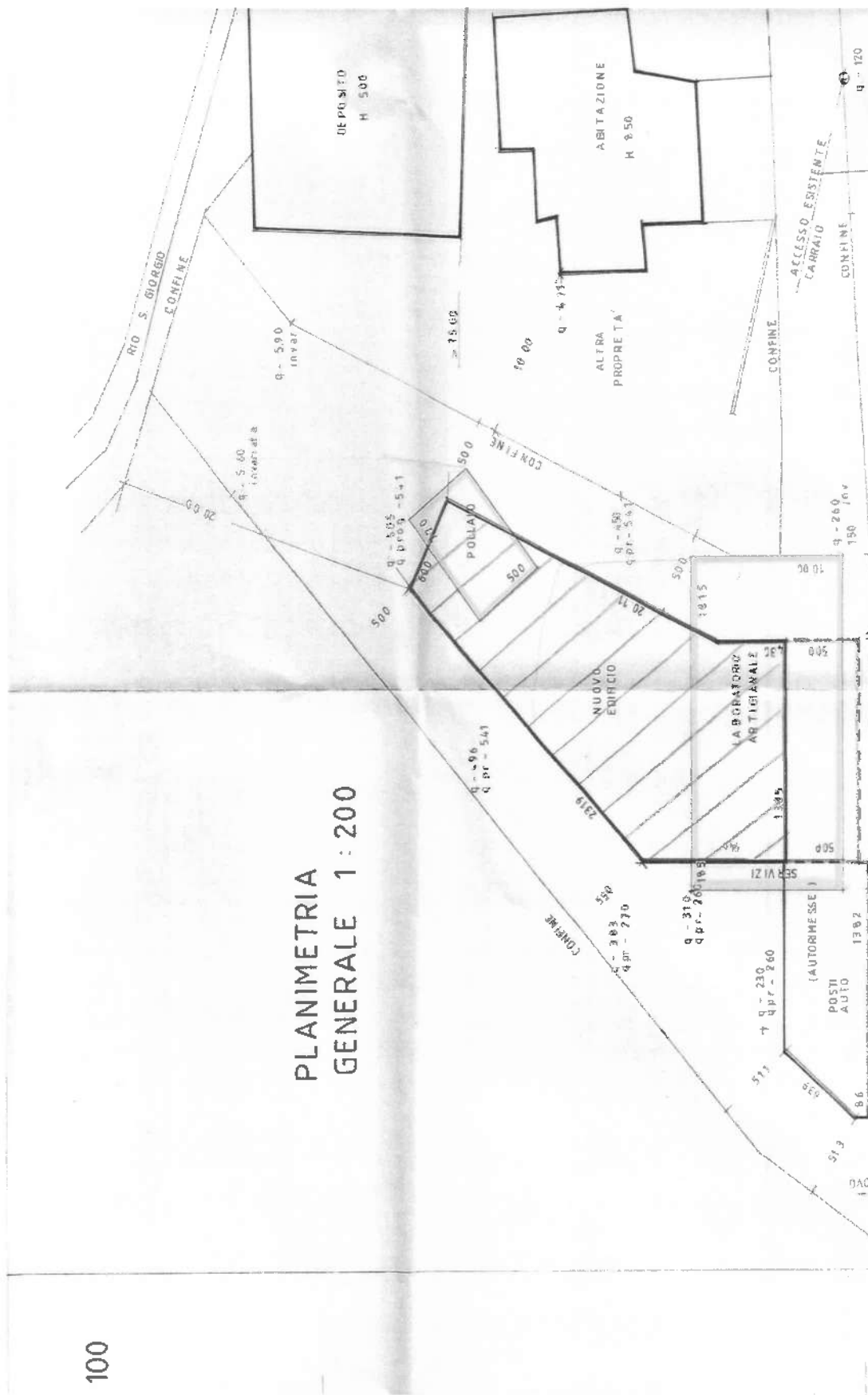


Figura 5 – Pianta 3 – Planimetria intervento previsto allegato alla richiesta P.C. 50/07.

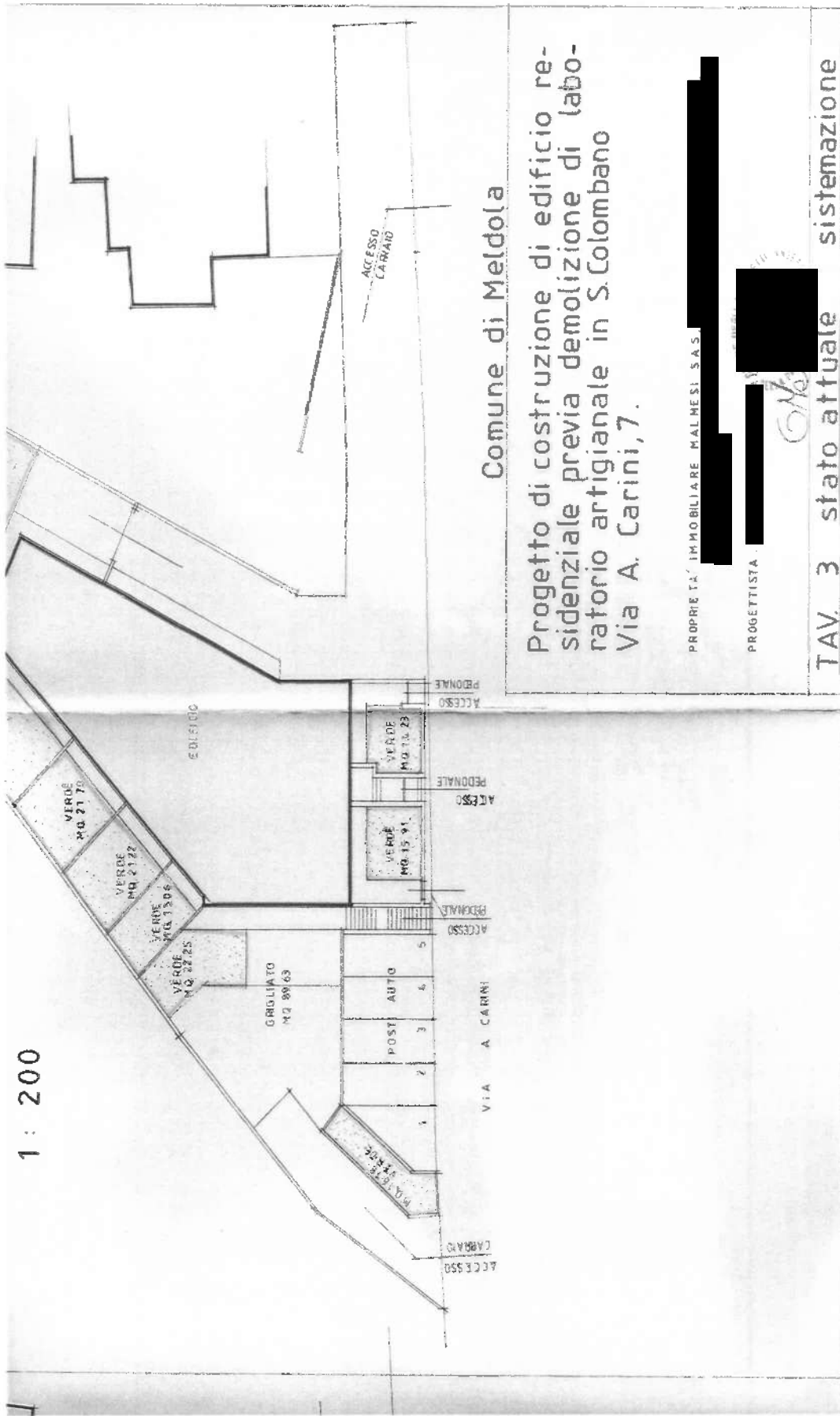


Figura 5 – Pianta 4 – Sistemazione area e Frontespizio (Si notino le proprietà coinvolte)



Comune di Meldola
(Provincia di Forlì – Cesena)

Settore Tecnico, Opere Pubbliche, Gestione e Programmazione del Territorio
Servizio Gestione e Programmazione del Territorio

Meldola 13/06/2011

Prot. 14623
Prat.

Spett.le IMMOBILIARE MALMESI

OGGETTO: Istanza Permesso di Costruire 50/2007. Comunicazione archiviazione pratica.

In riferimento alla richiesta di Permesso di Costruire assunta agli atti di questo ufficio con n. 50/2007 presentata in data 06/09/2007 prot. 14623 dalla Soc. Immobiliare Malmesi per costruzione di edificio residenziale previo demolizione di laboratorio artigianale in via Carini 7;

Viste la comunicazione ns. prot. 15360 del 17/09/2007, con la quale si invitava la S.V. a regolarizzare l'istanza attraverso la presentazione della documentazione mancante, a cui non è seguita alcuna comunicazione;

Visto che si ritiene trascorso un lasso di tempo congruo a ritenere che la S.V. non sia interessata alla prosecuzione della pratica.

Si comunica pertanto che questo Ufficio Urbanistica provvederà all'archiviazione della pratica in oggetto.

Rimanendo a disposizione per chiarimenti, si porgono distinti saluti.



Il Responsabile del Procedimento

AREA TECNICA - OPERE PUBBLICHE, GESTIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Gli Uffici sono aperti al pubblico nei giorni di martedì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30

Figura 6 – Comunicazione di archiviazione.

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato dal comune l'Immobile B risulta :

- Perimetro Territorio Urbanizzato (Art.13 L.R. 47/48);

- Zonizzazione R.U.E. – Perimetro Centro Abitato:
- In piccola parte : Zonizzazione R.U.E. – V.R. Verde di rispetto ambientale (Art. 2.2.3. del R.U.E.:
- Zonizzazione RUE B: Porzioni Urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia – Regolata dall' art 3.2.1 del R.U.E. (Vedi Immagine 4 Estratto RUE.)

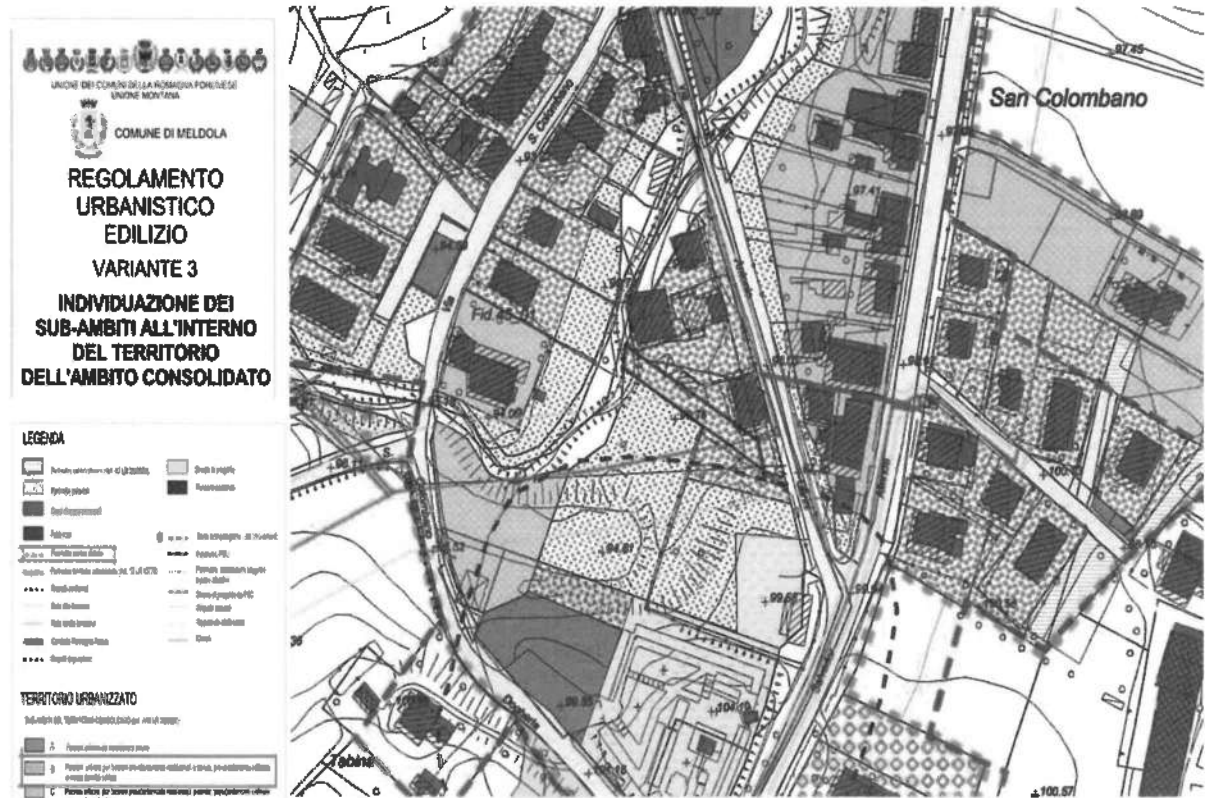


Immagine 4 – Estratto RUE Comune di Meldola

- Dati Catastali -

Ad oggi l'immobile risulta iscritto presso la Agenzia delle Entrate di Forlì , Area Territorio, in capo alla società proprietaria citata e distinto come segue:

- Sez. Fabbricati con i seguenti dati:

Mappale che identifica la porzione di fabbricato.

- Foglio n. 46 del Comune di Meldola:
- Mapp. 1595, Cat. F/6. (Vedi Allegato B Atti catastali)

La categoria catastale F/6 identifica i "fabbricati in attesa di dichiarazione".

Si tratta di una categoria fittizia e transitoria, assegnata automaticamente dopo l'approvazione del Tipo Mappale, che colma il vuoto temporale tra la nascita di un nuovo fabbricato e il suo definitivo accatastamento (DOCFA). Sono unità prive di rendita e di planimetria catastale.

- Sez. Terreni con i seguenti dati :

Particella che identifica la porzione di fabbricato.

- Foglio n. 46 del Comune di Meldola:
 - Mapp. 1595,
 - Partita Speciale 1 – Ente Urbano – mq 22,00
- (Vedi Allegato B Atti catastali e Figura 7 Estratto C.T.)

- Particella che identifica il terreno di pertinenza:

- Foglio n. 46 del Comune di Meldola:
- Mapp. 1594,
- Qualità: Semin. Arborato – Cl. 2 – Superf. 393 mq – R.D.: 2,13 €. – R.A.:1,73 €.

(Vedi Allegato B Atti catastali e Figura 7 Estratto C.T.)



Figura 7 – Estratto mappa Catasto Terreni Fog. 46 - P.lle 1594 – 1595

ALLEGATO B



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/03/2026
Ora: 07:57:57
Numero Pratica: T46478/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2026



Immobili di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/03/2026

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 46 Particella 1594

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,13

agrario Euro 1,73

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 393 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 30/08/2018 Pratica n. FO0056812 in atti dal 30/08/2018 presentato il 30/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 56812.1/2018)

> Dati identificativi

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 46 Particella 1594

FRAZIONAMENTO del 30/08/2018 Pratica n. FO0056812 in atti dal 30/08/2018 presentato il 30/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 56812.1/2018)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,13

agrario Euro 1,73

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 393 m²

FRAZIONAMENTO del 30/08/2018 Pratica n. FO0056812 in atti dal 30/08/2018 presentato il 30/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 56812.1/2018)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI GIANPIERO & C.

Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/06/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede FORLÌ (FC) Repertorio n. 30115 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5664.1/2013 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 11/06/2013
Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 46 Particella 91



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 15:54:51
Numero Pratica: T244483/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2025

Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **46** Particella **1595**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **22 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 30/08/2018 Pratica n. FO0056812 in atti dal 30/08/2018 presentato il 30/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 56812.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **46** Particella **1595**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 30/08/2018 Pratica n. FO0056812 in atti dal 30/08/2018 presentato il 30/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 56812.1/2018)

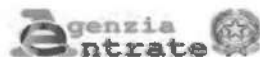
Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **46** Particella **1595**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **22 m²**

Tipo Mappale del 30/08/2018 Pratica n. FO0056812 in atti dal 30/08/2018 presentato il 30/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 56812.1/2018)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Ferli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/03/2026
Ora: 08:01:21
Numero Pratica: T46852/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/03/2026

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 46 Particella 1595
Classamento:

Categoria F/6¹⁾

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 30/08/2018 Pratica n. FO0056814 in atti dal 30/08/2018 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0056812 DEL 30/08/2018 (n. 56812.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 46 Particella 1595

COSTITUZIONE del 30/08/2018 Pratica n. FO0056814 in atti dal 30/08/2018 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0056812 DEL 30/08/2018 (n. 56812.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 46 Particella 1595

> **Dati di classamento**

Categoria F/6¹⁾

COSTITUZIONE del 30/08/2018 Pratica n. FO0056814 in atti dal 30/08/2018 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0056812 DEL 30/08/2018 (n. 56812.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI
GIANPIERO & C.

1. COSTITUZIONE del 30/08/2018 Pratica n. FO0056814 in atti dal 30/08/2018 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0056812 DEL 30/08/2018 (n. 56812.1/2018)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

****** 3) PARTE DEDITA ALLA RICERCA DEL METODO ******
E DEL GIUDIZIO DI STIMA

Tenendo presente alcuni principi dell'estimo tradizionale il metodo di stima su cui si è optato è il confronto diretto e comparativo, l'esistenza di elementi a soddisfare questo procedimento si individuano in vari ambienti ai quali ci si rivolge in base alle caratteristiche degli immobili trattati.

Gli ambienti suddetti sono di seguito indicati:

- Il mercato di immobili simili a quelli in esame, già venduti o posti sul mercato, dai quali si sono assunti alcuni prezzi di riferimento;
- Le quotazioni OMI pubblicati dall'Ufficio della Agenzia delle Entrate in riferimento alle quotazioni di mercato relative al 2° Semestre del 2025 inerenti la zona di ubicazione degli immobili;
- I dati forniti e pubblicati da Agenzie Immobiliari che operano principalmente sulla Zona specifica;
- Dati pubblicati dalle Amministrazioni comunali inerenti i valori delle aree soggetti a Tributi.

I dati estrapolati da questi ambienti, verranno analizzati e modificati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e degli specifici aspetti economici.

- **Valutazione immobile B**

Come specificato l'immobile è formato da una porzione di manufatto e dal terreno di pertinenza. Il fabbricato non ha alcuna valenza, a parere dello scrivente costituisce una passività, poiché irregolare, da demolire e portatore di spese per il ripristino dell'area. Il terreno avendo destinazione edificabile, di per se non è usufruibile in quanto le sue dimensioni, larghezza media mt 7,00, non consente alcuna edificazione.

Inoltre si trova in condizione di oligopolio, in quanto utilizzabile ai fini edificatori solo se abbinato ai lotti adiacenti.

La località, San Colombano, in cui è sito l'immobile è in posizione decentrata rispetto al centro cittadino di Meldola, circa 3.50 chilometri dal paese.

I servizi pubblici e sociali sono scarsamente presenti, per essi serve percorrere circa tre chilometri e mezzo per arrivare al centro cittadino.

I sottoservizi e gli allacci alle utenze primarie sono presenti su Via Carini essendo zona edificata e residenziale.

Tenendo presente quanto sopra riportato il sottoscritto esprime il seguente

Giudizio di valore commerciale che verte soprattutto sulla potenzialità edificatoria dell'immobile.

Valutazione terreno

La valutazione verterà unicamente sulla superficie catastale.

Si procederà nel modo di seguito riportato:

- **Determinazione del Valore Venale base "W";**
- **Assunzione del coefficiente di deprezzamento ;**
- **Valore commerciale dell'area. (Vc)**

- **Determinazione del Valore Venale base "W";**

Il metodo di stima assunto si riferisce ai valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel comune di Meldola per l'anno 2025.

Parametri di valutazione dell'area si riconducono a quanto previsto **dal comma 5 dell'art. 5 D.Lgs. 504/92 il quale prevede che il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.**

Il valore medio dell'area "W" sarà determinato sulla base dei seguenti parametri:

S = superficie del lotto edificabile, risultante dalla zonizzazione di P.R.G. espressa in mq./mq.

UF = utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq./mq.

UT = utilizzazione territoriale, risultante dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. espressa in mq./mq.

SNR= incidenza della superficie non residenziale sui fabbricati residenziali = 1,25 per le zone B;

U = costi di urbanizzazione, espressi in L./mq. ;

V= valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in L./mq.;

I = incidenza dell'area sul valore del fabbricato, si assumono i seguenti valori in considerazione degli oneri necessari all'adattamento del terreno per la costruzione:

C) Zona omogenea B = 0,18

D) Zona omogenea C e D = 0,09

C= coefficiente di zona. Il territorio viene suddiviso in zone territoriali simili:

- Capoluogo zone centrali = 1,1
- Capoluogo zone periferiche = 1,0
- S. Colombano = 0,60
- Ricò – Gualdo = 0,40
- Altre frazioni = 0,20

- Aree D =1,00

Per la localizzazione degli immobili si fa riferimento alle tavole di P.R.G. allegate al presente regolamento quali parti integranti e sostanziali.

Formula per il calcolo del valore delle aree "W"

1. Il calcolo del valore dell'area "W" si ottiene applicando la seguente formula:

$$W = S \times [V \times I \times SNR \times UF (UT) \times C + U]$$

L'indice SNR è applicabile solo agli edifici residenziali.

Il valore venale assunto viene ricavato dalla Tabella 1 in corrispondenza delle aree ex B1 attualmente A10-B - San Colombano ed è pari a 157,73 €/mq

VALORI AREE FABBRICABILI ANNO 2025								
Ambiti Urbani Consolidati art. A-10 L.R. 20/2000 Specializzati per attività produttive art. A-13 L.R. 20/2000	Ambiti	V (in euro)	I	SNR	UF/UT	C	U	VALORE AL MQ. IN EURO
A10-B (exB1) MELDOLA CENTRALE		1.669,1256	0,18	1,25	0,7	1,1	0	289,17601
A10-B (exB1) MELDOLA PERIFERIA		1.669,1256	0,18	1,25	0,7	1	0	262,88728
A10-C (exB2) MELDOLA CENTRALE		1.669,1256	0,18	1,25	0,6	1,1	0	247,86515
A10-C (exB2) MELDOLA PERIFERICA		1.669,1256	0,18	1,25	0,6	1	0	225,33196
A10-B (exB1) S.COLOMBANO		1.669,1256	0,18	1,25	0,7	0,6	0	157,73237
A10-C (exB2) S. COLOMBANO		1.669,1256	0,18	1,25	0,6	0,6	0	135,19917
A10-C (exB2) RICO' GUALDO		1.669,1256	0,18	1,25	0,6	0,4	0	90,13278
A10-C (exB2) TEODORANO E ALTRE FRAZIONI		1.669,1256	0,18	1,25	0,6	0,2	0	45,06639
A10-D (exB4) MELDOLA PERIFERICA		1.669,1256	0,18	1,25	0,5	1	0	187,77663
A10-D (exB4) S. COLOMBANO		1.669,1256	0,18	1,25	0,5	0,6	0	112,66598
A10-E (exC0) MELDOLA NON URB. CENT.		1.669,1256	0,09	1,25	0,44	1,1	0	90,88389
A10-E (exC2) MELDOLA NON URB. CENT.		1.669,1256	0,09	1,25	0,44	1,1	0	90,88389

Tabella 1 – Valori Aree Fabbricabili base IMU

Il valore di base calcolato, è un valore massimo medio ritenuto congruo e considera lo stato di fatto ordinario dell'immobile riferito all'anno 2025 ma ritenuto valido fin alla data odierna.

- Assunzione del coefficiente di deprezzamento;

In base a quanto sopra riportato, in riferimento alle caratteristiche edificatorie del lotto ed alle spese di maturazione dell'area si ritiene che il valore "W" debba essere deprezzato per ricondurlo ad un valore congruo di immobile in condizioni ordinarie e di pronto realizzo.

Si assume un coefficiente di deprezzamento pari al 65%.

- Valore commerciale dell'area.
- Superficie area = 415 mq
- Valore base "W" = 157,73 €/mq
- Coefficiente di deprezzamento = (1 - 0,65) = 0,35

$$\underline{V_c = 157,73 \text{ €/mq} \times 0,35 \times 415 \text{ mq} = 22.910 \text{ €}}$$

$$\underline{V_c. Arrotondato = 22.950,00 \text{ €}}$$

****** CONCLUSIONI ******

Come sopradescritto le valutazioni sono state espresse tenendo in considerazione le condizioni di immediato realizzo e dell'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione degli immobili. Per alcune tipologie di immobili il mercato appare bloccato specialmente per gli immobili commerciali e i terreni agricoli.

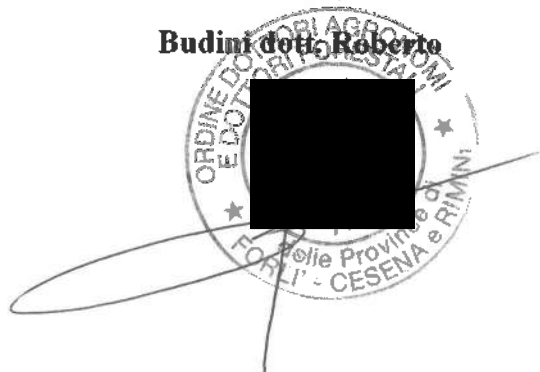
Di seguito si riporta la situazione riassuntiva delle valutazioni espresse ai fini di una migliore comprensione del valore complessivo dell'asse immobiliare.

- **Immobile B = € 22.950,00 ;**

Cesenatico (FC), 23/04/2026

il tecnico

Budini dott. Roberto



REPERTORIO N. 25'439 =

-----VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO-----

-----DI PERIZIA DI STIMA-----

----- (art.1, n.4, R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666) -----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventisei il giorno *Ventidue* del
mese di aprile.-----

In Cesenatico, nello studio in [REDACTED]
Innanzi a me, Dr. [REDACTED] Notaio in Cesena, iscrit-
to nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Ri-
mini, è presente:-----

- **BUDINI Dr. ROBERTO**, nato a Cesenatico (FC) il giorno 1 set-
tembre 1956, residente a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] iscritto
all'Ordine dei Dottori Agronomi delle Province di Forlì-Cese-
na e Rimini al [REDACTED] con studio in [REDACTED]

Detto comparente, cittadino italiano, della cui identità per-
sonale io Notaio sono certo, mi presenta la perizia che prece-
de, da esso comparente sottoscritta in ciascun foglio, da lui
predisposta per conto del Dr. LORENZO PIERONI, nato a [REDACTED]

[REDACTED] il giorno 23 gennaio 1993, con studio in [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Curatore
nominato dal Tribunale Ordinario di Forlì con sentenza n.
117/2025, nella procedura Liquidazione Giudiziale "Immobilia-
re Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.", chiedendo di as-
severarla con giuramento ai sensi dell'art. 1, n. 4, del
R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.-----

Aderendo alla richiesta, io Notaio deferisco il giuramento al
comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata sulle
conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'ob-
bligo di dire la verità.-----

Indi il comparente presta giuramento ripetendo la formula:----

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico rice-
vuto e proceduto alle operazioni a me affidate, quindi di
aver redatto la perizia di stima sopra riportata al solo sco-
po di far conoscere la verità."-----

Peraltro, il comparente, da me Notaio previamente informato,
sulle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiara-
zioni false o reticenti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R.
28 dicembre 2000 n. 445, attesta che quanto in essa relazione
dichiarato risponde a verità.-----

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art.
I della legge 11 maggio 1971 n. 390.-----

Del che io Notaio, ho ricevuto e compilato il presente verba-
le che, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia
fiducia in un foglio occupato fin qui della prima [REDACTED]
ne da me letto al comparente che dichiara di appi- [REDACTED]

Budini Roberto

