

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 E -

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un lotto di terreno a destinazione agricola sito in Via Indipendenza nr. s.n.c..

E' localizzato in posizione d'angolo rispetto alla strada comunale, confinante a Nord con zona boscata a Est con strada privata a Sud e Ovest con appezzamenti destinati al residenziale.

(Vedi immagine 10)

Essendo il lotto in posizione sopraelevata rispetto al piano strada, vi si accede, dalla strada, attraversando una scaletta in calcestruzzo (Vedi Foto 11) oppure direttamente dalla proprietà limitrofa posta sul lato Ovest.



Immagine 10 - Terreno in oggetto



Foto 11



Foto 12

Attualmente il terreno ha una superficie catastale di mq 904 e risulta libero e ricoperto da vegetazione naturale in forte pendenza. **(Vedi Foto 12)**

Avendo il lotto destinazione agricola, la propria finalità naturale sarebbe l'accorpamento a proprietà limitrofe come giardino/zona verde, oppure come piccola area gioco

Secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato del comune l'Immobile C risulta :

- E' interessata da : Depositi alluvionali terrazzati

regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.;

- E' interessata da: Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano, regolata dall'art. n.d. del P.S.C.;

- In parte destinata a : Ambito agricolo periurbano - A20,

regolata dall'articolo: 3.36 del P.S.C.;

- In parte destinata a : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b,

regolata dall'articolo: 3.35 del P.S.C.;

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato del comune l'Immobile D risulta:

- destinata a: Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b, regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.;

- destinata a : Perimetro Territorio Urbanizzato (Art. 13 LR 47/48),
regolata dall'articolo: n.d. del R.U.E.;

- destinata a : Territorio Rurale ,

- regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.

(Vedi Immagine 10 Estratto RUE.)

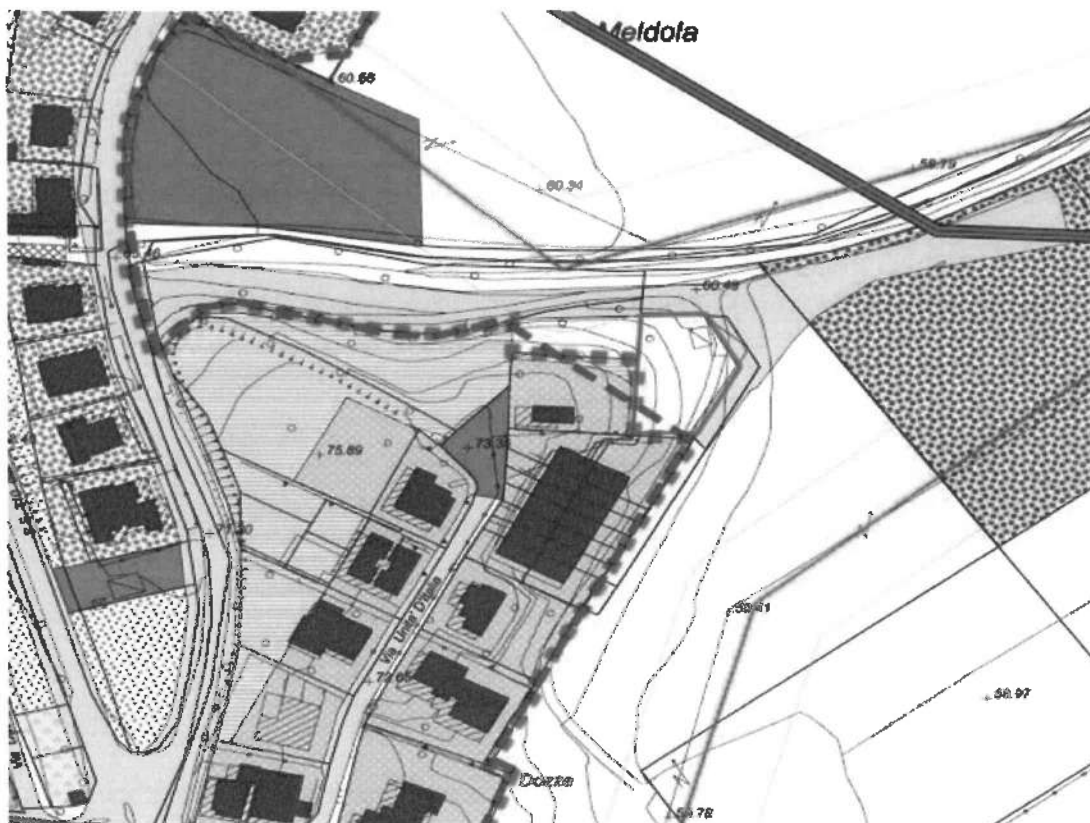


Immagine 10 – Estratto RUE Comune di Meldola

- **Aspetti urbanistici dell'immobile**

Gli aspetti urbanistici sono riassunti in parte nella descrizione dell'immobile e in parte nelle destinazioni dei piani urbanistici comunali PSC e RUE.

- Come citato la destinazione prevalente del lotto è destinata ad una zonizzazione agli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b.

- **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:

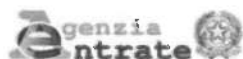
• **Sez. Terreni con i seguenti dati :**

- Foglio n. 27 del Comune di Meldola:
- **Mapp. 558,**
- Qualità: Semin. Arborato – Cl. 2 – Superf. 904 mq – R.D.: 4,90 €. – R.A.: 3,97 €.

(Vedi Allegato F Atti catastali e Figura 12 Estratto C.T.)



Figura 12 – Estratto mappa Catasto Terreni – Fog. 27 - p.lla 558



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2026
Ora: 09:04:36
Numero Pratica: T68215/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2026

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

Foglio 27 Particella 558

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,90 Lire 9.492

agrario Euro 3,97 Lire 7.664

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 904 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 21/11/1998 in atti dal 21/11/1998 (n. 550.3/1998)

> **Dati identificativi**

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 27 Particella 558

Partita: 4074

FRAZIONAMENTO del 21/11/1998 in atti dal
21/11/1998 (n. 550.3/1998)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 4,90 Lire 9.492

agrario Euro 3,97 Lire 7.664

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 904 m²

FRAZIONAMENTO del 21/11/1998 in atti dal
21/11/1998 (n. 550.3/1998)

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

> **1. IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI**
GIANNIERO & C.

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

1 Atto del 06/06/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede FORLÌ (FC) Repertorio n. 30115 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
5864.1/2013 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 11/06/2013

****** 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 E

Considerando la destinazione del RUE in ambito A-19b, all'articolo: 3.3.2 , al punto G15 prevede l'utilizzazione ad area a verde, a parco per attività di svago e riposo, e tenendo presente che il lotto avrebbe maggior possibilità di divenire un'area pertinenziale a proprietà limitrofe o confinanti, si procederà alla valutazione come area verde privata, localizzata in perimetro di territorio urbanizzato e territorio rurale. (Vedi Destinazione R.U.E.)

Non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare il metodo di stima del confronto diretto e comparativo, il valore equo di pronto realizzo da attribuire al terreno lo si colloca in una forbice nella quale il valore minimo è rappresentato dal valore agricolo medio ed il massimo dal valore di un giardino pertinenziale ad un fabbricato.

- V.A.M. (Valore Agricolo Medio)

Si individua il V.A.M. nella emissione dei dati medi stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Regione Emilia Romagna - Riferiti all' Anno 2025 (L.R. n.37/2002 art. 25):

- Regione Agraria n°.2 - Colline del Montone e del Bidente;
- Zona A: Comune di Meldola;
- Si assume il tipo "Orto irriguo e/o coltura floreale", alla quale possono essere ragguagliati, giardini, parchi, vivai;
- V.A.M. tabellare indica €. 32.000,00 €/ha.

In condizioni di cessione volontaria e con titolo di Coltivatore Diretto il valore viene triplicato, si sceglierà questa opzione per il valore minimo che diverrà:

$$(32.000 \times 3) / 10.000 = 9,60 \text{ €} / \text{mq}$$

- Valore unitario di un giardino pertinenziale ad un fabbricato

Per soddisfare questo procedimento ci si rivolgerà all' Allegato C, Comma 4 punto d del D.P.R. 138/98 in esecuzione alla Legge 662/96 che indica l'incidenza in percentuale della destinazione delle aree scoperte e pertinenziali rispetto ai locali residenziali.

Si stabilisce la percentuale suddetta al 10% del valore dei locali residenziali.

Il valore dei locali residenziali lo si individua nelle 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 del terreno.

Fascia : Centrale/ Centro Urbano;

Cod. Zona: B1; Microzona Catastale : n° 0;

Tipologia prevalente di zona : Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale;

Si attribuisce ai locali residenziali di riferimento un valore unitario di riferimento OMI di

900,00 €/mq , valore riferito alla tipologia residenziale prevalente in zona.

- Abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione: Normale;
- Valore di compravendita minimo.

Il valore scelto, ritenuto congruo, considera la situazione dell'immediato realizzo col valore unitario compreso di terreno di copertura e cortilizio circostante i fabbricati.

Valore di un giardino pertinenziale

$$900,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 90,00 \text{ €/mq}$$

Il valore espresso fa riferimento ad un terreno pronto all'utilizzo, quindi livellato, facilmente agibile, senza eccessive pendenze o disconnessioni.

Se si considerano le condizioni fisiche del terreno e il proprio stato superficiale, si comprende che il lotto necessita di una sistemazione superficiale e livellazione.

Il costo della operazione costituisce una negatività valutabile in detrazione in **21,50 €/mq**.

Valore unitario di area a giardino in condizioni ordinarie

$$90,00 \text{ €/mq} - 21,50 \text{ €/mq} = 68,50 \text{ €/mq}$$

Fra i due valori indicati si assume un valore equo medio di base la loro media aritmetica:

$$(9,60 + 68,50) / 2 = 39,05 \text{ €/mq}$$

Come descritto nelle caratteristiche del lotto, la sua normale destinazione sarebbe l'accorpamento a proprietà residenziali limitrofe. Questa condizione riduce le opportunità commerciali limitando notevolmente le probabilità di collocazione sul mercato. Inevitabilmente questo aspetto economico condiziona negativamente la valutazione del bene, al quale verrà applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 20%.

La valutazione complessiva viene calcolata considerando la superficie catastale della particella 558 di mq 904

Valore Attuale del terreno

$$39,05 \text{ €/mq} \times (1 - 0,20) \times 904 \text{ mq} = 28.240,96 \text{ €}$$

$$\text{V.A. Arrotondato} = 28.250,00 \text{ €}$$

****** 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.

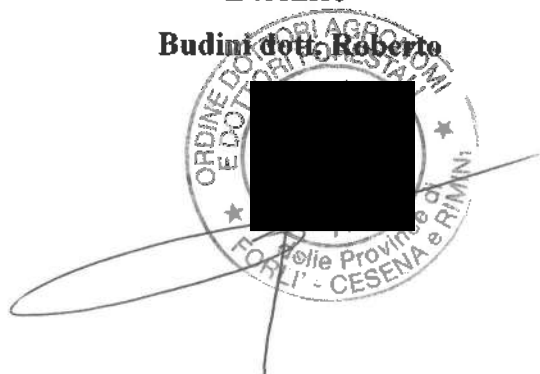
Di seguito si riporta la situazione riassuntiva delle valutazioni espresse ai fini di una migliore comprensione del valore complessivo dell'asse immobiliare.

- **Immobile E = € 28.250,00 ;**

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, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, è presente:-----

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

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

Detto comparente, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la perizia che precede, 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 "Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.", chiedendo di asseverarla 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'obbligo di dire la verità.

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

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

Peraltro, il comparente, da me Notaio previamente informato, sulle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni 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 verbale 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

