

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 F

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una striscia di terreno utilizzata a strada privata per l'accesso alle residenze di Via Indipendenza nr. 9 (Interni).

E' localizzato in posizione frontale alle villette residenziali giungendo fino all'innesto con la strada comunale Via Indipendenza. **(Vedi Immagine 11)**

La strada privata fu realizzata come opera di urbanizzazione per dare accesso alle abitazioni e alle proprietà confinanti, risulta asfaltata, provvista di sottoservizi, illuminazione, scoline per le acque piovane, pozzetti per impianto elettrico, recinzioni, muri di contenimento e tutte le opere necessarie di urbanizzazione a servizio delle residenze, ha una superficie catastale di mq 488. **(Vedi Foto 13- 14)**



Immagine 11



Foto 13 – Area a strada



Foto 14 – Area a strada

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

- 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 dal 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 12 Estratto RUE.)

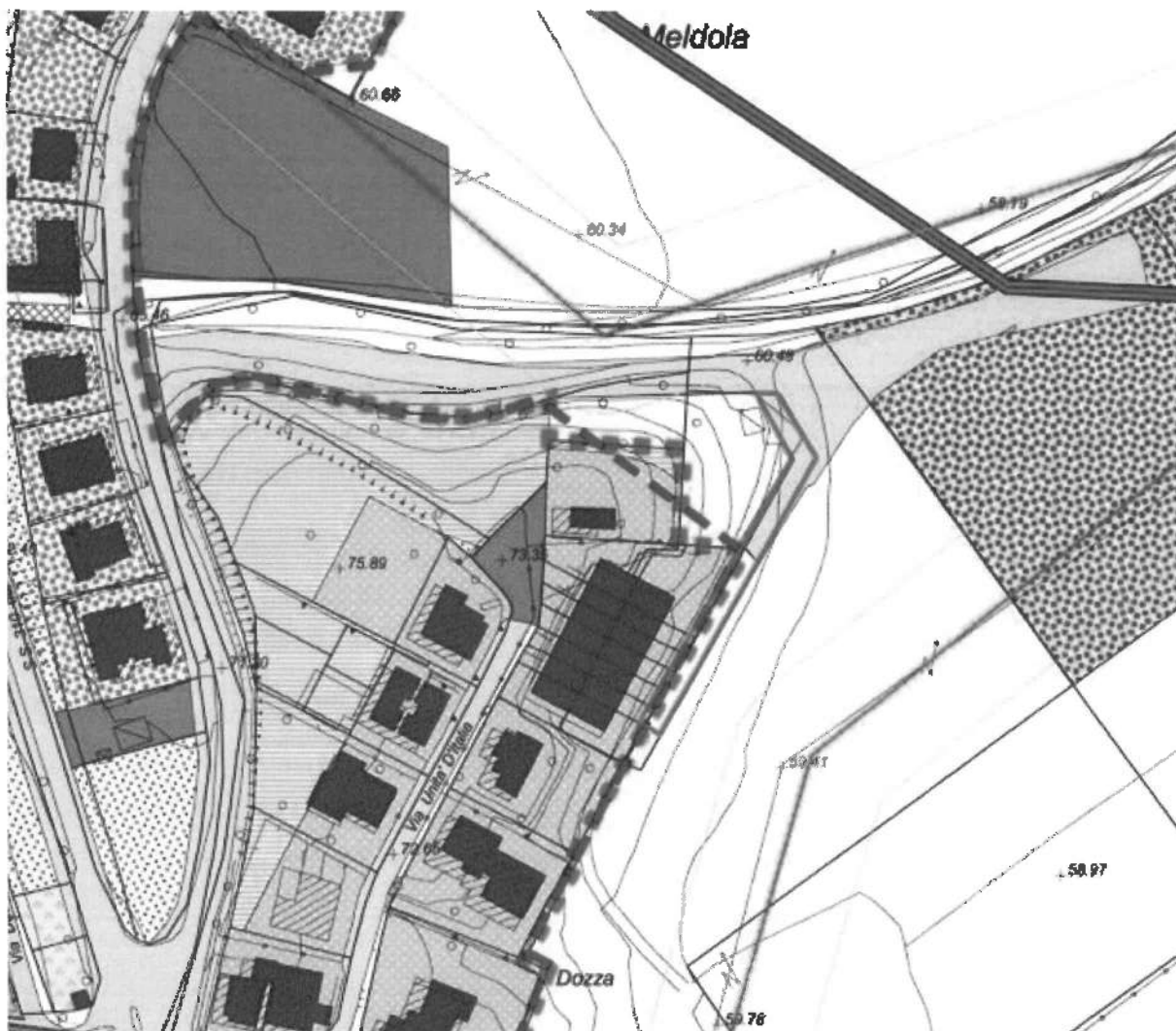


Immagine 12 – Estratto RUE Comune di Meldola

- **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 l'attuale utilizzo dell'area è a strada privata, indipendentemente dalla destinazione e zonizzazione urbanistica e tale rimarrà in futuro.

- **Dati Catastali** -

Ad oggi l'immobile risulta iscritto presso la Agenzia delle Entrate di Forlì, Area Territorio, in capo alla ditta di seguito indicata:

- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/8;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 in regime di com. dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 in regime di com. dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 ;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16;
- **IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI GIANPIERO & C.**
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 ;
- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16;

e distinto come segue:

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

- Foglio n. 27 del Comune di Meldola:
- **Mapp. 557,**
- Qualità: Semin. Arborato – Cl. 2 – Superf. 488 mq – R.D.: 2,65 €. – R.A.: 2,14 €.

(Vedi Allegato G Atti catastali e Figura 13 Estratto C.T.)

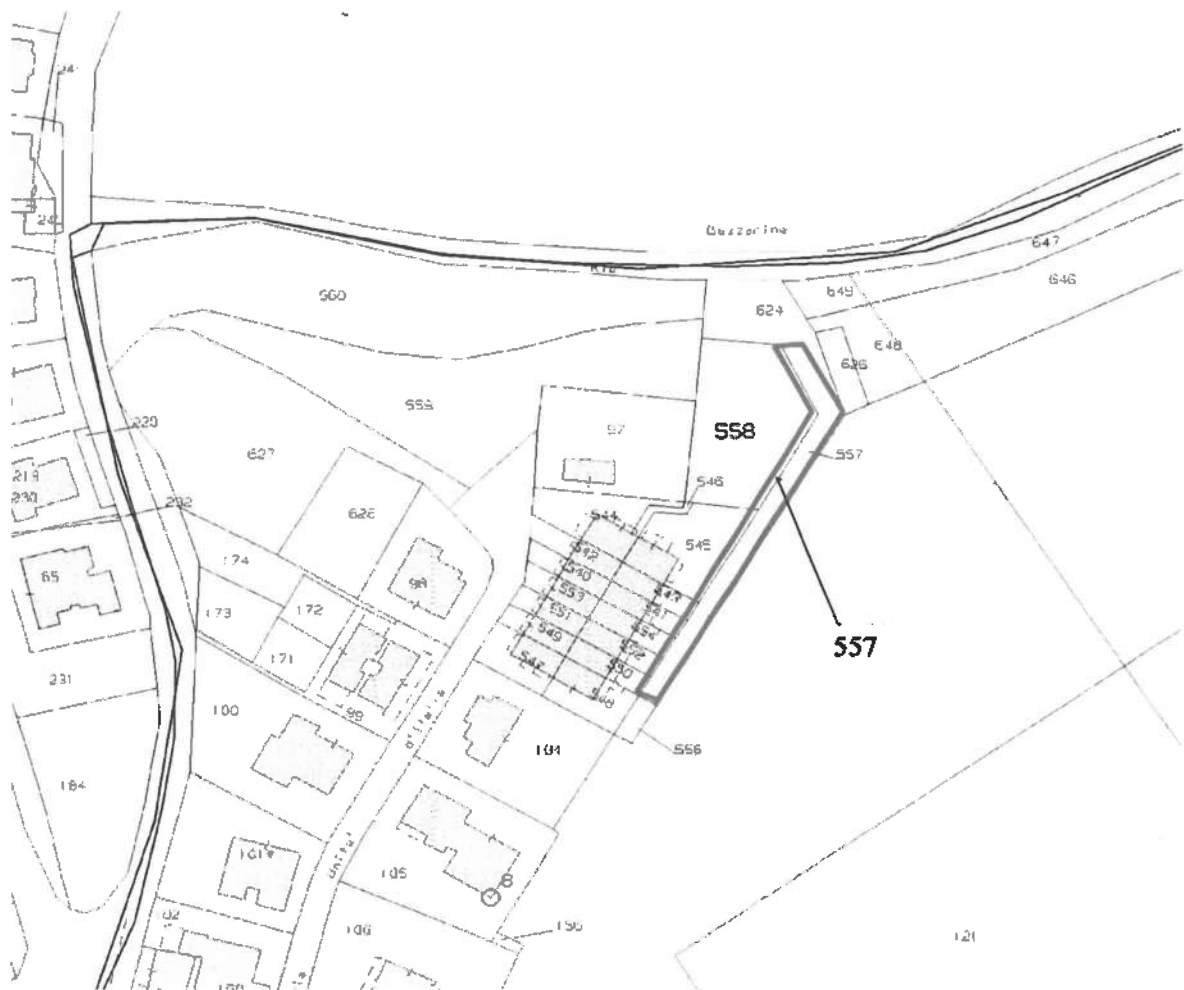
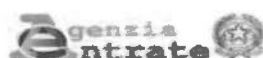


Figura 13 – Estratto mappa Catasto Terreni – Fog. 27 - p.lla 557



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **31/03/2026**
Ora: **09:03:39**
Numero Pratica: **T67726/2026**
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 **557**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,65 Lire 5.124**

agrario **Euro 2,14 Lire 4.148**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **488 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 **557**

Partita: **4074**

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

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,65 Lire 5.124**

agrario **Euro 2,14 Lire 4.148**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **488 m²**

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



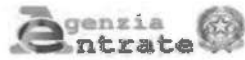
Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2026
Ora: 09:03:39
Numero Pratica: T67726/2026
Pag: 2 - Segue

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 12

- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/8 (deriva dall'atto 1)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 2)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 2)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 4)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 4)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 5)
- > [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 5)
- > **10. IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI GIANPIERO & C.**
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 6)
1. Atto del 08/09/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 45626 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione Volume 1 n. 2195 registrato in data 14/09/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13883.1/1999 - Pratica n. 82629 in atti dal 02/05/2001
2. Atto del 20/01/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 46291 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione Volume 1 n. 277 registrato in data 01/02/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 45646.1/2000 - Pratica n. 144932 in atti dal 05/07/2001
3. Atto del 26/09/2000 Pubblico ufficiale NOT. [REDACTED] Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 13719 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione Volume 1 n. 3455 registrato in data 29/09/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 195930.1/2000 - Pratica n. 175123 in atti dal 23/08/2001
4. Atto del 04/07/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CESENA (FC) Repertorio n. 138300 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9178.2/2003 Reparto PI di FORLI' in atti dal 21/07/2003
5. Atto del 17/06/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 3503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7646.3/2004 Reparto PI di FORLI' in atti dal 01/07/2004
6. Atto del 06/06/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 30115 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5864.2/2013 Reparto PI di FORLI' in atti dal 11/06/2013

ALLEGATO G



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2026
Ora: 09:03:39
Numero Pratica: T67726/2026
Pag: 3 - Fine

- > [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 7)
- > [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/16 (deriva dall'atto 7)

7 - Atto del 21/09/2023 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede CESENA (FC) Repertorio n. [REDACTED]
13085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 11577.3/2023 Reparto PI di FORLÌ in
atti del 26/09/2023

Visura telematica

****** 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 F**

Come riferito nella descrizione dell'immobile, attualmente l'area è destinata a strada privata per accesso ad unità residenziali, provvista di tutte le opere necessarie e specifiche.

Le opere sono state realizzate nel 1998, anno di conclusione lavori delle residenze, ad oggi versano in buone condizioni di conservazione, soprattutto per quanto riguarda le opere di finitura, asfalti, impiantistica, pozzetti, opere murarie.

Considerando che non esiste un mercato di riferimento per queste aree, il metodo che s'intende adottare per la valutazione si basa sul "Più probabile valore di costruzione deprezzato"

Il metodo prescelto si sviluppa attraverso più fasi di valutazione:

- a) Determinazione del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione (C.s.);
- b) Individuazione del coefficiente di vetustà e deprezzamento (C.v.);
- c) Costo deprezzato all'attualità (C.d.)

- d) Valore del terreno agreste (V_o);
- e) Determinazione del $V_i = V_o + C.d.$ (Valore immobiliare dell'area).

- **Determinazione del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione (C_s)**

L'importo unitario del costo delle opere di urbanizzazione lo estrae dal "Regolamento per la determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel Comune di Meldola" (Approvato con delibera C.C. n. 36 del 3.5.99, rettificato con delibera C.C. n. 73 del 27.9.1999, integrato con delibera C.C. n. 74 del 9.6.2006 e con delibera C.C. n. 104 del 28.11.2007), all'art. 3 – (Parametri di valutazione dell'area) – viene indicato il costo "U" delle opere di Urbanizzazione - Aree abitative C già urbanizzate L./mq. 80.000, che convertito in Euro equivale a 41,32 €/mq

Valore da attualizzare (Comunicazione della Commissione europea 2008/C 14/0 (GUUE n. 14 del 19 gennaio 2008), il tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione, ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese, è pari al 3,21%. Comunicato GURI n.155 del 07 luglio 2025)
si applica un coefficiente pari al 1,0321 per 20 anni.

All'importo attualizzato si applica un aumento pari a 20% dovuto ai rincari dei prezzi delle materie prime avvenuto nel periodo 2025 – 2026.

$$C_s = 41,32 \times 1,88120 \times 1,20 = 93,28 \text{ €/mq}$$

- **Individuazione del coefficiente di vetustà e deprezzamento (C_v)**
 - Anno di realizzazione 1998;
 - Stato di conservazione buono;

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame.

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74

$$C.v. = 0.785$$

- **Costo deprezzato all'attualità (C.d.)**

$$C.d. = C.s. \times C.v. = 93,28 \text{ €/mq} \times 0,785 = 73,22 \text{ €/mq}$$

- **Valore del terreno agreste (Vo)**

Per quanto riguarda il valore del terreno vergine si utilizzerà il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) 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:

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

- **Determinazione del $V_i = V_o + C.d.$ (Valore immobiliare dell'area).**

$$V.i. = 9,60 \text{ €/mq} + 73,22 \text{ €/mq} = 82,82 \text{ €/mq}$$

La valutazione complessiva viene calcolata considerando la superficie catastale della particella 557 di mq 488

$$\text{Valore Immobile E} = 488 \text{ mq.} \times 82,82 \text{ €/mq} = 40.416,16 \text{ €.}$$

Valutazione da attribuirsi alla quota di proprietà della Società Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero e C. pari a 1/4 dell'intero risulta:

$$40.416,16 \text{ €} / 4 = 10.104,04 \text{ €.} \quad - \quad V.A. \text{ Arrotondato} = 10.105,00 \text{ €.}$$

****** 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.

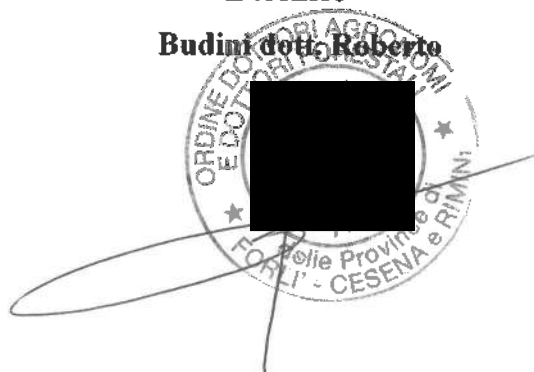
Di seguito si riporta la situazione riassuntiva delle valutazioni espresse ai fini di una migliore comprensione del valore complessivo dell'asse immobiliare.

- **Immobile F = € 10.105,00 ;**

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

