

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 C -

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un lotto di terreno a destinazione residenziale sito in Via San Domenico nr. s.n.c.. E' localizzato in posizione interna rispetto alla strada comunale, confinante a Nord con terreno agricolo a Est e a Ovest con appezzamenti destinati al residenziale. Essendo in posizione interna, al lotto si accede attraversando la corte delle unità immobiliari della p.lla 23 aventi il civico n°. 31. (Vedi immagine 5)



Immagine 5

Attualmente sul terreno non sono presenti edifici e o manufatti e risulta libero e ricoperto da vegetazione naturale. (Vedi Foto 6 – 7) Il lotto pur avendo una destinazione edificabile non ha i requisiti per la fabbricazione, causa sia per le esigue dimensioni, di appena 294 mq catastali, che per la larghezza media del lotto di circa mt 12, considerando la distanza da tenere dai confini laterali (5 metri) rimarrebbero appena 2 metri da edificare.



Foto 6



Foto 7

Alternativa per fruttare le capacità edificatorie sarebbe l'unione a confine con altre aree simili, oppure adempiere a quanto citato in Atto di Compravendita del 06/12/2010 Notaio Dott.ssa [REDACTED] Rep. 28997 / 8784. Nell'Atto il venditore " Immobiliare Malmesi – S.A.S. di Angelo Malmesi & C." si riserva tutti i diritti di una eventuale edificazione che si potrà effettuare considerando la potenzialità edificatoria del complesso immobiliare identificato col mapp. 23 compresa l'area in oggetto. (Vedi Nota di Trascrizione Allegato C)

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di FORLÌ - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

ALLEGATO C
Ispezione ipotecaria
Data 30/03/2026 Ora 16:09:53

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1109905 del 30/03/2026

Inizio ispezione 30/03/2026 16:09:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21641

Registro particolare n. 12706

Presentazione n. 26 del 09/12/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

De trascrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/12/2010
Notario [REDACTED]
Sede FORLÌ (FO)

Numero di repertorio 28997/8784
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
De trascrizione 112 COMRAVENDITA
Valore catastale automatico 51

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F097 - MELDOLA (FC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 23
Consistenza

Subalterno 10
15 metri quadri

Immobile n. 2

Comune F097 - MELDOLA (FC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Particella 23
Consistenza 5 vani

Subalterno 16

pag. 1

Ispezione telematica

n. T1109705 del 30/03/2026

Inizio ispezione 30/03/2026 16:09:39

Tassa versata € 4,00

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21641

Registro particolare n. 12706

Prescrizione n. 26 del 09/12/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Stato M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziata n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE MALMESI - SOCIETÀ' IN ACCOMANDITA
SEMPLICE DI ANGELO MALMESI & C.

Sede MELDOLA (FO)

Codice fiscale 01990250405

Relativamente all'unità negoziata n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che ritengono utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B SONO CONNESSI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, A NORMA DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, FRA LEQUALI TROVANSI I BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MELDOLA AL FOGLIO 28, PARTICELLA NUMERO 23 SUB. 18 (CORTE, ANDRONE GARAGE - COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 23), MA CON ESCLUSIONE DALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DELLE PORZIONI DI CORTE ASSEGNATE IN PROPRIETÀ' ESCLUSIVA A SINGOLE UNITÀ' IMMOBILIARI E IN PARTICOLARE DELLA PORZIONE DI CORTE ATTUALMENTE COMPRESA NELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE URBANA PARTICELLA 23 SUB. 15. AI FINI DELLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE SI È PRECISATO CHE L'AREA PERTINENZIALE COPERTA E SCOPERTA SULLA QUALE SORGE IL FABBRICATO, COMPRENSIVA DELLE AREE PERTINENZIALI IN PROPRIETÀ' ESCLUSIVA, È DISTINTA NEL VIGENTE CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MELDOLA ALLA PARTITA 1, FOGLIO 28, PARTICELLA NUMERO 23 DI MQ. 1.802 (ENTE URBANO). LA SOCIETÀ' VENDITRICE SI È RISERVATA IL DIRITTO DI UTILIZZARE LIBERAMENTE SULLA CORTE ATTUALMENTE COMPRESA NELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE URBANA PARTICELLA 23 SUB. 15 LA CUBATURA RESIDUATA (PRESENTE E FUTURA) DALL'INTERVENTO EDILIZIO ESEGUITO SUL TERRENO PARTICELLA 23, SENZA DOVER CORRISPONDERE ALCUN INDENNIZZO ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE ACQUIRENTE: - HA PRESO ATTO DI QUANTO SOPRA E HA DICHIARATO DI NON AVER NULLA DA ECCEPIRE AL RIGUARDO, RICONOSCENDO CHE, NELLA QUANTIFICAZIONE DEL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA, SI È TENUTO CONTO ANCHE DELLA PRESENTE PATITUZIONE; - HA DICHIARATO DI RINUNCIARE ESPRESSAMENTE AL DIRITTO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELLA VOLUMETRIA RESIDUA; - SI È OBBLIGATA FIN DA ORA, PER SÈ, SUCI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AD ATTIVARSI, PER CONSENTIRE AL PROPRIETARIO

Ispezione telematica

n. T1109705 del 30/03/2026

Inizio ispezione 30/03/2026 16:09:39

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21641

Registro particolare n. 12706

Presentazione n. 26 del 09/12/2010

DELLA CORTE ATTUALMENTE COMPRESA NELLA CONSISTENZA DELLA PARTICELLA URBANA 23 SUB 15 DI OTTENERE, PER LA VOLUMETRIA RESIDUA (PRESENTE O FUTURA), IL RILASCIO DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE O COMUNQUE DI UN PROVVEDIMENTO CONCESSORIO COMUNQUE DENOMINATO; - HA PRESTATO FIN DA ORA OGNI PIU' AMPIO ED ESPRESSO CONSENSO ALL'UTILIZZO DELLA SUDETTA CUBATURA IN OGNI TEMPO ED IN OGNI MODO CONSENTITO DAGLI STRUMENTI URBANISTICI, CONFERENDO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, CHE HA ACCETTATO, MANDATO IN REM PROPRIAM AFFINCHÉ POSSA COMPIERE, DINANZI ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, QUANTO NECESSARIO PER OTTENERE L'EVENTUALE FUTURO RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO CONCESSORIO. FRA LE PARTI SONO STATE COSTITUITE TUTTE LE RECIPROCHE SERVITU' DI APPOGGIO, VEDUTA, SCARICO, CONDUTTURE IDRICHE ED ELETTRICHE, CONDOTTE TELEFONICHE, CANNE FUMARIE, ACCESSO AGLI ENTI COMUNI, AFFINCHÉ LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI VENGANO LIBERAMENTE GODUTE NEL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE SUL CONDOMINIO.

pag. 3

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

- In parte destinata a : Ambiti urbani consolidati - A-10,
regolata dall'articolo: 3.15 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.;

risulta:

- In parte 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 : Zonizzazione RUE - D - Ambiti consolidati non contigui all'area urbana centrale, regolata dall'articolo: 3.2.1 del R.U.E.
- destinate a: Zonizzazione RUE - Perimetro centro abitato, regolata dall'articolo: n.d. del R.U.E

(Vedi Immagine 7 Estratto RUE.)

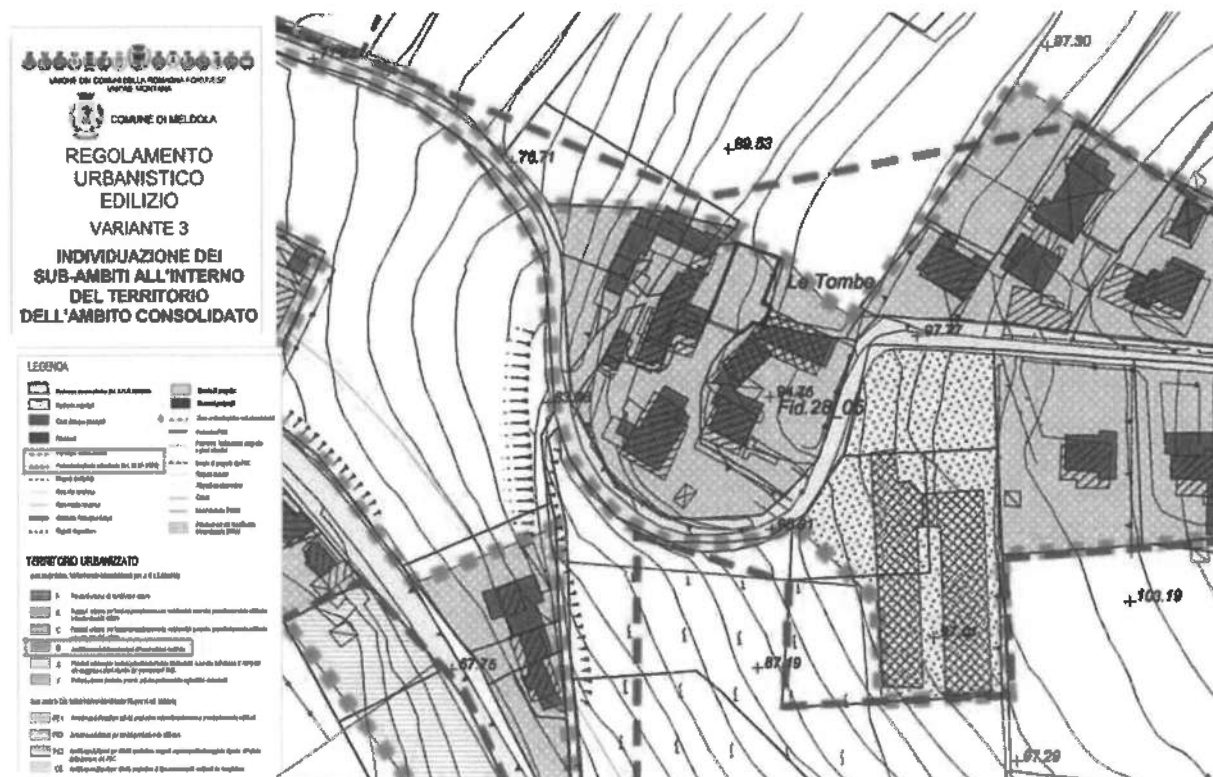


Immagine 7 – Estratto RUE Comune di Meldola

- 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 urbani consolidati regolati dall' Art 3.2.1. delle Norme del RUE.

“ L' Articolo 3.2.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 LR 20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi 1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il RUE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi”

- Si precisa che per le aree zonizzate A-10 LR 20/2000 (Immobile C) è previsto un indice di edificazione ridotto rispetto a quelle zonizzate in RUE B, regolate dall' art 3.2.1 del R.U.E. e art.13 L.R. 47/48 (Immobile B)

- 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:

- Foglio n. 28 del Comune di Meldola:
- Mapp. 370, Cat. F/1, Partita Spec. 1 - Area Urbana di mq 294

Sono unità prive di rendita , di planimetria catastale e vengono esclusivamente rappresentate graficamente nell'Elaborato Planimetrico e descritte nell'Elenco Subalterni.

(Vedi Allegato D Atti catastali)

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

- Foglio n. 28 del Comune di Meldola:
- Mapp. 370,
- Partita Speciale 1 – Ente Urbano – mq 294.

(Vedi Allegato D Atti catastali e Figura 8 Estratto C.T.)



Figura 8 – Estratto mappa Catasto Terreni – Fog. 28 - P.IIa 370

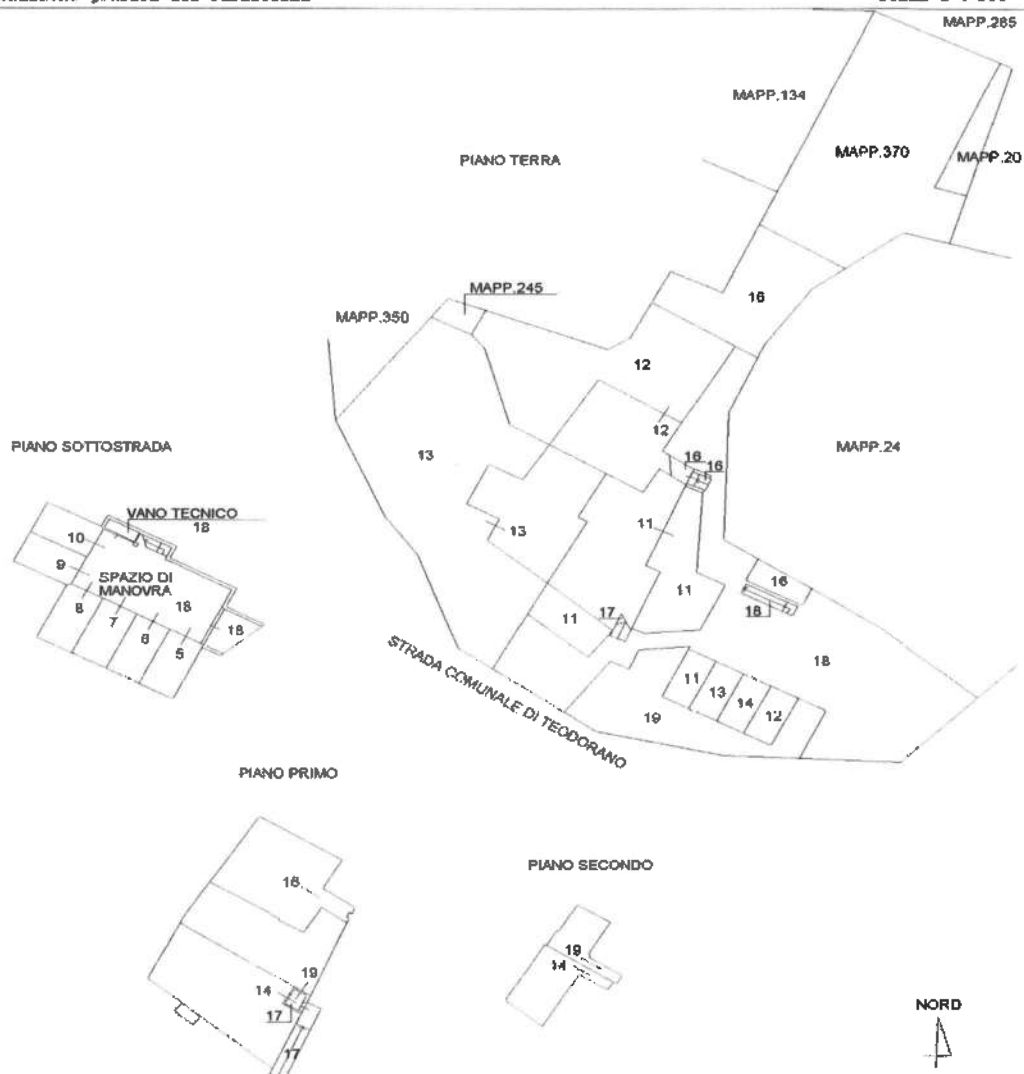
ALLEGATO D

sta: 05/12/2025 - n. 1247417 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Isoritto all'albo:
Architetti
Prov. Forlì

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì

Comune di Meldola	Protocollo n. FO0027382 del 16/02/2012
Sessione: Foglio: 28 Particella: 23	Tipo Mappale n. 26422 del 15/02/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Rima planimetria in atti

sta: 05/12/2025 - n. 1247417 - Richiedente: Telematico

scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2025 - Comune di MELDOLA(FO97) - < Foglio 28 Particella 370 >

Allegato D – Elaborato Planimetrico – P.lla 370



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2026
Ora: 15:46:48
Numero Pratica: T319392
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MELDOLA		28	23	26422	15/02/2012

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	VIA SAN DOMENICO		S1			AUTORIMESSA
6	VIA SAN DOMENICO		S1			AUTORIMESSA
7	VIA SAN DOMENICO		S1			AUTORIMESSA
8	VIA SAN DOMENICO		S1			AUTORIMESSA
9	VIA SAN DOMENICO		S1			AUTORIMESSA
10	VIA SAN DOMENICO		S1			AUTORIMESSA
11	VIA SAN DOMENICO		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	VIA SAN DOMENICO		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	VIA SAN DOMENICO		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	VIA SAN DOMENICO		T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15						SOPPRESSO
16	VIA SAN DOMENICO		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
17	VIA SAN DOMENICO		T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, SCALA E INGRESSO, COMUNE AI SUB. 14-19
18	VIA SAN DOMENICO		S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE, ANDRONE GARAGE, COMUNE A TUTTI I SUB. DEL MAPPALE 23
19	VIA SAN DOMENICO		T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MELDOLA		28	370	26422	15/02/2012

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	VIA SAN DOMENICO		T			AREA URBANA DI MQ. 294

Visura telematica



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2026
Ora: 15:35:28
Numero Pratica: T311698/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/03/2026

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

Foglio 28 Particella 370

Classamento:

Categoria F/1^a, Consistenza 294 m²

Indirizzo: VIA SAN DOMENICO Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 16/02/2012 Pratica n. FO0027382 in atti dal 16/02/2012
DIVISIONE (n. 9074.1/2012)

> **Dati identificativi**

Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 28 Particella 370

DIVISIONE del 16/02/2012 Pratica n. FO0027382 in
atti dal 16/02/2012 DIVISIONE (n. 9074.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 28 Particella 370

> **Indirizzo**

VIA SAN DOMENICO Piano T

DIVISIONE del 16/02/2012 Pratica n. FO0027382 in
atti dal 16/02/2012 DIVISIONE (n. 9074.1/2012)

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^a, Consistenza 294 m²

DIVISIONE del 16/02/2012 Pratica n. FO0027382 in
atti dal 16/02/2012 DIVISIONE (n. 9074.1/2012)



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2026
Ora: 15:35:28
Numero Pratica: T311698/2026
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

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

Diritto 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

Visura telematica

Legenda

a) F/1. Area urbana



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 15:54:08
Numero Pratica: T244072/2025
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 28 Particella 370

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 294 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 15/02/2012 Pratica n. FO0026422 in atti dal 15/02/2012 presentato il 15/02/2012 (n. 26422.1/2012)

> Dati identificativi

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 28 Particella 370

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 15/02/2012 Pratica n. FO0026422 in atti dal 15/02/2012 presentato il 15/02/2012 (n. 26422.1/2012)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 28 Particella 370

> Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 294 m²

FRAZIONAMENTO del 15/02/2012 Pratica n. FO0026422 in atti dal 15/02/2012 presentato il 15/02/2012 (n. 26422.1/2012)

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 C**

Come sopra descritto il terreno pur avendo destinazione edificabile, di per se non è usufruibile in quanto le sue dimensioni, larghezza media mt 12,00 e superficie di appena 294 mq, non consentono alcuna edificazione. L' alternativa per fruttare le capacità edificatorie sarebbe l'unione con altre aree simili, ma di altra proprietà, oppure adempiere a quanto citato in Atto di Compravendita del 06/12/2010 Notaio Dott.ssa Cinzia Brunelli, Rep. 28997 / 8784. (Vedi specifica a pag. 32). Naturalmente anche in questo caso si dovrebbe trovare accordo con altre proprietà.

Anche questo lotto, come l'immobile B, si troverebbe in condizione di oligopolio, in quanto utilizzabile ai fini edificatori solo se abbinato altri lotti adiacenti di altre proprietà.

Oltre alle condizioni penalizzanti sopra espresse si deve puntualizzare che il terreno si trova in condizioni naturali, inerbito e sconnesso, quindi saranno necessarie spese per la urbanizzazione per renderlo idoneo alla utilizzazione edilizia.

La località, in cui è sito l'immobile è in posizione decentrata rispetto al centro cittadino di Meldola, circa 1.50 chilometri dal paese.

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

I sottoservizi e gli allacci alle utenze primarie sono presenti su Via San Domenico 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 B4 attualmente A10 - D – Meldola Periferica ed è pari a 187,78 €/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)	t	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	282,88728
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	0,8	0	112,86598
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 60%.

- Valore commerciale dell'area.
- Superficie area = 294 mq
- Valore base "W" = 187,78 €/mq
- Coefficiente di deprezzamento = (1 - 0,60) = 0,40

$$V_c = 187,78 \text{ €/mq} \times 0,40 \times 294 \text{ mq} = 22.083,00\text{€}.$$

$$V_c. \text{ Arrotondato} = 22.100,00 \text{ €}.$$

****** 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.

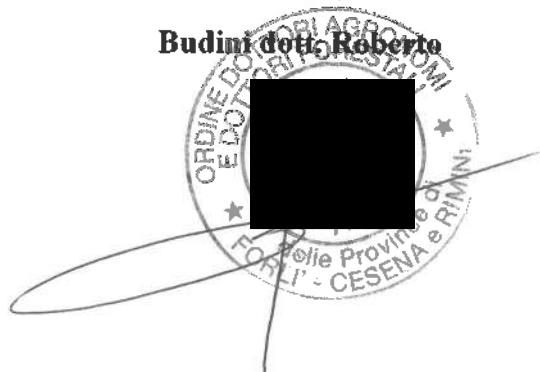
Di seguito si riporta la situazione riassuntiva delle valutazioni espresse ai fini di una migliore comprensione del valore complessivo dell'asse immobiliare.

- **Immobile C = € 22.100,00 ;**

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

