

Budini Dott. Roberto

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

**Relazione peritale inerente la ricerca del valore commerciale di un
immobile adibito a negozio sito nel centro storico della città 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 presente relazione è conseguente al quesito di stima che consiste nella ricerca del valore di mercato di un immobile sito a Meldola (FC) in Via Roma al civico nr. 90.

Tale quesito è stato posto dal Dott. Lorenzo Pieroni con studio in [REDACTED]
[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 dell'immobile ed effettuando il rilievo metrico dello stato di fatto dei locali.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile è ubicato al piano terra di in fabbricato condominiale, posto nel centro storico della città di Meldola (FC) (Vedi Immagine 1), edificio di vecchia costruzione già presente



Immagine n. 1 – Satellitare con indicazione del fabbricato zona in oggetto

agli inizi del 1900, totalmente demolito nel 1965 e ricostruito nel 1966.

Realizzato su tre piani con struttura in laterizio, muratura portante perimetrale ed interna da cm 45 e 30. I solai realizzati in latero cemento, le pareti divisorie in laterizio leggero da cm 10, il tetto con struttura in latero cemento a falde. (Vedi Foto 1 – 2)



Foto 1 – Lato Fabbricato Via Matteotti (Lato Nord)



Foto 2 – Fronte Principale – Via Roma – Lato Ovest

Il fabbricato sopra indicato è localizzato nel centro storico della città in area perimetrata
(Vedi Immagine 2 Estratto RUE.)



Immagine 2 – Estratto RUE Comune di Meldola

L'immobile oggetto di valutazione risulta di proprietà di :

- [REDACTED]

Prop. per 1 / 1,

in virtù della Dichiarazione di Successione Testamentaria causa decesso [REDACTED]
avvenuta il 09/12/2012 , Vol. 9990 nr. 689.

***** 2) PARTE DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE *****

Come indicato nelle caratteristiche generali il fabbricato si sviluppa su tre piani, con plurime unità immobiliari.

Al piano terra, è presente una abitazione, alcuni locali a servizi e la unità commerciale oggetto di valutazione. Ai piani superiori unità abitative.

Alle unità si accede tramite un portone prospiciente a Via Roma civico 92, l'androne d'ingresso è collegato con una scala comune interna che porta ai piani superiori. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura compresi i muri divisorii interni. Il tetto a due falde in latero cemento. In generale il fabbricato versa in buone condizioni di conservazione.

Il negozio oggetto di valutazione, è fornito di una vetrina con porta d'accesso, prospiciente a Via Roma, sul fronte non ha area di pertinenza e l'ingresso da direttamente sulla Via.

E' composto da un locale principale di mq calpestabili 20,57, un piccolo anti-bagno di mq 1,00, ed i servizi igienici ricavati nel sottoscala aventi una superficie di mq 5,34, l'altezza dei locali di mt 3.38, la superficie al lordo dei muri risulta di mq 33,50.

In generale i locali versano in buone condizioni, pavimentato con gres ceramicato e tinteggiato, nel soffitto si nota macchia di umidità prodotta da una infiltrazione idrica proveniente dal piano superiore, al momento sembra tamponata. **(Vedi Foto 3 – 4 - 5)**

I locali necessitano di una manutenzione ordinaria, senza opere importanti.

Attualmente risulta utilizzato a deposito, le utenze sono sospese.



Foto 3



Foto 4- Locale Negozio



Foto 5 – Locale Negozio

Durante il sopralluogo si sono verificate le misure dei locali e non si sono rilevate differenze sostanziali, discrepanze di pochi centimetri ampiamente nelle tolleranze, sostanzialmente l'unità risulta conforme allo stato di fatto indicato nelle Tavole allegate alla SCIA Prot. 2031 del 14/02/2014 n°. 415 (Vedi di seguito Figura 5 – 6)

Oggetto: Lavori inerenti alle abitazioni e all'intero edificio.

Aspetti urbanistici.

Come menzionato il fabbricato era già presente agli inizi 1900, totalmente demolito nel 1965 è stato ricostruito previo il rilascio dei seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia di esecuzione di lavori nr. 713/ 1965 del 15/10/1965

Oggetto : Ristrutturazione di casa a civile abitazione.

A nome di: [REDACTED]

- Autorizzazione di Abitabilità, Prat. Nr. 713, del 27/08/1966; (Vedi Figura 3)
- Concessione Edilizia nr. 113 /1977 del 13/07/1977.

Oggetto: Apertura di porta in locale negozio.

A nome di: [REDACTED]

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) Prot. 12522 del 01/10/2013 n°. 349

Oggetto: Cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio,

A nome di: [REDACTED]

Pratica relativa alla sola Unità Immobiliare Mapp. 125 - Sub 9 (Oggetto di Valutazione)

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) Prot. 2031 del 14/02/2014 n°. 415

Oggetto: Lavori inerenti alle abitazioni e all'intero edificio,

A nome di: [REDACTED]

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) Prot. 10571 del 10/07/2015 n°. 593
SCIA in Variante alla precedente n°. 415

Oggetto: Lavori inerenti alla abitazione Unità Imm. P.lla 215 sub 10

A nome di: [REDACTED]

- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. 22064 del 15/12/2022
relativa alle SCIA 415 e 593.

Conformità edilizia e agibilità parziale rilasciata solo per il Subalterno 10, richiesta dal

Fra i documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del comune non si è avuto riscontro della presenza della Abitabilità del locale negozio. Si è rinvenuta solo la richiesta del rilascio ma non del documento rilasciato. (Vedi Figura 4)

- L'ultimo stato di fatto dell'immobile in valutazione lo si riscontra nelle tavole allegate alla SCIA Prot. 2031 del 14/02/2014 n°. 415 (Vedi Figura 5 – 6)

Oggetto: Lavori inerenti alle abitazioni e all'intero edificio,

A nome di: [REDACTED]

Motto
de bello

Comune di MELDOLA

Provincia di Forlì

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 25.8.1966

dell'Ufficiale Sanitario

Sig. Dott. [redacted]

e in data 25.8.1966

dell'Ingegnere Sig. Geom. [redacted]

e ciò delegato dai quali risulta

che la (1) costruzione

della casa (2) di civile abitazione di proprietà del

Sig. [redacted]

sita in Meldole

Via Roma n. 92

N.

composta di N. 12

vani utili e N. 6

vani accessori ~~completamento con~~ (3) adibiti a

centinato, -

-che il fabbricato è stato iniziato il 20.10.65 ed ultimato il 10.6.1966

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 15.10.65

ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. del locale Regolamento d'Igiene;

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge

Dalla Residenza Municipale, li

27.8.1966

196

(bollo)

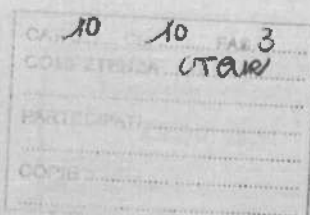
IL SINDACO

Figura 3 – Certificato di Abitabilità

SCIA 369

DOMANDA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'







al Comune di Meldola
(Provincia di Forlì - Cesena)

**SETTORE ATT. PROD.
URBANISTICA
EDILIZIA AMBIENTE**

II

sottoscritto/a _____

Residente a FORLÌ _____

In qualità di proprietario/avente titolo dell'immobile, sito in Meldola (FC)

In via ROMA _____

Identificato catastalmente al Foglio 10 mappale 125 n. 90.92 sub 9

Titolare di precedenti titoli abitativi:

☐ Permesso di costruire n. _____ del _____ prot. _____

☒ J.C.I.A. Denuncia Inizio Attività n. _____ del 01.10.13 prot. _____

☐ Concessione edilizia n. _____ del _____ prot. _____

☐ Autorizzazione edilizia n. _____ del _____ prot. _____

**CHIEDE IL RILASCIO DEL
CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**
(ai sensi art. 21 L.R. 31/2002)

ALLEGA:

a) Autocertificazione con la quale il richiedente attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al catasto o, in alternativa, copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale.

b) Scheda tecnica descrittiva completa dei relativi allegati.

Meldola, li 20.12.13

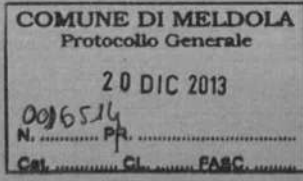
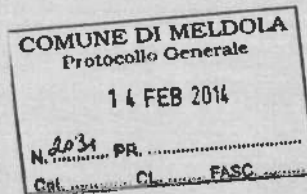


Figura 4 – Richiesta rilascio Agibilità.

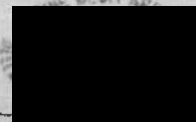
COMUNE DI MELDOLA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI
FABBRICATO SITO IN MELDOLA,
Via Roma, n.90, 92,
angolo Via G.Matteotti n.19, 21
(centro storico).

Proprietà:



Progettista: Arch.



TAVOLA

PIANTE

STATO MODIFICATO SCALA 1:50

3

Figura 5 – Frontespizio tavola progetto.

Figura 6 – Pianta Negozio

Dati catastali inerenti Immobile

Ad oggi l'immobile risulta iscritto presso la Agenzia delle Entrate di Forlì, Area Territorio, sez. Fabbricati, **a nome del citato proprietario** e distinto:

Foglio n. 10 del Comune di Meldola:

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

- Mapp. 125, Sub 9, P. T, cat. C/1, Cl 5, Cons. 23 mq, RC 937,21 (Negozio),
Via Roma n°. 90;

(Vedi Allegato A atti catastali)

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

Il fabbricato nel suo complesso risulta iscritto alla Sez. Terreni :

Partita Speciale 1 – Ente Urbano -

- Foglio 10 Comune di Meldola:
- *Mappale 125, Superficie 235 mq.*

(Vedi Allegato A atti catastali e Figura 6 Estratto di mappa)

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

Tenendo presente quanto precedentemente descritto ed analizzato, la quantificazione del valore immobiliare si sviluppa in tre fasi distinte:

- a) Parte inerente alla determinazione valore ordinario dell'immobile;**
- b) Parte inerente alla quantificazione delle detrazioni;**
- c) Parte inerente alla determinazione del valore commerciale dell'immobile;**

- **a) Parte inerente alla determinazione valore ordinario dell'immobile**

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 sono individuati nei valori 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.

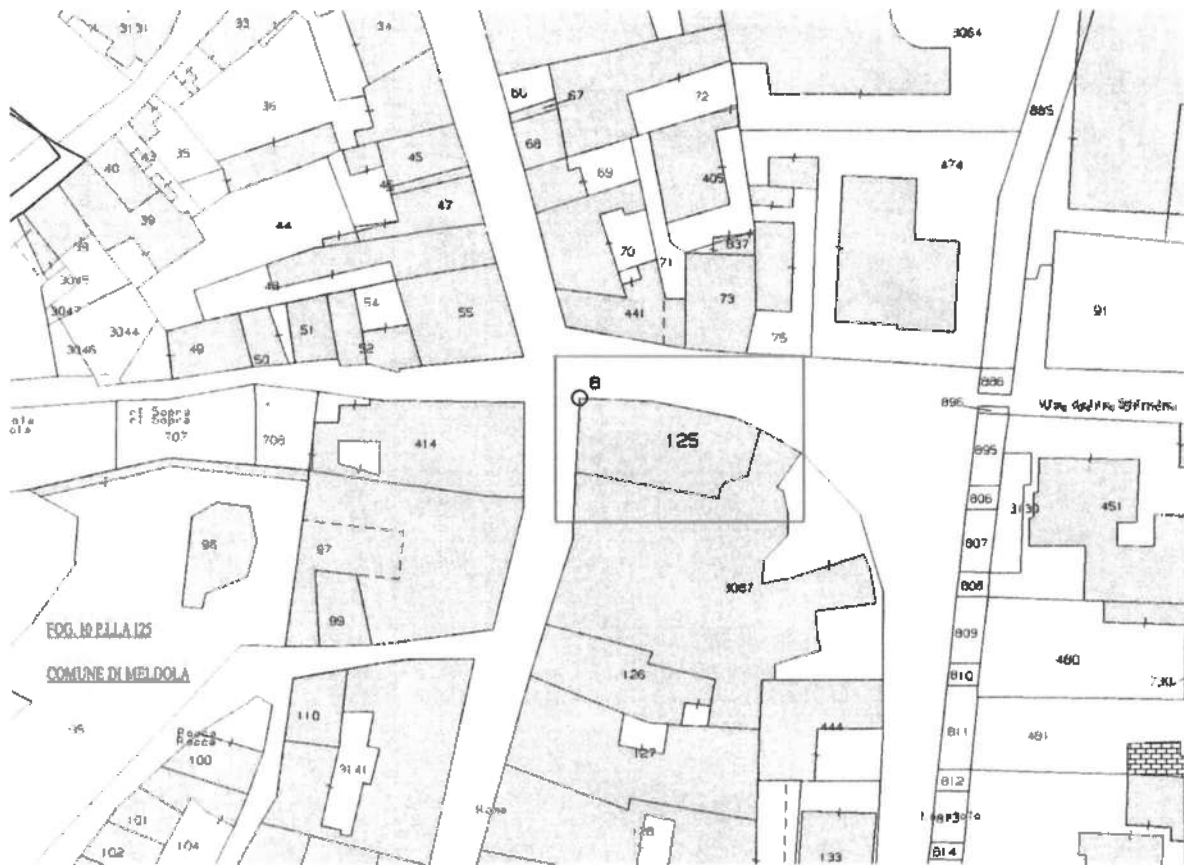


Figura 6 – Particolare Estratto di mappa. Non in scala

Si attribuisce all'immobile un valore unitario di riferimento OMI di 1.400,00 €/mq:

Fascia : Centro Urbano ; Zona : Meldola ; Codice di zona: B1; Microzona catastale: n. 0;

Destinazione : Commerciale ; Tipologia prevalente : Abitazione di tipo economico .

Il valore scelto, ritenuto congruo, considera la situazione dell'immediato realizzo .

Il valore di riferimento si riferisce ad uno stato di conservazione normale, nel caso specifico si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 15 % dovuto alle condizioni del fabbricato in valutazione ed a causa delle spese tecniche per ottenere la Agibilità dei locali.

$$\text{Valore attribuito} = 1400,00 \times [1 - (0,15)] = 1.190,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato, ritenuto congruo, considera la situazione del fabbricato,

in quanto versa in buone condizioni di conservazione, così i materiali di finitura e l'impiantistica.

La zona in cui è sito l'immobile è zona di pregio e dista a poche centinaia di metri dalla piazza centrale di Meldola, i servizi pubblici e sociali sono ottimamente presenti.

Per quanto riguarda la determinazione dei metri commerciali, essi, verranno calcolati seguendo due metodologie diverse, in parte si applicheranno i coefficienti di ragguaglio come da "Allegato C, Comma 4 punto d del D.P.R. 138/98 in esecuzione alla Legge 662/96 ed in parte secondo gli usi e consuetudini proprie della zona.

Tenendo presente quanto sopra riportato il sottoscritto esprime il seguente giudizio di valore ordinario:

- **Calcolo metri quadrati commerciali ragguagliati:**
- Superficie complessiva locale principale, al lordo dei muri di mq. 24,70;
- Superficie complessiva locali accessori diretti, al lordo dei muri di mq. 8,80;
- **Coefficienti di ragguaglio**
- Coefficiente di ragguaglio 1,00 per locale principale;
- Coefficiente di ragguaglio 0,50 per gli accessori diretti;

Locale principale	mq. 24,70	x	1,00	=	24,70
Locali accessori	mq. 8,80	x	0,50	=	4,40

Totale m.q.				=	29,10

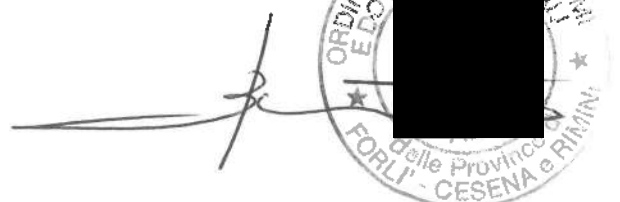
Valore ordinario dell'immobile = mq. 29,10 x 1.190 €/mq = 34.629,00 €.

In conclusione il Valore commerciale dell'immobile, arrotondato, viene stimato in €. 34.700,00

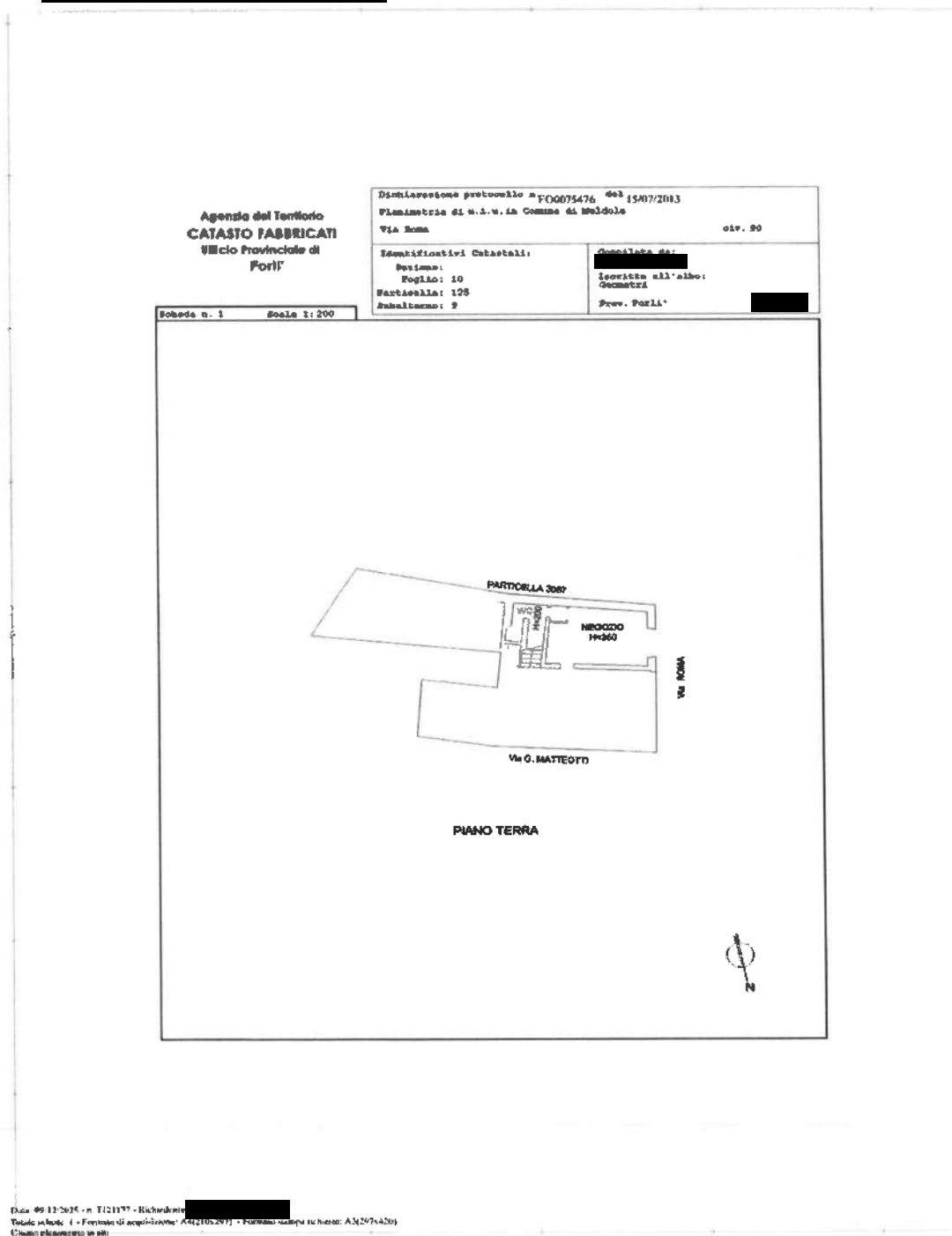
Cesenatico (FC), 23/04/2026

Il Tecnico

Budini Dott. Roberto



ALLEGATO A



Planimetria agli atti - P.lla 125 Sub 9 - . Planimetria non in scala.



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 15:56:36
Numero Pratica: T245360/2025
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 10 Particella 125

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 235 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 18/01/2016 Pratica n. FO0005640 in atti dal 18/01/2016
presentato il 18/01/2016 (n. 5640.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 125
Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 22/04/1975
Annotazione di Immobile: COMPRENDE IL FG. 10 N.
3133

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 125

> Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 235 m²

Tipo Mappale del 18/01/2016 Pratica n. FO0005640 in
atti dal 18/01/2016 presentato il 18/01/2016 (n.
5640.1/2016)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 15:51:50
Numero Pratica: T242906/2025
Pag: 1 - Segue

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



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

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

Foglio 10 Particella 125 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 937,21

Categoria C/1st, Classe 5, Consistenza 23 m²

Indirizzo: VIA ROMA n. 90 Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2014 Pratica n. FO0076329 in atti dal 16/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22550.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 125 Subalterno 9

VARIAZIONE del 15/07/2013 Pratica n. FO0075476 in
atti dal 15/07/2013 DIVISIONE-FUSIONE (n.
15821.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 125

> Indirizzo

VIA ROMA n. 90 Piano T

VARIAZIONE del 15/07/2013 Pratica n. FO0075476 in
atti dal 15/07/2013 DIVISIONE-FUSIONE (n.
15821.1/2013)

ALLEGATO A



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 15:51:50
Numero Pratica: T242906/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 937,21
Categoria C/1¹⁾, Classe 5, Consistenza 23 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2014
Pratica n. FO0076329 in atti dal 16/07/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22550.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 30 m²

Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/07/2013, prot. n. FO0075476

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. MALMESI Gianpiro

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

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 09/12/2012 - UR Sede FORLÌ (FC)
Registrazione Volume 9990 n. 689 registrato in data
05/06/2013 - SUCC.TESTAMENTARIA DI [REDACTED]
[REDACTED] plura n. 3904.1/2013 - Pratica n. FO0061613
in atti dal 10/06/2013

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 125 Subaltemo 4

Visura telematica

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Visura catastale C.F. - P.Ila 125, Sub 9. Pag. 2

Cesenatico (FC), 23/04/2026

**Il tecnico
Budini Dott. Roberto**



REPERTORIO N. 25'440=

-----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, [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 n. 54/2025, 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 pagina, viene da me letto al comparente che dichiara di approvare

Budini Roberto

