



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI UN
TERRENO SITO IN CESENA VIA GIORDANO BRUNO
ANGOLO VIA CERCCHIA DI SANT'EGIDIO**

La sottoscritta geom. [REDACTED] con
studio tecnico in Cesena, [REDACTED],
regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì -
[REDACTED], facendo seguito all'incarico ricevuto dal Dott. Matteo
Biondi in qualità di Commissario Liquidatore della EDILSPADA Società
Cooperativa in L.C.A., espone quanto segue:

Oggetto dell'incarico

Procedere alla stima di un terreno, sito in Comune di Cesena, via
Giordano Bruno, angolo Via Cerchia di Sant'Egidio.

Dopo avere effettuato le indagini di carattere generale, presenta la
relazione di stima suddivisa nei seguenti capitoli:

- Identificazione catastale del terreno,
- Descrizione e valutazione del terreno.

Identificazione catastale del terreno.

Il terreno, oggetto di valutazione, è ubicato in Comune di Cesena, Via
Giordano Bruno, angolo Via Cerchia di Sant'Egidio, censito al Catasto
Terreni del medesimo comune:

Foglio 97 con le seguenti:

- **Particella 1139**, seminativo di cl. 1 di mq. 5.312, R.D. € 62,05, R.A.
€ 37,04;

[REDACTED]

1

- **Particella 1141**, seminativo di cl. 1 di mq. 282, R.D. € 3,29, R.A. €1,97;
- **Particella 1146**, seminativo di cl. 1 di mq. 946, R.D. € 11,05, R.A. €6,60;
- **Particella 1147**, seminativo di cl. 1 di mq. 86, R.D. € 1,00, R.A. €0,60;
- **Particella 1159**, frutteto di cl. 2 di mq. 67, R.D. € 1,80, R.A. € 0,73;
- **Particella 1161**, frutteto di cl. 2 di mq. 297, R.D. € 7,97, R.A. €3,22;
- **Particella 1396**, frutteto di cl. 2 di mq. 3.026, R.D. € 81,22, R.A. €32,82;
- **Particella 1399**, frutteto di cl. 2 di mq. 427, R.D. € 11,46 e R.A. €4,63;
- **Particella 1401**, seminativo di cl. 1 di mq. 104, R.D. € 1,21 e R.A. €0,73;
- **Particella 1403**, seminativo di cl. 1 di mq. 787, R.D. € 9,19 e R.A. €5,49;
- **Particella 1412**, frutteto di cl. 2 di mq. 94, R.D. € 2,58 e R.A. €1,02;
- **Particella 1413**, frutteto di cl. 2 di mq. 110, R.D. € 3,02 e R.A. €1,19;
- **Particella 1414**, frutteto di cl. 2 di mq. 5, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,75;
- **Particella 1415**, frutteto di cl. 2 di mq. 33, R.D. € 0,90 e R.A. €0,36;
- **Particella 1416**, frutteto di cl. 2 di mq. 18, R.D. € 0,49 e R.A. €0,20;
- **Particella 1417**, frutteto di cl. 2 di mq. 16, R.D. € 0,44 e R.A. €0,17;
- **Particella 1418**, seminativo di cl. 1 di mq. 3, R.D. € 0,04 e R.A. €0,02;

7

- **Particella 1419**, seminativo di cl. 1 di mq. 2, R.D. € 0,02 e R.A. €0,01;
- **Particella 1420**, seminativo di cl. 1 di mq. 36, R.D. € 0,43 e R.A. €0,25;
- **Particella 1421**, seminativo di cl. 1 di mq. 32, R.D. € 0,38 e R.A. €0,22;

per una superficie catastale complessiva pari a mq. **11.683**.

Intestati alla ditta catastale EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA.

Si segnala che, le particelle 1412, 1416, 1418, 1420, per una superficie totale pari a mq. 151, in seguito alla sentenza nella causa civile di 1° grado iscritta al n. 312/2019 R.G. del 16/09/2024, sono soggette a diritto di passaggio in favore di [REDACTED]

[REDACTED] Nella medesima causa è stato riconosciuto il diritto di usucapione della particella 1398 di mq. 232, precedentemente di proprietà della EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA, esclusa dall'elenco sopra riportato.

Si segnala inoltre, che le particelle 1140 e 1145, per una superficie complessiva pari a mq. 160, saranno oggetto di istanza di accorpamento al demanio stradale del Comune di Cesena, in seguito alla realizzazione di pista ciclabile inserita nel progetto denominato "Bicipolitana: Pista Ciclabile via Cerchia di Sant'Egidio", di cui alla Determina Dirigenziale n. 151 del 03.02.2023 (approvazione progetto esecutivo).

Pertanto, le particelle 1140 e 1145, sono escluse dall'elenco sopra riportato.

[REDACTED]

Descrizione, caratteristiche e valutazione.**Descrizione della zona e caratteristiche**

Il terreno, oggetto di valutazione, si trova in Comune di Cesena, in una zona commerciale, esercizi di vicinato e medie superfici, direzionale e residenziale, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che pubblici, essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione, a ridosso del centro della città.

Il terreno è pianeggiante, con una buona esposizione solare, attualmente tenuto a prato.

Zona Urbanistica

A seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico, denominato Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), di cui alla Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023, in sostituzione del vecchio P.R.G., al terreno, oggetto di stima, è stata attribuita la destinazione di Territorio Rurale Periurbano.

Valutazione

Eseguita un'indagine di mercato su terreni simili, e sulla base del Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Emilia Romagna, pubblicato sul BURERT n. 53 del 07.03.2025, emerge come valore di riferimento: per i terreni a seminativo €/mq 3,30 (€/Ha 33.000), per i terreni a frutteto, varia da €/mq 3,30 (€/HA 33.00) a €/mq 3,50 (€/Ha 35.000).

Considerato che, per la posizione ottimale, ovvero, facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati, servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fra le quali parcheggi pubblici, e



a ridosso del centro della città, il terreno si presta, fra le varie opportunità, alla realizzazione di orti urbani affittabili, in quanto l'accessibilità alla rete idrica comunale permette la realizzazione di un impianto di irrigazione.

Per quanto sopra esposto, si assume un valore pari a €/mq 4,00 (€/Ha 40.000) e si ottiene:

Valore:

Mq. € 11.683 x € 4,00 = € 46.732,00 (euro quarantaseimilasettecentotrentadue/00)

Cesena 12.05.2025

Allegati:

- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale







Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2025

Dati della richiesta
Terreni siti nel comune di CESENA (C573) provincia FORLÌ



Soggetto richiesto:

EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA sede CESENA (FC) (CF: 01662140407)

Totali immobili: di catasto terreni 23



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)
Foglio 97 Particella 1412

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,52; agrario Euro 1,02

Superficie: 94 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^a) CB4^b)



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)
Foglio 97 Particella 1413

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,95; agrario Euro 1,19

Superficie: 110 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^b) AB^a)



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)
Foglio 97 Particella 1414

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,13; agrario Euro 0,05

Superficie: 5 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^b) AB^a)



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**

Foglio 97 Particella 1415

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,89; agrario Euro 0,36

Superficie: 33 m²

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**

Foglio 97 Particella 1416

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,48; agrario Euro 0,20

Superficie: 18 m²

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**

Foglio 97 Particella 1417

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,43; agrario Euro 0,17

Superficie: 16 m²

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**

Foglio 97 Particella 1418

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,04; agrario Euro 0,02

Superficie: 3 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1419

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,01

Superficie: 2 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1420

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,42; agrario Euro 0,25

Superficie: 36 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1421

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,37; agrario Euro 0,22

Superficie: 32 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 10 - totale righe intestati: 1**

1. EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA (CF 01662140407) sede in CESENA (FC) Diritto di: Proprieta' per
1/1

› Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CESENA (C573)

Numero immobili: 10 Reddito dominicale: euro 8,25 Reddito agrario: euro 3,49 Superficie: 349 m²



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1139

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 62,05; agrario Euro 37,04

Superficie: 5.312 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1140

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,49; agrario Euro 0,29

Superficie: 42 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1141

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,29; agrario Euro 1,97

Superficie: 282 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1145

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,38; agrario Euro 0,82

Superficie: 118 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^a) CB4^b)



Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1146

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 11,05; agrario Euro 6,60

Superficie: 946 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^a) CB4^b)



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1147

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,00; agrario Euro 0,60

Superficie: 86 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^b) AB^a)



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di **CESENA (C573A) (FO)**
Foglio 97 Particella 1159

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,80; agrario Euro 0,73

Superficie: 67 m²

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^b) AB^a)



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1161

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 7,97; agrario Euro 3,22

Superficie: 297 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1396

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 81,22; agrario Euro 32,82

Superficie: 3.026 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1398

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 6,23; agrario Euro 2,52

Superficie: 232 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1399

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 11,46; agrario Euro 4,63

Superficie: 427 m²

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1401

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,21; agrario Euro 0,73

Superficie: 104 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: CB4^{b)} AB^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di CESENA (C573A) (FO)

Foglio 97 Particella 1403

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 9,19; agrario Euro 5,49

Superficie: 787 m²

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AB^{a)} CB4^{b)}

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 11 al n. 23 - totale righe intestati: 1**

1. EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA (CF 01662140407) sede in CESENA (FC) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CESENA (C573)

Numero immobili: 13 Reddito dominicale: euro 198,34 Reddito agrario: euro 97,46 Superficie: 11.726 m²

> Totale generale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto Terreni

Totale immobili: 23 Reddito dominicale: euro 206,59 Reddito agrario: euro 100,95 Superficie: 12.075 m²

Visura telematica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Legenda

a) AB: Consorzio savio - generale

b) CB4: Consorzio savio - montaleto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LEGENDA

- TERRENO OGGETTO DI PERIZIA
- TERRENO SU CUI GRAVA SERVITU' DI PASCEGGIO INSERITO IN PERIZIA
- TERRENO USCANTO ESCLUSO DALLA PERIZIA
- TERRENO DA CEDERE AL COMUNE ESCLUSO DALLA PERIZIA



Repertorio n. 14.891

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il dodici maggio duemilaventicinque

--- 12 maggio 2025 ---

In Cesena e nel mio studio.

Innanzi a me FRANCESCO d'AVOSSA, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, residente in Cesena con studio alla Via Uberti n.20

E' PRESENTE

La signora [REDACTED]
studio in [REDACTED]

[REDACTED] iscritta all' Albo del Collegio dei Geometri di Forlì - Cesena al n. [REDACTED] della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale mi chiede di asseverare con giuramento la relazione peritale che precede, scritta su 8 fogli per 14 facciate.

Aderendo alla richiesta, ammonisco dunque ai sensi di legge la comparente, la quale in mia presenza presta il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del presente verbale, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto con mezzi informatici da persona di mia fiducia su un foglio per una facciata ho dato lettura alla costituita che lo approva e con me Notaio lo sottoscrive alle ore 10 e 59 minuti

