



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

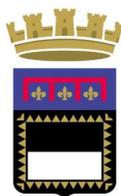
**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

## **LOTTO 2**

### **ASTA PUBBLICA**

**PER LA VENDITA DI UN PODERE DENOMINATO "CAPANNAGUZZO 3",  
CON LA PRESENZA DI FABBRICATI  
VIA RENATO MEDRI - CESENA**



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593  
0547 356246  
segreteria@comune.cesena.fc.it

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

**DESCRIZIONE DEL PODERE: *Lotto adibito a produzione avicola e lavorazione dei prodotti agricoli***

**Ubicazione:** Via Renato Medri – Comune di Cesena (FC)

**Superficie catastale:** Ha 5.07.34

**Descrizione:** Terreno di media ampiezza, completamente pianeggiante, con conformazione abbastanza regolare, gode di una buona posizione, in quanto pur essendo in territorio agricolo risulta prossimo al centro abitato di Cesena e a tutti i centri di commercializzazione agricoli, la strada di accesso al fondo permette l'utilizzo di qualsiasi mezzo necessario per la coltivazione e l'allevamento svolti nel fondo stesso. Il terreno di buona fertilità è provvisto di rete di adduzione dell'acqua del CER.

**IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI DELL'AREA**

Il podere risulta così di seguito accatastato:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
71	45	SEMINATIVO	3	Ha 00.10.26
71	84	SEMINATIVO	3	Ha 00.11.94
71	123	SEMINATIVO	3	Ha 00.37.93
71	124	SEMINATIVO	3	Ha 00.18.80
71	125	SEMINATIVO	3	Ha 00.17.04
71	126	SEMINATIVO	3	Ha 00.10.04
71	127	SEMINATIVO	3	Ha 00.24.05
71	128	FRUTTETO	2	Ha 00.06.85
71	1734 (parte)	ENTE URBANO		Ha 03.43.02
71	1735	ENTE URBANO		Ha 00.00.14
71	1736	ENTE URBANO		Ha 00.00.11
71	1753	FRUTTETO	2	Ha 00.27.16

**Note:** - E' presente un elettrodotto linea aerea MT media tensione.

– Trattandosi di lotti appartenenti ad un unico podere, sarà necessario procedere al loro frazionamento nonché alla regolamentazione dell'accesso agli stessi, con spese a carico degli aggiudicatari, se diversi, in parti uguali. In caso di aggiudicazione di un solo lotto, le suddette spese saranno ripartite tra l'aggiudicatario e l'Amministrazione Comunale.



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANNAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

### LOCALIZZAZIONE AREA



Immagine non in scala



**Comune  
di Cesena**

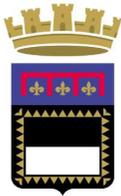
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**





**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

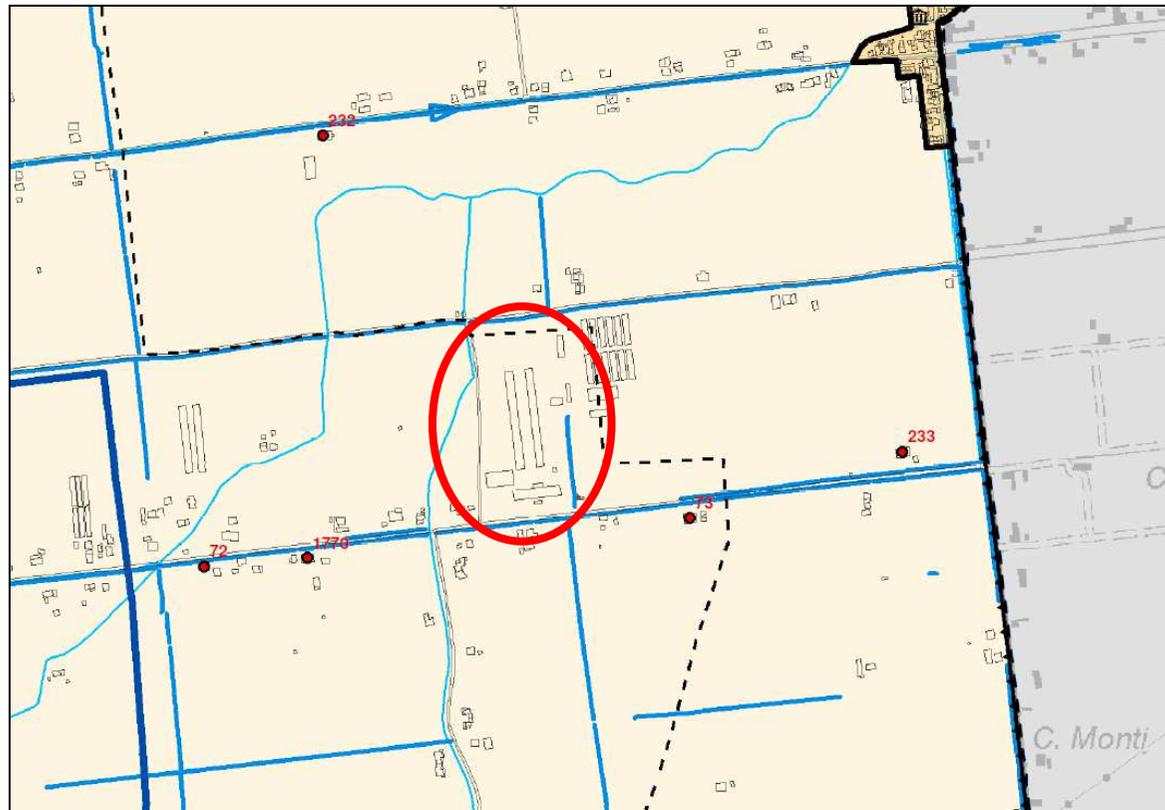
0547 356593  
0547 356246  
segreteria@comune.cesena.fc.it

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

**ESTRATTO Piano Urbanistico Generale**  
**Tavola T1.2 TRASFORMABILITA'**

Disegno non in scala



**PAESAGGIO E AMBIENTE**  
**Territorio rurale (6.1)**



di Pianura (6.2.2)

**Infrastrutture verdi e blu**

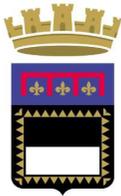


Fossi e scoli della centuriazione

**Perimetrazioni**



Confine quartiere



**Comune  
di Cesena**

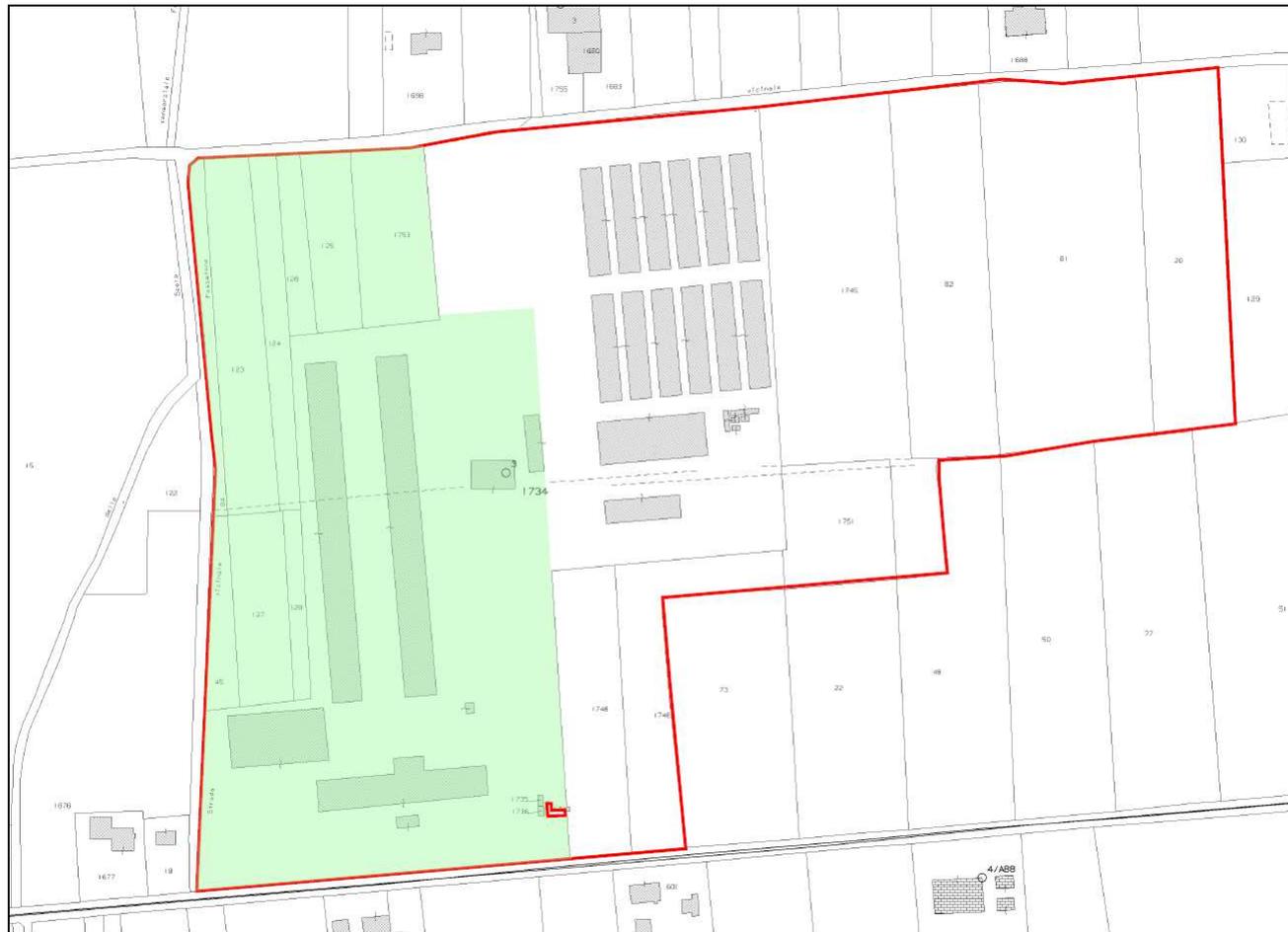
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

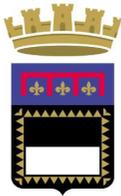
**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE: FOGLIO 71, MAPPALE 45, 84, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 1734 (parte), 1735, 1736 e 1753**



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

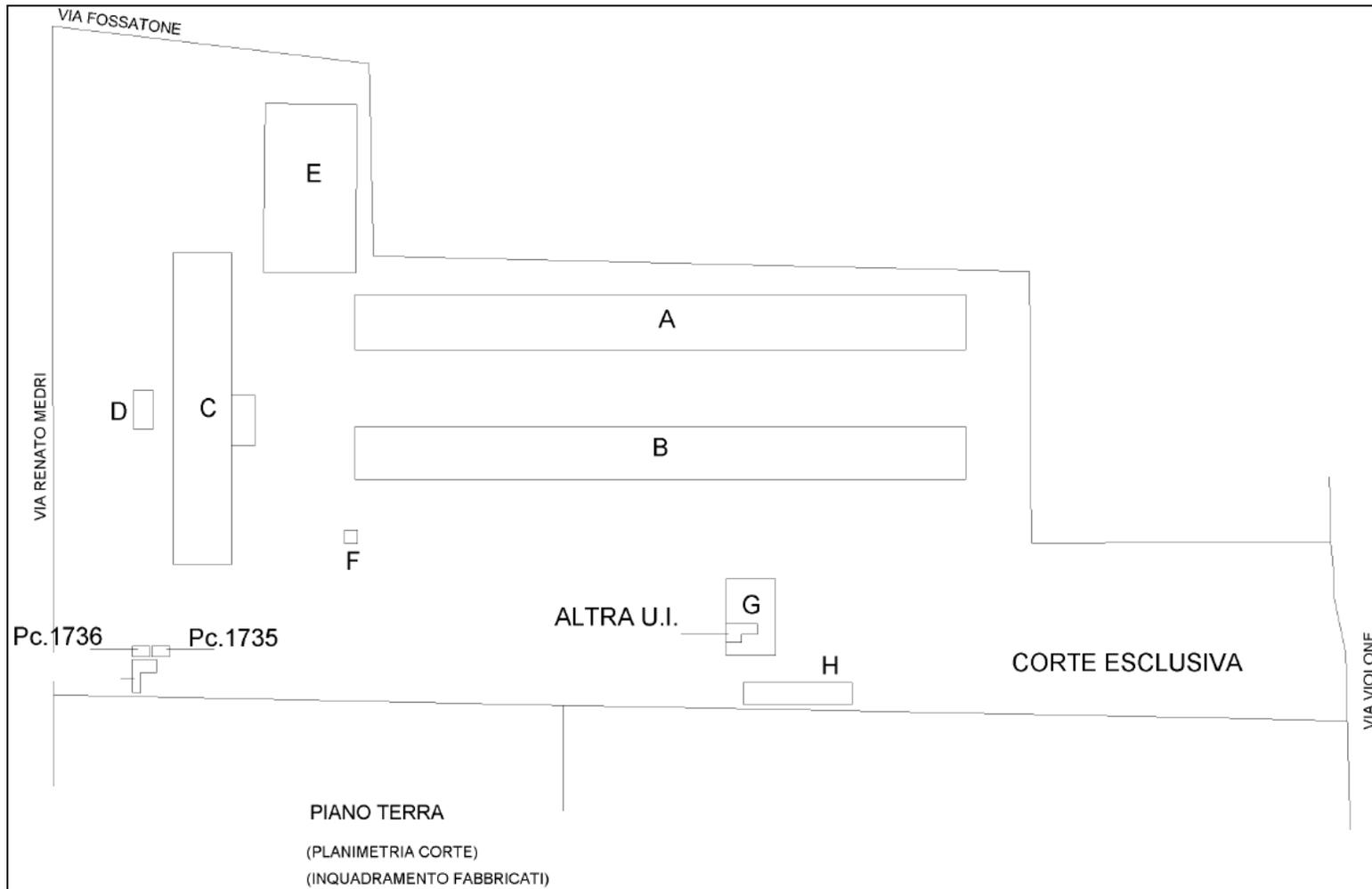
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

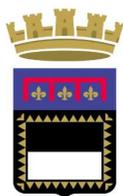
**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

## INQUADRAMENTO FABBRICATI



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593  
0547 356246  
segreteria@comune.cesena.fc.it

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

## DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

**Indirizzo:** Via Renato Medri n. 3085 – Comune di Cesena (FC)

**Superficie catastale:** mq. 34.302

**Stato di conservazione:** buono

## CATASTO

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	71	1734	2
Categoria	A/3, classe 3, n. 7 vani, rendita € 596,51, sup. mq. 141			

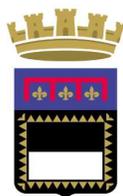
Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	71	1734	4
Categoria	D/10, rendita € 28.110,70			

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	71	1734	3
Categoria	D/1, rendita € 11.394,00			

## STRUMENTI URBANISTICI

Il PUG, approvato con delibera di CC 2 del 16/02/2023, prevede l'inserimento all'interno del Territorio rurale di pianura (Art. 6.2.2 Norme) e segnala la presenza di "fossi o scoli della centuriazione".

**Soprintendenza Beni Culturali:** Fabbricati non di interesse storico artistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

0547 356593  
0547 356246  
[segreteria@comune.cesena.fc.it](mailto:segreteria@comune.cesena.fc.it)

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

### **CAPANNONI AVICOLI – FABBRICATI "A" E "B"**

**Descrizione:** N.2 capannoni costruiti nell'anno 1978, che si elevano a due piani fuori terra ad uso allevamento, con struttura portante in c.a.. Entrambi i capannoni sono stati oggetto di miglioramento fondiario nel 2011 che prevedeva il rifacimento del tetto, lo smaltimento dell'eternit di copertura dei capannoni e la realizzazione di impianti fotovoltaici della potenza di 394 KWp sul tetto dei capannoni stessi. L'affittuario, in qualità di soggetto responsabile degli impianti ha sottoscritto con il GSE la convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti avente durata 30/09/2011 – 29/09/2031.

Per uno dei due capannoni, sempre nel corso dell'anno 2011 è stato autorizzato il miglioramento fondiario relativo alla manutenzione straordinaria del solaio intermedio.

### **OFFICINA MACCHINE - LOCALI DEPOSITO**

**Descrizione:** Deposito fabbricato costruito nel 1978, ristrutturato e adibito a laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli a seguito di miglioramento fondiario autorizzato nel 2007. Il progetto di miglioramento fondiario ha comportato la realizzazione sul tetto del laboratorio di un impianto fotovoltaico di potenza pari a 140 KWp. Per questo impianto l'affittuario del fondo in qualità di responsabile ha sottoscritto la convenzione con il GSE per il riconoscimento delle tariffe incentivanti avente durata dal 28/08/2008 al 27/08/2028.

### **LOCALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

**Descrizione:** fabbricati adibiti a cabine per impianti tecnici, tettoie, ricovero attrezzi ect., realizzati nel 1980;

### **FABBRICATO AD USO UFFICI ED ABITAZIONE**

**Descrizione:** Fabbricato costruito prima del 1967 e completamente ristrutturato nell'anno 1979 elevantesi a 2 piani fuori terra, adibito ad uffici (p.t.) ed abitazione di servizio al p.1 (abitazione di bracciante agricolo addetto all'allevamento avicolo). Fabbricato non di interesse storico artistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**APE:** classe energetica in corso di definizione



**Comune  
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

## DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI – CABINA ELETTRICA

**Indirizzo:** Via Renato Medri n. 3085 – Comune di Cesena (FC)

**Superficie catastale:** mq. 14 + mq. 11

### CATASTO

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	71	1735	1
Categoria	D/1, rendita € 28,00			

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	71	1736	1
Categoria	D/1, rendita € 16,00			

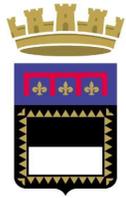
Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	71	1736	2
Categoria	D/1, rendita € 6,00			

### STRUMENTI URBANISTICI:

Il PUG, approvato con delibera di CC 2 del 16/02/2023, prevede l'inserimento all'interno del Territorio rurale di pianura (Art. 6.2.2 Norme) e segnala la presenza di "fossi o scoli della centuriazione".

**Soprintendenza Beni Culturali:** Fabbricati non di interesse storico artistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**Note:** Allo stato attuale il complesso immobiliare risulta occupato da un affittuario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982, che andrà a scadere il 10.11.2035.



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

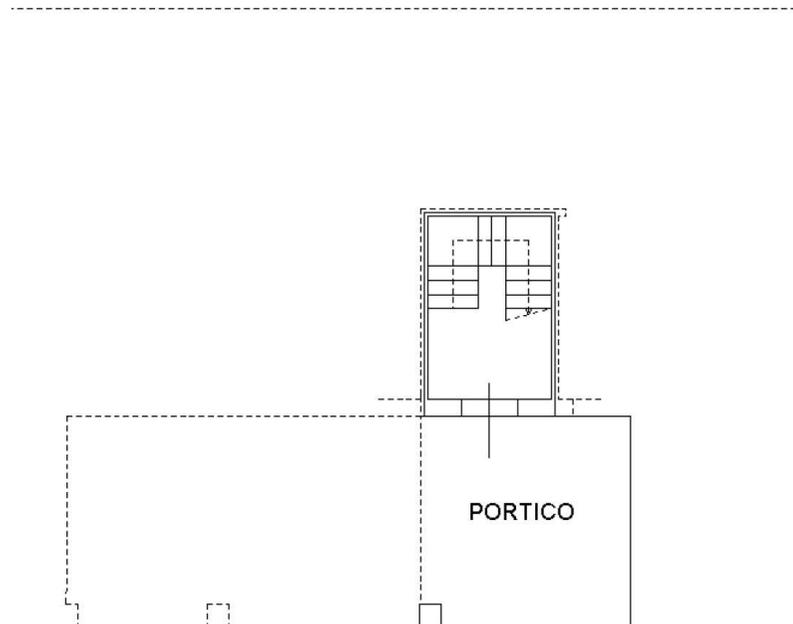
0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

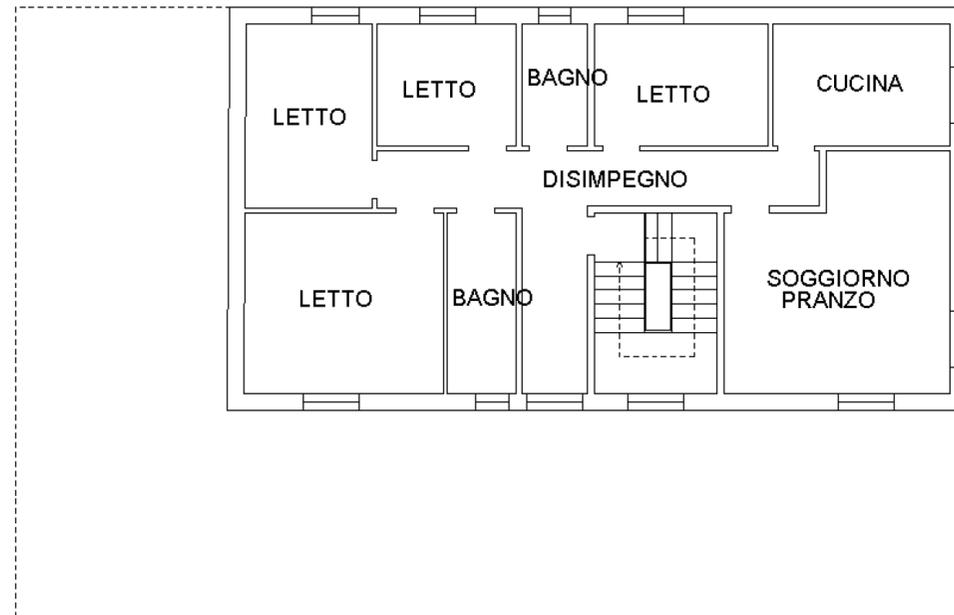
**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANNAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1734 SUBALTERNO 2 – FABBRICATO "G"**

Disegno non in scala

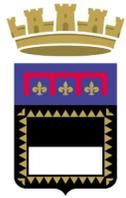


**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO H=2,70**





**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1734 SUBALTERNO 3 – LASTRICO SOLARE**

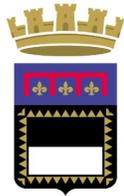
Disegno non in scala

41 C573L  
Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
LASTRICO SOLARE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 140 KW

LASTRICO SOLARE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 197 KW

LASTRICO SOLARE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 197 KW

**LASTRICO SOLARE**



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

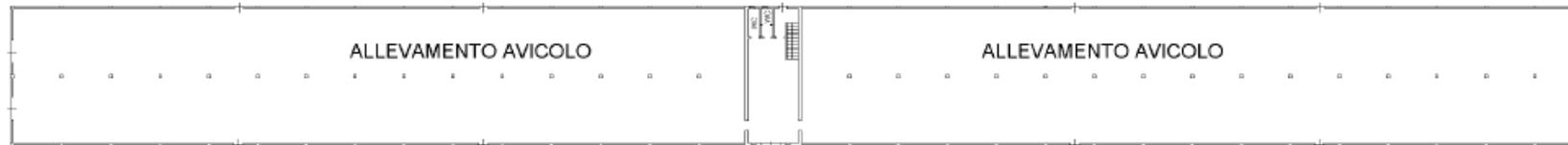
0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1734 SUBALTERNO 4 – FABBRICATI "A" E "B"**

Disegno non in scala



PIANO TERRA H.2,15

**EDIFICIO A**

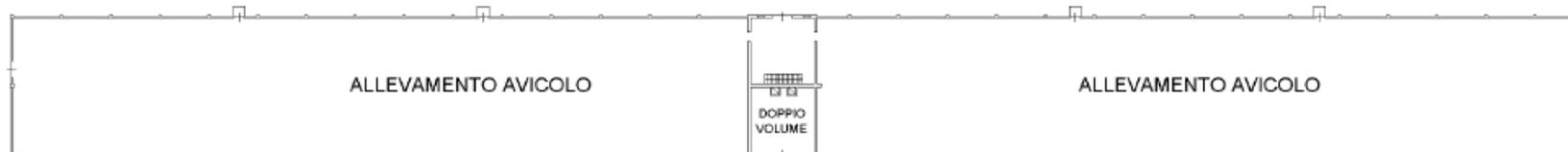


PIANO PRIMO H.2,10

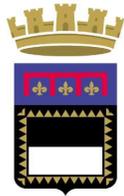


PIANO TERRA H.2,15

**EDIFICIO B**



PIANO PRIMO H.2,10



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

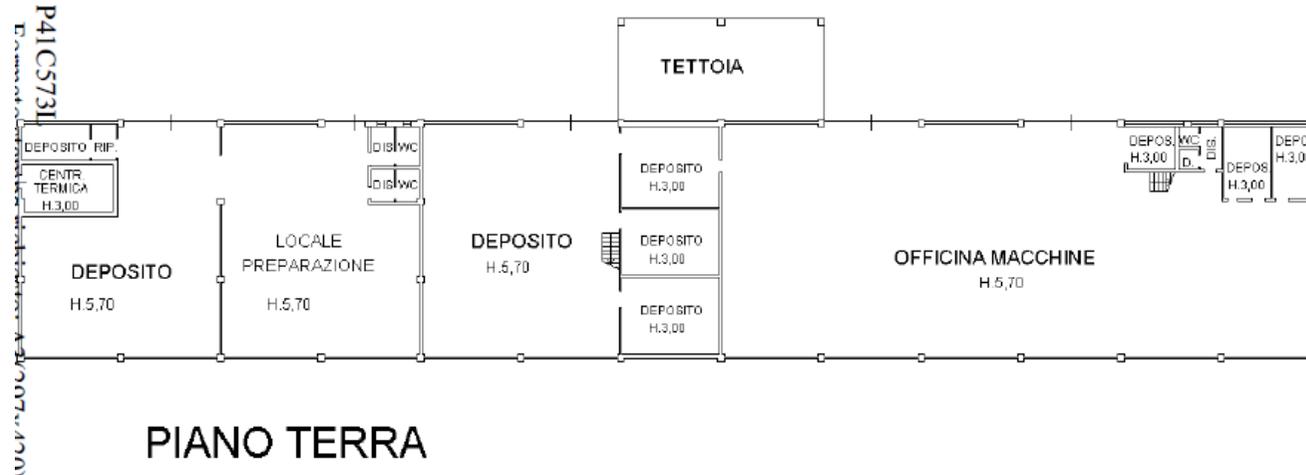
0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1734 SUBALTERNO 4 – FABBRICATO "C"**

Disegno non in scala

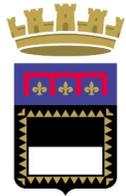


**PIANO TERRA**

**EDIFICIO C**



**PIANO PRIMO**



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593  
0547 356246  
segreteria@comune.cesena.fc.it

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANNAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

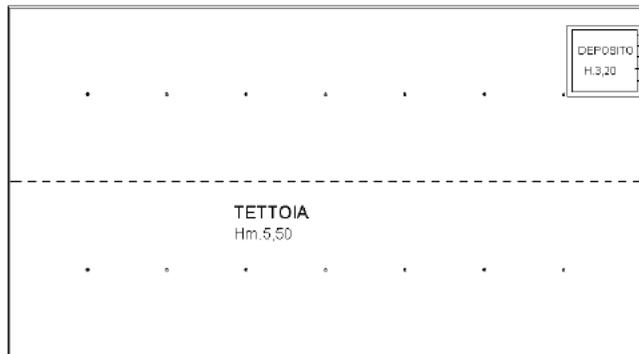
**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1734 SUBALTERNO 4 – FABBRICATI “D” – “E” – “F” – “H”**

Disegno non in scala

TETTOIA

PIANO TERRA H.4,00

**EDIFICIO D**



PIANO TERRA  
**EDIFICIO E**



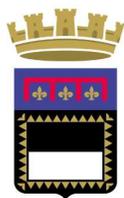
PIANO TERRA Hm.3,40

**EDIFICIO H**



PIANO TERRA H.2,20

**EDIFICIO F**



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

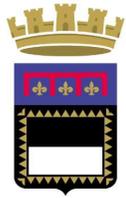
**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANNAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1734 SUBALTERNO 4 – FABBRICATO "G"**

Disegno non in scala



**PIANO TERRA H. 2,70**  
**EDIFICIO G**



**Comune  
di Cesena**

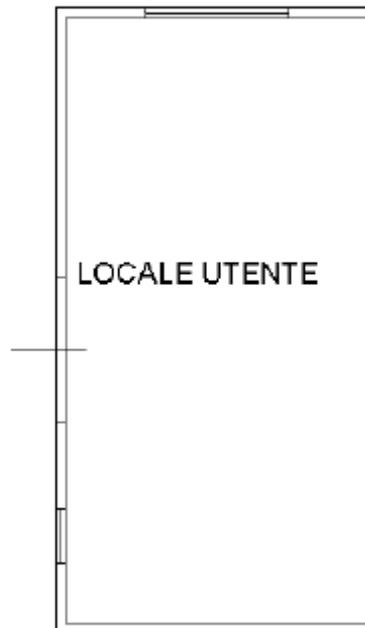
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

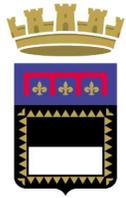
**Allegato "A"  
Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1735 SUBALTERNO 1**



**PIANO TERRA  
H. 2,50**



**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

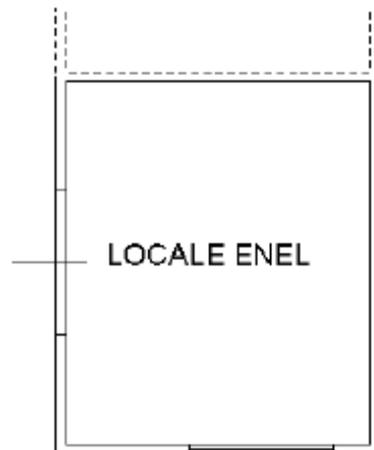
0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

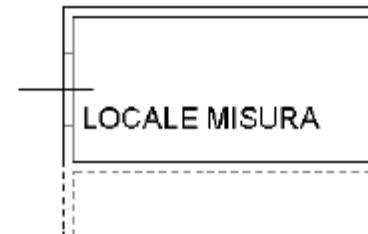
**PODERE E FABBRICATO**  
**CAPANNAGUZZO 3**  
**LOTTO 2**

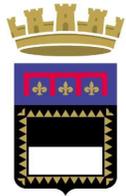
**PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 7, MAPPALE 1736**

**SUBALTERNO 1**  
**PIANO TERRA**  
**H. 2,50**



**SUBALTERNO 2**  
**PIANO TERRA**  
**H. 2,50**





**Comune  
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

0547 356593  
0547 356246  
*segreteria@comune.cesena.fc.it*

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva**

**PODERE E FABBRICATO  
CAPANNAGUZZO 3  
LOTTO 2**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

