



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

**LOTTO 1**

**ASTA PUBBLICA**  
**PER LA ALIENAZIONE DI UN FABBRICATO**  
**SITO IN CESENA, VIA DEL MONTE N. 1534**



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

## DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

**Indirizzo:** Via del monte n. 1534 – Comune di Cesena

**Superficie:** circa mq. 380 e terrazzo di circa mq. 45

**Stato di conservazione:** Precario stato di manutenzione.

**Descrizione:** Il fabbricato, adibito a ristorante fino al 2013, si eleva in parte a due piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura in coppi. A piano terra sono presenti un locale ad uso bar-cassa, una cucina, una dispensa e n. 2 locali ad uso deposito oltre ai servizi igienici; a piano primo un ampio locale ad uso magazzino, n. 2 uffici, uno spogliatoio e servizi igienici. Lotto di pertinenza di mq. 1301. Il suo futuro utilizzo sarà possibile solo in seguito ad opportuni lavori di adeguamento/ripristino. Le aperture esterne sono state tamponate per motivi di sicurezza.

**APE:** in fase di acquisizione

**Soprintendenza Beni Culturali:** Non sono presenti elementi di interesse storico – artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### CATASTO:

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	148	82	5 6
Categoria D/8, rendita € 3.864,92				



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

### ***STRUMENTI URBANISTICI***

Il PUG, approvato con delibera di CC 2 del 16/02/2023, prevede l'inserimento dell'immobile all'interno della città da qualificare nei tessuti residenziali: città giardino (Art. 5.8.1 Norme). Le funzioni ammesse nell'immobile sono quelle stabilite all'art. 5.8 comma 2 delle Norme.

#### ***Note:***

- L'immobile risulta privo di certificato di conformità edilizia e agibilità. Sono presenti lievi variazioni tra progetto e stato di fatto rientranti nelle casistiche dell'art. 17 e art. 19bis co. 1bis della Legge 23/2004;
- L'accesso verrà garantito tramite l'istituzione di una servitù per passaggio carrabile.



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

## LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL CENTRO CITTADINO

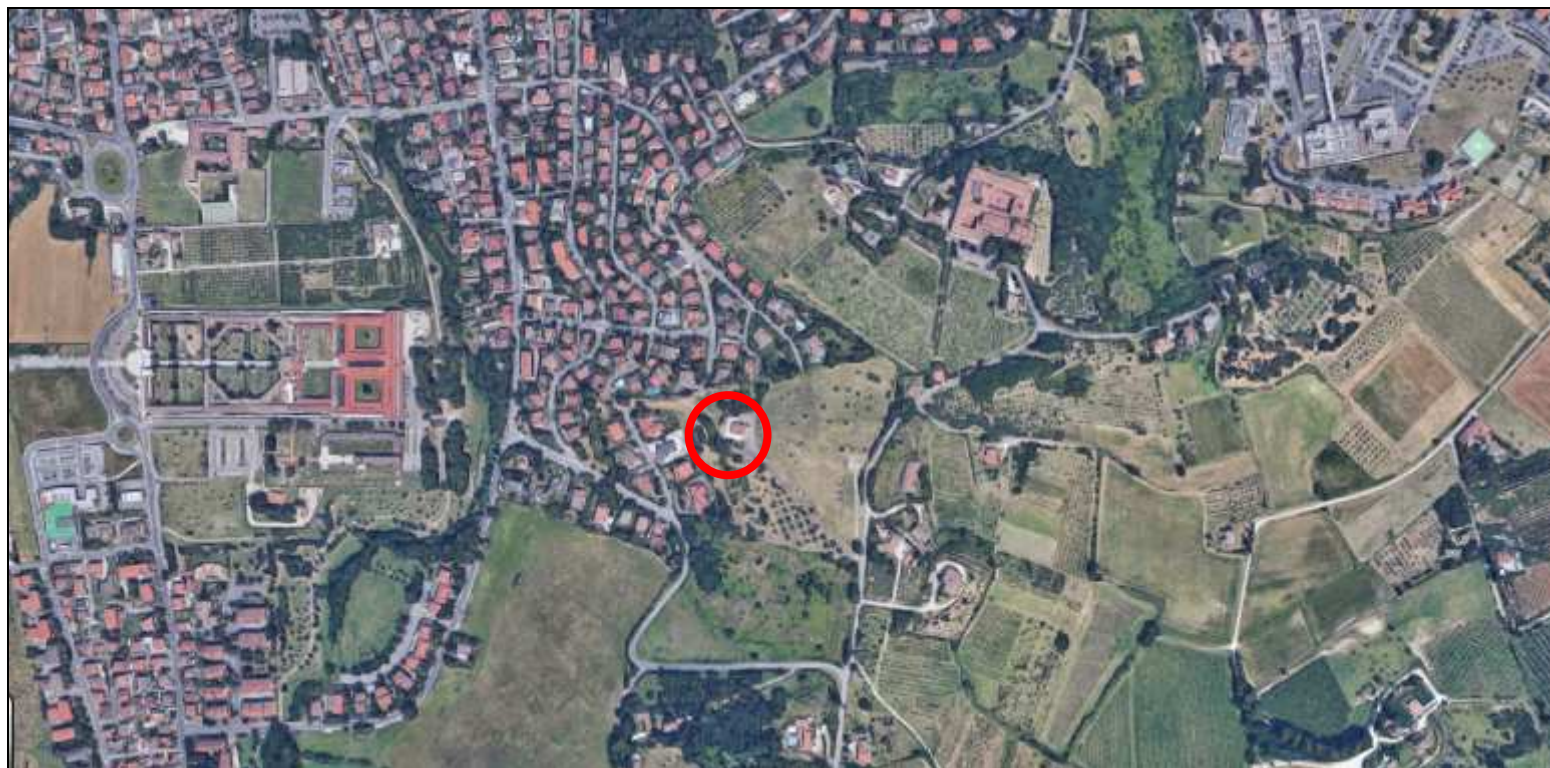


Immagine non in scala



**Comune  
di Cesena**

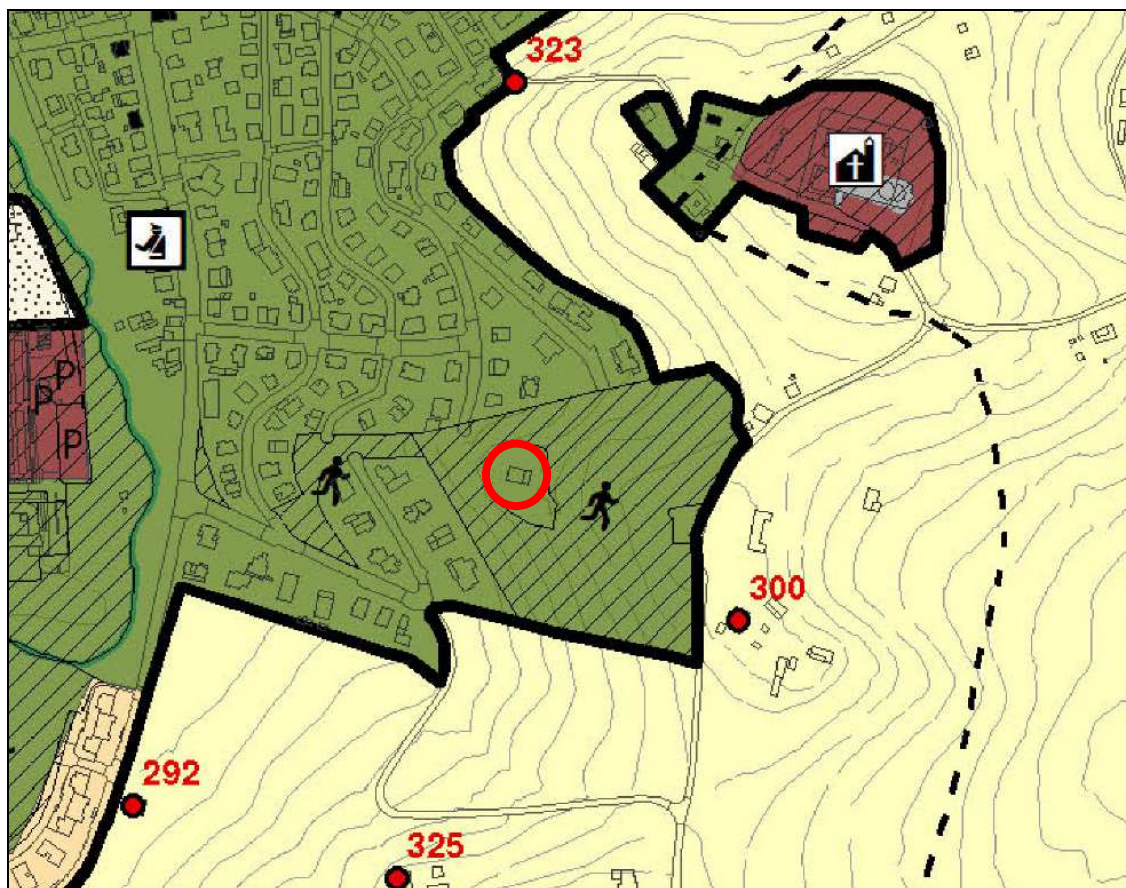
Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

**ESTRATTO DI PUG**  
**Stralcio Tavola Trasformabilità.**



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

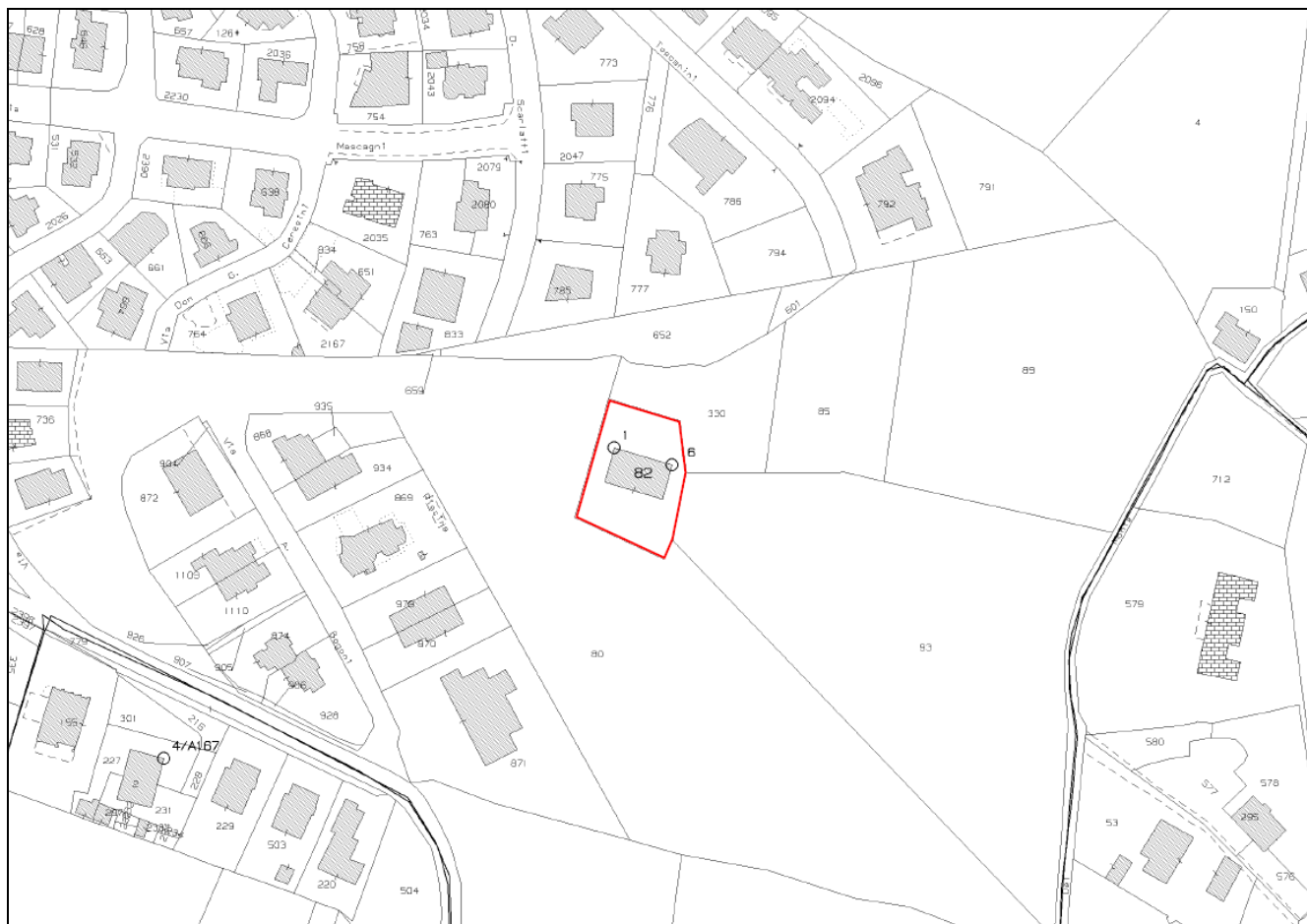
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

**MAPPA CATASTALE: FOGLIO 148, MAPPALE 82**



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

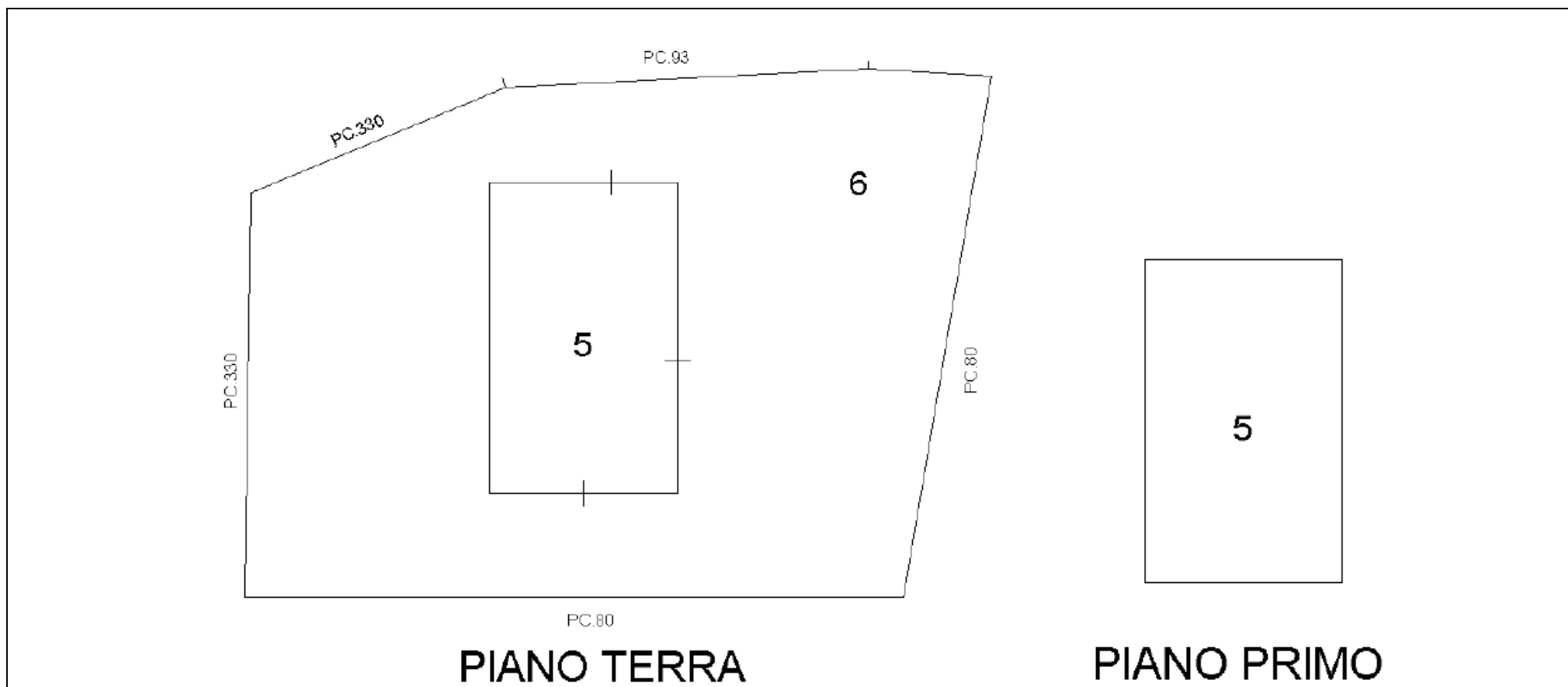
Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

## ELABORATO PLANIMETRICO



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

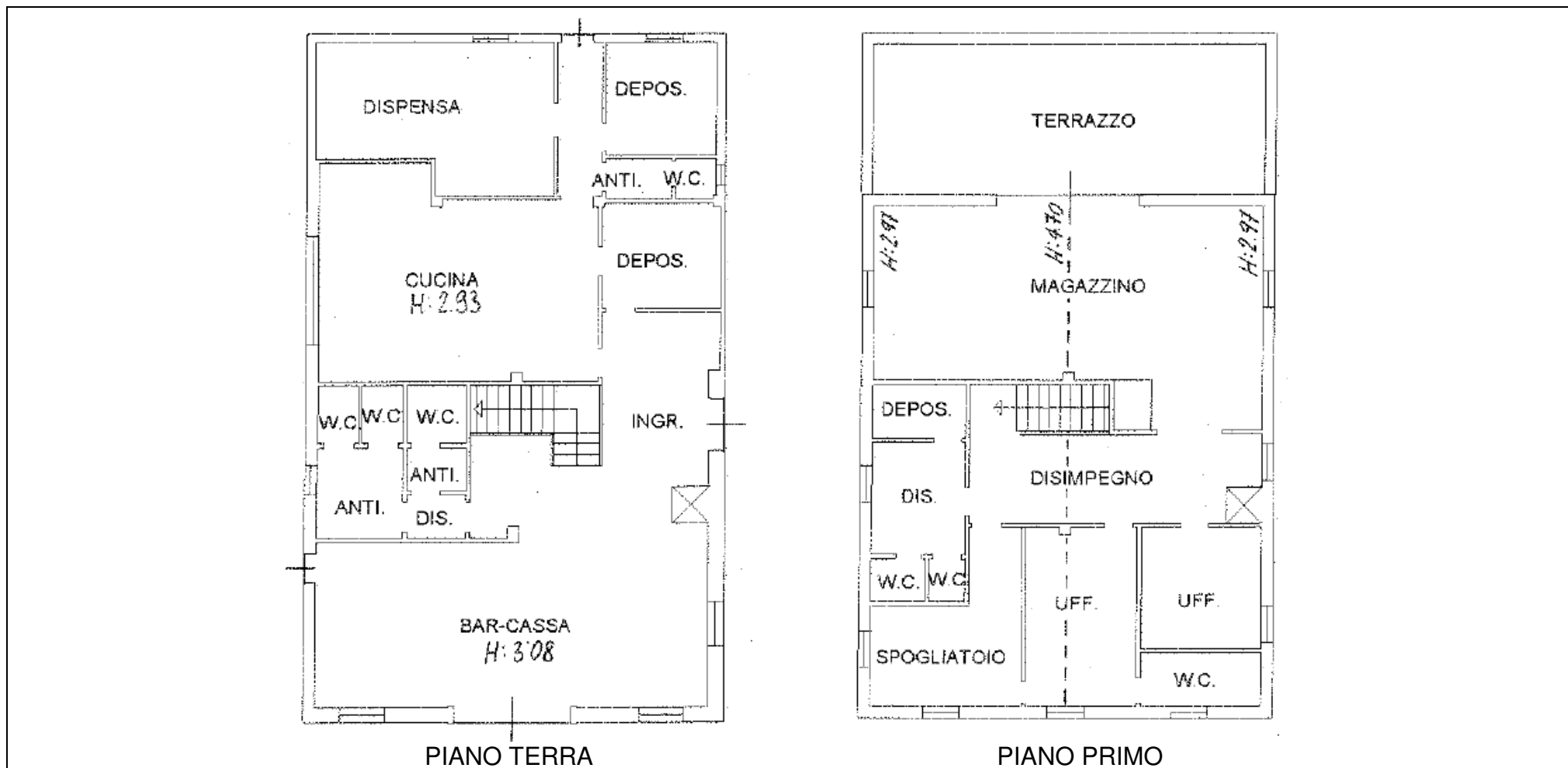
Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

**PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATI: FOGLIO 148, MAPPALE 82 SUBALTERNO 5**



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](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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

## **ESTERNI**





**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## INTERNI





**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO**  
**VIA DEL MONTE N. 1534**

**VISURA CATASTALE FABBRICATI: FOGLIO 148, MAPPALE 82 SUBALTERNO 5 E 6**

Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **13/02/2023**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/02/2023

**Dati identificativi:** Comune di **CESENA (C573) (FO)**

Foglio 148 Particella 82 Subalterno 5

Foglio 148 Particella 82 Subalterno 6

#### **Classamento:**

Rendita: **Euro 3.864,92**

Categoria **D/8<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** STRADA COMUNALE SOTTO IL MONTE n. 543 Piano T-1

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2019 Pratica n. FO0000885 in atti dal 07/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 130.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

#### > 1. **COMUNE DI CESENA (CF 00143280402)**

Sede in CESENA (FC)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 17/01/2018 Pratica n. FO0003228 in atti dal 18/01/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 567.1/2018)



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**LOTTO 2**

**ASTA PUBBLICA  
PER LA ALIENAZIONE DI UN FABBRICATO  
DENOMINATO "DIEGARO 4", SITO IN CESENA, VIA EMILIA PONENTE N. 4354**



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

## **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**Indirizzo:** Via Emilia Ponente n. 4354 – Comune di Cesena

**Consistenza catastale:** 7,5 vani

**Superficie catastale:** mq. 172 (Totale escluse aree scoperte 164 mq)

**Stato di conservazione:** Mediocre

**Descrizione:** Fabbricato a due piani (piano terreno e primo) con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero cemento. Dal portico si accede all'interno, l'abitazione è composta da cucina/pranzo, retro cucina e servizio igienico a piano terra, con scala interna si raggiunge il primo piano dove si trova un soggiorno e n. 3 camere da letto. Dal portico e dal vano scala a piano terra si raggiungono anche n. 2 locali ad uso deposito e, separato dal fabbricato principale, è presente un proservizio in muratura con la copertura in legno, tavelle e coppi. Il suo futuro utilizzo sarà possibile solo in seguito ad opportuni lavori di adeguamento/ripristino (ristrutturazione).

**APE:** in fase di acquisizione

**Soprintendenza Beni Culturali:**

Non sono presenti elementi di interesse storico – artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**Note:** Sono oggetto di vendita: la particella n. 700 di mq. 2173 sulla quale è situato il fabbricato e le particelle n. 108 e 609 del Foglio 72, rispettivamente di mq. 456 e 520, per complessivi mq. 3.149.



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

## CATASTO

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	72	700	1
Consistenza	7,5 vani, categoria A/3, classe 1, rendita € 464,81			

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	72	700	2
	Categoria D/10, rendita € 192,00			

Dati catastali:	Comune Censuario	Catasto Fabbricati		
		Foglio	Mappale	Sub
	Cesena	72	700	3
	Bene comune non censibile – Partita speciale A			

## STRUMENTI URBANISTICI

Il PUG, approvato con delibera di CC 2 del 16/02/2023, prevede l'inserimento dell'immobile all'interno del Territorio rurale di pianura (Art. 7.2.2 Norme). Le destinazioni d'uso ammesse sull'immobile esistente sono quelle stabilite all'art. 7.4.2 delle Norme, sulla base della tipologia edilizia.

**Note: Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982 rep. 42352/28263 del 08/11/2022 con scadenza al 10/11/2023.**



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

## LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL CENTRO CITTADINO



Immagine non in scala



**Comune  
di Cesena**

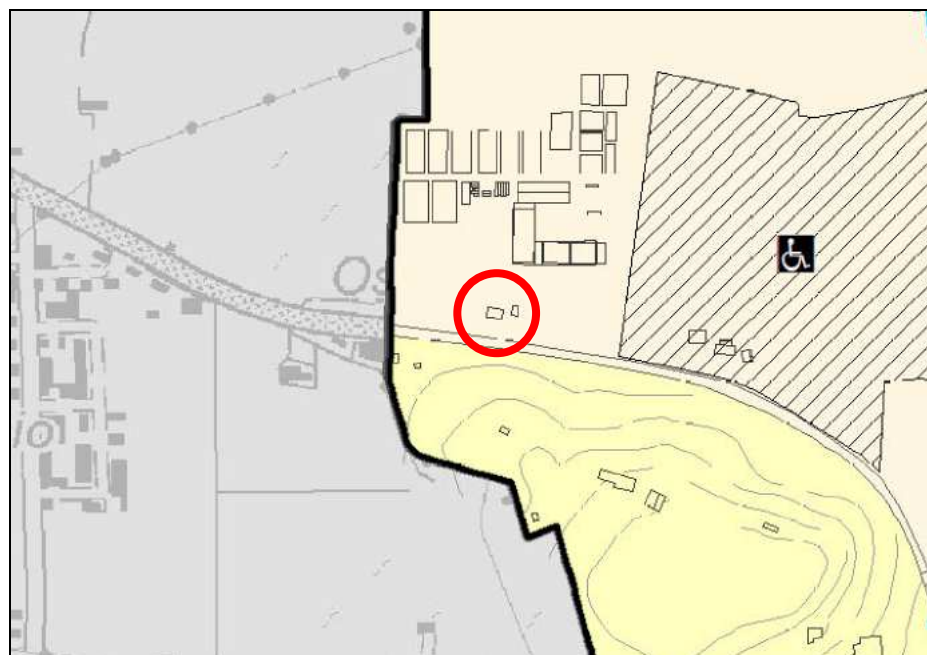
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**ESTRATTO DI PUG**  
**Stralcio tavola Trasformabilità.**



**Territorio rurale (7.1)**



Periurbano (7.2.1)



di Pianura (7.2.2)

Disegno non in scala





**Comune  
di Cesena**

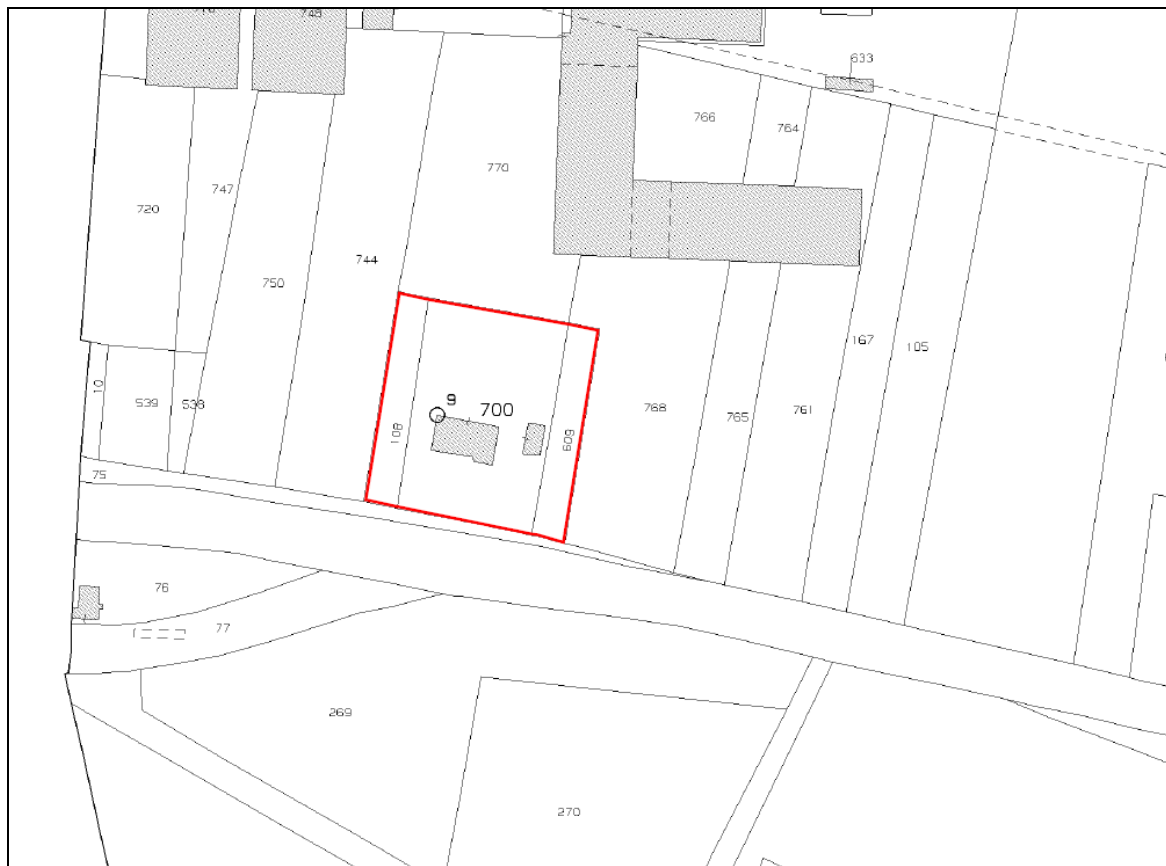
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**MAPPA CATASTALE: FOGLIO 72, MAPPALI 108, 609 E 700**



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

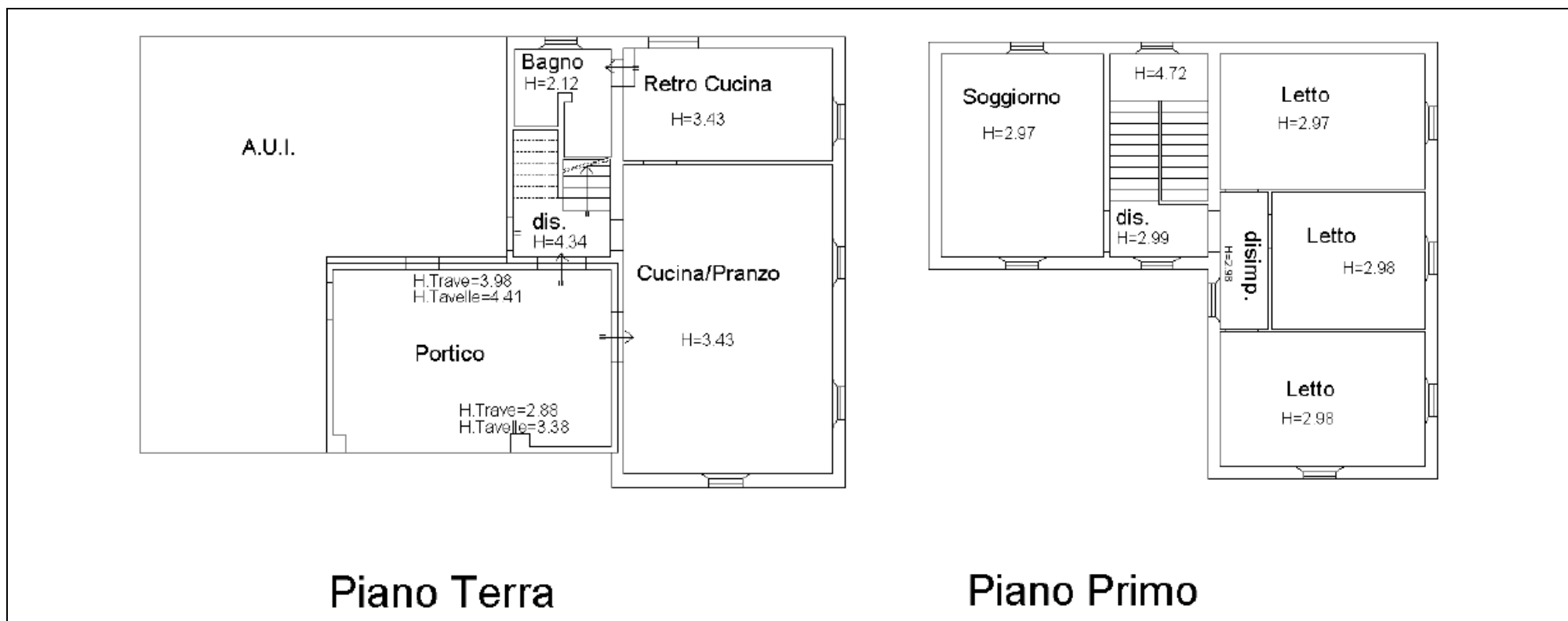
**Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio**  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
*protocollo@pec.comune.cesena.fc.it*

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATI: FOGLIO 72, MAPPALE 700 SUBALTERNO 1**



Disegno non in scala



**Comune  
di Cesena**

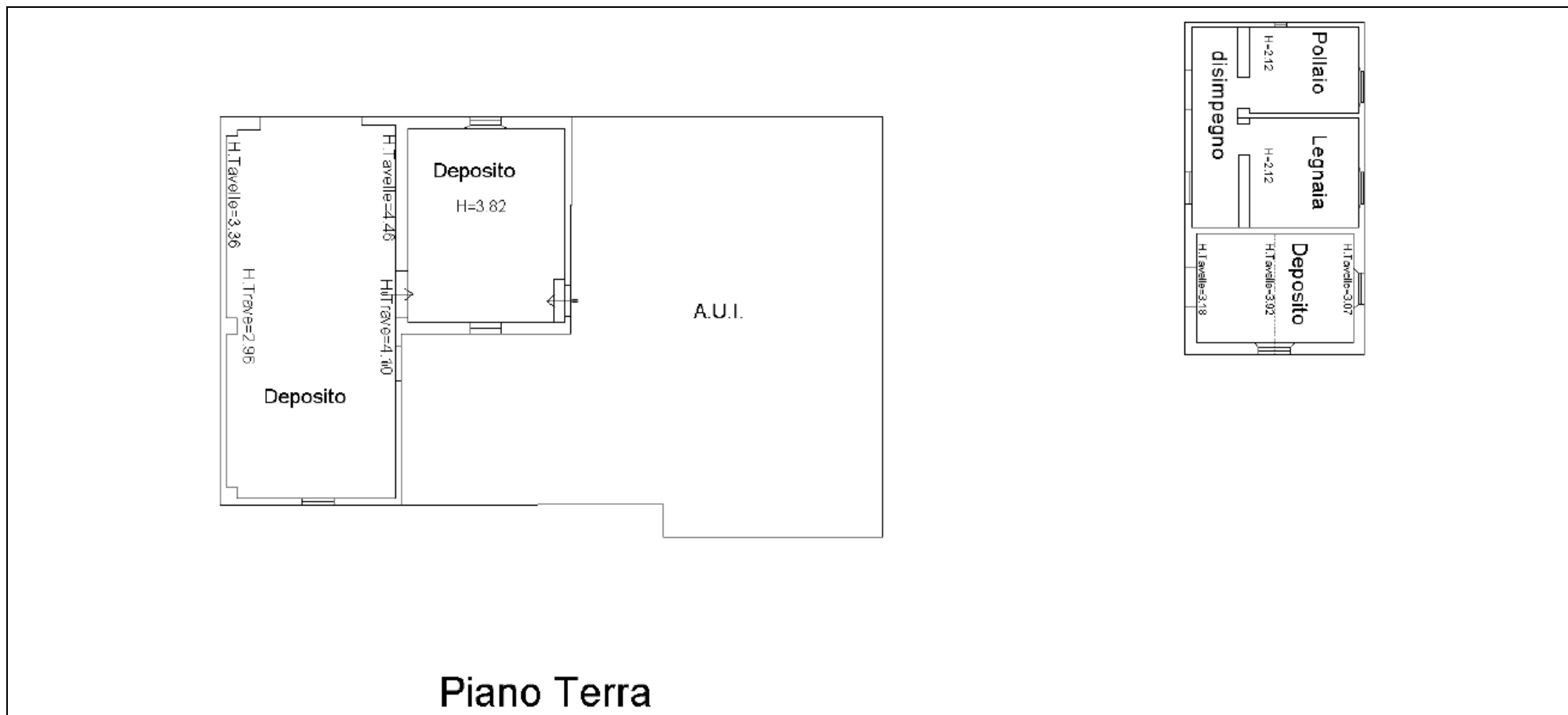
Settore Servizi Amministrativi,  
Partecipazione e Patrimonio  
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)  
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

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

**Allegato "A"**  
**Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4**  
**VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATI: FOGLIO 72, MAPPALE 700 SUBALTERNO 2**



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](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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4**  
**VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ESTERNI**





**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4**  
**VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**INTERNI**





**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**VISURA CATASTALE FABBRICATI: FOGLIO 72, MAPPALE 700 SUBALTERNO 1**

Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/01/2023**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di **CESENA (C573) (FO)**

Foglio 72 Particella 700 Subalterno 1

#### **Classamento:**

Rendita: **Euro 464,81**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

**Indirizzo:** VIA EMILIA PONENTE n. 4354 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **172 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **164 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 Pratica n. FO0168110 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83003.1/2014)

**Annotazioni:** classamento e rendita validati - ruralita' accertata

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI CESENA (CF 00143280402)**  
Sede in CESENA (FC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 02/12/2013 Pratica n. FO0122287 in atti dal 02/12/2013 COSTITUZIONE (n. 2148.1/2013)



**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 dell'Immobile**

**FABBRICATO DIEGARO 4  
VIA EMILIA PONENTE N. 4354**

**VISURA CATASTALE FABBRICATI: FOGLIO 72, MAPPALE 700 SUBALTERNO 2**

Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/01/2023**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **CESENA (C573) (FO)**

Foglio 72 Particella 700 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: **Euro 192,00**

Categoria **D/10<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** VIA EMILIA PONENTE n. 4354 Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 Pratica n. FO0168110 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83003.1/2014)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

**> 1. COMUNE DI CESENA (CF 00143280402)**  
Sede in CESENA (FC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 02/12/2013 Pratica n. FO0122287 in atti dal 02/12/2013 COSTITUZIONE (n. 2148.1/2013)