

Ex consorzio agrario

Via Perossaro Vecchia

San Felice sul Panaro (Mo)

SMIA SPA

Via dei Gracchi , 169 Roma



Quadro Riepilogativo



Via Perossaro Vecchia, snc San Felice sul Panaro (MO)

Descrizione e stato del bene	Due terreni edificabili con presenza di serbatoi di carburante interrati e due piccoli manufatti di servizio. Parziali recinzioni con base in muratura e/o rete metallica.
Dati catastali	Lotto A: F. 43 Map. 299 – Area urbana Lotto B: F. 43 Map. 349 – Area urbana
Consistenza dei beni (Superficie Fondiaria)	Lotto A: 2.546 mq Lotto B: 5.340 mq
Destinazioni d'uso ammesse	Lotto A: principalmente residenziale Lotto B: attività terziarie, commerciali, ricettive
Capacità edificatoria	Lotto A - 1.019 mq Sup. complessiva Lotto B – 2.670mq Sup. complessiva
Conformità catastale	Manufatti di servizio esistenti:
Conformità urbanistica	- non accatastati: si consiglia la demolizione o eventuale accatastamento. - verificare presenza di atti autorizzativi edilizi o procedere a demolizione
Vincoli urbanistici significativi	Pericolosità idraulica: non si possono realizzare vani interrati

Inquadramento territoriale

L'immobile è situato in Via Perossaro Vecchia nel territorio comunale di San Felice Sul Panaro (MO). Il Comune è ubicato nella bassa pianura padana, a nord est rispetto alla città di Modena ed a circa 60 km da Bologna. Allo stato attuale l'immobile è costituito da due terreni edificabili privi di sovrastanti fabbricati, ad eccezione di due piccoli manufatti di servizio presenti su ciascun lotto. Le due aree sono separate tra loro dalla pubblica strada e sono situate nella parte sud del centro abitato di San Felice, nei pressi della stazione ferroviaria.



FIGURA 1 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE



FIGURA 2 UBICAZIONE NEL CENTRO ABITATO

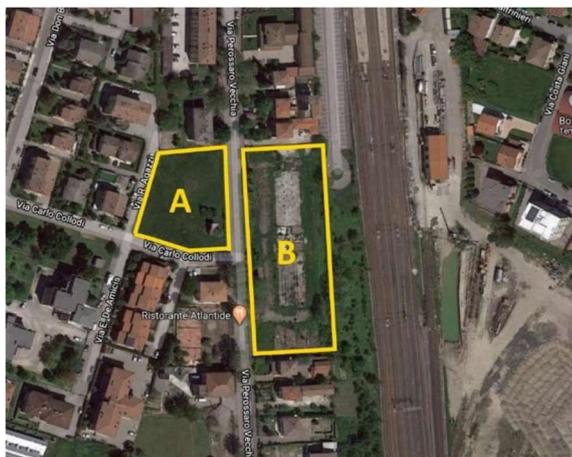


FIGURA 3 VISTA AEREA CON IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Il lotto A (vedi figura 3) confina a ovest con Via Agazzi, a sud con Via Collodi, a est con Via Perossaro Vecchia e a nord con un lotto edificato, a destinazione residenziale.

Il lotto B, di maggiori dimensioni, confina a ovest con la Via Perossaro Vecchia, a nord e a sud con lotti edificati e ad est con la rete ferroviaria.

Consistenza dei beni

Le dimensioni dei due lotti di seguito riportate sono ricavate dalle visure catastali dei rispettivi mappali:

DESCRIZIONE	UM	Consistenza
Lotto A (F.43 Mapp. 299)	mq	2.546
Lotto B (F.43 Mapp. 349)	mq	5.340
Superficie totale	mq	7.886

TABELLA 1. SUPERFICI COMPLESSIVE DEI LOTTI

Report fotografico





Identificazione catastale

L'immobile in oggetto è censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Modena con i seguenti dati identificativi, così come riportati in visura catastale.

FOGLIO	MAPPALE	CATEGOORIA	Consistenza	RENDITA	INDIRIZZO
CT/NCEU	43	299	Area Urbana	25 are 48 ca /2.546 mq	Via Perossaro snc Demolizione totale del 28/4/2005
CT/NCEU	43	349	Area Urbana	53 are 40 ca /5.340 mq	Via Perossaro snc Demolizione totale del 11/9/2014

Intestatari:
SMIA SpA con sede in Roma



FIGURA 4 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Catastalmente i lotti risultano privi di fabbricati sovrastanti, pertanto i due manufatti di servizio presenti su ciascun lotto sono da considerarsi non accatastati.

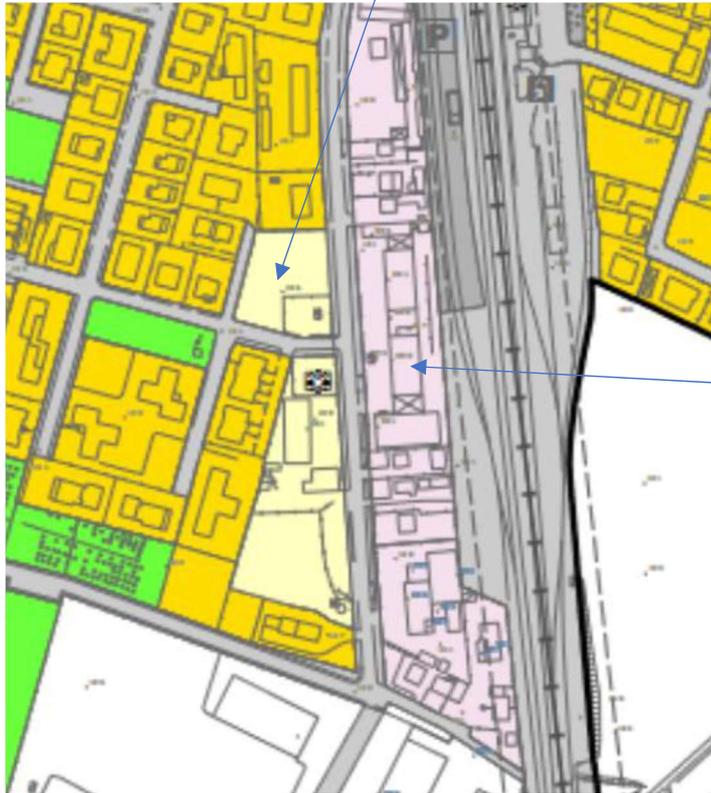
Inquadramento urbanistico-edilizio

Gli immobili oggetto della presente ricadono all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente di San Felice sul Panaro ed il relativo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Esso classifica il territorio in ambiti omogenei.

part.lla 299 - Sup. Fondiaria del lotto 2.548 mq
- Aree AC_3 – aree a prevalente destinazione residenziale edificate sulla base di piani urbanistici attuativi.
Parametri Urbanistici: I.f. 0,4 mq/mq – H max ml 10,00
Capacità edificatoria: Sul max = 1.019 mq

particella 349 – Sup. Fondiaria del lotto 5.340 mq
- Aree AP_2 – aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato.
Parametri urbanistici: I.f. 0,5 mq/mq, H max ml 12,00
Capacità edificatoria: Sul max = 2.670 mq

aree AC_3 – aree a prevalente destinazione residenziale edificate sulla base di piani urbanistici attuativi



Aree AP_2 - aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato

FIGURA 5 STRALCIO RUE

LEGENDA

TERRITORIO URBANIZZATO

- AS_1, Tessuti urbani storici
- AS_2, Tessuti urbani di impianto storico
- AC_1, Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato con pertinenze di valore ambientale
- AC_2, Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato
- AC_3, Aree a prevalente destinazione residenziale edificate sulla base di piani urbanistici attuativi
- AC_4, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione
- AC_5, Aree di trasformazione per usi residenziali
- AP_1, Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato
- AP_2, Aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato
- AP_3, Aree per attività ricettive ad assetto urbanistico consolidato
- AP_4, Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione