



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA
Area approvvigionamenti a patrimonio – Servizio patrimonio immobiliare

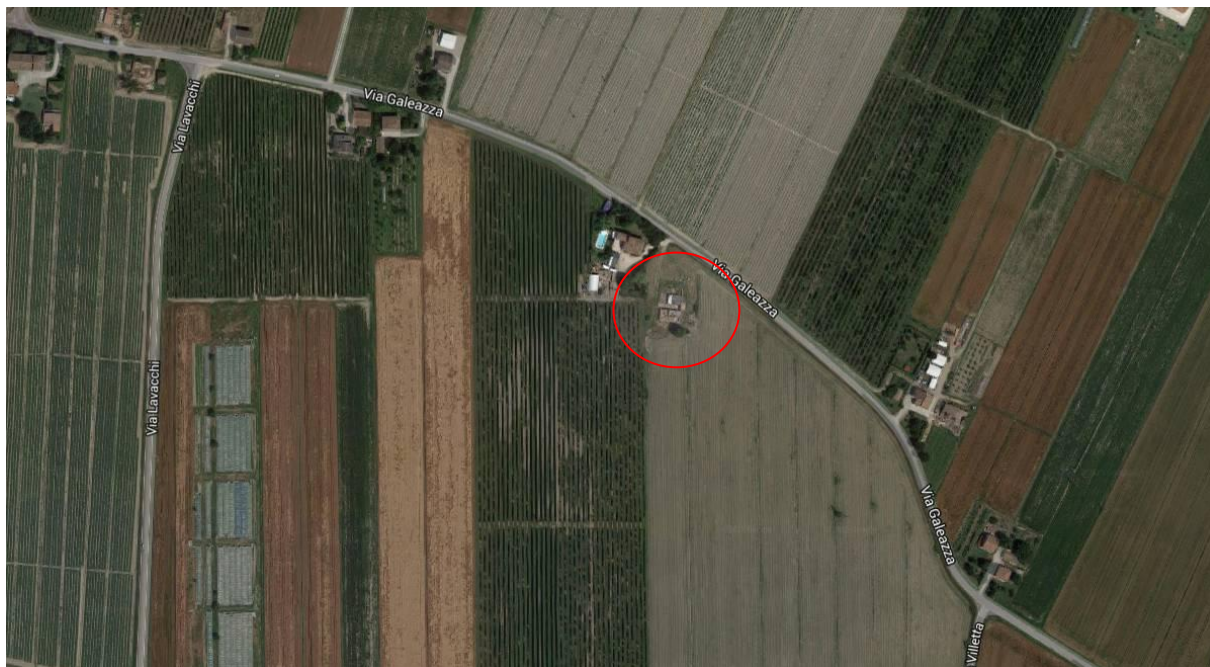
Ruderi Podere Magnana sito in Via Galeazza 30,
San Felice sul Panaro – Modena, 41038



Ubicazione :

Podere con casa colonica, basso comodo e area di corte comune oltre a terreni agricoli circostanti, sito in Comune di San Felice sul Panaro (MO), a est del centro abitato, lungo la direttrice viaria per Finale Emilia (MO), con ingresso da Via Galeazza n. 28-30.

Il contesto di ubicazione è prettamente agricolo, con presenza di case sparse anche di antica edificazione. La zona è di scarsa ricerca commerciale.





San Felice sul Panaro, evidenziato il terreno di Proprietà dell'Università di Genova

Descrizione :

Il podere è composto da una casa colonica di impianto settecentesco con annessi stalla, fienile, porcilaia e forno; è circondato da un terreno agricolo di consistenza apprezzabile.

Gli edifici già prima del terremoto del 2012 erano censiti come unità collabenti in quanto presentavano un evidente stato di degrado, erano privi di copertura, senza solai e con muratura portante quasi interamente crollata.

Il terremoto del 2012 li ha distrutti lasciando in piedi solo parte della muratura del piano terreno. Da stima la casa colonica, denominata "Palazzo Cavicchioli – C. Maccaferri" è inserita nell'elenco degli edifici di interesse storico architettonico ai sensi dell'art. 18 delle NTA del Piano Strutturale Comunale (PSC), ma non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 (parere del 04.09.2014 prot. 12193 espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Modena).

Il terreno agricolo di 8,67 ettari (pari a 86.740 mq) è tenuto quasi esclusivamente a seminativo o seminativo arborato ad eccezione di pochi metri quadri già coltivati a frutteto, ormai alla fine del ciclo vegetativo.

Dati catastali :

Il complesso immobiliare è di seguito catastalmente identificato:

Intestati:

- Università degli Studi di Genova con sede in Genova, C.F. 00754150100, proprietà per 1/1;

Tabella 1 - dati catasto fabbricati Comune di San Felice sul Panaro

Edificio	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	consistenza		Rendita €
						vani	m ²	
a	26	90	3	Unità collabente	-	-	-	-
b	26	91	†	Unità collabente	-	-	-	-

Tabella 2 - dati catasto terreni Comune di San Felice sul Panaro

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito €	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
26	90	-	Ente urbano	-	0	24	50	-	-
26	91	-	Ente urbano	-	0	00	76	-	-
26	92	AA	Seminativo	1	0	28	00	28,85	30,37
		BB	Frutteto	U	0	02	20	6,38	2,39
26	93	-	Seminativo arborato	2	8	37	20	733,77	821,52

Dati urbanistici :

Negli strumenti urbanistici del Comune di San Felice sul Panaro gli immobili oggetto della presente stima hanno la seguente destinazione urbanistica.

Nelle Tavole di R.U.E. i beni sono individuati come segue: "ARP" Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, (art. 49).

Gli interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto.

La casa colonica è classificata con scheda n. 227 con il toponimo di "Casino Maccaferri", ed inserita nell'elenco degli edifici di interesse storico architettonico ai sensi dell'art.18 delle NTA del PSC (Piano Strutturale Comunale).

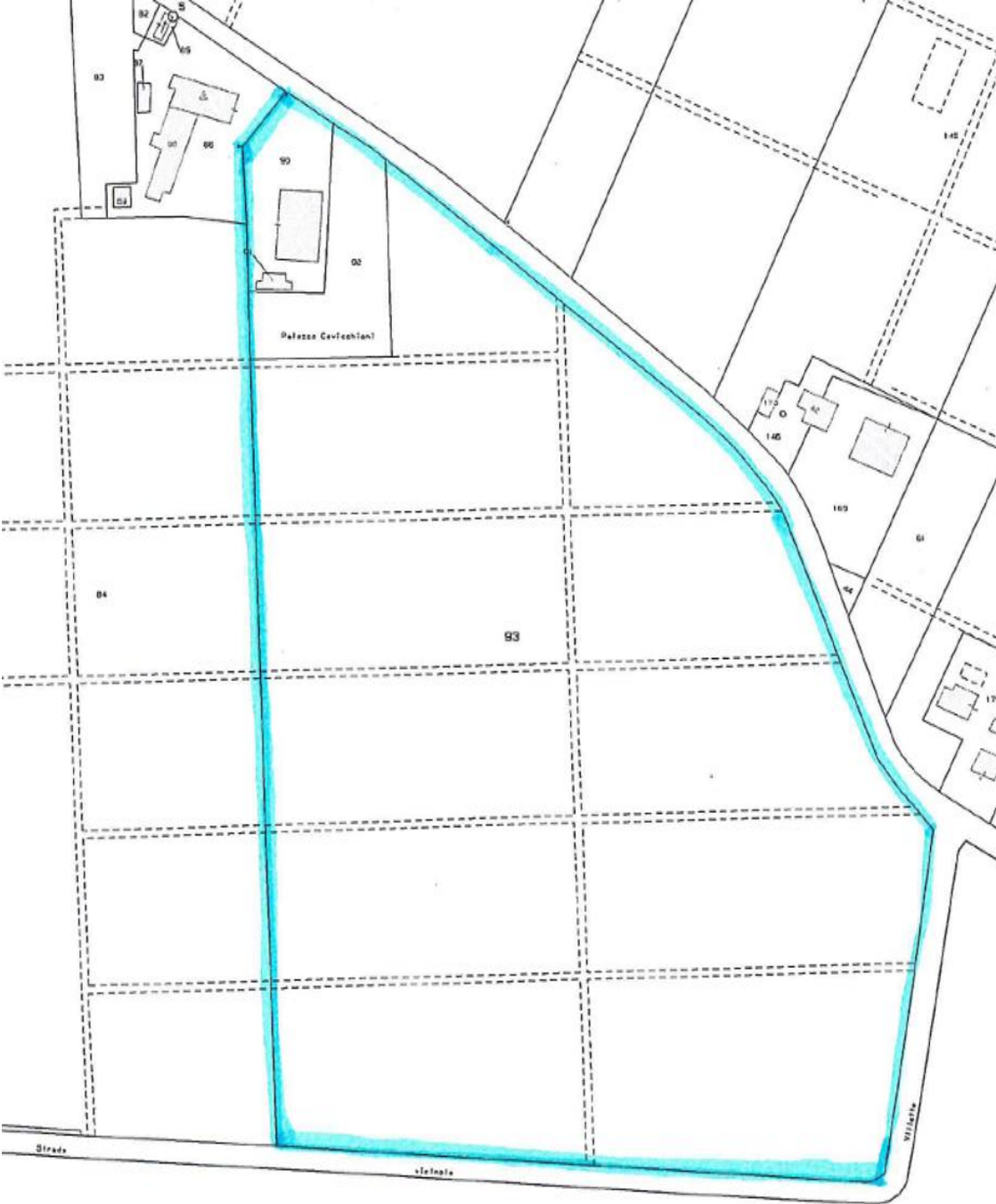
Norme urbanistiche:

Da informazioni assunte presso l'Amministrazione comunale si riporta quanto di seguito:

- usi ammessi: residenza o attività recettiva. E' ammesso l'insediamento di usi diversi previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata;
- parametri urbanistici ed edilizi su fabbricati esistenti classificati come "edifici di interesse storico-architettonico":
 - superficie complessiva massima = SC massima ricavabile nell'ambito dell'edificato preesistente;
 - volumetria = volumetria massima dell'edificio principale esistente. Il recupero della volumetria dell'edificio secondario (basso comodo), non essendo al momento possibile dimostrarne le preesistenti dimensioni, è soggetto a specifiche valutazioni dell'amministrazione comunale;
 - altezza massima: esistente;
 - area di sedime: possibilità di spostamento o modifica;

- per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 abitazioni (rimosso vincolo di tutela) di SC non inferiore a 70 m² ciascuna;
- per interventi di ristrutturazione edilizia i contributi di costruzione sono dovuti solo per le porzioni che non avevano destinazione residenziale.

Planimetria



Galleria fotografica:



