MINISTERO
DELLA DIFESA

BANDO IMMOBILI NON RESIDENZIALI – CASERME DEL MINISTERO DELLA DIFESA

EX MAGAZZINO FORAGGI S.CATERINA

Strada S.Caterina, snc - 41122 MODENA (MO)

SUPERFICIE SCOPERTA	Mq 4.511
SUPERFICIE CATASTALE	Mq 832
CUBATURA DEI LOCALI	Mc 4.429
STATO DI IMMOBILE	Libero
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	NCF: foglio 112, particella 77 sub. 1

CONTESTO TERRITORIALE

TERRITORIAL CONTEXT

La provincia di Modena si colloca nel cuore pulsante dell'Emilia Romagna. Il territorio comunale è vasto circa 184 kmq e la popolazione, con quasi 710.000 abitanti, è la seconda della Regione, subito dopo Bologna. L'immobile si trova nella zona semicentrale ad Est del centro storico, nel quartiere Crocetta, ed insiste su un tessuto urbano che presenta un'edilizia di tipo residenziale, con fabbricati generalmente a tre-quattro piani fuori terra.

The province of Modena is located in the heart of Emilia Romagna. The municipal territory is about 184 square kilometers and the population, with almost 710,000 inhabitants, is the second in the Region, immediately after Bologna. The property is located in the semi-central area east of the historic center, in the Crocetta district, and insists on an urban fabric that has a residential type of building, with buildings generally three-four floors above ground.

https://www.youtube.com/watch?v=oSLDGgIAXZs

CONTESTO TERRITORIALE

TERRITORIAL CONTEXT

L’area è fortemente sviluppata lungo la direttrice delle principali vie di comunicazioni, sia autostradali che ferroviarie. La zona, nel raggio di 2 km, dispone dei principali servizi, è ben collegata dai mezzi pubblici ed è facilmente raggiungibile dalla stazione ferroviaria di Modena

The area is heavily developed along the main roads, both motorway and railway. The area, within 2 km, has the main services, is well connected by public transport and is easily accessible from Modena train station.

Collegamento mezzi pubblici

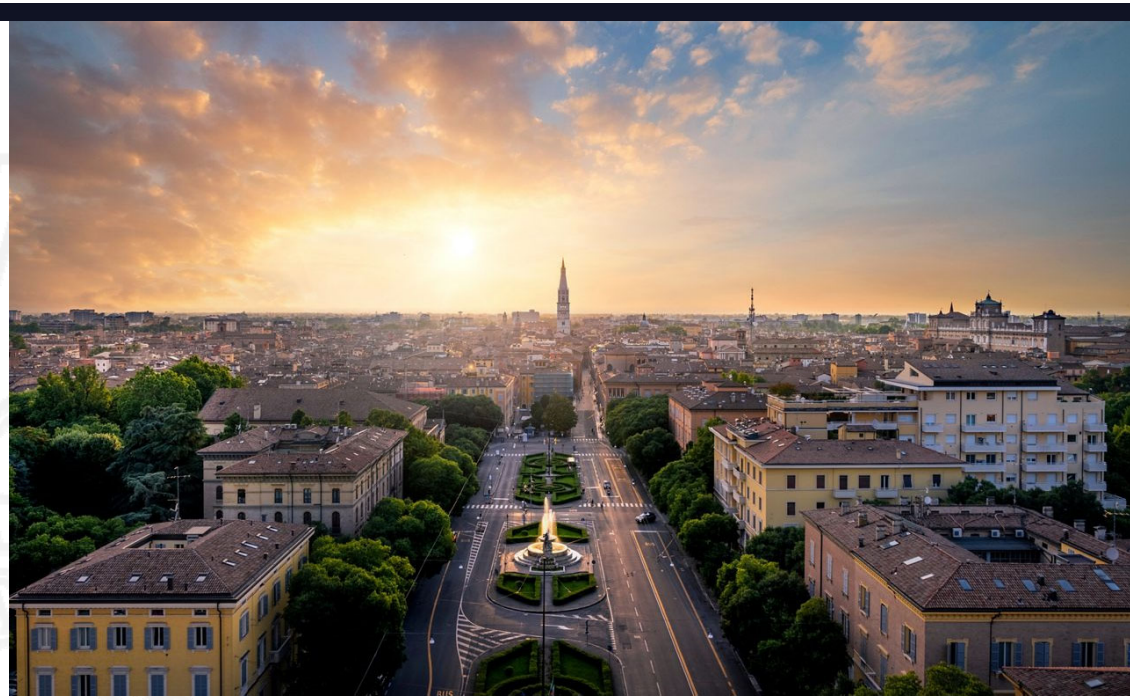
Public transport

Autostrada a1 Modena-Bologna

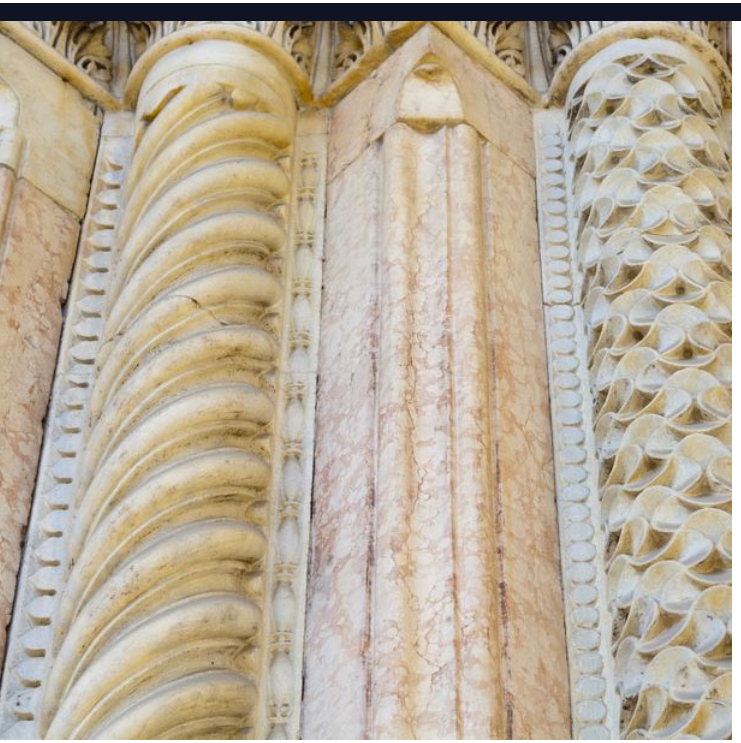
A1 Modena-Bologna Motorway

Stazione ferroviaria vicina

Nearby train station



MINISTERO DELLA DIFESA



MINISTERO
DELLA DIFESA

MODENA DISTA

MODENA IS

43 km

da Bologna

from Bologna

146 km

da Firenze

from Firenze

175 km

da Milano

from Milano

MINISTERO DELLA DIFESA

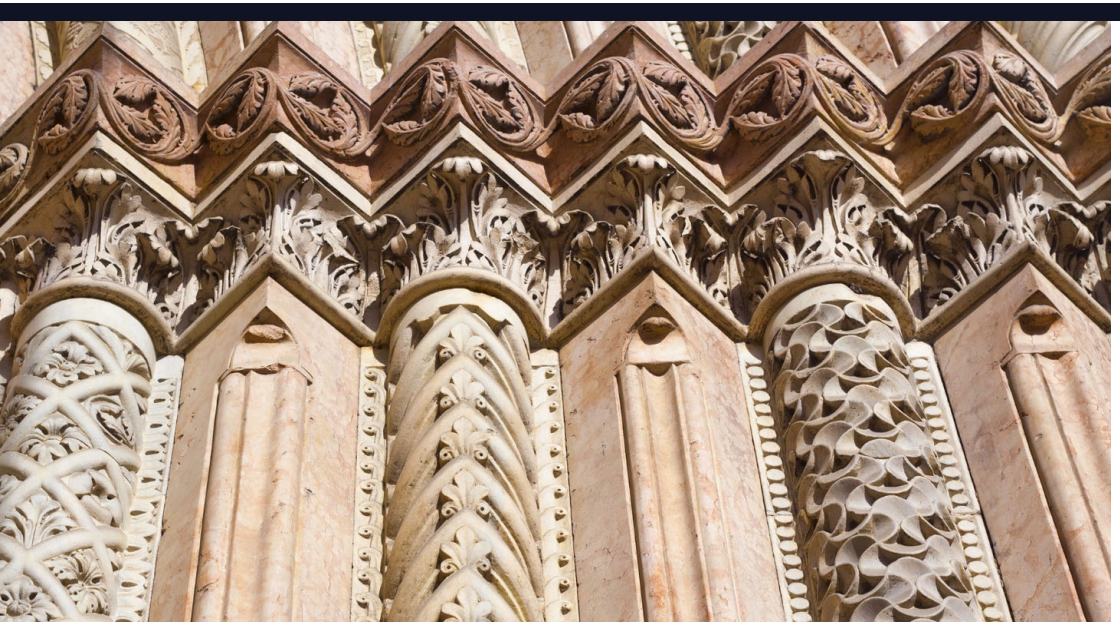
UNA CITTÀ SEMPRE ATTIVA

A LIVELY CITY

Modena è una delle 15 città migliori in Italia per qualità della vita. Terra di motori e del gusto, Modena è una città che offre moltissime opportunità. Le grandiose opere architettoniche diventate patrimonio UNESCO, una vivace vita culturale e una gustosa tradizione culinaria fanno di Modena un luogo da vivere in ogni stagione dell'anno.

Modena is one of the 15 best cities in Italy for quality of life. Land of engines and taste, Modena is a city that offers many opportunities. The magnificent architectural works that have become UNESCO World Heritage Sites, a lively cultural life and a tasty culinary tradition make Modena a place to live in every season of the year.

MINISTERO DELLA DIFESA

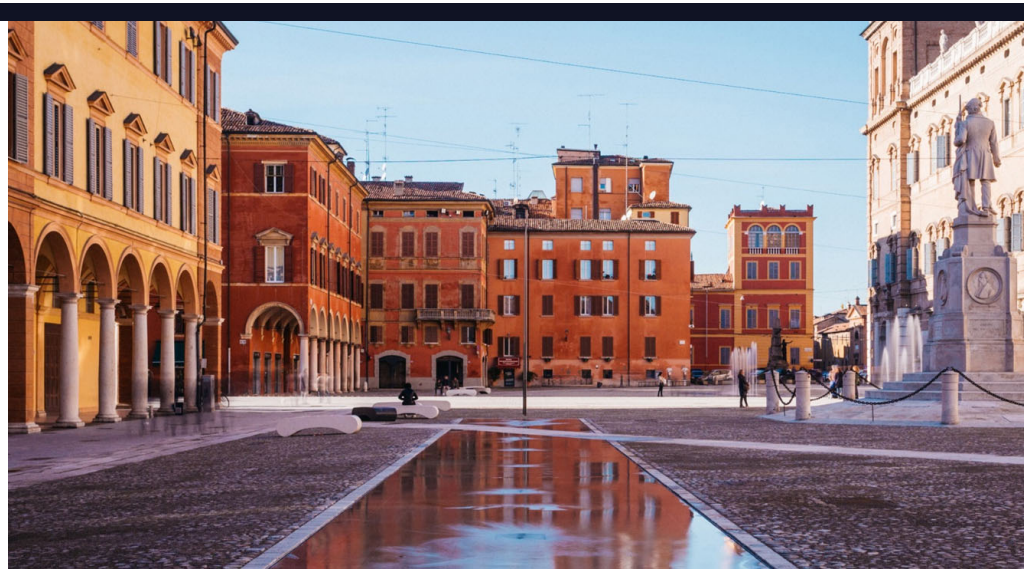


TRA ARTE E CULTURA

BETWEEN ART AND CULTURE

Città dall'illustre tradizione artistica e culturale, Modena affonda le sue radici nel passato di corte rinascimentale e ospita numerosi tesori architettonici. Nel cuore pulsante di Modena è custodito un gioiello architettonico di rara bellezza. Nel 1997 la Cattedrale di Modena, la Torre Civica e Piazza Grande sono stati dichiarati Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO.

City with an illustrious artistic and cultural tradition, Modena has its roots in the past of the Renaissance court and houses many architectural treasures. In the heart of Modena is kept an architectural jewel of rare beauty. In 1997 the Cathedral of Modena, the Civic Tower and Piazza Grande were declared a World Heritage Site by UNESCO.



OPPORTUNITA LAVORATIVE

JOB OPPORTUNITIES

Modena offre molte opportunità anche dal punto di vista lavorativo, sono infatti 79.836 le imprese nel territorio modenese. Modena per valore della produzione occupa una posizione di primo piano a livello nazionale, è infatti la 4°provincia italiana per ricchezza pro-capite prodotta. Un importante ruolo viene svolto anche dall'Università «Unimore» che tramite una forte sinergie con le realtà produttive del territorio dà vita a importanti progetti.

Modena offers many opportunities also from the point of view of work, are in fact 79,836 companies in the Modena area. Modena by value of production occupies a leading position at the national level, it is in fact the 4th Italian province for wealth per capita produced. An important role is also played by the University «Unimore» which, through a strong synergy with the productive realities of the territory, creates important projects.

MECCANICA
aziende leader a livello mondiale.

MECHANICAL
The automotive industry represents one

CERAMICA
300 aziende sul territorio

MECHANICAL
The automotive industry represents one

ALIMENTARE
prodotti a DOP e IGP - 15.000 aziende

MECHANICAL
The automotive industry represents one

FASHION
2.600 le imprese attive

MECHANICAL
The automotive industry represents one

BIOMEDICALE
comparto di eccellenza mondiale

MECHANICAL
The automotive industry represents one

UNIVERSITA UNIMORE
Ricerca e formazione

MECHANICAL
The automotive industry represents one

LA TERRA DEI MOTORI

MOTORS VALLEY

Modena, città natale di Enzo Ferrari, è il cuore della «Motor Valley». Il termine identifica l' area produttiva dove risiedono alcune aziende di rilievo internazionale (Lamborghini, Ducati, Ferrari) che riescono a consolidare costantemente il loro brand e ad esportare il Made in Italy in tutto il mondo. Dall'anno 2000 si tiene «Modena: Terra di Motori», una delle più importanti manifestazioni automobilistiche italiane, che regista mediamente una presenza di oltre 40.000 visitatori.

Modena, birthplace of Enzo Ferrari, is the heart of the «Motor Valley». The term identifies the production area where some major international companies reside (Lamborghini, Ducati, Ferrari) that are able to constantly consolidate their brand and export Made in Italy worldwide. Since 2000 «Modena: Terra di Motori», one of the most important Italian automobile events, has been held, with an average attendance of over 40,000 visitors.

Museo Ferrari
MARANELLO

Enzo Ferrari

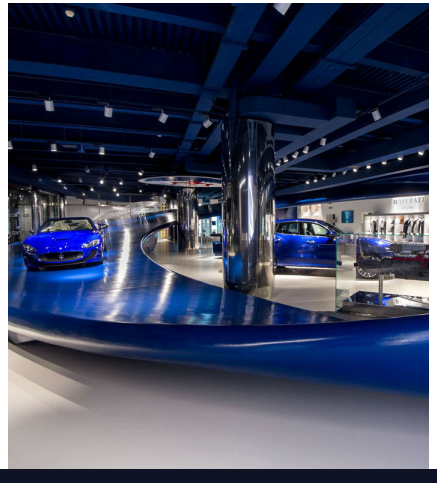
Museo Ferrari
MARANELLO
MINISTERO
DELLA DIFESA

ECCELLENZA ITALIANA

ITALIAN EXCELLENCE

Esperienze emozionanti nel cuore della produzione dei veicoli più famosi al mondo. Oltre al Museo Enzo Ferrari di Modena e al Museo Ferrari di Maranello, ci sono tante fabbriche, musei e collezioni private da visitare: la fabbrica e showroom Maserati, il Museo d'auto e moto d'epoca Umberto Panini, il Museo Stanguellini, la collezione Righini, la Pagani Automobili, l'Autodromo di Modena. A pochi chilometri da Modena i musei e le fabbriche della Lamborghini e della Ducati.

Exciting experiences at the heart of the production of the world's most famous vehicles. In addition to the Enzo Ferrari Museum in Modena and the Ferrari Museum in Maranello, there are many factories, museums and private collections to visit: the Maserati factory and showroom, the Umberto Panini Museum of vintage cars and motorcycles, the Stanguellini Museum, the Righini collection, the Pagani Automobili, The circuit of Modena. A few kilometers from Modena museums and factories of Lamborghini and Ducati.



MINISTERO
DELLA DIFESA

LA TRADIZIONE GASTRONOMICA

GASTRONOMIC TRADITION

Un vero viaggio nel gusto tra i sapori autentici di una tradizione gastronomica genuina e schietta. Modena è la terra di eccellenze conosciute e invidiate in tutto il mondo e una delle province italiane più ricche di prodotti a denominazione d'origine DOP e IGP, Modena è una destinazione perfetta per gli amanti delle specialità gastronomiche.

A real journey through the authentic flavors of a genuine and genuine gastronomic tradition. Modena is the land of excellences known and envied all over the world and one of the Italian provinces richest in PDO and PGI products, Modena is a perfect destination for lovers of gastronomic specialties.

MINISTERO
DELLA DIFESA

NATURA, SPORT, RELAX

NATURE, SPORTS, RELAX

Dalla pianura alla montagna, il territorio offre agli amanti della natura, dello sport e del relax bellissime occasioni di scoperta e di svago. Tra percorsi naturalistici da fare a piedi o in bicicletta, numerosi parchi, riserve naturali da visitare per immergersi nella natura più incontaminata, fino a momenti di relax da trascorrere presso le Terme di Salvarola. Per la sua rilevanza naturalistica larga parte del territorio modenese è compresa nella Riserva di Biosfera dell'Appennino tosco-emiliano MAB UNESCO.

From the plain to the mountains, the area offers nature lovers, sport and relaxation beautiful opportunities for discovery and recreation. Among nature trails to do on foot or by bike, numerous parks, nature reserves to visit to immerse yourself in the most unspoilt nature, up to relaxing moments to spend at the Terme di Salvarola. Due to its naturalistic relevance, a large part of the Modena territory is included in the Tuscan-Emilian Apennines Biosphere Reserve MAB UNESCO.

MINISTERO
DELLA DIFESA

MAGAZZINO FORAGGI S. CATERINA

CENNI STORICI

HISTORICAL BACKGROUND

L'immobile era originariamente destinato a deposito per il fieno, è un tipico esempio per attività produttive della prima metà del XX secolo.

The property was originally intended for storage for hay, is a typical example for productive activities of the first half of the twentieth century.

Ampio spazio interno

Large interior space

Aree verdi

Green areas

Cortile interno

Courtyard

Costituito principalmente da un edificio su unico livello; presenta varie aperture (serrande metalliche e finestre) sui lati lunghi (circa 45 m) ed ha una copertura ad arco rialzato con tegole marsigliesi. La struttura è in muratura con solai e tamponature in latero cemento, pavimentazione prevalentemente in ceramica e rifinitura esterna tipo intonaco.

Consisting mainly of a building on one level; it has various openings (metal shutters and windows) on the long sides (about 45 m) and has a raised arch cover with Marseille tiles. The structure is in masonry with slabs and infill panels in concrete, mainly ceramic flooring and external finishing type plaster.

PLANIMETRIA

PLANIMETRY

PIANO TERRA
H min. 3,40
H max. 7,47

MINISTERO DELLA DIFESA

DESTINAZIONE D'USO

DESTINATION OF USE

L'atto di indirizzo del Comune prevede destinazioni d'uso compatibili con il contesto circostante costruito: Residenziale e per quota parte commerciale. (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 4/4/2019).

The act of address of the City provides for use compatible with the surrounding built: Residential and commercial part. (Resolution of the City Council n. 43 of 4/4/2019).

RESIDENZIALE

RESIDENTIAL

COMMERCIALE

COMMERCIAL

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

PROTECTION MEASURES

Immobile dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 2 comma 1a del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n° 490, con decreto 03/011 del Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna in data 19 marzo 2003.

Property declared of cultural interest pursuant to art. 2 paragraph 1a of the Legislative Decree of 29 October 1999 on 490, by Decree 03/011 of the Regional Superintendent for Cultural Heritage and Activities of Emilia Romagna on 19 March 2003.

SUPERFICIE SCOPERTA

4.511 Mq

UNCOVERED AREA

4,511 sq m

SUPERFICIE CATASTALE

832 Mq

CADASTRAL AREA

832 sq m

CUBATURA DEI LOCALI

4.429 Mc

SIZE OF PLACES

4,429 Mc

STATO IMMOBILE

Libero

STATUS OF THE PROPERTY

Free

IDENTIFICATIVI CATASTALI: **NCF: foglio 112, particella 77 sub. 1**

CADASTRAL IDENTIFIERS:

NCEU: Sheet 112, particle 77 sub 1

USI AMMESSI

Residenziale e per quota parte commerciale.

ADMITTED USES

Residential and partly commercial.

MINISTERO DELLA DIFESA

PREZZO A BASE D'ASTA / AUCTION PRICE

€ 530.600,00

MINISTERO DELLA DIFESA

VALORI IMMOBILIARI MODENA

REAL ESTATE VALUES MODENA

And. Quotazini Resid.	**+1,11 % annuo**
Trend in Resid. Prices	***+1,11 % per annum***
Dinamicità Mercato	**Medio Alta**
Market Dynamism	***Medium High***
Numero Abitanti	**186.307**
Population.	***186,307***
And. Vendite Resid.	**+77.21% annuo, 22.180 unità**
Residential Sales Performance	***+77.21% per annum, 22,180 units***
Numero Edifici	**22.180 -77,21% ad uso resid.**
Number of buildings	***22,180 -77,21% for residential use***
Livello redditi	**Medio Alto**
Income level	***Medium Hight***
And. Vendite non Resid.	**+71,27% anno 678 unità**
Trend in Non-Residential Sales	***+71,27% year 678 units***
Numero Abitazioni	**94.202 -64,76% di proprietà**
Number of dwellings	***94,202 -64,76% of ownership***

* Fonte dati ISTAT, OMI, BORSINO IMMOLIARE

DATI STATISTICI, GEOGRAFICI, TERRITORIALI

STATISTICAL, GEOGRAPHICAL, TERRITORIAL DATA

- **Coordinate:** 44°39' 24,48'' N 10° 55' 12,72" E
- **Altitudine minima:** 1 m s.l.m.
- **Altitudine massima:** 170 m s.l.m.
- **Densità popolazione:** 1.013,49 ab/kmq.
- **Superficie territorio:** 183,17 kmq.
- **Abitanti**: 185.644 (01/01/2022)

- **Nome abitanti:** modenesi, geminiani
- **Altitudine centro città:** 34 m s.l.m.
- **Percentuale di territorio** in montagna/collina/pianura: 100% pianura

- **Comuni contigui:** Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Casalgrande, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Nonantola, San Cesario sul Panaro, Soliera, Spilamberto

- ***Coordinate:*** *44°39' 24,48'' N 10° 55' 12,72" E*
- ***Minimum altitude:*** *1 m s.l.m*
- ***Maximum altitude:*** *70 m s.l.m.*
- ***Population density:*** *1.013,49 ab/kmq*
- ***Land area:*** *183,17 kmq.*
- ***Inhabitants****: 185.644 (01/01/2022)*

- ***Name inhabitants:*** *modenesi, geminiani*
- ***Altitude city center:*** *34 m s.l.m.*
- ***Percentage of territory*** *in mountain/ hill/plain: 110% plain*
- ***Adjacent municipalities:*** *Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Casalgrande, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Nonantola, San Cesario sul Panaro, Soliera, Spilamberto*

BANDO E DISCIPLINARE D'ASTA / NOTICE AND REGULATIONS OF AUCTION AVAILABLE

https://www.difesa.it/Primo_Piano/Pagine/20150113_Dismissione_Immobili.aspx

https://notariato.it/it/ran

MINISTERO DELLA DIFESA

MINISTERO
DELLA DIFESA

CONTATTI / *CONTACS*

MINISTERO DELLA DIFESA / MINISTRY OF DEFENCE

SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E DIREZIONE NAZIONALE DEGLI ARMAMENTI /
Italian General Secretariat of Defence / National Armaments Directorate

Direzione dei Lavori e del Demanio / Works and State Directorate
Ufficio Generale Dismissioni Immobili / Department for Real Estate Disposals

Prenotazione visite / Booking visit
Tel. 06/36805217
Email: astealloggi@geniodife.difesa.it

Informazioni tecniche / Technical information
Cell. +39 366 6477697
Email: ugdiu3s1@geniodife.difesa.it

Bando e disciplinare d'asta / Notice and regulations of auction
https://www.difesa.it/Primo_Piano/Pagine/20150113_Dismissione_Immobili.aspx
https://notariato.it/it/ran