



VILLANOVA MARCHESANA (RO)
via Roma, 51

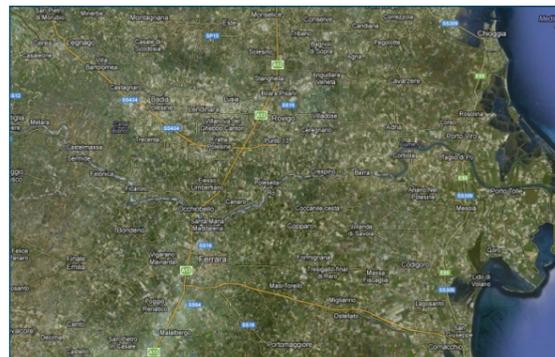
Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili ed Acquisti
Via Carlo Poma, 47 – 20129 Milano

Società del Gruppo

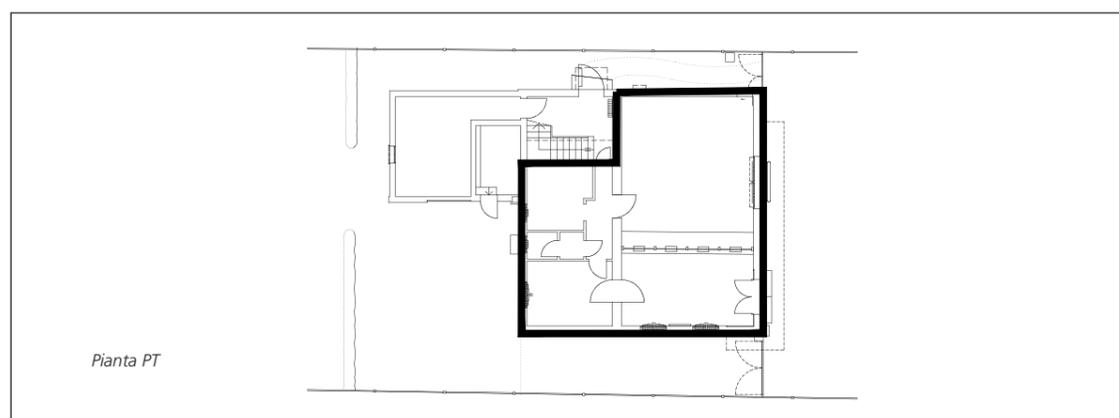


UBICAZIONE

La porzione immobiliare ed il terreno oggetto di valutazione sono ubicati nel centro della cittadina di Villanova Marchesana ed hanno accesso in corrispondenza del civico n. 51 della via Roma. L'asset giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso residenziale ed agricolo. Villanova Marchesana è un piccolo paese del Polesine sito a sud/est della città di Rovigo dalla quale dista circa 22 km e che è ubicato nell'immediata vicinanza del confine tra la regione Veneto e l'Emilia Romagna. Si tratta di una zona in cui le poche attività commerciali ancora presenti sono totalmente al dettaglio e trovano posto al piano terra degli edifici mentre per la grande distribuzione occorre spostarsi nelle zone più intensamente urbanizzate dell'intorno. Il contesto urbano della zona, non ancora completamente saturo, è composto prevalentemente da una tipologia edilizia formata da immobili a corpo singolo articolati verticalmente su due/tre livelli fuori terra. Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di livello inferiore, attrezzature religiose ed impianti sportivi. Buone sono invece le disponibilità di parcheggio. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti si segnala l'assenza di mezzi di trasporto pubblico extraurbano e ferroviario nella cittadina stante che, sia per mezzi pubblici a percorrenza extraurbana che per linee ferroviarie, le più vicine presenze si riscontrano nel comune di Adria che dista da Villanova Marchesana circa 15 km. Il casello autostradale più prossimo è quello di "Rovigo" che, sull'autostrada A13 di collegamento tra le città di Bologna e di Padova, dista dalla proprietà circa 27 km.



PIANTE



DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati di Mirandola l'asset è identificato come segue:

- foglio n. 27, mappale n. 67, subalterno n. 2 ricadente in categoria A/2 di classe 1 con una consistenza di 6,5 vani ed una rendita di € 503,55;
- foglio n. 27, mappale n. 67, subalterno n. 3 ricadente in categoria A/2 di classe 1 con una consistenza di 6,5 vani ed una rendita di € 503,55.

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione	Superficie scoperta pertinenziale in cessione
PT	FILIALE	108,46	
PT	AREA ESTERNA		530,00
TOTALE		108,46	530,00

DESCRIZIONE

La proprietà in esame è composta da una porzione immobiliare adibita ad agenzia bancaria e da accessori con il tutto che è usato strumentalmente dal gruppo bancario Intesa San Paolo. Si tratta di parte del piano terra di un immobile sviluppato su due livelli fuori terra e che è integrato da un'area esterna di circa 530 mq. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in muratura con copertura a falde e manto di copertura in coppi. L'edificio ha un discreto stato manutentivo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e, sul fronte est ed in prossimità della bussola d'ingresso allo sportello bancario e dell'adiacente vetrina, è presente un parziale rivestimento della facciata in pietra. L'unità oggetto di valutazione è dotata di serramenti esterni in alluminio con doppio vetro mentre quelli interni sono in legno e la pavimentazione dei locali è rivestita in marmo fatta eccezione per il servizio che presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta con pareti in laterizio intonacate e tinteggiate. Gli impianti presenti sono quelli di riscaldamento autonomo e climatizzazione, elettrico, d'illuminazione, idrico/sanitario ed impianto d'allarme. Lo stato conservativo e manutentivo dello sportello bancario risulta essere buono e non si segnalano problematiche strutturali o manutenzioni da eseguire. Il terreno retrostante, invece, presenta, su tutta la sua superficie, vegetazione spontanea incolta.



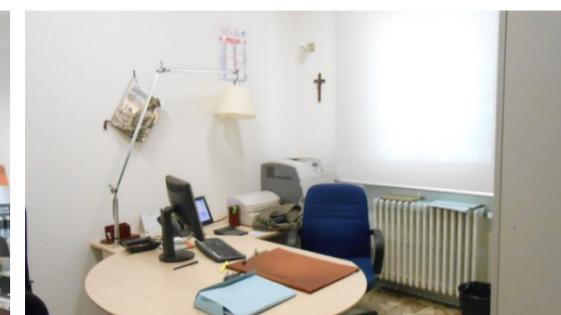
Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà