



MARZABOTTO (BO)  
Via Nerozzi, 2



Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

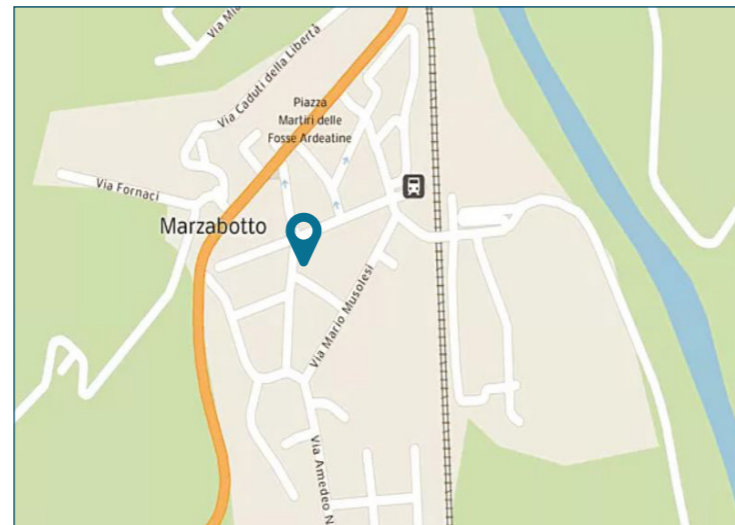
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

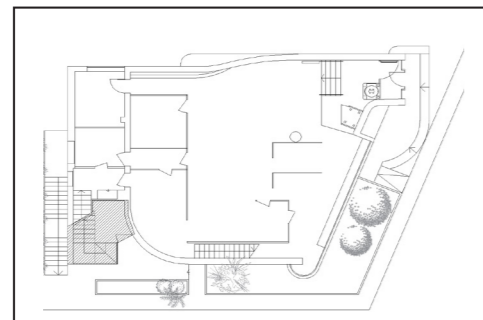
L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico di Marzabotto, Comune italiano di 6.900 abitanti della provincia di Bologna, da cui dista circa 30 km, e più precisamente ad angolo tra le vie Nerozzi e Fornasini.

La zona, dove insiste il bene, è caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano consolidato di tipo residenziale risalente agli anni '70 e '80, con edifici di 2-3 piani fuori terra di discreto livello qualitativo, e con la presenza, ai piani terra, di attività commerciali di vicinato e di servizio al cittadino.

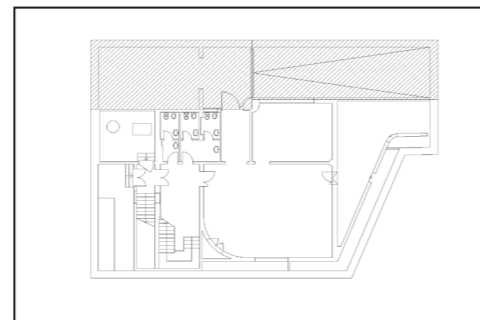
L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla vicinanza della SS64 che, a 15 chilometri circa, consente la connessione con la A1 autostrada del Sole. L'area è servita sia da linee di superficie del trasporto pubblico con linea extraurbana, che con servizio ferroviario afferente alla linea Porrettana.



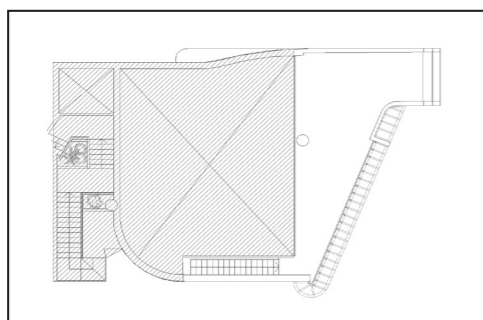
## PLANIMETRIE



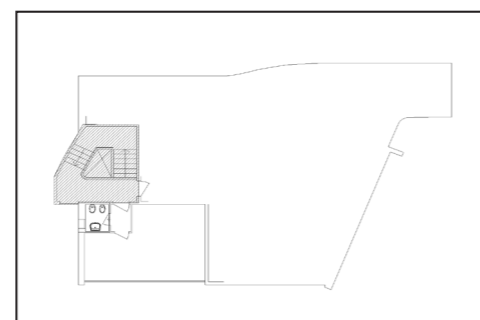
Piano terra



Piano interrato



Piano ammezzato



Piano primo

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T-AMM-1	38	126	1	D/5

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Depositi / Archivi / Cantine / ....	233
S1	Scale/ascensori	47
S1	Vani Tecnici	53
PT	Agenzia Bancaria	218
PT	Scale/ascensori	12
P1	Uffici	38
AMM	Scale/ascensori	6
AMM	Uffici	56
MQ AREE INTERNE		663 (mq)

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità immobiliare avente prevalente destinazione d'uso a filiale bancaria, inserito ai piani terra, ammezzato primo e interrato di un edificio risalente agli anni '80, che si sviluppa su 2 piani fuori terra e 1 piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, con copertura a falde, rivestita in rame, e tamponamenti esterni in cls rivestito da pietra naturale, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento.

La porzione in esame è una ex filiale bancaria disposta su tre livelli ripartiti funzionalmente come di seguito: piano terra è adibito a sportello bancario; i piani ammezzato e primo sono adibiti a uffici. Il livello ammezzato è raggiungibile tramite scala interna, mentre il piccolo ufficio al piano primo è accessibile solamente da scala condominiale.

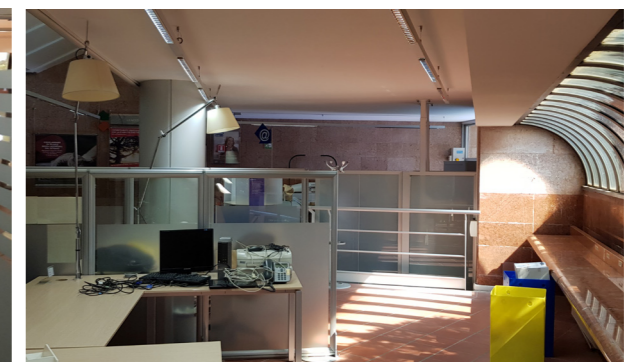
Completa il perimetro in valutazione un ampio piano interrato, collegato con vano scala ad uso esclusivo, dove sono collocati anche alcuni locali tecnici (centrale termica, gruppo frigo e uta), oltre alla zona archivi (accessibili anche tramite rampa carrabile).

Le finiture interne sono di buon livello, caratterizzate da: pavimenti in cotto; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali in parte intonacate e in parte rivestite in materiale lapideo; soffitto intonacato e tinteggiato al civile e ribassato, in alcune zone, con controsoffitto in cartongesso; tramezzi realizzati con pareti mobili in alluminio e vetro.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere buono.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale