



PESARO (PU)
via dell'Annunziata, 5



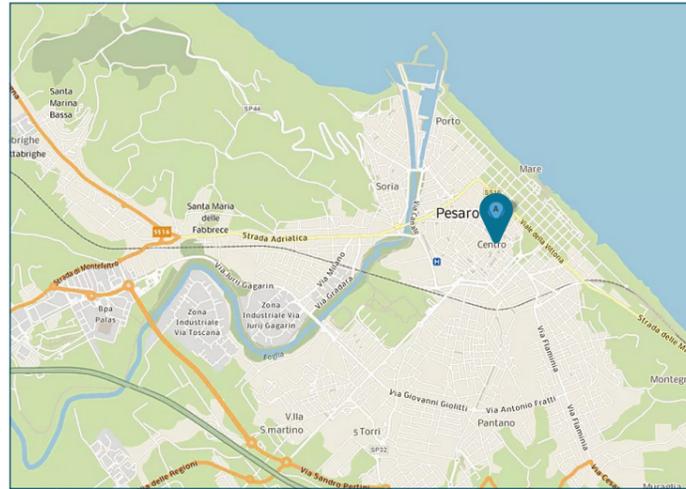
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

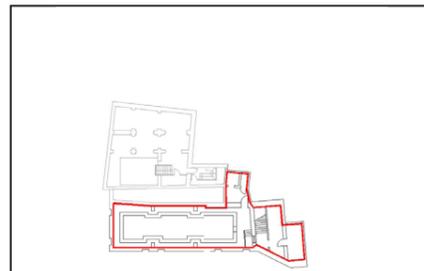
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via del dell'Annunziata n.5 a Pesaro, comune italiano di circa 95.700 abitanti capoluogo della provincia di Pesaro e Urbino nelle Marche, affacciato sul Mare Adriatico e attraversato dal fiume Foglia. Il comune risulta essere un centro balneare e industriale situato tra due colline costiere: il San Bartolo e l'Ardizio. La Proprietà è localizzata nel centro storico della città, in una zona caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni 1800 e 1900, con fabbricati di 2-3 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza in alcuni casi di locali commerciali al piano terra. Nelle vicinanze sono presenti alcuni edifici destinati ad uffici, il lungo mare ed il porto. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla presenza di viale della Vittoria (tratto della SS16) che collega direttamente gran parte del centro cittadino all'autostrada A14 Bologna - Taranto. L'area è servita dalla linea di superficie del trasporto pubblico, con fermate lungo le vie della città, mentre la stazione ferroviaria è situata in viale del Risorgimento, a cinque minuti di macchina dalla Proprietà.



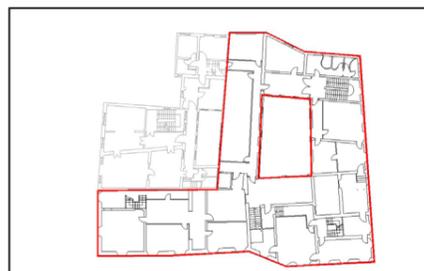
PLANIMETRIE



Piano interrato



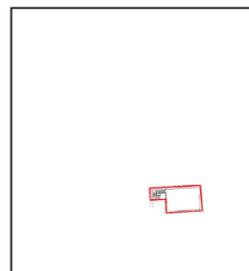
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Piano terzo

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1, PT, P1, P2, P3	67	117	13	D/05

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Caveau	146
S1	Depositi / Archivi / Cantine	22
S1	Vani Tecnici	20
S1, PT, P1, P3	Scale/ascensori	156
PT	Uffici	543
PT	Balconi Terrazzi Chiostrine	22
PT	Vani Tecnici	25
P1	Uffici	738
P1	Balconi Terrazzi Chiostrine	22
P1	Vani Tecnici	32
P2	Uffici	461
P3	Depositi / Archivi / Cantine	40
	MQ AREE INTERNE	2.228

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di una unità precedentemente utilizzata come agenzia bancaria, ubicata ai piani terra, primo, secondo, terzo e interrato di un edificio a destinazione mista, risalente agli anni '20, che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni intonacati e tinteggiati, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al piano terra e in legno e vetrocamera ai piani superiori.

L'accesso alla Proprietà avviene dal civico 5 di via Dell'Annunziata, tramite un portone di legno che immette nel vano scala comune.

L'unità è distribuita su cinque livelli ripartiti funzionalmente come di seguito: il piano terra è adibito a uffici e vani tecnici; i piani primo e secondo sono adibiti ad uffici; il piano terzo è destinato a magazzino; il piano interrato ospita il caveau, archivi e locali tecnici. Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala ad uso esclusivo realizzato in muratura.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in cotto dal piano terra al piano terzo, ceramica e cemento all'interrato; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate ai piani da terra a terzo, mattoni a faccia vista all'interrato; soffitto a volta con impianti a vista all'interrato, parte di soffitto intonacato e tinteggiato al civile e parte di soffitto con travi in legno a vista negli altri piani; tramezzi realizzati in laterizio intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.



Vista interna unità commerciale/direzionale



Vista interna unità commerciale/direzionale