



AREZZO (AR)
Piazza San Francesco 18-20



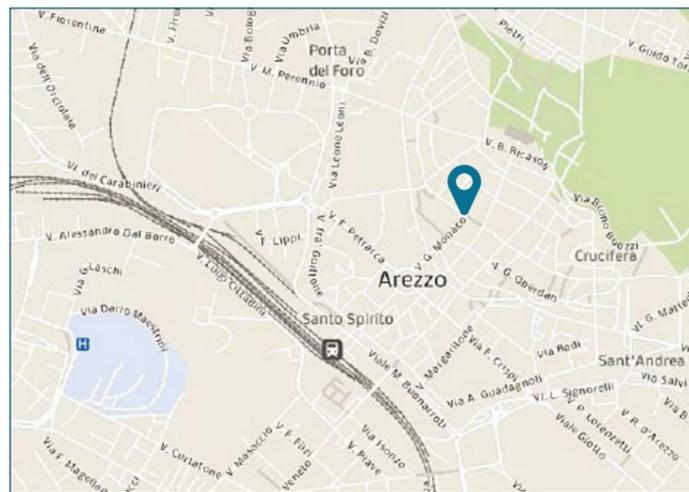
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

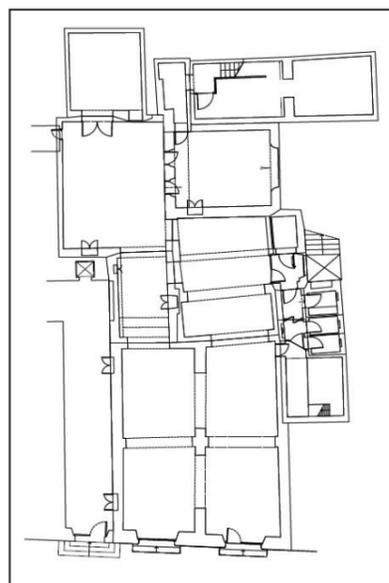
L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico di Arezzo, Comune italiano di 98.000 abitanti capoluogo dell'omonima provincia in Toscana, e più precisamente al civico 18-20 di Piazza San Francesco. La zona, dove insiste il bene, è posizionata nel centro storico della città, caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale di antica formazione, con la presenza di fabbricati di 4-5 piani fuori terra di carattere storico-artistico. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta limitata: le principali arterie stradali risultano Via Guido Monaco, Via Roma, Viale Giotto e via Vittorio Veneto che collegano direttamente gran parte del centro cittadino alla SS 73 e all'autostrada E78 Grosseto-Fano e all'A1 Autostrada del Sole. L'area è servita da diverse linee di superficie del trasporto pubblico urbano ed extraurbano Arezzo-Città Valdarno (Tiemme S.p.A.), con fermate lungo via Roma e via Petrarca. La città è collegata anche mediante il tratto ferroviario della Arezzo-Firenze, con la stazione situata in Piazzale della Repubblica a 10 minuti a piedi dalle proprietà.



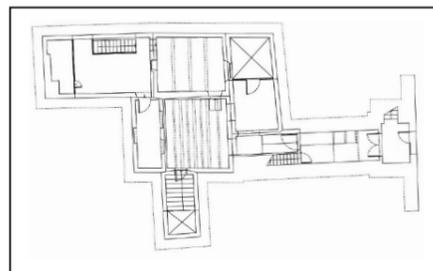
CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Commerciale	352
PT	Depositi / Archivi / Cantine /	64
PT	Scale/ascensori	12
P1	Commerciale	65
P1	Depositi / Archivi / Cantine /	31
P1	Scale/ascensori	17
P1	Vani Comuni	8
P1	Vani Tecnici	12
S1	Depositi / Archivi / Cantine /	127
S1	Scale/ascensori	27
S1	Vani Tecnici	6
MQ AREE INTERNE		720 (mq)
PT	Area Esterna Scoperta	10

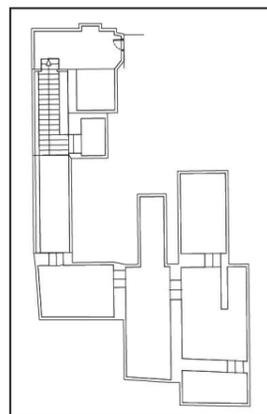
PLANIMETRIE



Piano terra



Piano primo



Piano interrato

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT-P1-S1	173	123	11	C/01

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità immobiliare posta al piano terra, primo e interrato a destinazione residenziale e commerciale, facente parte di un fabbricato ad uso misto risalente alla ristrutturazione tardo Ottocentesca di preesistente palazzo d'epoca denominato Palazzo Lambardi (o dell'Accademia dei Costanti) e si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre piano interrato.

L'immobile presenta struttura portante di tipo tradizionale in muratura, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata, nonché serramenti in legno e vetrocamera con cornici in stucco a piani superiori.

L'accesso avviene direttamente da ingresso pedonale posto su piazza San Francesco. La porzione in esame è un locale commerciale adibito a ristorante distribuito su tre livelli ripartiti funzionalmente come di seguito: il piano terra è adibito alla ricezione del pubblico, al piano primo sono presenti i locali di servizio all'attività quali cucina e magazzini mentre il piano interrato ospita le cantine. Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala in muratura ad uso esclusivo.

Le finiture sono contraddistinte da pavimenti in ceramica e cotto, rivestimenti in ceramica nei servizi, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate rifinite con elementi decorativi al piano terra e primo e muratura a vista al piano interrato, soffitto intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere buono.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale