



ANCONA  
via G. Leopardi, 5B



Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.  
Direzione Centrale Immobili  
Via Polesine, 13 – 20129 Milano  
[www.immobili.intesasnpaolo.com](http://www.immobili.intesasnpaolo.com)  
Società del Gruppo

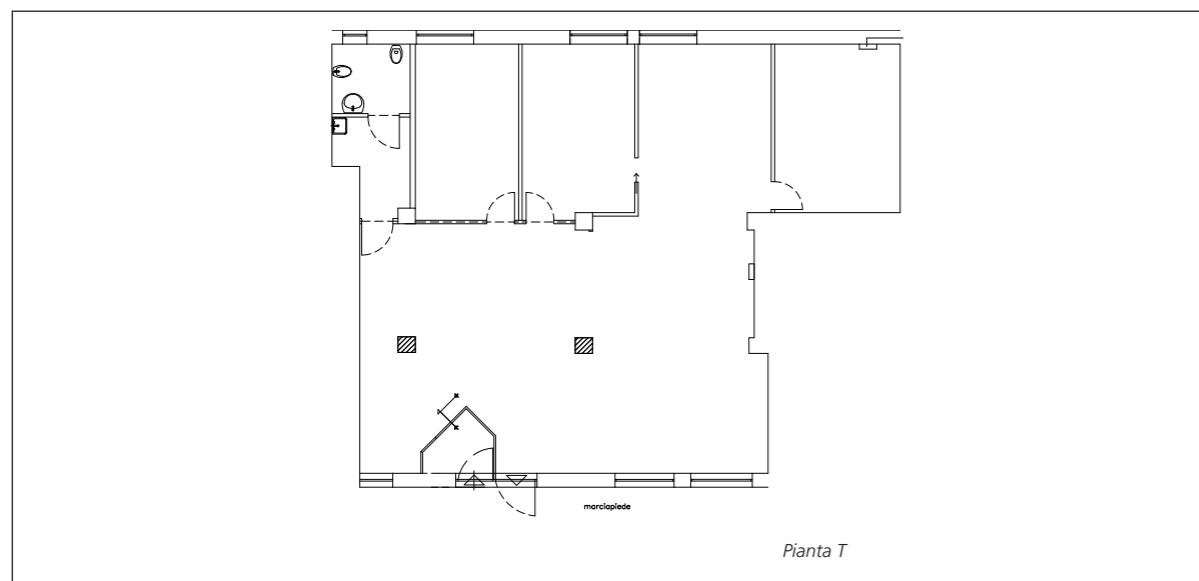


## UBICAZIONE

L'edificio che ospita l'unità oggetto di valutazione è ubicato nel centro di Ancona e giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso residenziale pur annoverando anche significative presenze direzionali e commerciali. Le attività commerciali sono per la quasi totalità al dettaglio e trovano posto al piano terra degli edifici mentre per la grande distribuzione occorre spostarsi nelle zone più esterne della città. Completamente saturo il contesto urbano della zona è composto prevalentemente da una tipologia edilizia a cortina lungo strada con costruzioni articolate mediamente su quattro/sei 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. L'asset ha accesso da Via Leopardi, strada di ridotte dimensioni a senso unico di marcia, diramazione di Corso Stamira, uno degli assi viari principali del tessuto urbano della città di collegamento tra la zona a ridosso dell'area portuale e la più interna Piazza Cavour. Corso Stamira, insieme ai paralleli Corso Garibaldi o Corso Nuovo, Corso Mazzini o Corso Vecchio, occupato da un amatissimo mercato di bancarelle costituiscono il centro commerciale della città, noto anche come area dei quartieri ottocenteschi. Centro di questi quartieri sono Piazza Cavour, una piazza-giardino del 1868, e Piazza Roma tradizionale luogo di incontro. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza sia delle fermate dei mezzi pubblici cittadini che delle principali arterie stradali d'interesse locale. Discrete le disponibilità di parcheggio anche di strutture coperte.



## PIANTE



## DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ancona l'asset è identificato dal subalterno n. 13 del mappale n. 384, del foglio 7. Classificato in D/5, quanto in esame ha una rendita complessiva di € 6.391,15.

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione	Superficie scoperta pertinenziale in cessione
PT	AGENZIA BANCARIA	190,90	
TOTALE		190,90	

## DESCRIZIONE

La proprietà in esame risulta essere costituita da una porzione immobiliare a destinazione agenzia bancaria attualmente in disuso, di più ampio edificio pluripiano a destinazione mista residenziale e terziaria. La superficie in esame si sviluppa su unico livello ed ha accesso diretto da Via Leopardi in corrispondenza del civico 5/B. Dalla strada quindi si accede ad un locale open space di ampie dimensioni destinato a sportello bancario. Esso dispone di tre superfici vetrate su strada, di cui una costituisce l'accesso, e un foro porta adibito a sede dell'impianto di erogazione continua di contante. Attraversando tale vano si accede quindi a quattro locali di cui tre ad uso ufficio ed uno ad archivio, tutti aventi affaccio sul prospetto interno. Completa l'unità un servizio igienico con antibagno di dimensioni tali da essere accessibile anche a portatori di handicap. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in muratura in cemento armato ed una copertura a falde con rivestimento in manto di copertura in coppi. Il prospetto principale in corrispondenza del piano terra è rivestito con lastre di materiale lapideo, mentre le restanti facciate presentano rivestimento ad intonaco tinteggiato. I serramenti esterni sono realizzati con telai in alluminio e lastre di vetro antisfondamento. Quelli con affaccio su cortile interno sono protetti da grate metalliche di sicurezza a scopo antintrusione. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta mediante pareti in laterizio intonacate, finite a gesso e tinteggiate anche se si evidenzia la presenza di alcune pareti divisorie in cartongesso. La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica. I serramenti interni sono realizzati in legno tamburato rivestito con essenze di pregio. Dal punto di vista impiantistico, l'unità dispone delle dotazioni standard: si rileva la presenza di impianto di riscaldamento centralizzato, di impianto elettrico, d'illuminazione ed idrico/sanitario. Lo stato conservativo e manutentivo interno risulta buono e non si ritengono necessari particolari interventi di manutenzione. Discreta può definirsi la visibilità dall'esterno dell'unità.



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà