



FORMIGINE (MO)  
via Grazia Deledda, 26



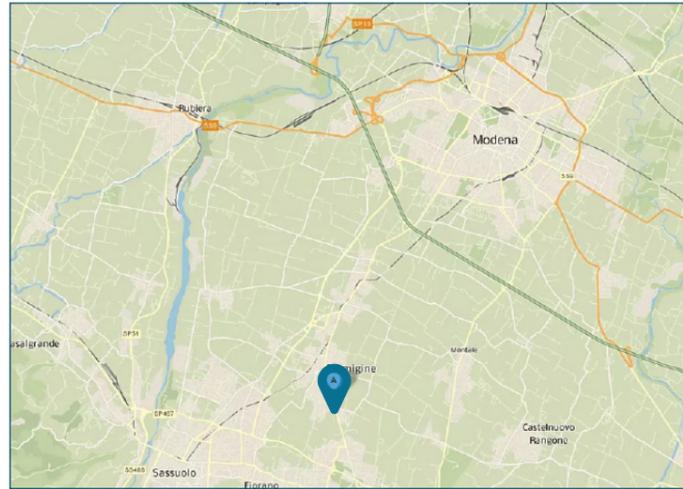
Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

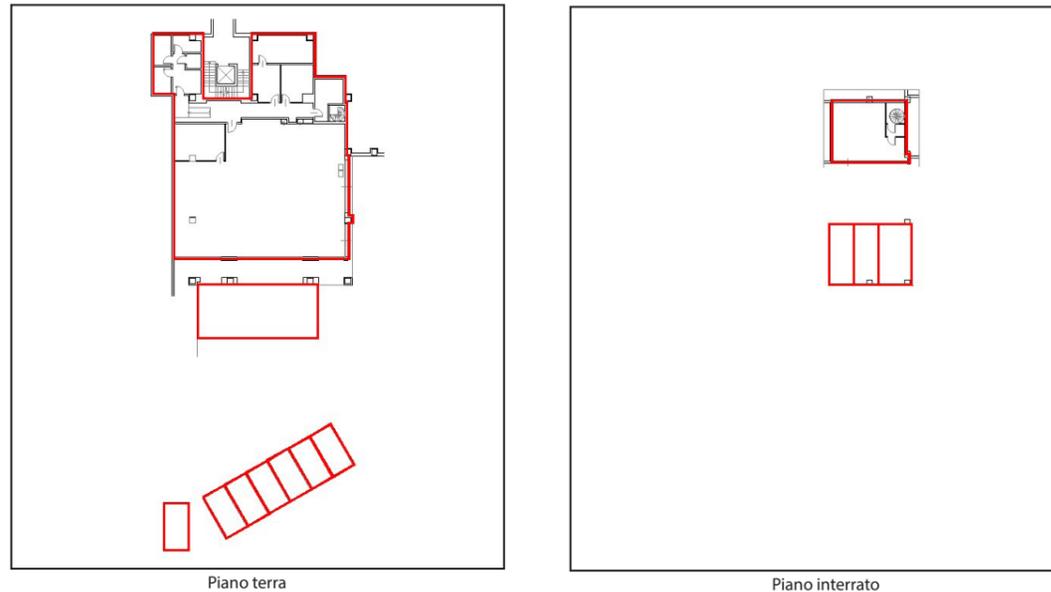
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via Grazia Deledda n. 26 a Formigine, comune italiano di circa 34.000 abitanti della provincia di Modena, posto a circa 10 km a sud del capoluogo. La Proprietà è localizzata nella periferia della località di Formigine, che si estende tra via Gatti e via Giardini Sud. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di tipo commerciale e terziario risalente agli anni '60 e '70, con fabbricati di 2 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza di locali commerciali al piano terra. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici destinati ad uffici, la villa comunale ed interventi di recente completamento aventi carattere quasi esclusivamente commerciale. L'accessibilità con mezzi privati risulta molto buona grazie alla presenza della SP3 che collega direttamente il centro cittadino alla tangenziale nord di Modena, che consente l'ingresso all'autostrada A1 Milano-Napoli. Inoltre, la zona risulta facilmente raggiungibile anche tramite la strada consolare di via Casilina, posta a circa 7 km di distanza. L'area è servita da diverse linee di superficie del trasporto pubblico, con fermate lungo via Giardini Sud, mentre la stazione ferroviaria è ubicata a circa 10 minuti di macchina dalla Proprietà.



## PLANIMETRIE



## DATI CATASTALI

| Piano | Foglio | Mappale | Subalterno                        | Categoria |
|-------|--------|---------|-----------------------------------|-----------|
| PT    | 42     | 471     | 703                               | C/01      |
| PT    | 42     | 471     | 3                                 | F/01      |
| S1    | 42     | 471     | 71, 72, 73, 77                    | C/06      |
| PT    | 42     | 471     | 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 | C/06      |

## CONSISTENZA

| Livello di piano | Destinazione d'uso           | Superficie lorda edificata in cessione |
|------------------|------------------------------|--|
| S1               | Box                          | 40                                     |
| S1, PT           | Scale/ascensori              | 11                                     |
| S1               | Posti Auto Coperti           | 52                                     |
| PT               | Commerciale                  | 312                                    |
| PT               | Depositi / Archivi / Cantine | 26                                     |
| PT               | Vani Tecnici                 | 33                                     |
|                  | <b>MQ AREE INTERNE</b>       | <b>474</b>                             |
| PT               | Area Esterna Scoperta        | 67                                     |
| PT               | Posti Auto Scoperti          | 84                                     |
|                  | <b>MQ AREE ESTERNE</b>       | <b>151</b>                             |

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di tredici unità a destinazione catastale mista, ovvero: filiale bancaria, posti auto scoperti e posti auto coperti, facenti parte di un più ampio edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, risalente agli anni '60, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a falde e tamponamenti esterni in muratura rivestita da pietra naturale al piano terra, intonacata e tinteggiata ai piani sovrastanti, nonché serramenti in legno e vetri antisfondamento al piano terra e in legno e vetrocamera ai piani superiori.

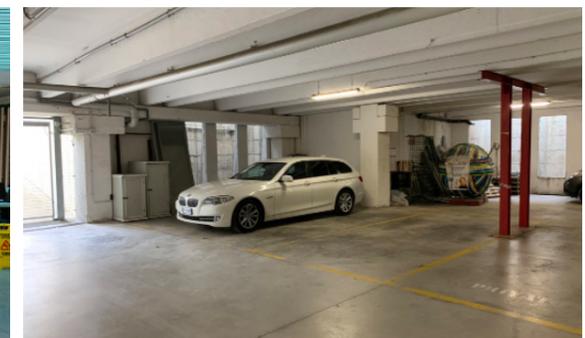
L'accesso alla Proprietà avviene dal civico 26 di via G. Deledda, tramite un ingresso dalla strada principale, tratto della SP3 vi Giardini Sud, che immette all'area cortilizia sulla quale si affaccia il complesso immobiliare a forma di "L".

L'unità principale è costituita da un locale commerciale ubicato al piano terra. Completano la Proprietà un'area esterna scoperta, 7 posti auto scoperti localizzati davanti all'ingresso, 3 posti auto e un box inseriti al piano interrato, accessibili da rampa carraia con accesso lungo via L. Pirandello.

Si ritiene che lo stato manutentivo e conservativo generale risulti buono.



Vista interna unità commerciale



Vista interna posti auto coperti