



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



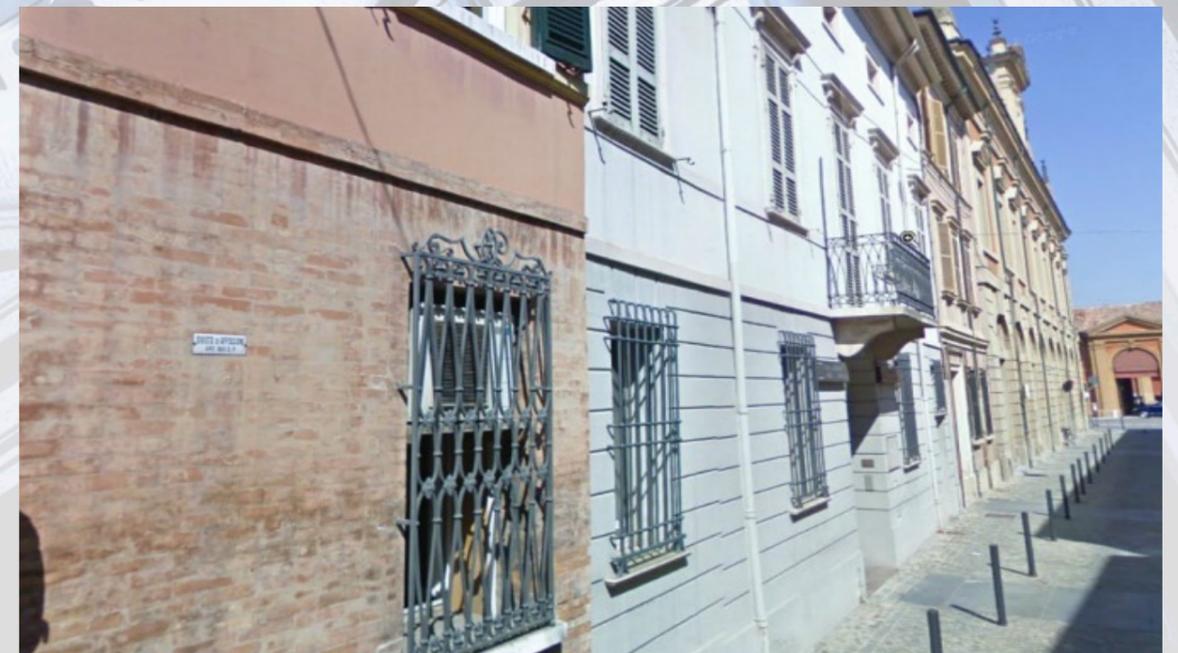
Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà



LUGO (RA)  
via Garibaldi, 21



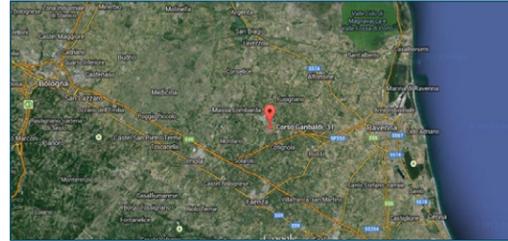
Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.  
Direzione Immobili ed Acquisti  
Via Carlo Poma, 47 – 20129 Milano  
[www.immobili.intesaspaolo.com](http://www.immobili.intesaspaolo.com)  
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

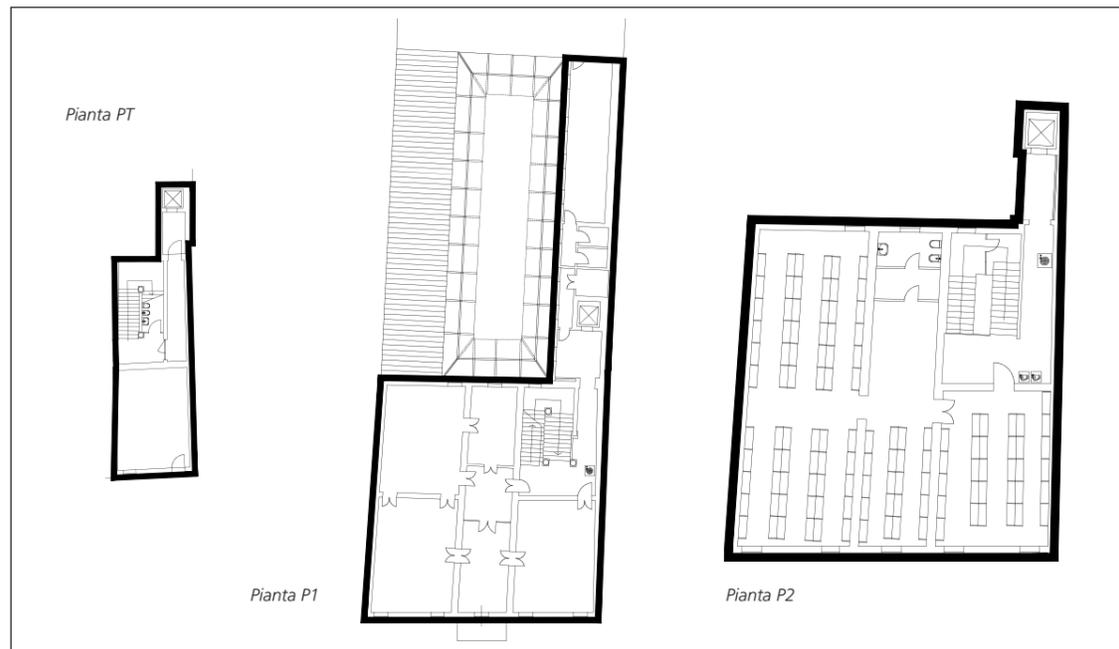
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

La proprietà oggetto della presente stima trova ubicazione a pochi metri dalla piazza principale del comune di Lugo. La cittadina, con una popolazione di circa 32000 abitanti, si inserisce nel territorio giacente sotto la competenza amministrativa della provincia di Ravenna, da cui risulta distare circa 30 Km in direzione est. L'immobile in oggetto sorge in un intorno urbano caratterizzato da uso misto commercial/direzionale e residenziale. Gli ambiti commerciali, quasi tutti al dettaglio, sono ricavati ai livelli terra degli edifici circostanti mentre ai piani superiori sono presenti, per la maggior parte, locali adibiti ad uso ufficio e residenziale. Completamente saturo, l'edificato di zona fa riferimento ad una tipologia edilizia a cortina lungo strada formata da edifici che, verso l'interno, vanno a determinare ambiti cortilizi su cui aggettano costruzioni articolate per lo più su due/tre livelli fuori terra. Trattandosi di un ambito centrale, gli edifici d'epoca e di buona fattezza architettonica si affiancano a costruzioni più recenti, soprattutto allontanandosi dal centro, o resi oggetto di pesanti ristrutturazioni. Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche, attrezzature religiose ed uffici comunali, etc... Sufficienti le disponibilità di parcheggio, anche se (nelle immediate vicinanze dell'asset), gli stessi sono fruibili solo a pagamento data la giacenza interna al centro storico. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti su gomma, si segnala la vicina presenza di fermate di mezzi pubblici che garantiscono collegamenti sia urbani che extraurbani. Per quanto riguarda invece le grandi vie di comunicazione, si deve rimarcare come il collegamento autostradale sia raggiungibile sia da Faenza che da Ravenna che distano rispettivamente da Lugo circa 21 e 30 km mentre il collegamento aeroportuale (di Forlì) è distante circa 50 km e quello portuale (di Ravenna) non meno di 40 km.



## PIANTE



## DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lugo le unità in oggetto sono identificate dai seguenti subalterni:  
 - subalterno n. 10 (derivante dal frazionamento del subalterno n. 4 per variazione del 27/01/2014 n.5510.1/2014) del mappale n. 13 del foglio n. 110 per ciò che concerne gli ambiti a sportello bancario e relativi accessori del piano terra, primo e secondo, che sono classificati in D/5 con una rendita di € 9.504,00.

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione	Superficie scoperta pertinenziale in cessione
PT	NEGOZIO SUB 10 (Porzione ex Sub 4)	100,50	
PT	COLL. VERTICALI SUB 10 (Porzione ex Sub 4)	18,80	
P1	UFFICI SUB 10 (Porzione ex Sub 4)	336,22	
P1	COLL VERTICALI SUB 10 (Porzione ex Sub 4)	23,50	
P1	TERRAZZE SUB 10 (Porzione ex Sub 4)		5,07
SOTT.	ARCHIVIO SUB 10 (Porzione ex Sub 4)	258,22	
SOTT.	COLL. VERTICALI SUB 10 (Porzione ex Sub 4)	20,98	
TOTALE		758,22	5,07

## DESCRIZIONE

La proprietà in esame risulta essere costituita da porzione immobiliare ad utilizzo commercial/direzionale. Tale unità fa parte di una più ampia porzione di proprietà del gruppo bancario Intesa San Paolo utilizzata, almeno in parte, strumentalmente. L'unità in oggetto è composta da una porzione occupante parte del piano terra, primo e del piano mansardato di un edificio risalente verosimilmente ai primi anni del ventesimo secolo che si sviluppa su due livelli oltre ad uno mansardato. Parzialmente gli ambiti esaminati risultano liberi. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in muratura portante con copertura a falde rivestita in tegole di laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati sia a livello terra che ai livelli superiori e risultano, sul fronte principale, impreziositi da elementi di decoro quali cornici degli ambiti finestrati, fasce di finto bugnato fino all'altezza dello spiccatto del primo piano, inferriate a protezione dei serramenti del livello terra, balconi con parapetti in ferro lavorato, etc... Il cespite è contraddistinto da standing, usi materici e finiture che vedono serramenti esterni in metallo e vetrocamera con oscuramento ottenuto da persiane in legno, pavimentazione realizzata in marmo nei locali al piano terra e primo, in cotto per la parte dei collegamenti verticali tra piano primo e piano mansardato ed in linoleum, cotto e ceramica al piano mansardato. La compartimentazione interna è ottenuta in parte con pareti modulari attrezzate mobili ed in parte con normali tavolati di laterizio. I serramenti interni sono taluni in metallo ed altri in legno e sono presenti porzioni controsoffittate con pannellature di gesso. Dal punto di vista impiantistico l'immobile dispone delle usuali dotazioni con riscaldamento e condizionamento autonomo, impianto elettrico e d'illuminazione, idrico/sanitario, impianto d'allarme ed antincendio. Buono lo stato conservativo e manutentivo generale.