

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di analisi costituisce un complesso immobiliare composto da un fabbricato principale che si sviluppa in tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) oltre ad un quarto piano che si configura come una torretta. Ci sono poi un fabbricato ad uso accessorio anch'esso di tre livelli, una cabina enel e la corte comune. Il tutto sorge in corrispondenza dell'incrocio tra il corso Matteotti e la via Mazzini. Non sono stati rilevati piani interrati e la copertura è a falde con manto di rivestimento in coppi. Il complesso ha una destinazione commerciale al piano terreno, residenziale e terziaria al piano primo mentre i corpi accessori sono destinati a posti auto, depositi e centrali tecnologiche. Il corpo principale presenta tipologia e caratteristiche costruttive riconducibili ad un periodo di edificazione storica ma l'asset è stato reso oggetto di lavori di conservazione e di ristrutturazione nel corso degli anni che sicuramente sono andati ad interessare soprattutto la zona commerciale del piano terreno. L'articolazione dell'immobile per usi, livello di piano ed unità è così composta:

- un'unità immobiliare ad uso ufficio si sviluppa al piano primo con soffitta accessoria al piano secondo;
- un'unità immobiliare ad uso abitazione si sviluppa al piano primo con soffitte accessorie sia al piano secondo che al terzo;
- due unità immobiliari ad uso autorimessa al piano terreno.
- locale tecnico a piano terra, ex archivio a piano primo ed un locale soffitta sito a piano secondo, catastalmente identificati unitamente alla filiale bancaria, che resta invece in proprietà. Le costruzioni del corpo principale e del basso servizio presentano una struttura portante realizzata in muratura con copertura a falde rivestita con manto in coppi. I prospetti sono prevalentemente rifiniti con laterizio a vista mentre a livello del piano terra è presente un rivestimento in pietra a bugnato liscio limitatamente al corpo principale. Si presentano infatti intonacate e tinteggiate le facciate del basso servizio a destinazione accessoria mentre la cabina enel presenta una struttura in cemento e laterizio con copertura piana. L'unità direzionale si sviluppa al piano primo dell'edificio ed è costituita da un ingresso, da cinque vani ad uso ufficio con relativo disimpegno, da un bagno integrato da un wc, da un ripostiglio e da un balcone. E' inoltre presente una soffitta di pertinenza al piano secondo. L'unità è dotata di serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in legno mentre la pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti nei bagni. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta con pareti in laterizio intonacate, finite a gesso e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a piastra e condizionamento con split ed inoltre si hanno le usuali dotazioni di impianto elettrico, d'illuminazione ed idrico-sanitario. Lo stato conservativo e manutentivo risulta sufficiente ed appaiono necessarie diverse opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'unità residenziale si sviluppa al piano primo dell'edificio ed è costituita da un ingresso, dal locale pranzo, dalla cucina, da un disimpegno, da una camera, dal bagno integrato con wc, da un corridoio, da due ulteriori camere da letto e da un ripostiglio. Sono inoltre presenti due soffitte di pertinenza al piano secondo ed una terza soffitta giace invece al piano terzo. L'unità è dotata di serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in legno mentre la pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti nei bagni. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta con pareti in laterizio intonacate, finite a gesso e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a piastra ed il condizionamento con split. Sono inoltre presenti le usuali dotazioni di impianto elettrico, d'illuminazione ed idrico-sanitario. Lo stato conservativo e manutentivo risulta sufficiente e sono necessarie opere interne di manutenzione ordinaria al piano primo mentre la soffitta al piano terzo (torretta) risulta gravemente lesionata dagli eventi sismici che hanno colpito la zona nel maggio 2012. Infine le unità ad autorimessa si sviluppano al piano terra dell'edificio ed hanno accesso dal cortile interno che consente anche l'ingresso alle unità immobiliari al piano primo. Attualmente le autorimesse vengono usate impropriamente come depositi, archivi e magazzini. Le unità sono dotate di serramenti esterni in legno mentre la pavimentazione dei locali è in battuto di cemento. Lo stato conservativo e manutentivo risulta mediamente discreto.

## DESCRIZIONE

Al Catasto Fabbricati del comune di Finale Emilia l'asset è identificato come segue:

- foglio n. 95, mappale n. 351, subalterno n. 9, ricadente in categoria A/10 di classe 1 ed avente una consistenza di 7 vani ed una rendita di € 1.283,40;
- foglio n. 95, mappale n. 351, subalterno n. 10, ricadente in categoria A/2 di classe 3 avente una consistenza di 8 vani ed una rendita di € 723,04;
- foglio n. 95, mappale n. 352, subalterno n. 7 ricadente in

categoria C/6 di classe 6 con una consistenza di 18 mq ed una rendita di € 62,28;

- foglio n. 95, mappale n. 352, subalterno n. 8, ricadente in categoria C/6 di classe 6 avente una consistenza di 13 mq ed una rendita di € 44,98.

- foglio n. 95, mappale n. 351, subalterno n. 8, graffato con il subalterno n. 9 del mappale n. 352 del foglio n. 95, ricadente in categoria D/5 ed avente una rendita di € 6.016,00; (limitatamente ad alcune porzioni di piano terra, primo e secondo)

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

INTESA  SANPAOLO



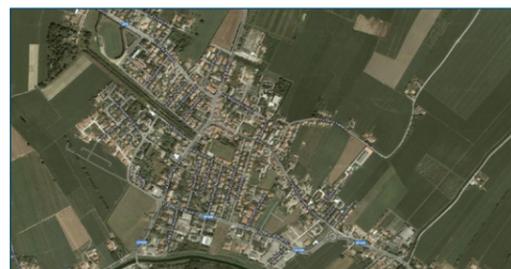
FINALE EMILIA (FE)  
Massa Finalese, 7



INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'edificio oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico del comune di Finale Emilia posto a circa 40 km a nord/est di Modena ed a circa 30 km ad ovest di Ferrara. L'asset giace in un intorno urbano caratterizzato da unità a destinazione residenziale, commerciale e terziario. 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. Il tessuto urbano è completamente saturo ed è composto prevalentemente da insediamenti realizzati in periodi che, pur differenti, ne vedono la maggioranza ascrivibile fra gli inizi del '900 ed il primo dopoguerra. Gli edifici si sviluppano in maggioranza con una tipologia semiestensiva che raramente supera i due/tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso come strutture scolastiche (dall'infanzia alle medie superiori), attrezzature religiose, impianti sportivi ed uffici pubblici, farmacie, sportelli bancari e luoghi di interesse ludico/culturale/artistico. Discrete risultano le disponibilità di parcheggio pubblico con possibilità di sosta nelle immediate vicinanze dell'immobile in zone a disco orario. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti si segnala la vicinanza sia delle fermate dei mezzi pubblici cittadini su gomma e che delle principali arterie stradali d'interesse locale. La stazione ferroviaria è presente nel comune di San Felice sul Panaro mentre recentemente sono state realizzate strade di alto scorrimento che fungono da collegamento rapido con i comuni limitrofi e la circonvallazione.



## PIANTE



## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
P1	UFFICIO (SUB. 9 MAP. 351)	152,31
P2	SOTTOTETTO (SUB. 9 MAP. 351)	54,20
	<b>SUBTOTALE SUB. 9 MAP. 351</b>	<b>206,51</b>
P1	ABITAZIONE (SUB. 10 MAP. 351)	139,69
P2	SOTTOTETTO (SUB. 10 MAP. 351)	84,23
P3	TORRETTA (SOFFITTA SUB. 10 MAP. 351)	30,00
	<b>SUBTOTALE SUB. 10 MAP. 351</b>	<b>253,92</b>
PT	AUTORIMESSA (SUB. 8 MAP. 352)	17,92
	<b>SUBTOTALE SUB. 8 MAP. 352</b>	<b>17,92</b>
PT	AUTORIMESSA (SUB. 7 MAP. 352)	22,08
	<b>SUBTOTALE SUB. 8 MAP. 352</b>	<b>22,08</b>
PT	LOC. TEC. (SUB. 8 MAP. 351 graff. SUB. 9 MAP. 352)	22,00
P1	EX ARCH. (SUB. 8 MAP. 351 graff. SUB. 9 MAP. 352)	44,00
P2	SOFFITTA (SUB. 8 MAP. 351 graff. SUB. 9 MAP. 352)	44,00
	<b>SUBTOTALE SUB. 8 MAP. 351 graff. SUB. 9</b>	<b>110,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>610,43</b>



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà