



UDINE
Via Marangoni, 47 - Box e Archivi

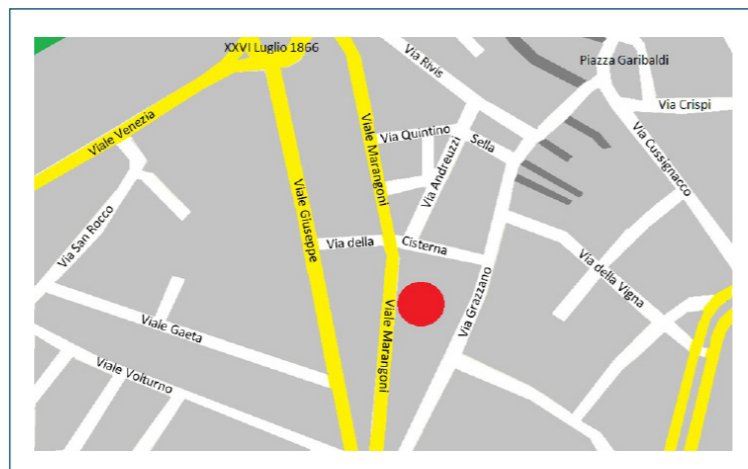
Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Centrale Immobili
Via Bisceglie, 120 – 20152 Milano
www.immobili.intesa.com

Società del Gruppo
INTESA  SANPAOLO

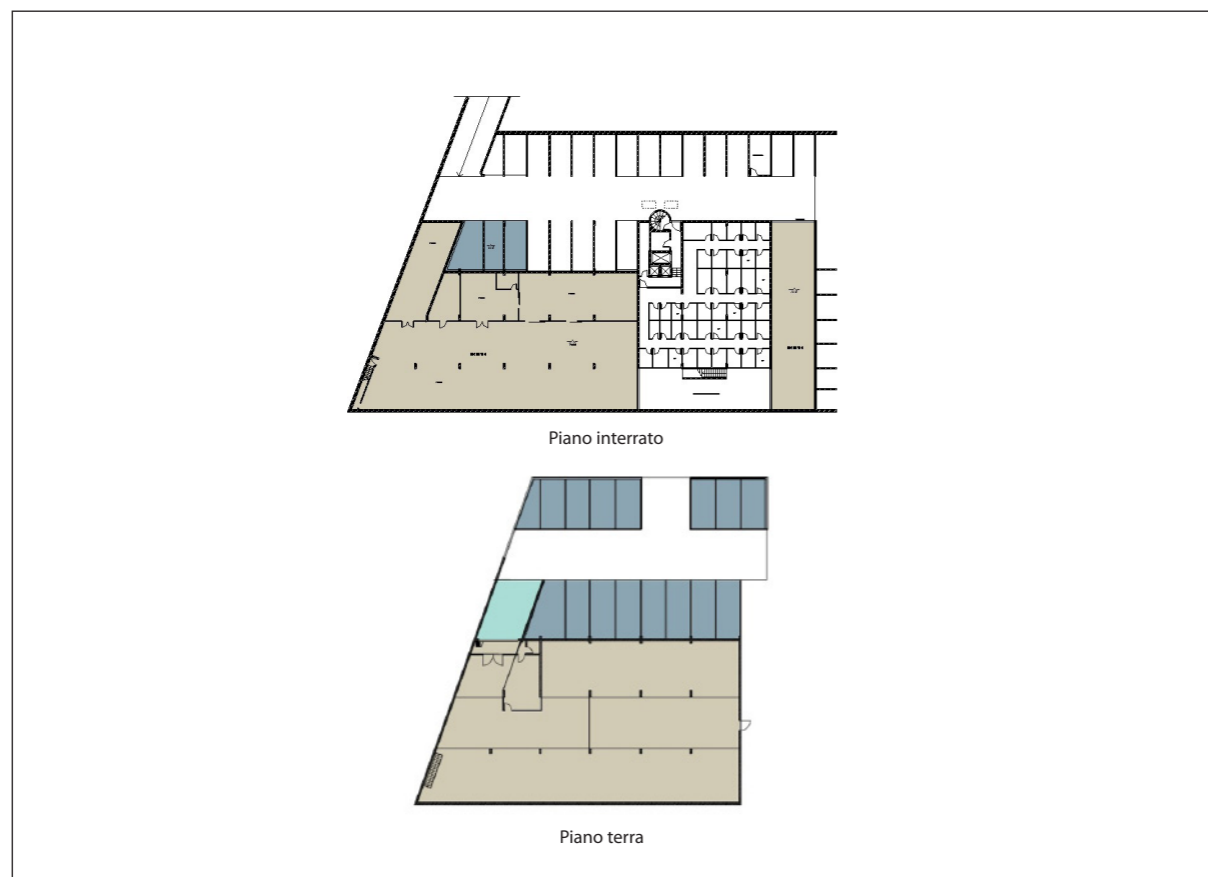
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione sono ubicate nella parte centrale di Via Antonio Marangoni, con accesso dal numero civico 47, ai bordi del centro cittadino. Il viale delimita ad ovest il centro storico della città di Udine, in prossimità di Piazzale XXVI Luglio da cui inizia Viale Venezia che conduce all'autostrada (uscita Udine Sud), allo Stadio Friuli, al Palasport "Carnera" e alla Fiera. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da edifici storici a cui si affiancano altri di più recente realizzazione, ad elevata densità edilizia, composti prevalentemente da unità residenziali. Nelle vie di collegamento al centro, ai piani terra, sono localizzati vecchi esercizi commerciali di vicinato. La zona, servita ottimamente dalle principali linee di trasporto pubblico, risulta facilmente raggiungibile anche con i mezzi privati; sulla parallela Via Grazzano la dotazione di parcheggi a pagamento, su suolo pubblico risulta sufficiente. Udine è posizionata nell'estremo nord-est italiano nelle vicinanze del confine con la Slovenia e con l'Austria. Dal punto di vista infrastrutturale la città è servita dalla "Autostrada A23 Alpe Adria" che sfocia, in località Palmanova a sud, sulla "Autostrada A4", tratto "Venezia - Trieste", in località Tarvisio a nord, sull'Autostrada Austriaca A2 che conduce a Vienna passando per Villaco e Graz. La stazione ferroviaria di Udine è servita dalle linee ferroviarie verso Venezia, Trieste, Tarvisio, Cervignano e Cividale.



PIANTE



CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1 - Piano Interrato	Deposito/archivi	960
S1 - Piano Interrato	Box Singoli (n°3)	68
PT - Primo Terra	Archivi	665
PT - Primo Terra	Portico uso esclusivo	50
PT - Primo Terra	Box Singoli (n°16)	288
TOTALE		2.031

DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto sono inserite all'interno edificio in linea, realizzato tra la fine degli anni sessanta, che si eleva per sette piani fuori terra più uno interrato, caratterizzato dalla forte modularità razionalista della struttura in calcestruzzo armato, parte gettata in opera e parte prefabbricata. L'immobile presenta al piano interrato magazzini e box; al piano terra magazzini, box e ampi porticati di passaggio; mentre ai piani in elevazione la destinazione d'uso prevalente è residenziale.

La distribuzione interna del deposito ubicato al piano terra è interessata da tre file di pilastri. L'altezza interna varia tra 2,8 metri e 4 metri circa a seconda delle campate; mentre il solaio di copertura, piano, è caratterizzato dalla presenza di lucernari disposti lungo il perimetro dello stesso. I locali sono riscaldati per mezzo di aerotermi e sono protetti da impianto antintrusione. I locali di deposito del piano interrato, di forma geometrica rettangolare allungata hanno altezza utile interna superiore ai tre metri. Entrambi i depositi, accessibili da automezzi, sono delimitati da pareti prive di finestre e sono gravati da servitù di passaggio consistenti in tubature impiantistiche e condutture di scarico fognarie provenienti dai sovrastanti piani residenziali del condominio. Un parte dei locali ad uso deposito del piano interrato è dotata di un piccolo locale attrezzato a caveau (con porta blindata) ed è collegata con gli spazi sovrastanti per mezzo di scala interna. Essa è servita dai seguenti impianti: idrico potabile, illuminazione, rilevatori di fumo.



Vista interna/esterna della proprietà