

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SANTARCANGELO COSTRUZIONI  
SOC. COOP. A.R.L.

## LOTTO 1



**Foto 1** - Facciata esterna del locale ex cappella, destinato a commerciale e direzionale, al piano terra l'ingresso, l'area antistante è in uso esclusivo dell'immobile.



**Foto 2** - Sulla destra della ex cappella al piano primo l'ufficio che si affaccia sulla via Dante di Nanni.



**Foto 3** - Piano terra utilizzato come sala riunioni, sulla parete l'ingresso al centro ai lati un servizio igienico e un ripostiglio; il pavimento è in marmo a dama. Si notano le colonne portanti del soppalco soprastante (non regolarizzabile).



**Foto 4** - Una scala in ferro porta al piano primo del locale adiacente dove si trovano gli uffici e al soppalco. Gli interni del locale sono di pregio con affreschi, cornici e decorazioni.



**Foto 5** - Ripresa dal soppalco, come si evince dall'immagine il locale è di grande effetto, sulla parete di fondo una finestra.



**Foto 6** - Sul fondo il soffitto a semicupola, decorato con immagini religiose.



**Foto 7** - Nella porzione bassa, due finestre che illuminano il piano terra utilizzato come libreria/studio.



**Foto 8/9** - Una scala in muratura con rivestimento in marmo rosso porta al piano interrato dove si trovano un locale studio, un archivio, un ripostiglio e un servizio igienico.



**Foto 10** - Locale studio con pavimento in gres anticato con inserti, il locale è munito di riscaldamento e aria condizionata.



**Foto 11** - Un'ampia porta finestra si affaccia sulla bocca di lupo a tutta altezza.



**Foto 12** - Un locale adibito ad archivio collegato al locale studio.

## LOTTO 2



**Foto 13** - Ufficio che si affaccia sulla via Dante di Nanni, il pavimento è in gres, gli infissi sono in alluminio con vetro camera. L'ufficio aveva una maggiore dimensione è stato ridotto creando un piccolo ufficio laterale, (da regolarizzare con pratica SCIA in sanatoria e successiva variazione catastale, oppure con demolizione della parete che risulta in materiale leggero).



**Foto 14** - Un portoncino conduce al vano scala condominiale.



**Foto 15/16** - Piccolo ufficio ricavato adiacente a quello maggiore, sul fondo del corridoio la porta d'ingresso in legno e vetro, sulle pareti molti armadi a muro.



**Foto 17** - Sulla sinistra una porta a vetro che collega al locale ex cappella, sul fondo una porta laccata per accedere al terzo locale/ufficio, sulla destra una porta che permette di accedere al bagno e al ripostiglio.



**Foto 18** - Servizio con rivestimento sulle pareti.



**Foto 19** - Porta a vetro che separa con la ex cappella.

## LOTTO 3



**Foto 20** - Ufficio con ingresso indipendente e comunicante con il lotto 2, la porta finestra si affaccia sulla corte interna.



**Foto 21** - Una stanza con finestra, sempre con vista sulla corte interna.



**Foto 22** - All'interno del condominio diverse piante e verde.



**Foto 23** - Sul terreno si nota la bocca di lupo del piano interrato protetta da grata in ferro.

## LOTTO 4



**Foto 24** - Il centro "Galleria Covignano" raccoglie diverse attività commerciali legate all'edilizia e anche direzionali.



**Foto 25** - L'immobile oggetto di stima è al piano seminterrato a cui si accede su due lati tramite la rampa, l'area antistante è in uso esclusivo ai sub 20-28.



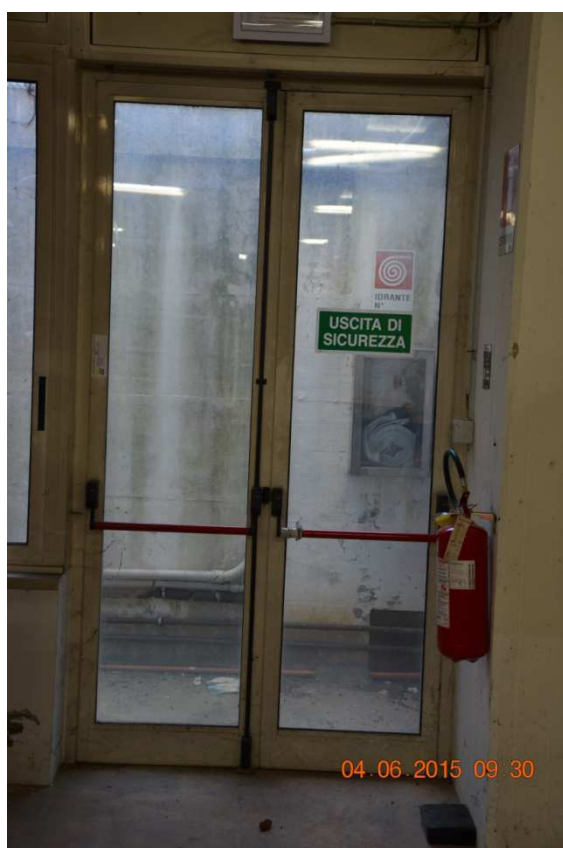
**Foto 26** - L'ingresso è tramite il portone di metallo coibentato.



**Foto 27** - All'interno con il pavimento in cemento industriale un locale per la ricarica dei muletti, che necessita di interventi di manutenzione.



**Foto 28** - Sulle pareti laterali a partire da circa cm. 200 una lunga finestrazione, gli impianti sono a vista.



**Foto 29/30** - Una via di fuga tramite una porta antincendio apribile con maniglioni antipánico, conduce nello scannafosso perimetrale dove tramite una scala in ferro e un meccanismo elettromeccanico, che alza la grata, si accede allo spazio aperto.



**Foto 31/32** - Sulle pareti laterali, nonostante la presenza dello scannafosso sono evidenti segni di infiltrazioni e muffe, dovuti parte alla cattiva manutenzione e/o alla scarsa tenuta degli infissi di alluminio.

## LOTTO 5



**Foto 33** - Palazzina quadrifamiliare con piano interrato, terra, primo, sottotetto; l'appartamento è al piano primo e sottotetto; le finiture esterne sono di buona qualità.



**Foto 34** - Antistante la palazzina dei posti auto.



**Foto 35** - Al piano primo gli ingressi agli appartamenti dal vano scala condominiale, la scala è in marmo e la ringhiera in ferro smaltato.



**Foto 36** - L'appartamento è da completare mancano: le porte, i pavimenti, il completamento degli impianti, la tinteggiatura; la stima ha tenuto conto del completamento assegnando € 100/mq. in riduzione del prezzo.



**Foto 37** - La scala porta al piano sottotetto, il portoncino è del tipo blindato.



**Foto 38** - Nelle vicinanze terreni agricoli su più lati sebbene il fabbricato sia a poche centinaia di metri dai principali servizi.



**Foto 39** - Nel sottotetto diversi ambienti "soffitta", predisposti per essere utilizzati anche come camere da letto. Il riscaldamento è a pavimento con pannelli radianti, il tetto in legno a vista.



**Foto 40** - Le soffitte sono munite di lucernai.



**Foto 41** - Ingresso al piano interrato dove si trovano i garage.



**Foto 42/43** - Sul balcone è installata la caldaia di riscaldamento in apposito armadio. L'accesso ai garage dalla porta tagliafuoco.



**Foto 44** - Garage con porta basculante predisposta per la motorizzazione.



**Foto 45** - Il pavimento è in gres.

## LOTTO 6



**Foto 46** - Palazzina di cinque appartamenti, con piano interrato, rialzato, primo e sottotetto.



**Foto 47** - Vista sulla via delle Magnolie, di recente urbanizzazione.



**Foto 48** - Appartamento con ampie aperture sulla zona giorno. Da completare mancando porte, pavimenti, completamento degli impianti.



**Foto 49** - Angolo cottura con tutti gli impianti predisposti, il riscaldamento è a pannelli radianti nel pavimento.



**Foto 50** - Vi è la predisposizione per l'aria condizionata



**Foto 51** - Infissi in alluminio con vetro camera.



**Foto 52** - Nei bagni è predisposto il sistema di ricircolo dell'aria.



**Foto 53/54** - Sulla loggia l'armadio che contiene la caldaia di riscaldamento.



**Foto 55** - Al piano sottotetto delle "soffitte" predisposte per l'utilizzo anche come camere da letto.



**Foto 56** - Il tetto è in legno con rivestimento di assito a pannelli.



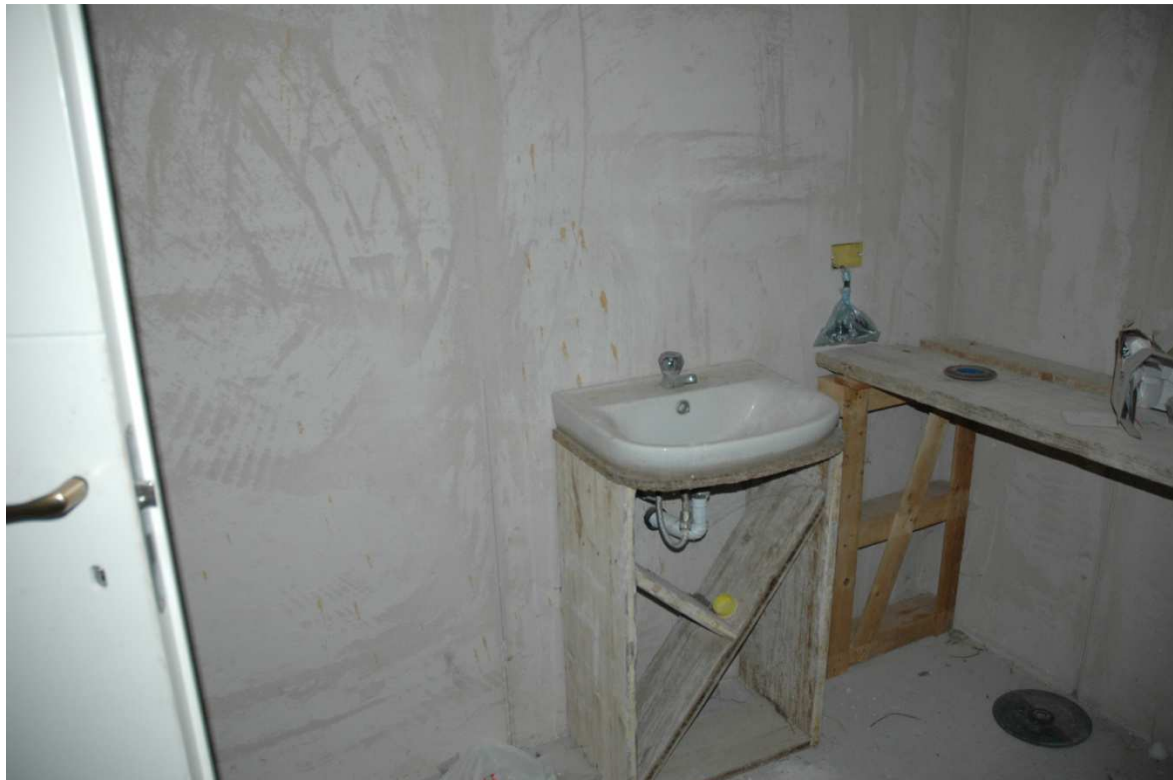
**Foto 57** - Nelle porzioni più basse sono stati ricavati dei ripostigli.



**Foto 58** - La scala in muratura porta al sottotetto.



**Foto 59** - Nel garage al piano interrato alcuni impianti sono a vista, il pavimento è in gres.



**Foto 60** - E' presente anche un locale bagno.

## LOTTO 7



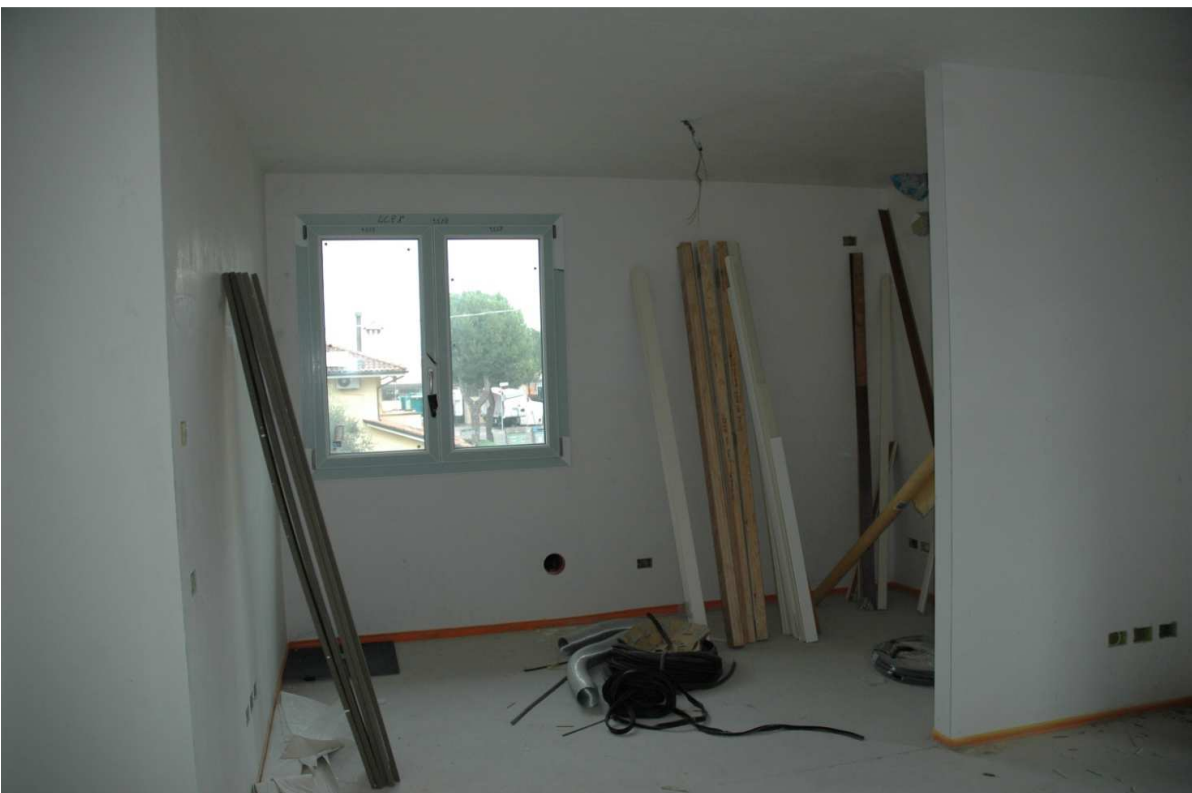
**Foto 61** – L'appartamento è al piano primo con loggia sul fronte.



**Foto 62** – All'interno mancano ancora delle opere che sono state conteggiate in riduzione del prezzo.



**Foto 63** – Il portoncino è del tipo blindato, gli impianti sono da completare.



**Foto 64** – Il riscaldamento è a pannelli radianti nel pavimento, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro.



**Foto 65/66** – Sulla loggia l'armadio della caldaia di riscaldamento, soglie e banchine in marmo.



**Foto 67** – Al piano sottotetto, una finestra e la predisposizione degli impianti.



**Foto 68** – Soffitto in doghe di legno.



**Foto 69** – Sul tetto lucernari con vetro camera.



**Foto 70** – Garage con parete predisposta per la sistemazione di un angolo cottura, pavimento in gres.



**Foto 71** – Porta basculante motorizzata.

## LOTTO 8



**Foto 72** – La porzione del capannone è la più interessante trovandosi nell'angolo rivolto verso Santarcangelo di Romagna molto visibile dalla strada statale.



**Foto 73** – L'area si spinge fino al retro del fabbricato dove si trova un grande parcheggio per automezzi pesanti.



**Foto 74** – Internamente al piano terra dalle vetrate due ingressi agli uffici/mostre.



**Foto 75** – Dal piano terra si sale al piano primo e secondo.



**Foto 76** – Primo piano con ampie vetrate e la scala in ferro e acciaio che porta al piano uffici.



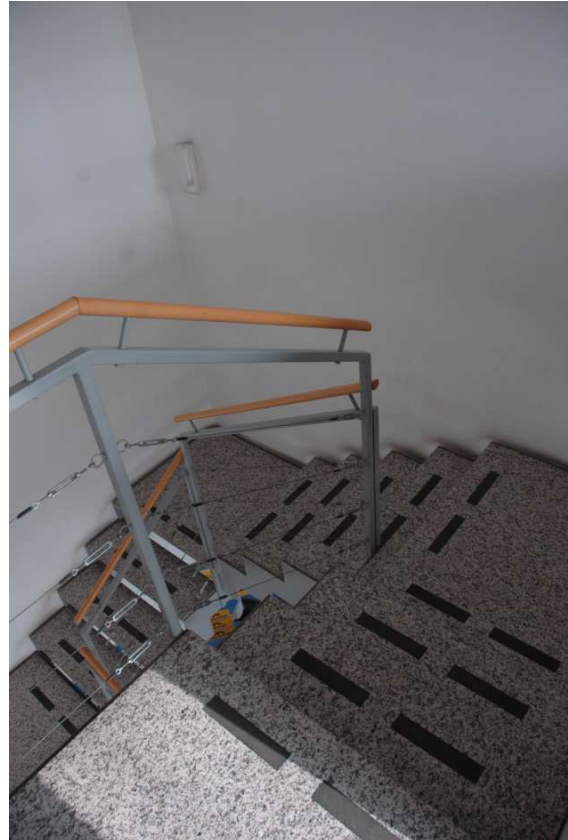
**Foto 77** – Vista della saletta d'aspetto con le vetrate dirette sulla strada statale.



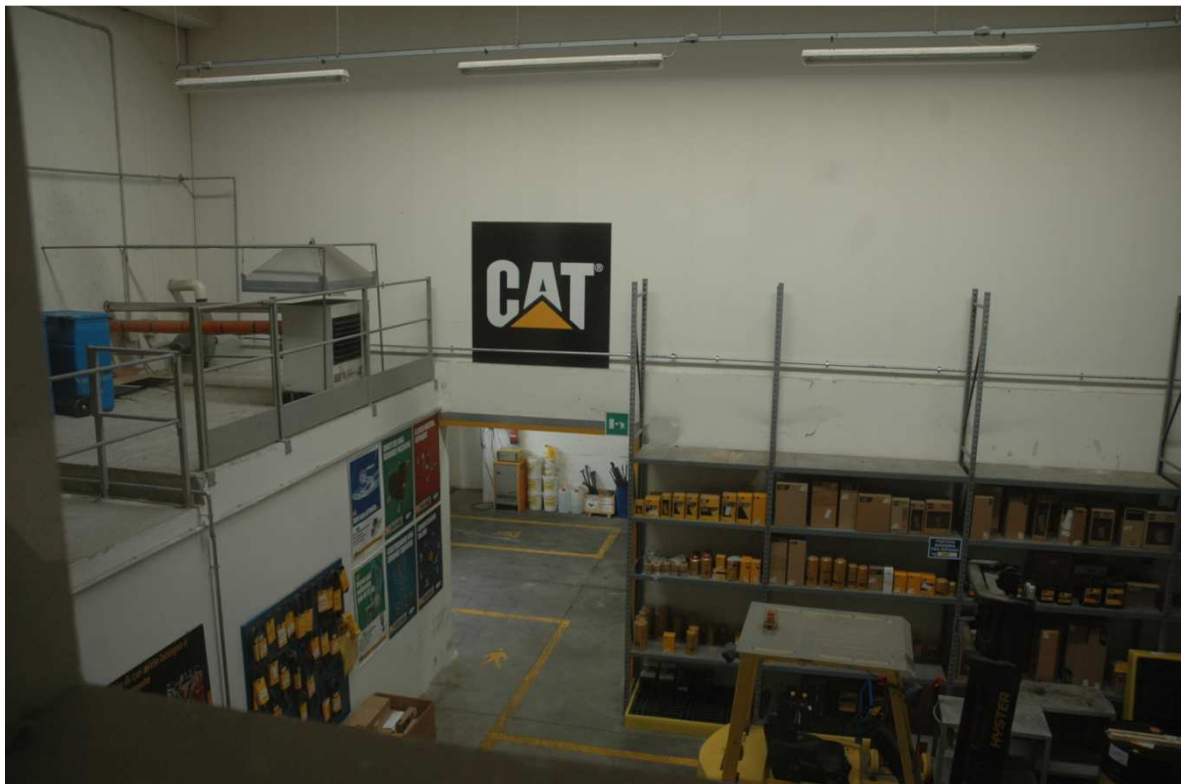
Foto 78 – Uffici con ampie finestre, il pavimento è in gres.



Foto 79 – Delle aperture anche sulla parete posteriore.



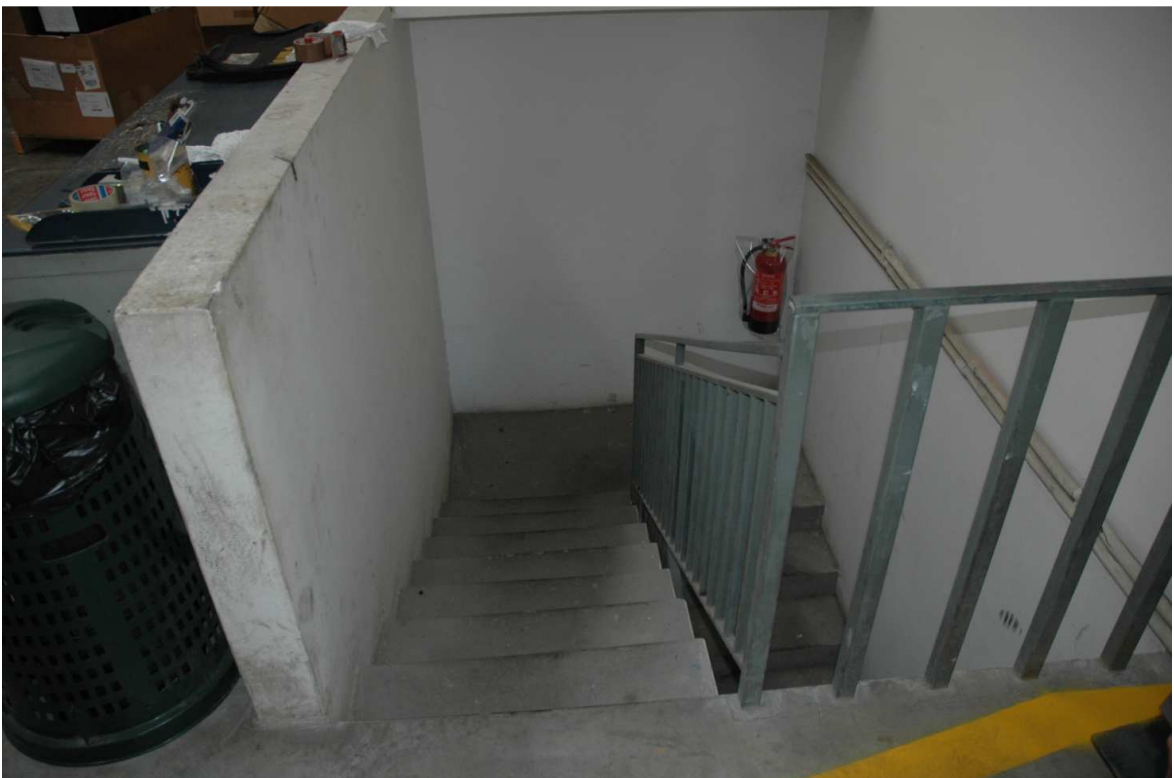
**Foto 80/81** – I bagni sono rivestiti fin a cm. 200 con ceramica, mentre la scala ha i gradini di granito.



**Foto 82** – Sul retro il deposito/laboratorio con una porzione soppalco ricavato sopra i locali lavaggio e centrale termica.



**Foto 83** – Il capannone è in buono stato e gli impianti risultano a norma con le vigenti normative.



**Foto 84** – Scala in muratura di accesso al piano interrato.



**Foto 85** – Al piano interrato delle bocche di lupo consentono una aerazione e illuminazione discreta.



**Foto 86** – Il pavimento è in piastrelle di gres, gli impianti sono a vista. Una parte in alluminio e vetro separa una zona deposito.



**Foto 87** – All'esterno una porta in metallo di accesso alla centrale termica.



**Foto 88** – Centrale termica con caldaia.



**Foto 89** – Locale deposito oli con grata in metallo e raccolta.

## LOTTO 9



**Foto 90** – Prospetto principale con la parte vetrata sede degli uffici e sale mostre.



**Foto 91** – Ampio parcheggio interno e accesso alla zona deposito, sulla destra.



**Foto 92** – Vista del deposito dalla zona soppalco, sopra gli uffici.



**Foto 93** – Il locale è facilmente accessibile dalla corte, gli impianti sono a vista in canaline a norma con le vigenti normative dell'epoca.



**Foto 94** – Una grande vetrata, dal piano soppalco, che si affaccia sulla strada statale.



**Foto 95** – Al piano terra un locale servizi e una grande porta che comunica con la zona uffici e mostra (non ispezionata alla data del sopralluogo fotografico).

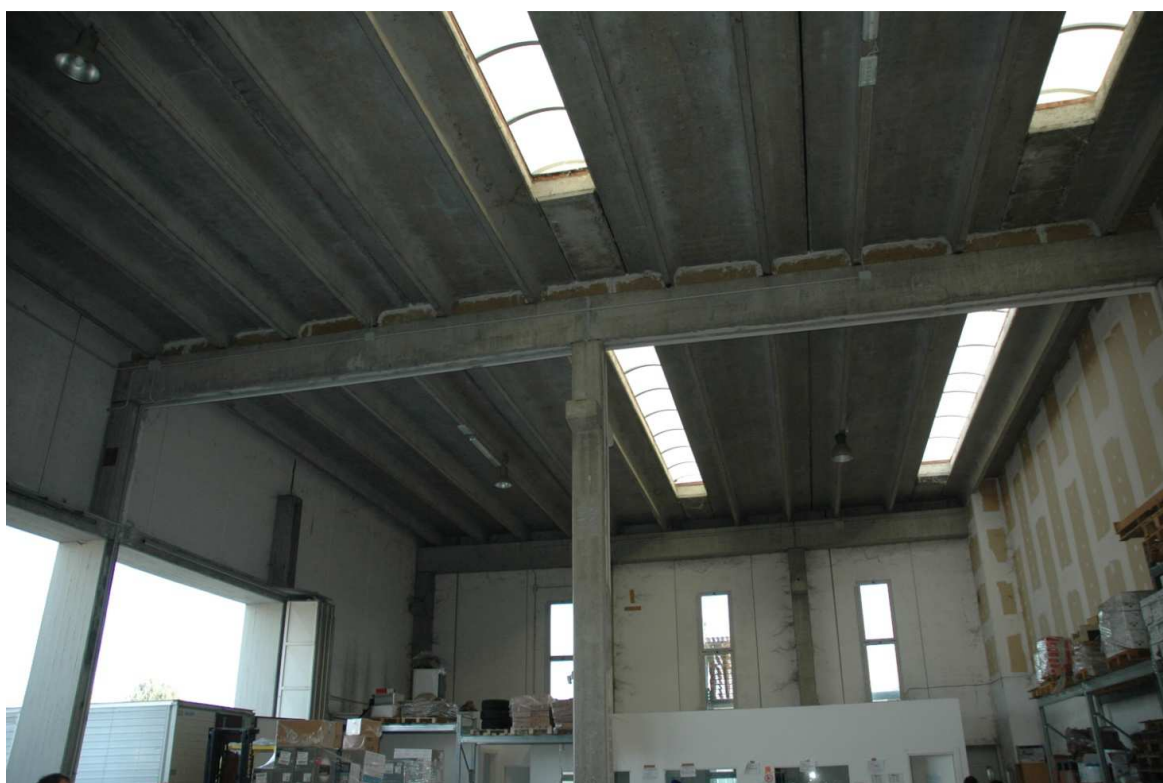


**Foto 96** – Corte con pavimentazione in cemento industriale, parzialmente occupata dalle attrezzature della società

## LOTTO 10



**Foto 97** – Questa porzione del capannone ha l'ingresso sul retro dal piazzale destinato a parcheggio pubblico. All'interno è stato ricavato, in materiale leggero, un locale ad uso ufficio, privo di autorizzazione. Sulla parete si nota la presenza dei pannelli di cartongesso ancora privi di rasatura e tinteggiatura nella parte superiore.



**Foto 98** – Il capannone è edificato con la stessa tipologia dei lotti precedenti, sul tetto di copertura in piano dei lunghi plafoni che consentono una parziale illuminazione naturale.



**Foto 99** – Il portone è del tipo scorrevole a libro che consente una totale apertura.



**Foto 100** – Servizi e bagni nella porzione del fabbricato in muratura.



**Foto 101** – All'esterno l'ingresso dal piazzale con la pavimentazione in ghiaia.



**Foto 102** – Il piazzale si estende anche verso sud dove trovano facilmente posto anche gli automezzi pesanti, la pavimentazione necessita di un intervento di conservazione.