



MILANO (MI)
Via Moroni, 9



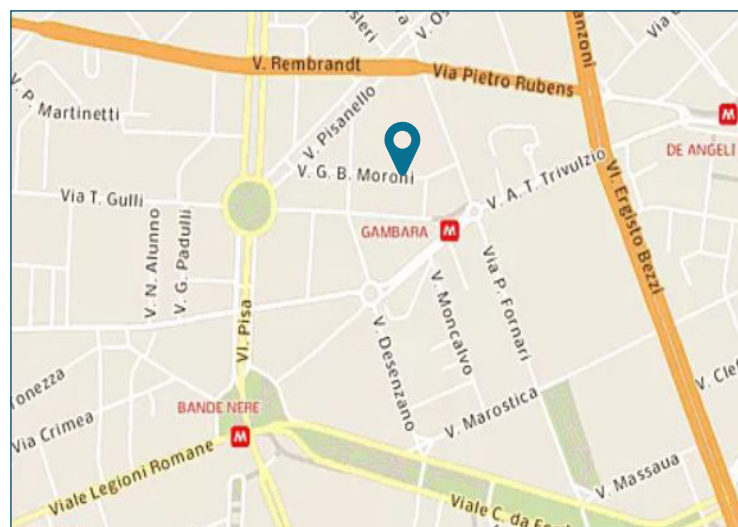
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
Via Bisceglie 120, 20152 Milano
www.proprieta.intesasanpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

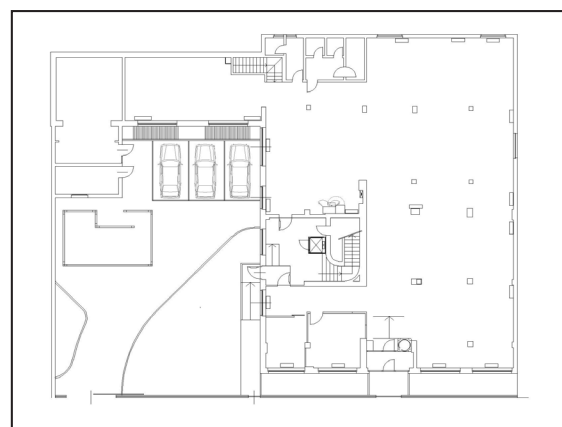
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

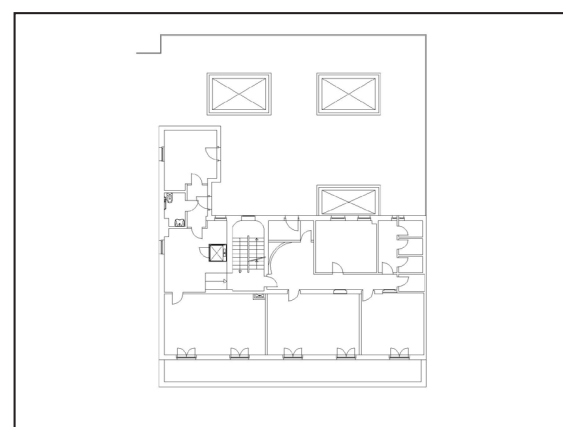
L'immobile in oggetto è ubico a Milano, città di 1.351.000 capoluogo dell'omonima città metropolitana e della regione Lombardia, più precisamente esso si localizza in via Moroni asse viario di limitate dimensioni che collega piazzale Gambara e Piazzale Siena, in una zona periferica ovest rispetto al centro storico cittadino. L'intorno urbano è caratterizzato da un'alta densità abitativa, ed è contraddistinto da edifici di modesta qualità realizzati tra gli anni '60 e '70 che si elevano su 7/8 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale con attività commerciali di quartiere inserite al piano terra. L'accessibilità risulta essere buona sia con mezzi privati grazie alla vicinanza della circonvallazione esterna che la collega al centro cittadino e dell'asse di via Rubens/Rembrandt che si innesta all'autostrada A4 Torino-Trieste che con mezzi di trasporto pubblico, infatti la metropolitana MM1 (linea rossa) fermata Gambara dista circa 500 metri dall'immobile.



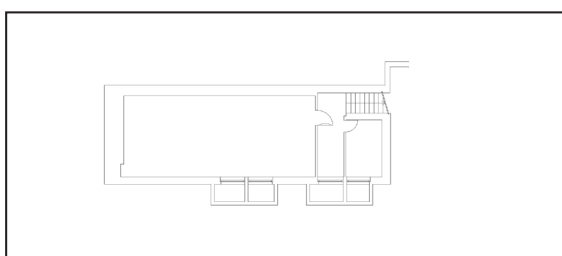
PLANIMETRIE CATASTALI



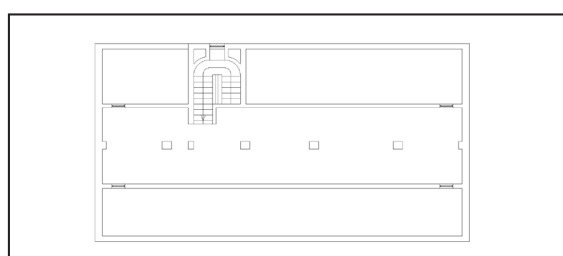
Piano terra



Piano primo



Piano interrato



Piano sottotetto

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
p1	378	152	4	A/10
PT-P2-S1	378	152 154	701 701	

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	593
PT	Autorimessa scoperta	40
PT	Scale/ascensori	51
PT	Vani Tecnici	61
P1	Scale/ascensori	18
P1	Balconi Terrazzi Chiostre	237
P1	Uffici	233
P2	Depositi / Archivi / Cantine /	89
P2	Scale/ascensori	11
S1	Depositi / Archivi / Cantine /	78
S1	Scale/ascensori	4
S1	Vani Tecnici	11
	MQ AREE INTERNE	1.426(mq)
PT	Cortile pertinenziale	278

DESCRIZIONE

La porzione oggetto della presente analisi è un edificio cielo terra a destinazione direzionale che si sviluppa per due piani fuori terra oltre al un sottotetto ed un piano interrato oltre ad una struttura in prefabbricato di un piano terra che ospita vani tecnici, inserita nel cortile pertinenziale. Il complesso è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura piena presenta facciate intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio e copertura a falde. Il piano terra si presenta come ampio open space, con le finiture di buon livello qualitativo: parte degli uffici presentano pavimentazione flottante in parquet o o gress porcellanato, pareti divisorie in laterizio intonacate e tinteggiate, controsoffitti negli uffici in elementi fonoassorbente mentre nei connettivi orizzontali in cartongesso, infine gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Mediante corpo scala pertinenziale, posto nella zona retrostante del complesso è possibile accedere al piano interrato dove si posiziona un ampio deposito con sviluppo in pianta rettangolare dotato di quattro piccole finestre a filo del cortile; esso presenta pavimentazione in gress porcellanato, pareti in laterizio intonacate e tinteggiate. Utilizzando il vano scala principale è possibile accedere ai due piani superiori, sottotetto e primo, quest'ultimo accessibile anche mediante ascensore.

Il piano primo, caratterizzato da una superficie minore rispetto al piano sottostante, è interamente occupato da uffici singoli, presenta pavimentazione flottante in parquet o o gress porcellanato, pareti divisorie in laterizio intonacate e tinteggiate e controsoffitti in elementi fonoassorbente con corpi illuminanti e areazione interclusi.

Il piano sottotetto è contraddistinto da una ridotta fruibilità a causa della forte pendenza della copertura, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Le condizioni manutentive dell'intero immobile sono da considerarsi discrete.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale