



ROMA (RM)
viale dei Caduti per la Resistenza, 79



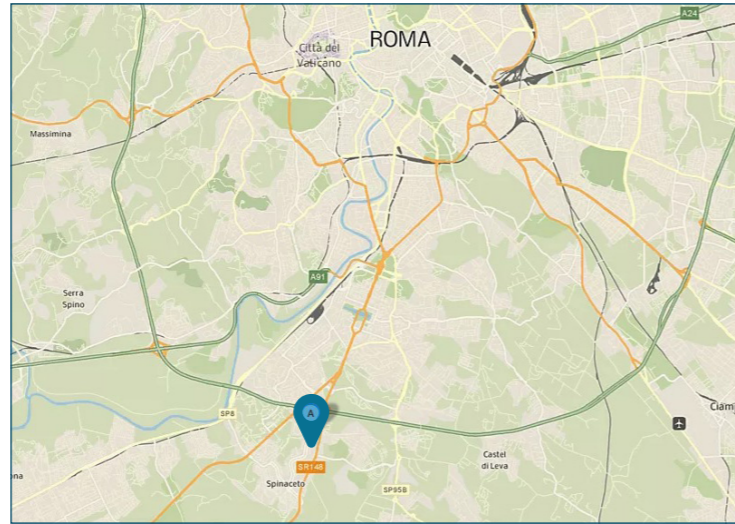
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

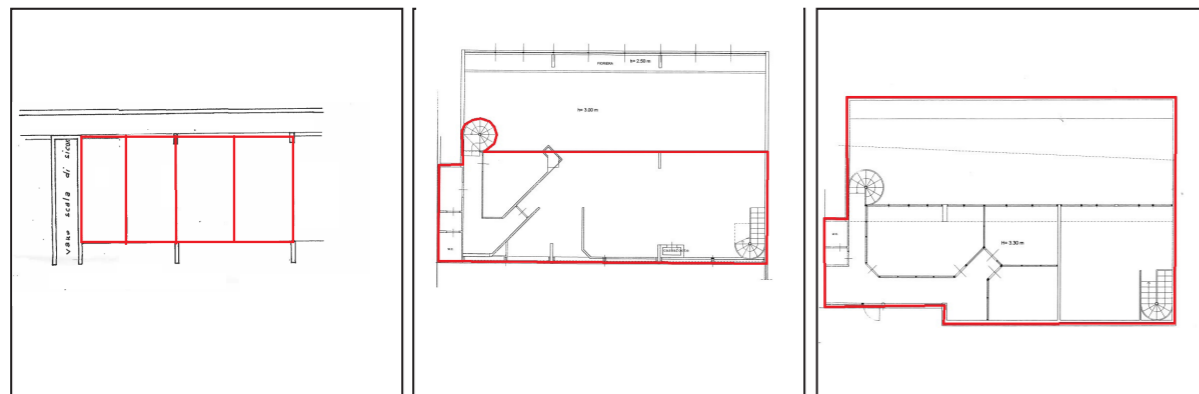
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in viale dei Caduti per la Resistenza n. 79 a Roma, capitale italiana e capoluogo della regione Lazio. La Proprietà è situata in una zona periferica a sud di Roma al di fuori del GRA, nel Municipio Roma IX e più precisamente nel quartiere denominato "Spinaceto". La zona è delimitata da due importanti arterie stradali che la collegano con il centro della città di Roma, via Pontina e via C. Colombo, e confina a sud con la riserva naturale statale Tenuta di Castelporziano. La zona è caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale a cui si associano anche locali commerciali con attività di vicinato e di servizio. Gli immobili a destinazione direzionale risultano poco diffusi ma non del tutto assenti. Il tessuto urbano nelle adiacenze della Proprietà presenta caratteri piuttosto omogenei: a media densità abitativa, databile agli anni '70-'80 e composto da palazzi pluripiano con un'altezza media di 6/9 livelli fuori terra. L'accessibilità con mezzi privati è buona, la zona è raggiunta dalle arterie stradali di via C. Colombo e via Pontina, che la collegano al GRA in meno di 1 km. Per quanto riguarda la mobilità pubblica, l'area è servita da linee di trasporto pubblico di superficie che effettuano il collegamento della zona con il quartiere dell'EUR, dove si trovano anche le fermate di metropolitana più vicine (Linea B) a circa 5,5 km, e la linea ferroviaria Roma-Ostia.



PLANIMETRIE



Piano interrato

Piano terra

Piano primo

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT, P1	1150	1026	808	A/10
S1	1150	1026	88	C/06
S1	1150	1026	89	C/06
S1	1150	1026	90	C/06
S1	1150	1026	519	C/06

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	216
PT	Fioriera	25
PT	Scale/ascensori	9
P1	Scale/ascensori	10
P1	Uffici	119
S1	Autorimessa	15
S1	Autorimessa	16
S1	Autorimessa	19
S1	Autorimessa	18
MQ AREE INTERNE		447

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di cinque unità, la principale corrisponde a un'unità precedentemente utilizzata come filiale bancaria disposta su due piani, terra (rialzato) e primo, le altre quattro unità corrispondono a dei posti auto all'interno dell'autorimessa coperta posta al piano seminterrato del fabbricato. L'edificio cui la Proprietà appartiene è risalente agli anni '70 ed a destinazione mista (residenziale e commerciale-terziaria); si sviluppa su complessivi sette piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

L'unità a destinazione filiale presenta accesso principale in viale dei Caduti per la Resistenza; si trova all'interno della galleria commerciale "Garda". Questo complesso dispone di ingressi sia su viale dei Caduti per la Resistenza che su viale dei Caduti nella Guerra di Liberazione.

L'immobile dispone di quattro vetrine al piano galleria e di due vetrine al piano superiore, tutte con affaccio interno alla galleria commerciale; dispone inoltre di un'ampia finestra a nastro che si affaccia su viale dei Caduti nella Guerra di Liberazione. Il piano rialzato è suddiviso in due ambienti, un openspace con soffitto spiovente, adibito a quelle che erano le attività di sportello e cassa, ed uno spazio caratterizzato dalla presenza di pannelli divisorii in alluminio e pvc che creano dei piccoli locali separati tra loro. Il piano primo è intercomunicante con il piano inferiore, si estende per circa la metà della superficie del piano sottostante ed è ripartito in quattro locali adibiti ad uffici con affaccio interno al piano inferiore.

Il collegamento verticale è garantito da due corpi scala in acciaio posti alle estremità dell'ambiente interno.

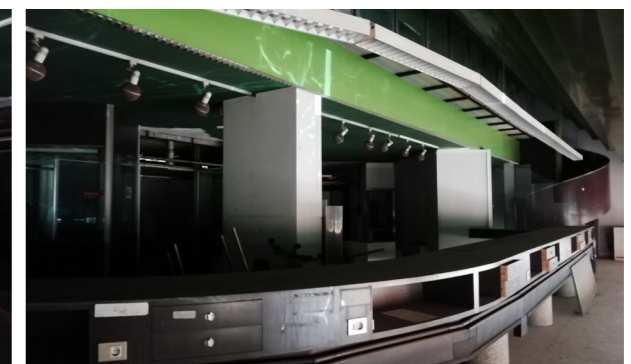
Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in granito; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto intonacato e tinteggiato; controsoffitto in doghe di alluminio al piano primo e assente al piano inferiore; tramezzi realizzati con pareti con struttura in alluminio e pvc.

I quattro posti auto sono ubicati in autorimessa comune, con accesso da rampa carrabile e corridoio di distribuzione condominiale.

L'unità a destinazione direzionale necessita di ristrutturazione, per quanto riguarda invece i posti auto lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.



Vista interna unità direzionale



Vista interna unità direzionale