



TORINO
via Verolengo



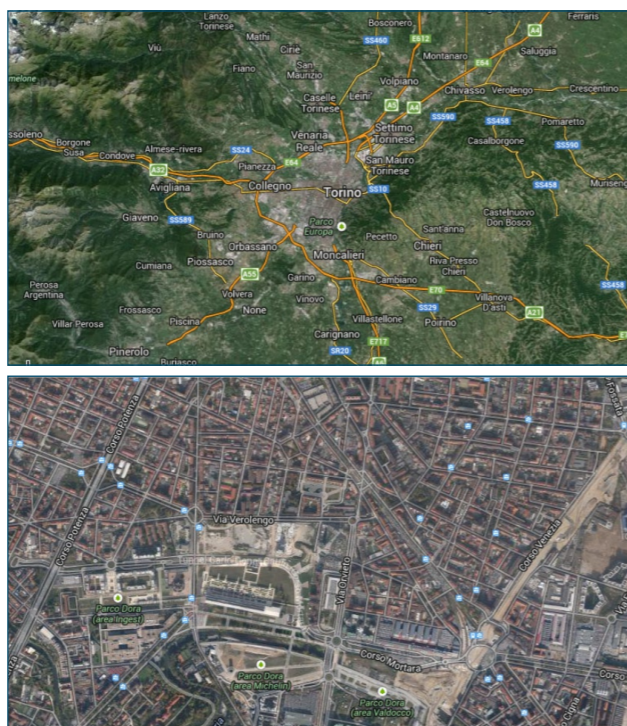
Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Centrale Immobili
Via Polesine, 13 – 20129 Milano
www.immobili.intesasnpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

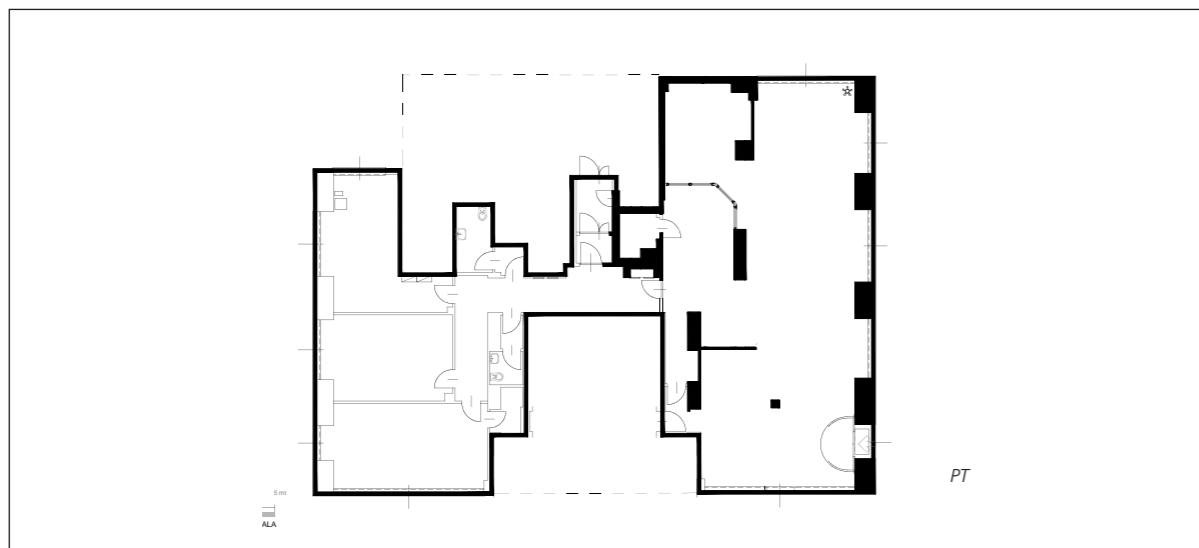
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'edificio che ospita l'unità oggetto di valutazione è ubicato in zona semi-centrale della città di Torino, terzo polo economico del paese facente parte del triangolo industriale insieme a Genova e Milano. Ai vertici dell'export italiano, piazzandosi al secondo posto tra le province italiane per valore delle esportazioni, Torino ospita le sedi delle più importanti aziende del paese, tra le quali spiccano Fiat SpA, Iveco, Alpitour, Olivetti, Lavazza, Fondiaria Sai, Reale Mutua Assicurazioni, Alleanza Toro, Pininfarina e Seat Pagine Gialle. Anche a livello bancario la città ha forti tradizioni, tra cui l'identificarsi come sede principale di Intesa San Paolo. Negli ultimi anni, inoltre, a Torino vi è stato un discreto boom del settore informatico ed elettronico. Alla già preesistente attività di ricerca del Politecnico di Torino, dell'Istituto Mario Boella, dell'Istituto Galileo Ferraris e del Centro di Ricerche FIAT, si è affiancata l'attività del distretto informatico Torino Wireless che appartiene alla rete dei distretti italiani riconosciuti dal Ministero dell'Università e della Ricerca. Inoltre sono tante le aziende che hanno scelto Torino come base di ricerca, tra cui ci sono Reply, Telecom Italia, Microsoft. Un'altra operazione importante è stata la riconversione di una parte della superficie occupata dalla fabbrica di Mirafiori, sostenuta dal progetto Torino Nuova Economia che grazie alla collaborazione con il Politecnico, ospitano il Centro del design, e nel futuro anche un polo delle tecnologie per la mobilità dell'auto. L'asset in esame giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso residenziale pur annoverando significative presenze di attività direzionali e commerciali. Le attività commerciali sono in gran parte al dettaglio e trovano posto al piano terra degli edifici, contestualmente si segnala la presenza della grande distribuzione anch'essa collocata nei pressi del bene in esame. Completamente saturo il contesto urbano della zona, composto prevalentemente da una tipologia edilizia a cortina, lungo strada ed all'interno dei grandi lotti di recupero, con costruzioni articolate con elevazioni massime fino a diciotto livelli fuori terra. Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di livello inferiore, attrezzature religiose ed impianti sportivi. Buone le disponibilità di parcheggio. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza sia delle fermate dei mezzi pubblici cittadini che delle principali arterie stradali d'interesse locale.



PIANTE



DATI CATASTALI

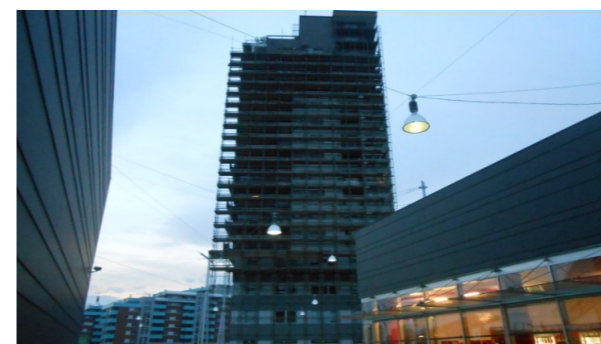
Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Torino l'asset è identificato dal subalterno n. 73 del mappale n. 6, del foglio 52. Classificato in D/5, quanto in esame ha una rendita di € 6.700,00.

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	AGENZIA BANCARIA	292,60
TOTALE		292,60

DESCRIZIONE

La proprietà in esame consiste di unità immobiliare adibita a filiale bancaria collocata al piano terra (1° f.t.) di più ampio fabbricato articolato su diciotto piani fuori terra oltre interrati a destinazione prevalentemente direzionale. Il fabbricato fa parte di uno sviluppo urbanistico di maggiore estensione recentemente realizzato e composto principalmente da ambiti ad uso direzionale/commerciale. Lo stabile presenta una struttura portante realizzata in cemento armato gettato in opera e copertura piana in parte praticabile. I prospetti sono in parte rivestiti con lastre di materiale lapideo e paramano in laterizi ed in parte intonacati e tinteggiati. Internamente l'unità risulta sostanzialmente organizzata in due porzioni: la prima, scandita da ampie finestrature a nastro risulta collocata fronte piazza ed è adibita al ricevimento del pubblico, con le casse contabili e l'area self dalla quale accede il cliente. Nella porzione retrostante dell'unità, accessibile percorrendo un lungo connettivo, si collocano gli uffici del personale con i relativi servizi igienici ed i locali tecnici. Attualmente l'unità risulta accessibile dal pubblico direttamente dalla antistante piazza, attraverso l'area self e dal personale attraverso i due ingressi accessibili dagli androni condominiali dello stabile. L'agenzia, attualmente dismessa, presenta una superficie di circa 290 mq, disposti su di un unico livello. Le finiture sono di tipo tradizionale in linea con la destinazione d'uso inserita, con pavimentazioni galleggianti, controsoffittature a quadrotti, pareti interne intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio e doppi vetri, serramenti interni in laminato. Anche la dotazione impiantistica è da intendersi sostanzialmente adeguata con impianto di riscaldamento centralizzato e condizionamento autonomo. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta con pareti per lo più in laterizio intonacate, finite a gesso e tinteggiate anche se si evidenzia la presenza di alcune pareti divisorie in cartongesso e/o vetro. Lo stato manutentivo generale risulta discreto contestualmente allo stato di abbandono in cui attualmente versa.



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà