



Intesa Sanpaolo S.p.a.
Direzione Centrale Immobili e Logistica
Via Bisceglie, 120 - 20152 Milano

Società del Gruppo

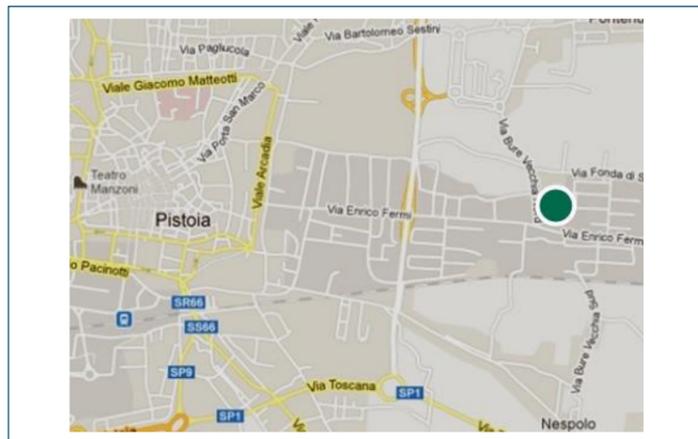


PISTOIA
Via Bure Vecchia Nord

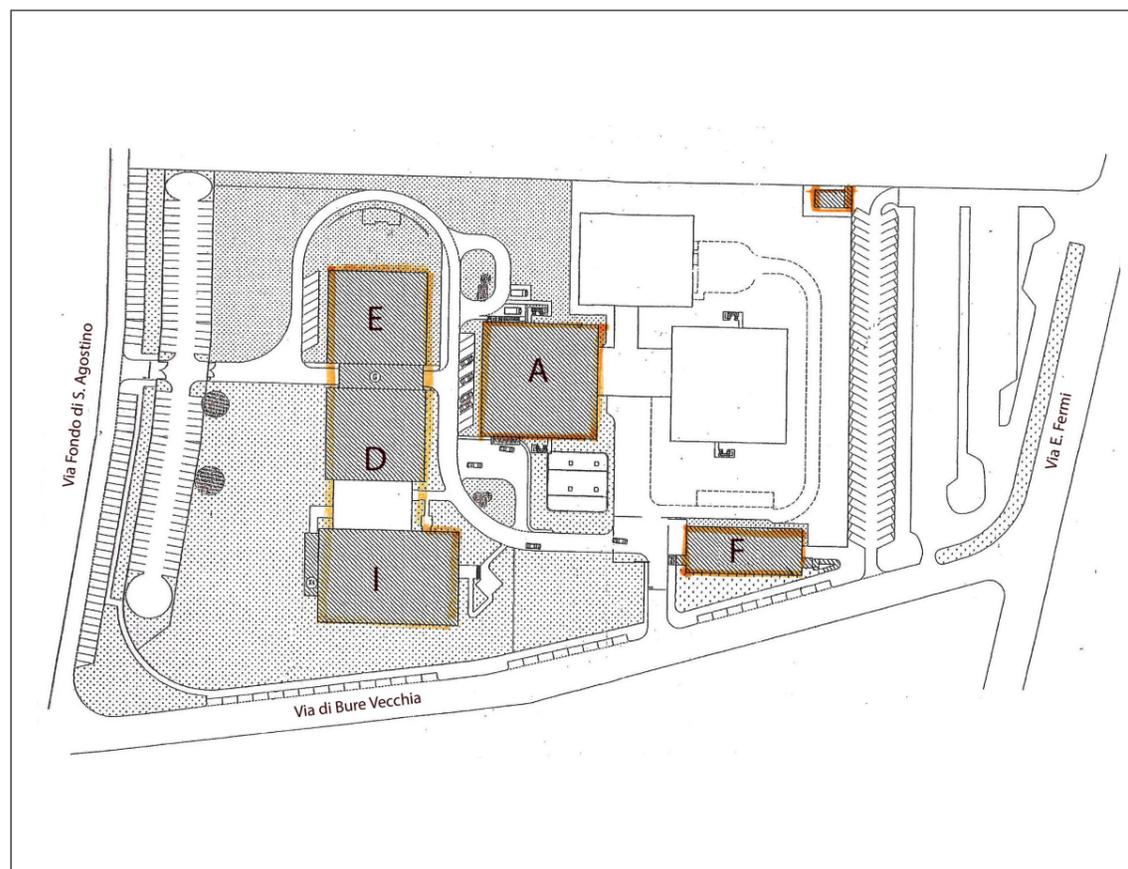


UBICAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è ubicato a Pistoia, capoluogo di provincia della regione Toscana a nord-ovest di Firenze, con una popolazione che ammonta a circa 90.300 abitanti. Più precisamente, la proprietà in esame è ubicata in Via Bure Vecchia Nord, a circa due chilometri di distanza ad est del centro cittadino, nella zona industriale/artigianale denominata Sant'Agostino. L'area è di notevoli dimensioni ed è caratterizzata da edifici terziari, spesso occupati da enti pubblici come l'Agenzia del Territorio, o uffici privati dislocati su piccole o medie superfici o edifici cielo terra come, ad esempio, la sede Conad nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto. Nelle vie laterali alla principale Via E. Fermi, ad alto scorrimento, vi sono numerosi capannoni artigianali, talvolta accompagnati ad unità residenziali. L'accesso più rapido alla proprietà è garantito dalla vicina Tangenziale Est che ha le sue uscite in corrispondenza della Via E. Fermi da cui è poi facile raggiungere la Via Bure Vecchia.



PIANTE



CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda edificata in cessione a uso Ufficio/ Archivi
PT 1 2 3	Uffici	6.006
TOTALE EDIFICIO A		6.006
PT	Uffici	606
TOTALE EDIFICIO F		606
PT 1 2	Uffici / Archivi	1.385
-	oltre resede esclusivo di 259 Mq.	
TOTALE EDIFICIO E		1.385
PT 1	Uffici / Archivi /	1.244
TOTALE EDIFICIO D		1.244
PT 1	Archivi / Deposito	1.955
TOTALE EDIFICIO I		1.955
CABINA ENEL IN MT		72
TOTALE EDIFICIO (A+E+F+I+D+CABINA ENEL MT)		11.268
TOTALE AREA ESTERNA (compreso di c.a. 100 posti auto)		c.a. 23.000 Mq.

DESCRIZIONE

L'oggetto di valutazione comprende un complesso immobiliare costituito da cinque edifici posti all'interno di un compendio più ampio a destinazione uffici, magazzini/depositi. Il complesso, nato inizialmente a servizio e di proprietà unica di Intesa Sanpaolo, è stato successivamente diviso e ceduto in parte a Conad che vi ha insediato i propri uffici. L'accesso alla proprietà in esame è al numero 10 di via Bure Vecchia Nord, a poca distanza dalla via principale di Via E. Fermi.

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione, oltre alla cabina ENEL, include:

- gli edifici A, E, D, I ai quali si accede da un unico ingresso perchè interamente recintati;
- l'edificio "F" ex sede del Monte dei Pegni situato esternamente a tale perimetro, sul fronte strada e in posizione avanzata, rispetto agli edifici di proprietà Conad