



CUNEO (CN) – Madonna dell'Olmo  
Via Della Battaglia, 13/15



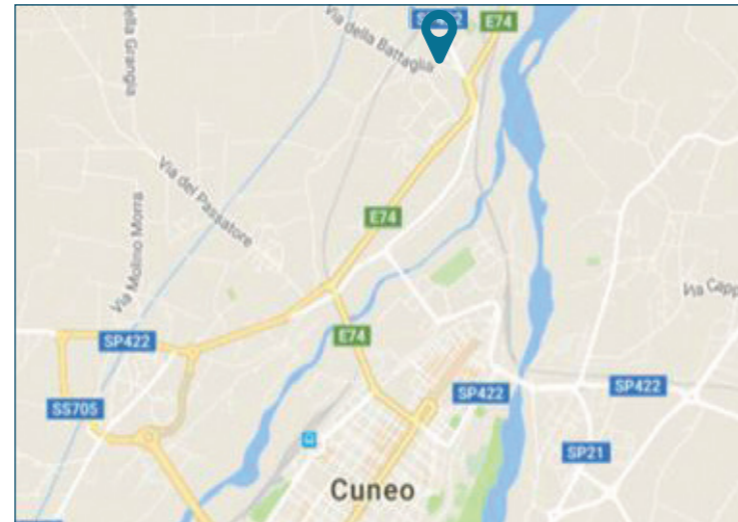
Intesa Sanpaolo Group Services  
Direzione Centrale Immobili  
Ufficio Property Management  
Via Bisceglie 120, 20152 Milano  
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

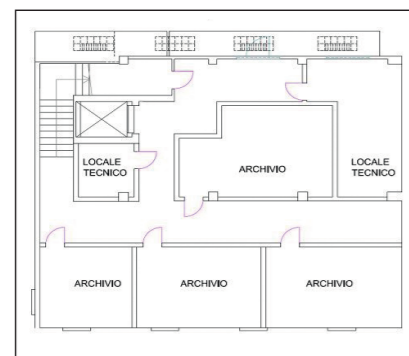
## UBICAZIONE

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Cuneo, in località Madonna dell'Olmo in Via della Battaglia 13/15, nel settore periferico a Nord del centro cittadino, da cui dista circa 4 Km. Cuneo è un comune del Piemonte Sud occidentale di circa 56.000 abitanti, capoluogo di provincia, vicino al confine con la Liguria e con la Francia. L'edificio in cui è inserita l'unità in esame, realizzato negli anni '80 e sviluppato su un piano fuori terra più un piano interrato, si trova a Madonna dell'Olmo (la frazione più popolosa della città) in posizione centrale all'interno del territorio occupato dalla frazione.

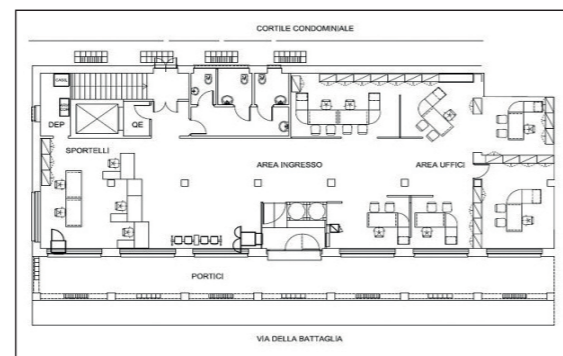


A poca distanza si trovano la Chiesa, la piazza (Piazzale della Battaglia, di fronte alla proprietà), le scuole, alcune attività commerciali di vicinato ed un piccolo supermercato di quartiere. Il contesto è caratterizzato da edifici a pianta regolare sviluppati su tre-quattro piani fuori terra a destinazione residenziale. Gli edifici nei dintorni della Piazza e quelli affacciati su Via Valle Po, la SP589 che collega Cuneo a Torino, hanno i piani terra occupati da attività commerciali. La frazione è prevalentemente a destinazione residenziale ma una porzione del suo territorio, quella che si sviluppa verso Nord e Nord-Est, è occupata da capannoni a destinazione industriale, artigianale e commerciale. L'accessibilità con i mezzi di trasporto privati è ottima: dista circa 200 m dalla SP589, la Strada provinciale dei Laghi di Avigliana, circa 300m dalla E74 (Strada Europea Nizza-Alessandria, nel tratto della SS231 Cuneo-Fossano), poco meno di 4 Km dall'entrata autostradale di Cuneo della A33 (Cuneo – Asti che dovrebbe collegare Cuneo con Asti ma che attualmente si interrompe nel tratto tra Cherasco e Alba), e circa 26 Km dall'innesto della A33 con la A6, Torino-Savona. L'immobile dista circa 95 Km da Torino, 60Km da Alba e dalle Langhe, circa 30 Km dalle piste da sci di Limone Piemonte e dal confine francese, circa 100 Km dal mare della Liguria e circa 60 Km dal Parco Naturale del Monviso (MAB Unesco). I mezzi pubblici servono direttamente Madonna dell'Olmo con fermate a ridosso dell'immobile. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Cuneo che dista 4 km, l'aeroporto di Cuneo Levaldigi dista circa 20 Km.

## PLANIMETRIE



Planimetria Piano Interrato



Planimetria Piano Terra

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T	59	65	1	D/5

## CONSISTENZA

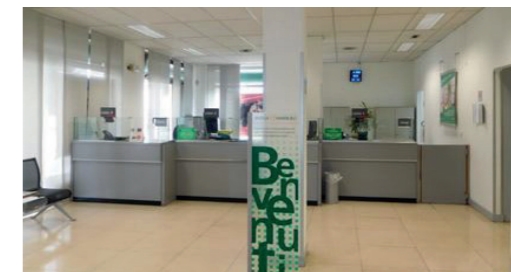
Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale Commerciale	239,00
T	Servizio Igienico	21,00
T	Deposito	8,00
T	Connettivo orizzontale	9,00
T	Connettivo verticale	14,00
T	Locale tecnico	3,00
S1	Archivio	81,00
S1	Connettivo orizzontale	49,00
S1	Connettivo verticale	14,00
S1	Deposito	6,00
S1	Locale tecnico	58,00
S1	Intercapedine	19,00
<b>TOTALE (mq)</b>		<b>521,00 (mq)</b>

## DESCRIZIONE

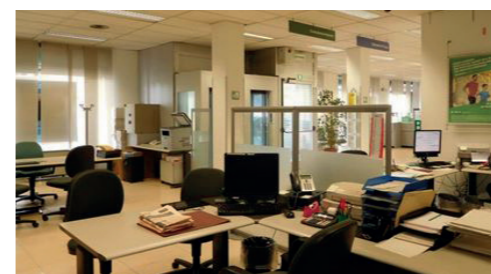
Trattasi una porzione immobiliare al piano terra e interrato di un basso fabbricato (sviluppato in parte su uno, quella in esame, ed in parte su due piani fuori terra più un piano interrato) con cortile pertinenziale sul retro. L'unità in esame è costituita da una filiale bancaria, attualmente in uso, con accesso al civico 13 di Via della Battaglia sotto l'ampio porticato sul quale si affacciano sette ampie vetrine. Le vetrine, oltre a dare una buona visibilità, rendono gli spazi trasformabili in una o più attività commerciali di vicinato. Di fronte alla proprietà sono disponibili, gratuitamente, parcheggi a pettine su strada e un ampio piazzale asfaltato. Le condizioni di manutenzione dell'edificio sono buone con facciate in parte rivestite in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate, aperture regolari e balconi sul fronte Est (nella porzione sviluppata su due piani fuori terra), tetto a falde con copertura in coppi, struttura portante in cemento armato. Le condizioni di manutenzione degli spazi interni sono buone, la dotazione impiantistica è completa e funzionante. L'accesso avviene dai portici, tramite bussola di sicurezza in vetro inserita in una delle vetrine che si aprono sulla strada, direttamente al piano terra della filiale dove si trovano gli uffici e lo sportello. Gli spazi sono interamente controsoffittati con pavimenti sopraelevati, muri portanti intonacati e tinteggiati, pareti mobili (in parte in vetro), infissi metallici con vetro di sicurezza. I bagni, in buone condizioni, sono caratterizzati da rivestimenti in ceramica e controsoffitto in doghe. Oltre all'impianto di illuminazione, con corpi illuminanti incassati, sono presenti l'impianto di riscaldamento (caldaia a gas e trattamento aria caldo-freddo con termoconvettori), di allarme e antintrusione, l'impianto idrico (acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico). Il piano interrato, collegato da scala interna in marmo, ospita quattro locali ad uso archivio, due locali tecnici delimitati da pareti in grigliato metallico dove si trovano il server e le caldaie, un locale deposito e il montacarichi. Le condizioni generali di manutenzione sono discrete con pavimenti in piastrelle, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate, porte in ferro. Sono presenti tracce di umidità di risalita nelle porzioni contro terra (archivi e corridoio lato scale). Sul lato verso il cortile è presente un'intercapedine ispezionabile.



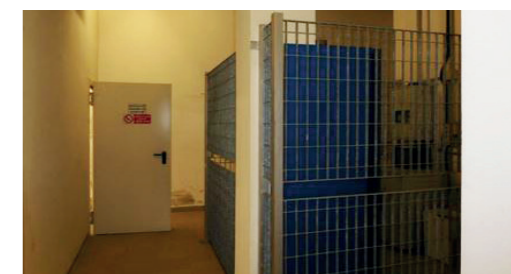
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna