



BARI
Viale Unità d'Italia 13



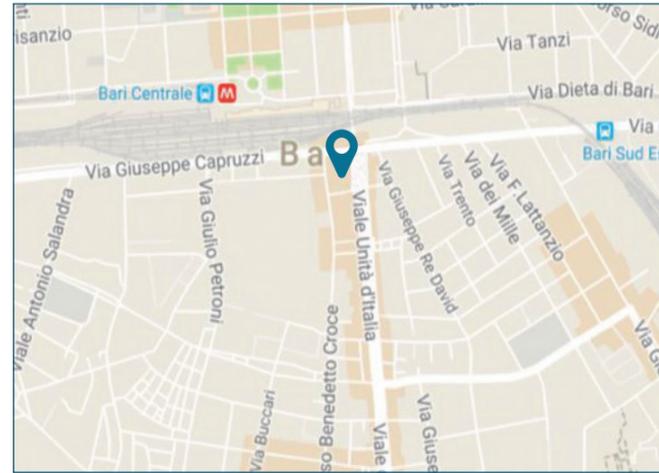
Intesa Sanpaolo Group Services
Direzione Centrale Immobili
Ufficio Property Management
Via Bisceglie 120, 20152 Milano
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

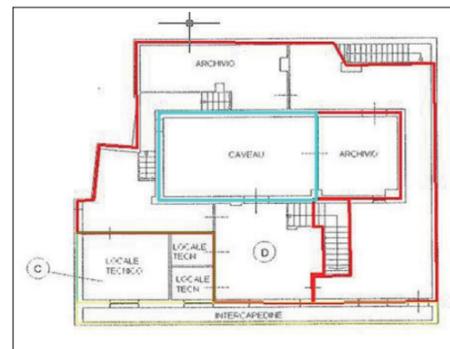
UBICAZIONE

Poche città italiane sono caratterizzate, come Bari, da una cesura così netta tra i quartieri ottocenteschi e la disordinata espansione urbana del secondo Novecento. La stazione ferroviaria con il relativo fascio di binari costituisce un margine talmente forte da spezzare la città letteralmente in due: a nord, la sua parte più pregevole – sia in termini di valori storici che immobiliari, costituita dalla Bari vecchia e dal quartiere Murattiano, a sud quella più caotica, emblema della urbanizzazione selvaggia. Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare è ubicato in Via Unità D'Italia n. 13, angolo via Pisanelli,

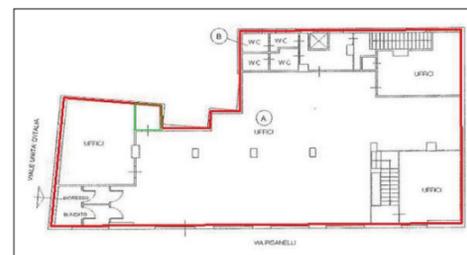


importante asse di scorrimento cittadino che consente di attraversare il fascio di binari che separa il centro cittadino dai quartieri limitrofi. Localizzazione strategica da un punto di vista dell'accessibilità con i mezzi di trasporto in quanto distante 100 metri dalla fermata delle Autolinee Sud Est che collegano il Capoluogo di Regione alla città di Taranto, ai paesi collocati lungo la statale 100 e i paesi della Valle d'Itria e 200 metri dalla stazione centrale e da Largo Sorrentino in cui sostano le autolinee Marino e Marozzi che collegano la città con la capitale e gli altri capoluoghi di Regione di tutta la penisola. Collocata tra Largo Ciaia e Largo Sorrentino, la Caserma Rossani, attualmente parcheggio "Parco Rossani", rappresenta la soluzione ai problemi di sosta e fermata della zona, caratterizzata da parcheggi a pagamento dislocati prevalentemente nelle traverse della via principale. Il contesto è caratterizzato da edifici multipiano a destinazione residenziale, sviluppati su 6/7 livelli fuori terra, che spesso ospitano attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

PLANIMETRIE



Planimetria Piano Interrato



Planimetria Piano Terra

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T	32	1023	44	D/5

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale commerciale	301,00
T	Locale Tecnico	3,00
S1	Archivio	138,00
S1	Caveau	52,00
S1	Intercapedine	19,00
S1	Locale Tecnico	24,00
TOTALE (mq)		537,00 (mq)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni. Detta unità immobiliare è costituita da un locale commerciale (ex filiale bancaria in disuso), sviluppato ai piani terra e interrato e dotato di tre vetrine, di cui una si affaccia sulla via principale (V. le Unità d'Italia) e le rimanenti sulla traversa (Via Pisanelli), oltre a quattro finestre. Le tre vetrine, oltre a donargli una buona visibilità dalla strada, la rendono trasformabile in una o più attività commerciali di vicinato, destinazione che probabilmente era quella originaria. L'immobile non è dotato di parcheggi, garage o posti auto di pertinenza ma la zona è ricca di parcheggi e a soli 100 metri è presente la già citata Caserma Rossani, attualmente Parco Rossani, che consente la sosta temporanea oraria a pagamento, oltre a numerosi altri parcheggi e garage privati. Le condizioni manutentive esterne dell'intero edificio sono discrete anche se sono presenti murales vandalicamente apposti sulla facciata esterna. Le condizioni manutentive interne al piano terra sono discrete mentre il piano interrato richiederebbe più importanti interventi di manutenzione straordinaria in quanto si rilevano distacchi dell'intonaco a seguito di infiltrazioni. Il piano terra è interamente controsoffittato con quadrotti di cartongesso sorretti da una struttura metallica leggera, che ospitano, oltre all'impianto illuminante, anche i fancoil dell'impianto di condizionamento. L'intero piano è costituito da tre vani destinati ad ufficio, servizi igienici, un'ampia sala destinata al pubblico, in cui erano collocate le casse e la sala d'attesa e da un vano tecnico ospitante i quadri elettrici, oltre alle due scale che consentono di accedere al piano interrato. Il piano interrato è costituito da due vani destinati a locali tecnici ora dismessi, due ad archivio e, collocato in zona centrale è presente il Caveau della banca in buone condizioni di manutenzione e sopraelevato rispetto agli ambienti ad esso limitrofi, oltre ad una centrale termica ospitante il chiller dell'impianto di condizionamento. L'impianto termico di riscaldamento si compone da radiatori in ghisa connessi all'impianto centralizzato del condominio, mentre l'impianto di condizionamento è indipendente e si compone di fancoil a soffitto al piano terra e da un'unità per la produzione del liquido refrigerante al piano interrato. I singoli termoconvettori possono essere regolati separatamente da appositi cronotermostati ambientali. L'impianto idrico è indipendente. L'acqua calda dei bagni è prodotta da boiler elettrici presenti negli stessi bagni. L'unità è dotata di impianto di antifurto dotato di sistemi di rilevazione presenza in tutti i locali e con sensori nelle porte esterne, che sono dotate anche di un sistema di sblocco di sicurezza elettronico. Inoltre era presente un sistema di videosorveglianza, del quale sono rimaste solo le telecamere.



Vista interna



Vista interna



Vista interna