



BIELLA  
Via Cottolengo, 16



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

INTESA  SANPAOLO

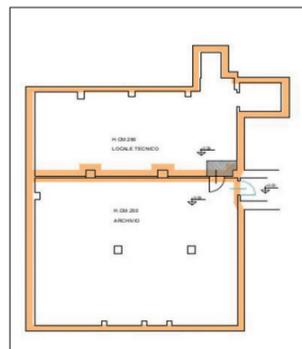
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

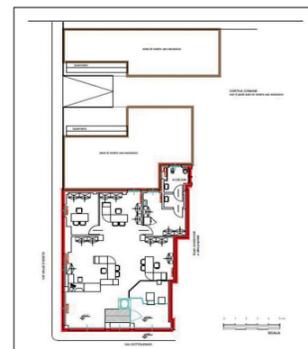
L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Biella, in Via Cottolengo 16, nel settore semiperiferico a Sud del centro cittadino, da cui dista poco più di 1 Km. Biella è un comune di circa 45.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, situato ai piedi delle Alpi nel Piemonte Settentrionale. La città, di origine medioevale, ha conosciuto un forte sviluppo industriale nel corso dell'800 diventando un punto di riferimento internazionale per l'industria tessile durante tutto il secolo scorso ma, da qualche anno, sta attraversando un periodo di forte crisi legata alla recessione economica in corso. L'edificio in cui è inserita l'unità in esame, realizzato negli anni '70 e sviluppato su quattro piani fuori terra più un piano interrato, si trova all'incrocio tra Via Cottolengo e Via Valle d'Aosta, in un quartiere semiperiferico, sulla strada che collega Biella con Santhià e con l'innesto della A4 (Torino-Milano). Il contesto è caratterizzato da edifici a pianta regolare, realizzati prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, a destinazione mista (residenziale, commerciale generalmente posizionato ai piani terra degli edifici, alcuni edifici commerciali, un'area sportiva, aree verdi), con prevalenza di residenziale plurifamiliare. L'accessibilità con i mezzi di trasporto privati è ottima: l'edificio si affaccia su Via Cottolengo che si innesta alla SP143 in direzione Santhià e dista circa 23 Km dal casello di Santhià della A4, ed è comodo a tutte le principali arterie cittadine che collegano Biella con i comuni limitrofi. I mezzi pubblici passano su Via Cottolengo con fermate nei pressi della proprietà. La stazione ferroviaria di Biella dista circa 700 m.



## PLANIMETRIE



Planimetria Piano Interrato



Planimetria Piano Terra

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T	580	424	81	D/5
T	580	425		
T	580	426		

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale commerciale	123,00
T	Servizio igienico	24,00
S1	Archivio	96,00
S1	Locale Tecnico	65,00
T	Area Cortilizia	120,00
<b>TOTALE (mq)</b>		<b>428,00 (mq)</b>

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare al piano terra e interrato di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni. L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale (ex filiale bancaria dismessa a marzo 2017). Il locale commerciale, distribuito ai piani terra e interrato, collegati da scala condominiale accessibile dal cortile, è dotato di cinque ampie vetrine affacciate su Via Cottolengo e su Via Valle d'Aosta, che danno ottima visibilità all'unità commerciale. Sul retro, nel cortile condominiale recintato, con accesso carraio da Via Valle d'Aosta, sono disponibili due aree di proprietà da utilizzare come posti auto scoperti, per un totale di 4 stalli. Le condizioni manutentive esterne dell'intero edificio sono buone: le facciate sono caratterizzate da alto zoccolo in marmo al piano terreno con rivestimento in piastrelle ai piani superiori, aperture regolari e balconi, il tetto è a falde con copertura in tegole, la struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Le condizioni manutentive interne sono discrete: recentemente è stata dismessa la filiale e parte degli arredi sono ancora presenti, i materiali di finitura sono di buona qualità, la dotazione impiantistica è completa e funzionante. L'accesso avviene dal marciapiede antistante Via Cottolengo, al civico 16, tramite bussola di sicurezza in vetro inserita in una delle vetrine direttamente al piano terra, dove si trovavano gli uffici. Gli spazi sono interamente controsoffittati, con pavimenti sopraelevati, muri portanti intonacati e tinteggiati, pareti mobili a delimitare un ufficio privato e l'area servizi (con un ampio vano ad uso deposito, un antibagno ed un bagno), infissi metallici con vetro di sicurezza. I bagni, in buone condizioni, sono caratterizzati da rivestimenti in ceramica e controsoffitto in doghe di metallo. Oltre all'impianto di illuminazione, con corpi illuminanti incassati, sono presenti l'impianto di climatizzazione (caldaia a gas, installata da poco, 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 condominiale accessibile dal cortile, è in buone condizioni manutentive e ospita un locale ad uso archivio ed un ampio locale tecnico dove si trovano gli impianti. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte in ferro. Completano la proprietà le due aree esterne a parcheggio nel cortile condominiale recintato e accessibile tramite cancello con rampa da Via Valle d'Aosta.



Vista interna



Vista interna



Vista esterna



Vista interna