



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà



AREZZO
via Monte Falco, 64-70



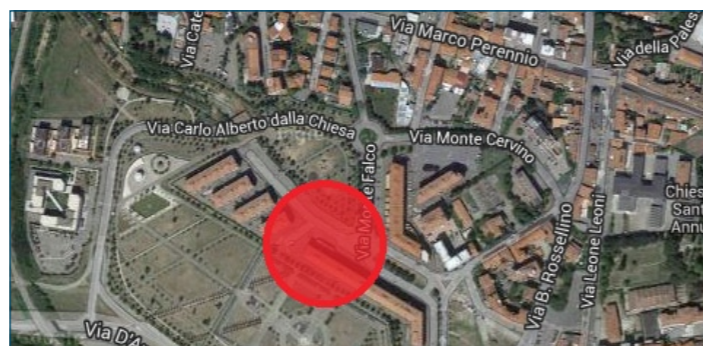
Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Centrale Immobili
Via Polesine, 13 – 20129 Milano
www.immobili.intesasnpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  **SANPAOLO**

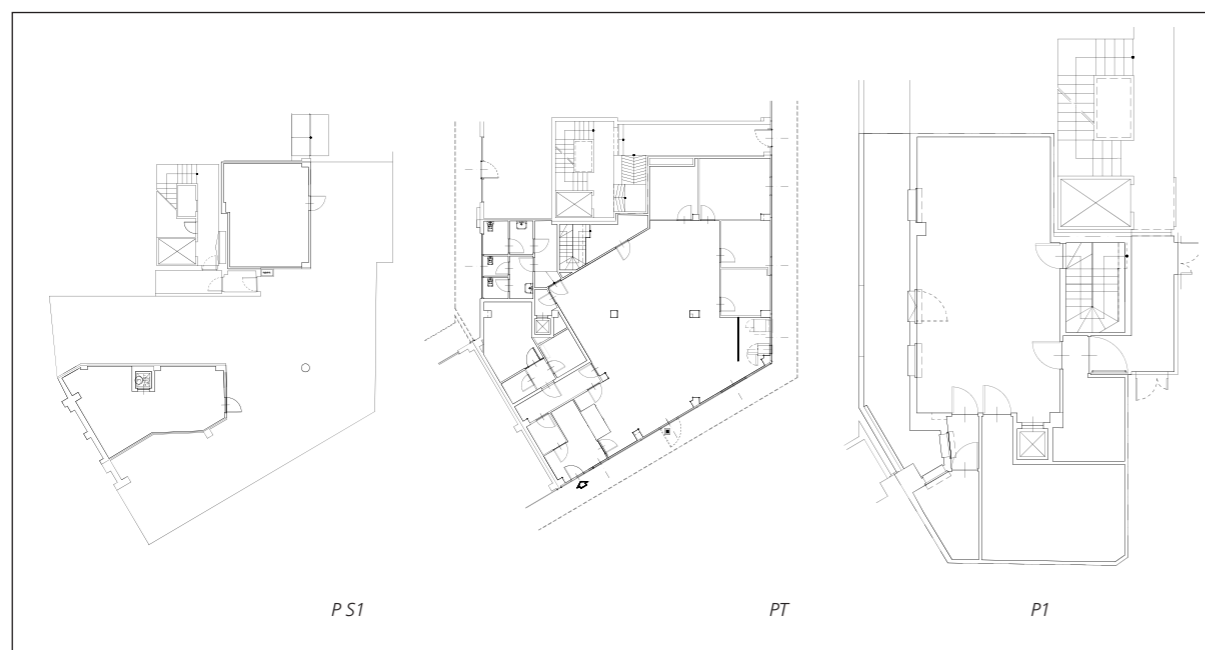
INTESA  **SANPAOLO**

UBICAZIONE

L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione è ubicato ad Arezzo, in zona semicentrale ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato principalmente da edifici misti; sia di uso residenziale che di uso direzionale/commerciale. Le attività commerciali sono al dettaglio e sono ubicate al piano terra degli edifici mentre per la grande distribuzione occorre spostarsi nelle zone più esterne della città. Completamente saturo il contesto urbano della zona è composto prevalentemente da complessi di fabbricati in linea con costruzioni articolate in cinque/sei livelli fuori terra. Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di livello superiore, caserma della polizia di stato, verde pubblico; mentre a poche centinaia di metri troviamo la stazione ferroviaria e la sede del comune di Arezzo nonché numerosi uffici pubblici. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza delle fermate dei mezzi pubblici cittadini, della stazione ferroviaria e delle principali arterie stradali d'interesse locale. Ottime le disponibilità di parcheggio sia lungo strada che interrato, stante la presenza di un ampio parcheggio pubblico a pagamento.



PIANTE



CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione	Superficie scoperta pertinenziale in cessione
1S	ARCHIVI/DEPOSITO (SUB. 83)	76,49	
PT	AREA FILIALE (SUB. 83)	203,74	
PT	ZONA INTERNA AD USO SERVIZI (SUB.83)	69,25	
PT	CONNETTIVO VERTICALE (SUB.83)	6,01	
P1	MAGAZZINI/ARCHIVIO (SUB.83)	89,66	
PT	CONNETTIVO VERTICALE (SUB.83)	7,11	
P1	BALCONE (SUB.83)		18,00
PT	N.2 POSTI AUTO SCOPERTI (SUB.40, SUB.41)	24,00	
TOTALE		476,26	18,00

DESCRIZIONE

La presente stima ha come oggetto tre unità immobiliari: nello specifico una agenzia bancaria, costituita da un'area ad uso sportelli per il pubblico, uffici e relativi servizi igienici, articolata tra piano terra e piano primo, nonché da unità accessorie al piano interrato adibite ad archivi/locale tecnico. Completano la proprietà due posti auto scoperti siti a piano terra. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in cemento armato gettato in opera e copertura piana a terrazza. Le facciate sono intonacate tinte e rivestite interamente con mattoni faccia vista dal piano primo in su, mentre tutto il piano terra è formato da serramenti in alluminio e vetro. L'unità immobiliare adibita ad agenzia bancaria è caratterizzata da serramenti esterni in alluminio e doppio vetro anti-sfondamento con oscuramento interno ottenuto mediante l'utilizzo di tende parasole. A piano primo troviamo invece serramenti in alluminio e vetro singolo con oscuramento ottenuto con tapparelle in pvc. La pavimentazione è composta da piastrelle in gres sia per i locali interrati che per i locali ad uso agenzia bancaria; mentre per il vano scale condominiale la pavimentazione è in piastrelle di graniglia. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta mediante tramezzature in laterizio intonacate, finite a gesso e tinte. Nei servizi igienici è presente un rivestimento parietale in piastrelle in gres fino ad una certa altezza nei locali bagno e antibagno. I sanitari sono di tipo standard con attacco a terra. I serramenti interni sono in legno tamburato rivestito. Dal punto di vista della dotazione impiantistica l'unità dispone di un impianto di riscaldamento autonomo e delle usuali componenti quali impianto elettrico, d'illuminazione, idrico/sanitario e di condizionamento. Lo stato conservativo e manutentivo generale risulta nell'insieme in buone condizioni,

DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Arezzo il bene in oggetto è così identificato:
 Sezione Urbana A, Foglio 106, P.IIa 1190, Sub. 83, classificato in D/5 con rendita complessiva di € 16.320,14;
 Sezione Urbana A, Foglio 106, P.IIa 1142, Sub. 40, classificato in C/6 con rendita di € 26,03;
 Sezione Urbana A, Foglio 106, P.IIa 1142, Sub. 41, classificato in C/6 con rendita di € 26,03.