



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà

Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili ed Acquisti
Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano
www.immobili.intesasampaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  **SANPAOLO**



NICHELINO (TO)
via Torino, 3



INTESA  **SANPAOLO**

UBICAZIONE

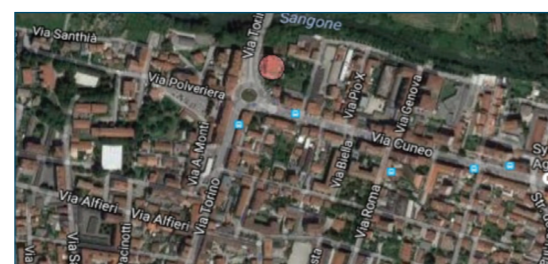
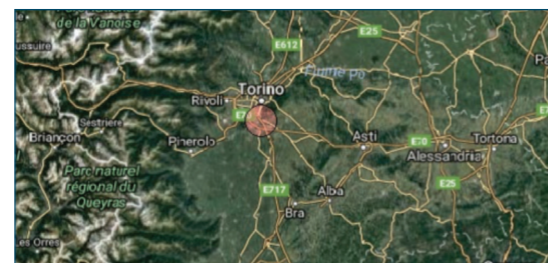
Lo stabile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Nichelino, nella prima cintura a sud della Città di Torino, in prossimità del comune di Moncalieri ed a ridosso del fiume Sangone, zona caratterizzata da insediamenti prevalentemente di tipo residenziale realizzati tra gli anni '50 e '60, ben servita dalla normale viabilità urbana e dalle principali infrastrutture di interesse collettivo.

Le attività commerciali sono per la quasi totalità al dettaglio e trovano posto al piano terra degli edifici mentre per la grande distribuzione occorre spostarsi nelle zone esterne al concentrico urbano o nel territorio di Torino.

Il contesto urbano della zona si presenta pressoché saturo e composto prevalentemente da una tipologia edilizia di fabbricati mediamente a tre/quattro piani fuori terra aventi affaccio sulla pubblica via.

Le attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di livello inferiore, attrezzature religiose ed impianti sportivi. Buona la disponibilità di parcheggio.

Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza sia delle fermate dei mezzi pubblici cittadini che delle principali arterie stradali d'interesse locale.



CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione	
2S	ARCHIVIO/DEPOSITI	225,00	
IS	CAVEAU	113,00	
IS	CORTILE		77,00
IS	ARCHIVIO/DEPOSITI	31,00	
IS	ARCHIVIO/DEPOSITI	229,00	
PT	AGENZIA BANCARIA	333,00	
PT	LOCALE BANCOMAT	26,00	
PT	AREA A CIELO APERTO		18,50
TOTALE		957,00	95,50

PIANTE



DESCRIZIONE

La proprietà in esame è composta da un'unità immobiliare articolata su tre livelli - piano terreno, seminterrato ed interrato - di una palazzina condominiale a sei piani fuori terra a prevalente carattere residenziale. L'unità immobiliare in questione, di proprietà del gruppo bancario Intesa San Paolo, si presenta ad oggi dismessa, condizione che detiene da circa un anno. Fino ad allora, parte della suddetta proprietà era utilizzata come agenzia bancaria che si sviluppava al piano terreno, adibito a salone dell'agenzia, uffici e servizi igienici, in piccola parte al piano seminterrato dove troviamo il locale caveau ed al piano interrato utilizzato come deposito cantinato. La restante parte del piano seminterrato, adibita ad uffici, mensa ed archivi è invece inutilizzata di circa trent'anni. In sede di sopralluogo non è stato possibile appurare se il cortile attiguo al piano seminterrato è di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in esame, anche se la planimetria catastale lascia intendere la titolarità sullo stesso. L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato risalente agli anni '60 con struttura portante realizzata in c.a. gettato in opera e copertura a due falde. Il prospetto principale sulla via pubblica è in prevalenza rifinito con piastrelle di klinker ad eccezione del primo piano fuori terra, ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, rivestito con lastre di materiale lapideo. Per quanto concerne gli spazi adibiti ad agenzia bancaria del piano terreno, del caveau e del sottostante locale cantinato, lo stato conservativo e manutentivo è buono, in virtù di una ristrutturazione realizzata tra il 2013 ed il 2014, anche malgrado lo stato di abbandono in cui si trova, come anzi detto, da circa un anno. I locali suddetti sono dotati di serramenti esterni su via in metallo con vetro-camera stratificato antisfondamento e di serramenti esterni lato cortile in alluminio risalenti agli anni '70. La pavimentazione è realizzata su soletta nel salone agenzia e negli uffici ed in ceramica nei servi igienici. L'intero piano terreno è ribassato mediante controsoffitto a pannelli. Le pareti divisorie che separano gli uffici dal salone dell'agenzia sono realizzate in vetro satinato con intelaiatura metallica. A livello impiantistico è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti riconducibili all'anno di costruzione della casa, mentre gli impianti elettrico, idrico/sanitario e di condizionamento risalgono al 2013-2014. Per quanto attiene invece i locali del piano seminterrato, essi risultano inutilizzati da circa trent'anni. In origine i suddetti locali erano destinati ad uffici, mensa ed archivi con pavimentazione parte di tipo flottante e parte in linoleum con serramenti esterni in alluminio e pareti divisorie pannellate.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati di Nichelino l'asset è denunciato al Foglio 6 Particella 1036 subalterno 13, categoria D/5, rendita Euro 10.922,00.