



MILANO (MI)
Corso di Porta Romana, 78/80



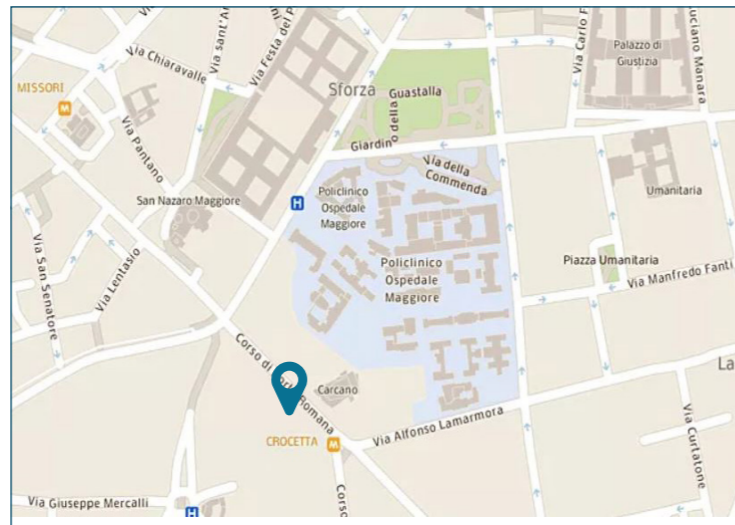
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

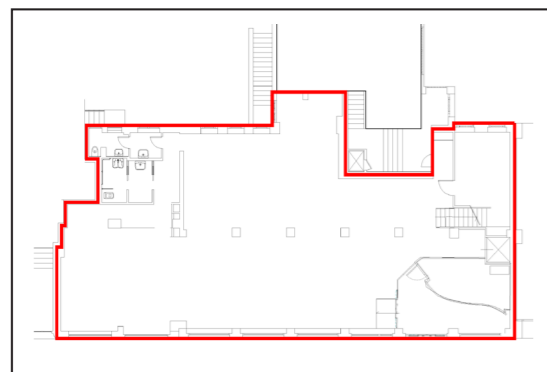
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

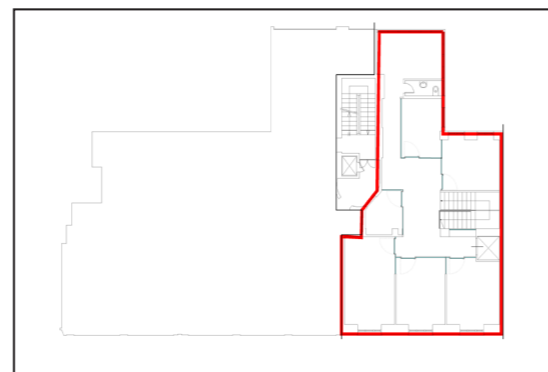
La porzione immobiliare oggetto di stima è ubicata nella parte sud/est del centro di Milano e più precisamente in corso di Porta Romana n.78/80. Il contesto urbano limitrofo presenta edifici di discreto livello qualitativo che si sviluppano per una media di cinque piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale con ampia presenza di attività commerciali di vicinato ai piani terreni. L'accessibilità con i mezzi privati è da considerarsi, nonostante la posizione all'interno dell'Area C, ottima in quanto corso di Porta Romana costituisce un asse di penetrazione urbana congiungendo la circoscrizione interna con piazza Missori incrociando lungo il percorso anche la cerchia dei navigli all'altezza delle vie Santa Sofia e Francesco Sforza. Risulta invece scarsa e a pagamento la presenza di parcheggi pubblici a raso per i non residenti. Anche l'accessibilità con i mezzi pubblici risulta ottima con la presenza, proprio in fronte all'immobile, dell'accesso alla stazione Crocetta della metropolitana della linea 3 gialla, oltre alle fermate di tram e autobus poste lungo il corso.



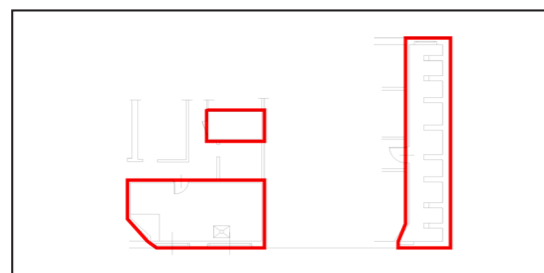
PLANIMETRIE



Piano terra



Piano primo



Piano interrato

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
T-1-S1	438	185	705	C/1
S1	438	244	30	C/2

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	316
PT	Scale/ascensori	6
PT	Vani Tecnici	23
P1	Scale/ascensori	15
P1	Uffici	141
S1	Depositi / Archivi / Cantine /	31
S1	Vani Tecnici	29
S1	Archivio (sub 30)	5
	MQ AREE INTERNE	566 (mq)

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità precedentemente utilizzata come agenzia bancaria, che si sviluppa ai piani terra, primo e interrato di un edificio, a prevalente destinazione residenziale che si sviluppa per otto piani fuori terra, ubicato in una zona centrale di Milano e più precisamente in corso di Porta Romana, 78/80.

Il fabbricato in cui la porzione risulta essere ricompresa è realizzato con struttura portante tradizionale con travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura piana non praticabile.

I prospetti presentano rivestimento in pietra sino al piano primo mentre intonacato e tinteggiato nei restanti piani. Con disegno simmetrico ogni piano, dotato di n.6 finestre, presenta due balconi. L'ultimo piano risulta arretrato rispetto alla cortina dove parte della copertura è utilizzata come terrazzo pertinenziale alle unità abitative.

Internamente l'unità immobiliare presenta locali in open space atti al ricevimento della clientela al piano terreno mentre al piano primo, collegato internamente tramite scala interna a uso esclusivo, gli uffici suddivisi con tramezzi in cartongesso intonacato e tinteggiato al civile e vetro.

Al piano interrato infine sono presenti un locale tecnologico e due vani utilizzati ad archivio uno di maggiore dimensioni (parte del sub 705) e uno di dimensioni minori (sub 30).

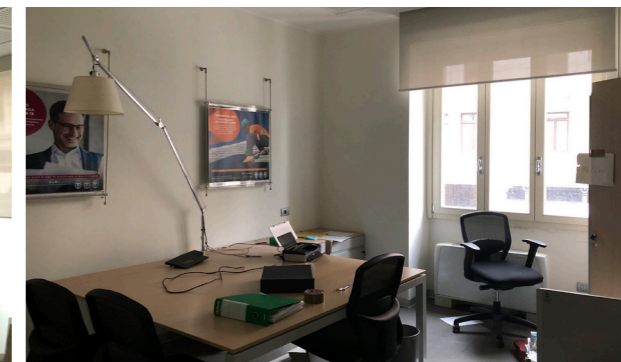
Le finiture risultano essere di buon livello con pavimentazione fissa in quadrotti 60x60 in gres, e controsoffitti con corpi illuminanti interclusi. I serramenti sono prevalentemente in legno con vetro antisfondamento al piano terreno e vetrocamera al piano primo. Alcuni ambienti presentano invece serramenti in alluminio con vetrocamera.

Dal punto di vista impiantistico, il riscaldamento e il raffrescamento risultano essere autonomi rispetto al condominio.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere buono.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale