



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

INTESA  SANPAOLO



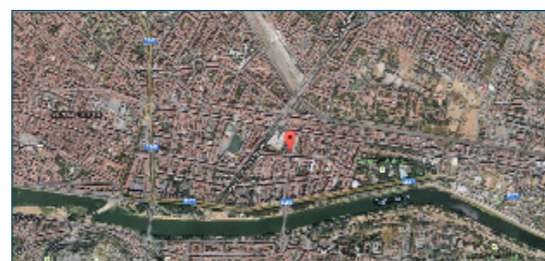
FIRENZE
Via F. De Sanctis, 62



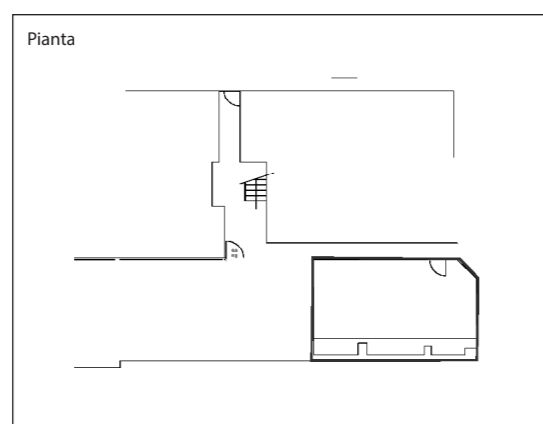
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'edificio che ospita l'unità oggetto di valutazione è ubicato nella zona sud orientale di Firenze, lungo la direttrice viaria che, dal casello autostradale di FI sud distante meno di km 4, porta alla zona nord-est della città. Il contesto è di alta densità edilizia in un tessuto urbano formatosi negli anni '60/'70. Gli edifici presentano le caratteristiche tipologiche dei grandi condomini su 6/8 livelli fuori terra ma mantengono una dignità residenziale per la presenza di un ceto sociale di medio-alta borghesia. Via De Sanctis, che attraversa la fascia di città stretta fra il Ponte Da Verrazzano sull'Arno e il cavalcavia dell'Affrico sulla ferrovia, in questa zona ben delimitata, fornisce ai piani terra degli edifici la struttura edilizia per un "centro commerciale naturale" ricco di ogni tipo di attività commerciale al dettaglio. Anche la grande distribuzione è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di ipermercati Esselunga e Coop. Nelle immediate vicinanze sono presenti strutture scolastiche di tutti i livelli, agenzie bancarie, uffici postali, lo stadio comunale A. Franchi, la piscina comunale, il Teatro Tenda ed un parcheggio pubblico (L.B.Alberti). Disponibilità di parcheggio limitata, riservata ai residenti, ma sufficiente come servizio alle attività commerciali. Dal punto di vista dei collegamenti urbani, la zona risulta agevolmente collegata tramite linee di trasporto pubblico su gomma con altre aree della città. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, l'immobile risulta facilmente accessibile anche da fuori città, stante la presenza di vicino svincolo autostradale di Firenze Sud sulla Autostrada A1 Milano-Napoli a circa 4 Km di distanza. Dalla stazione ferroviaria di Santa Maria Novella, a circa 3,5 Km dalla zona in esame, transitano le principali linee di collegamento su rotaia tra il centro Nord ed il Sud Italia, oltre che la linea ad Alta Velocità (Italo) che in circa un'ora e mezza collega la città fiorentina in direzione Nord con Milano ed in direzione Sud, nel medesimo tempo, con Roma. La stazione ferroviaria Campo di Marte (con futura fermata TAV) dista circa 1,5 Km.



PIANTE



DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Firenze l'asset è identificato al mappale n. 146 del foglio n. 106 al seguente subalterno:

- Sub 509, classificato in C/2, sito a piano seminterrato, con una superficie di 44 mq ed una rendita complessiva di € 281,78.

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
15	DEPOSITO (Sub 509)	41,93

DESCRIZIONE

L'asset in esame è costituito da una porzione immobiliare collocata al piano interrato di un edificio pluripiano posto nella zona centrale di via De Sanctis e allineato alla cortina di edifici analoghi che costituiscono il fronte stradale Est. La costruzione risale agli anni '70. La struttura portante è realizzata in cemento armato gettato in opera. La copertura è a falde inclinate su attico con terrazze. Il manto di copertura è in marsigliesi di laterizio. Il prospetti sono articolati in un'alternanza di pieni finestrati e vuoti segnati dalla fascia orizzontale del parapetto dei balconi. La finitura esterna è realizzata ad intonaco tinteggiato con il telaio strutturale in cemento armato lasciato faccia a vista. Sul fronte stradale il piano terra ed il piano ammezzato presentano un rivestimento in alluminio anodizzato oro che in origine costituiva la caratterizzazione grafica esterna delle agenzie fiorentine della Cassa di Risparmio.

La proprietà nel dettaglio è composta da:
una unità ad uso deposito/cantina con accesso dal cortile posteriore civico 62, sub. 509, piano interrato

Il locale è costituito da un unico vano rettangolare, raggiungibile dallo stretto corridoio delle cantine, provvisto di finestratura alta a nastro sullo scannafosso. Sul lato destro, una parte in cartongesso dal montaggio non terminato separa un piccolo locale all'interno del quale è collocata una fossa biologica di recente realizzazione. Le pareti sono intonacate e presentano, nella parte bassa, l'affiorare di umidità di risalita. La porta di accesso è in legno tamburato mentre le finestre presentano un telaio in ferro. Il pavimento è in battuto di cemento. L'unità è sprovvista di allacciamento alle utenze e di impianti. Stato di manutenzione sufficiente per l'attuale destinazione.



Viste interne dell'unità immobiliare