



LEGNANO (MI)
Via Monte Rosa, 70



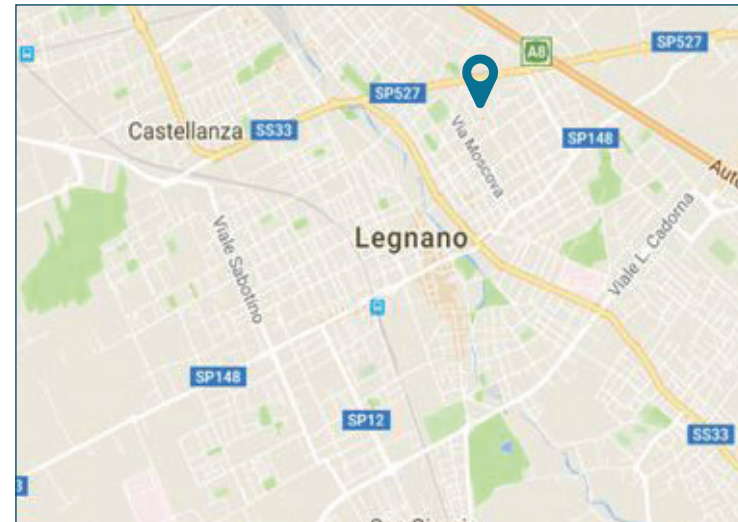
Intesa Sanpaolo Group Services
Direzione Centrale Immobili
Ufficio Property Management
Via Bisceglie 120, 20152 Milano
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

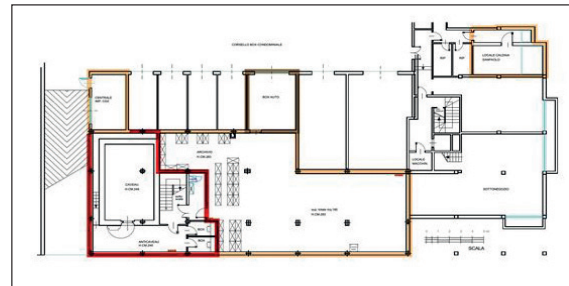
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

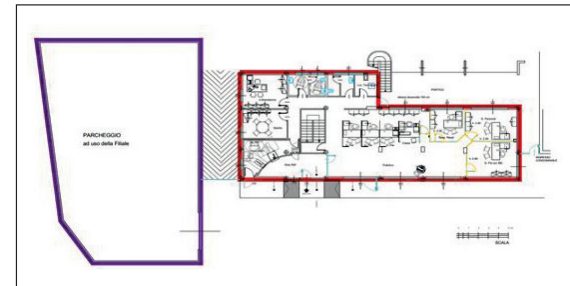
L'unità immobiliare è ubicata in Via Monte Rosa 70 angolo Via Battisti, in zona periferica del Comune di Legnano. Il comune è composto da circa 60.269 abitanti. La città è parte dell'area Metropolitana di Milano, da cui dista circa 30 km. La filiale e lo stesso edificio in cui insiste sono ubicati in posizione angolare, costituendo un lotto a sé stante, tra via Battisti e via Monte Rosa. Il contesto è caratterizzato da edifici di forma regolare a destinazione residenziale con la discreta presenza al piano terra di negozi di vicinato. Tuttavia, data l'adiacenza della SP 527 che collega la provincia di Monza e Brianza a quella di Varese, sono presenti alcune attività commerciali di media grandezza ai lati della strada. L'accessibilità con i mezzi di trasporto privati è ottima in ragione della presenza, oltre alla SP 527 già citata, della SS 33 del Sempione che collega il centro del Capoluogo di Milano al confine Svizzero; infine il casello autostradale di Castellanza (autostrada dei Laghi, A8) dista poco meno di un Km. Anche l'accessibilità con i mezzi pubblici è buona in quanto è presente la stazione ferroviaria per treni a percorrenza regionale e passante ferroviario; questi garantiscono il facile raggiungimento sia di Varese che di Milano. La stazione dista dall'unità oggetto di stima poco meno di 2 Km. L'aeroporto di Malpensa dista 20 Km circa, quello di Orio al Serio 70 Km.



PLANIMETRIE



Planimetria Piano Interrato



Planimetria Piano Terra

DATI CATASTALI

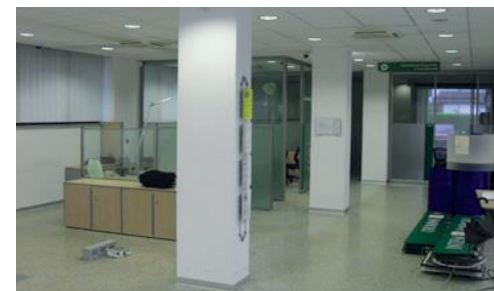
Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T	9	18	1	D/5
S1	9	18	34	C/6

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale Commerciale	278,00
T	Parcheggio	356,00
T	Box	24,00
S1	Archivio	180,00
S1	Caveau	103,00
S1	Locale tecnico	47,00
TOTALE (mq)		988,00 (mq)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni. In generale l'intero edificio si eleva per 3 piani fuori terra e sottotetto più un piano interrato. La struttura portante è in cemento armato, pianta di forma regolare, facciate normalmente tinteggiate con i locali al piano terra che sono rientranti rispetto al primo piano in elevazione. Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono sufficienti e non necessitano di interventi urgenti. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una filiale bancaria in cui il solo servizio bancomat risulta ancora in funzione. La filiale è distribuita ai piani terra e interrato, è dotata di quattro vetrine e una porta di ingresso, tutte affacciate sul parcheggio condominiale in adiacenza alla strada. Inoltre sono presenti 3 vetrine di minore dimensioni che affacciano sulla rampa di accesso ai box ubicati nel piano interrato del condominio. Come anticipato sono parte della proprietà un parcheggio privato ubicato in adiacenza all'unità immobiliare, un box nel parcheggio all'interrato e due locali tecnici entrambi ubicati al piano interrato con accesso esclusivo e slegato dalla filiale. Il piano terra della filiale bancaria ospitava un locale open space per il ricevimento della clientela, alcuni uffici ubicati in due zone diverse della filiale, i servizi igienici e il locale bancomat. Le caratteristiche costruttive dei locali sono: pavimentazione in granito levigato, controsoffitto con quadrotti in cartongesso ispezionabili, pareti divisorie adiacenti all'open space realizzate con telaio in alluminio e pannelli in vetro, pareti divisione della zona uffici affacciate sulla rampa in pannelli in cartongesso, infissi interamente in alluminio con vetrocamera, servizi igienici con rivestimento in piastrelle, muri normalmente tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico i canali di distribuzione per l'impianto di condizionamento dell'aria sono allocati nel controsoffitto così come le componenti dell'impianto elettrico. La climatizzazione dell'aria viene operata da dei fan coil installati a soffitto che si occupano sia della climatizzazione estiva che invernale dell'aria. Tutti i locali del piano terra sono serviti da sensori di movimento per l'accensione/spengimento delle luci. Infine il piano terra è dotato di sistema di videosorveglianza e allarme volumetrico in tutti i locali. Il piano interrato ospita la zona caveau con relativa intercapedine e un locale archivi. Entrambi i locali hanno impianto elettrico ed illuminante a vista. Nell'archivio è presente l'impianto di ventilazione dell'aria con tubazioni e bocchette di mandata e ripresa dell'aria installate a vista senza ausilio di controsoffitto. In generale le condizioni manutentive dei locali al piano interrato sono buone e non necessitano di particolari interventi di manutenzione. Non è stato possibile, per la mancanza delle chiavi di apertura dei locali, visitare il box e i due locali tecnici al piano interrato; per questa ragione sono stati considerati nelle condizioni manutentive normali. In generale le condizioni manutentive dei locali utilizzati come filiale bancaria fino a pochi mesi fa sono in buone condizioni manutentive e non necessitano di ingenti interventi di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista esterna