



Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili ed Acquisti
Via Carlo Poma, 47 – 20129 Milano

Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO



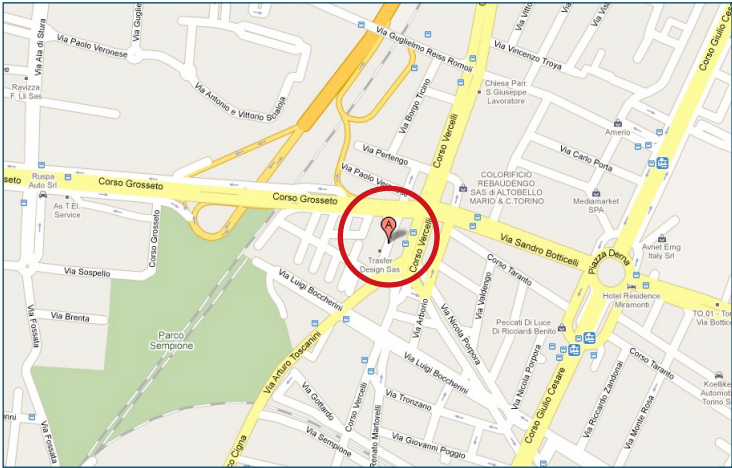
TORINO
piazza Conti Rebaudengo, 9



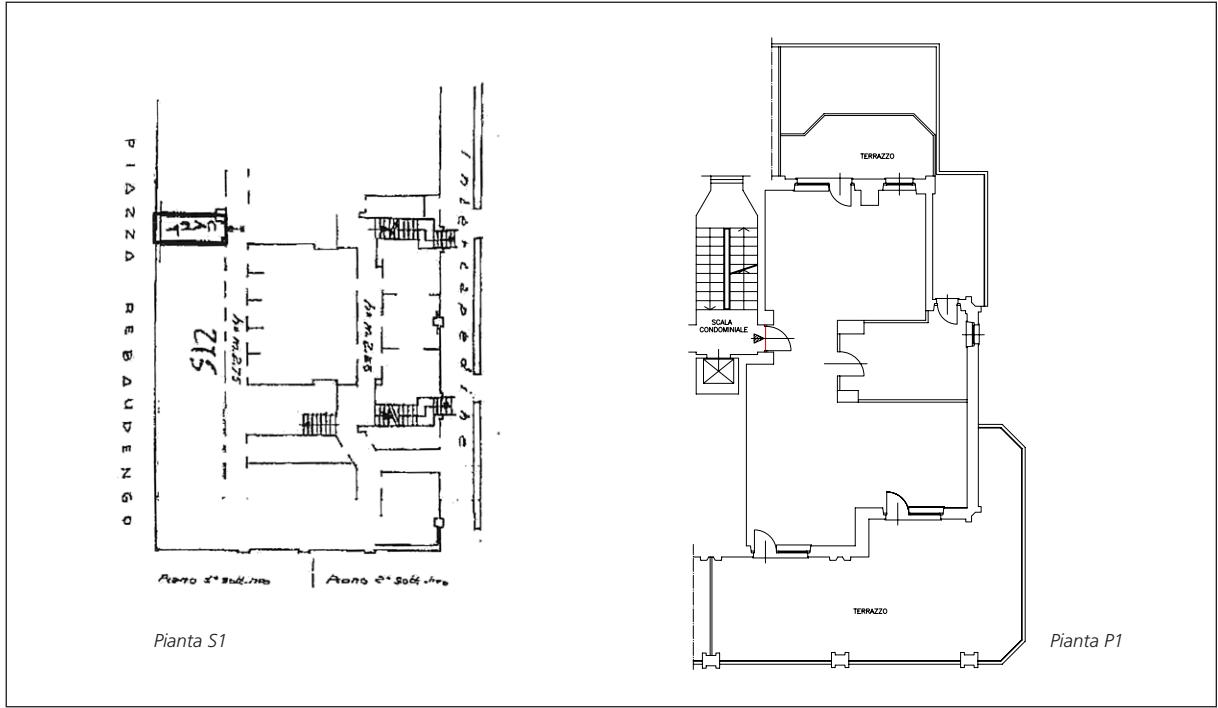
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'edificio che ospita le unità oggetto di stima è ubicato in zona periferica di espansione urbana caratterizzata da un'edilizia residenziale intensiva di recente costruzione e di media qualità ma in mediamente discreto stato di conservazione e di manutenzione. Le vie principali sono dell'intorno sono rappresentate dal corso Vercelli, via Sempione, piazza Rebaudengo, corso Giulio Cesare, corso Taranto, via Reiss Romoli, piazza Derna e piazza Respighi e questi assi viari, ad intenso scorrimento, sono caratterizzati da un tessuto edilizio a cortina e presentano costruzioni di 10/12 piani fuori terra. Noto la presenza di aree destinate a verde ed a parchi cittadini. L'edificio si affaccia sulla piazza Rebaudengo nei pressi di corso Vercelli ed è collocato in un quartiere dotato di numerosi servizi e collegamenti. Gli ambiti commerciali vedono dominare la grande distribuzione mentre solo limitati sono gli spazi al dettaglio ricavati ai piani terra lungo le vie. Questa zona è stata oggetto di una grande riqualificazione urbana ed edilizia che ha visto il recupero di aree industriali dismesse e la loro successiva riconversione in aree residenziali ed a servizi. L'edificato della zona risulta mediamente saturo e fa riferimento ad una tipologia edilizia sia ad isolato chiuso che a cortina. La prevalenza va ad un nucleo sviluppatosi intorno agli anni '60-'80 ed ampliatisi nell'ultimo decennio. La zona in cui è collocato il cespite è ben servita da attrezzature pubbliche, scolastiche, religiose e parchi pubblici collocati nelle immediate vicinanze. Le possibilità di posteggio sono buone in quanto, non si trattandosi di "zona ZTL", le aree per la sosta sono libere lungo la carreggiata stradale. Da un punto di vista delle infrastrutture e dei trasporti, si segnala la presenza della fermata dei mezzi pubblici di superficie su gomma e su rotaia che transitano in zona ed anche l'accesso all'autostrada ed alla tangenziale è situato ad una ridotta distanza.



PIANTE



CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione planimetrica fornita dalla Committenza e sulla scorta dei rilievi campionatori svolti in sede di sopralluogo. I valori metrici di superficie risultanti possono essere tabulati come riportato in appresso.

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
P1	ABITAZIONE USO UFFICIO	84,62
P1	TERRAZZO	57,86
S1	CANTINA	11,12
TOTALE		153,60

DESCRIZIONE

La proprietà in esame risulta essere costituita da una porzione immobiliare ad uso residenziale/direzionale posizionata al primo piano del palazzo che la ospita. L'asset ha accesso da scala condominiale posta sul fronte principale a pochi passi dall'ingresso all'agenzia bancaria che occupata il piano terra ed il piano interrato. L'unità in oggetto è costituita da appartamento la cui distribuzione planimetrica è caratterizzata da un ingresso da pianerottolo condominiale servito da ascensore, da una zona a disimpegno tra due vani, dal bagno con relativo antibagno, da un terrazzo con affaccio verso il cortile e da un balcone che si affaccia invece verso la piazza. Completa la proprietà una cantina interrata. Allo stato attuale l'unità è libera da mobili e da persone. Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è elevato su dieci piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è adiacente ad un edificio monopiano con cui è collegato da un ambito porticato. La costruzione, avvenuta probabilmente intorno agli anni '70, è caratterizzata da una struttura in c.a. gettata in opera con copertura a falde e rivestimento in coppi alla piemontese. I prospetti su tutti i fronti sono rivestiti ad intonaco tinteggiato, in paramano ed hanno una zoccolatura in pietra al piano terra. Le finiture della porzione in esame risentono dei lavori di ripristino in corso che hanno variato lo stato originario dei luoghi riportando per certi versi l'appartamento alle condizioni di partenza (prima, cioè, che lo stesso venisse utilizzato come ufficio dalla banca). I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in legno; la pavimentazione è in marmo per i vani ed in ceramica monocottura per i servizi; i serramenti interni sono in laminato sia con pannelli vetrati che ciechi e si rilevano controsoffittature con pennellature in gesso. Impiantisticamente si hanno riscaldamento e condizionamento autonomo, impianto elettrico, idro-sanitario, impianto d'allarme ed antincendio ma allo stato attuale tutti gli impianti sono stati sezionati e resi indipendenti. E' necessario portare a termine il collegamento degli impianti alle reti condominiali e terminare le finiture.



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà