



CASTELLANZA
C.so Giacomo Matteotti, 16



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

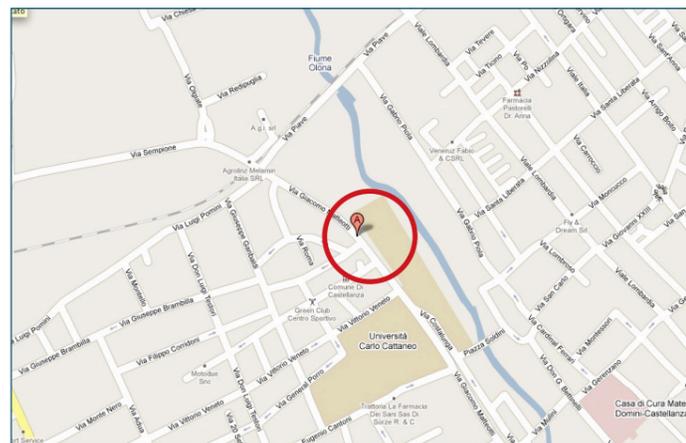
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

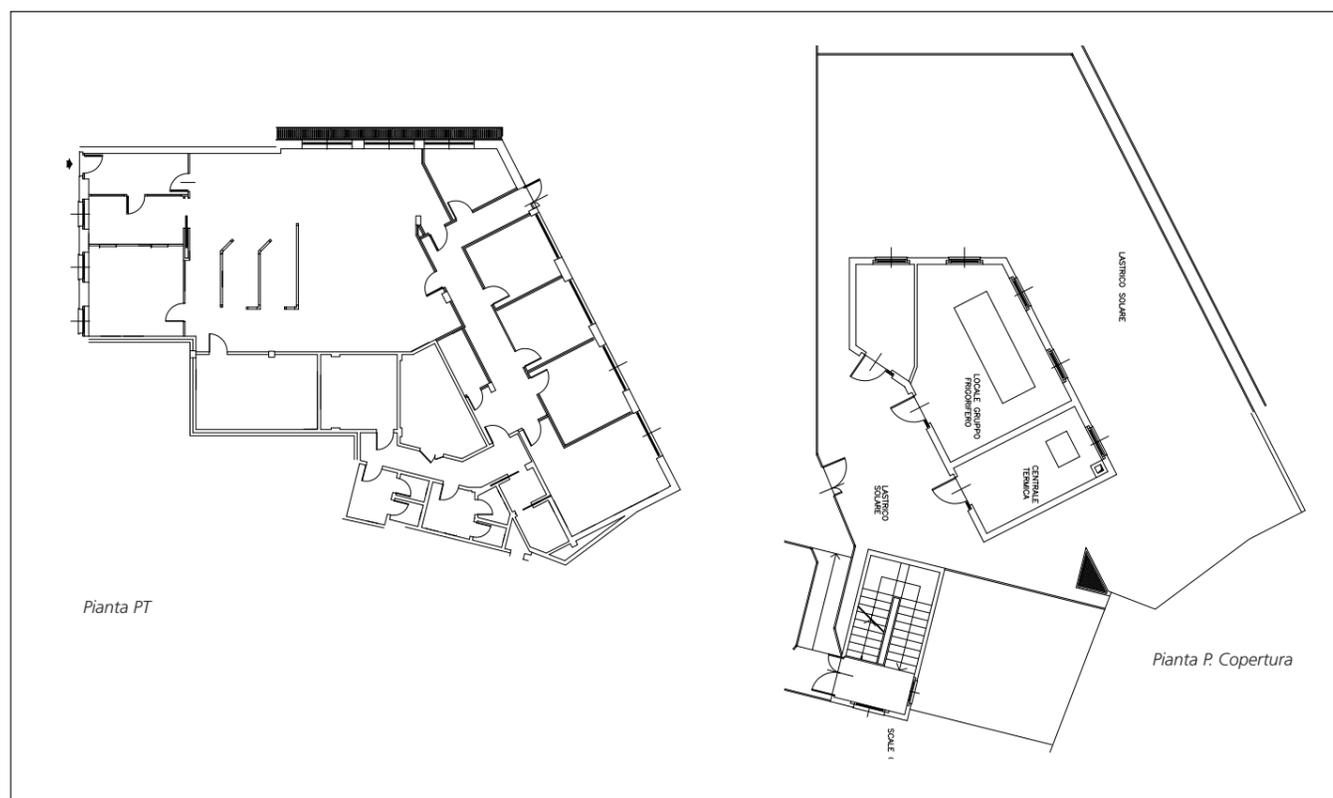
UBICAZIONE

L'edificio che ospita l'unità oggetto di valutazione è ubicato nella zona centrale del comune e giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso residenziale pur annoverandosi nelle immediate vicinanze anche significative presenze direzionali e commerciali. Gli ambiti commerciali, quasi tutti al dettaglio, sono ricavati ai livelli terra degli edifici. Completamente saturo, l'edificato di zona fa riferimento ad una tipologia edilizia a cortina lungo strada formata da edifici che, delimitando corti interne, si articolano verticalmente su due/tre livelli fuori terra



e che vedono sovente affiancarsi edifici d'epoca di buona fattezza architettonica ad altri decisamente più recenti. Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di livello inferiore, attrezzature religiose ed impianti sportivi, uffici comunali e servizi postali. Nei pressi sono disponibili parcheggi a pagamento e con regolamentazione a disco orario. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza della localizzazione a fermate di mezzi pubblici a percorrenza comunale ed extra comunale. La viabilità gode dell'asse di penetrazione verso il centro costituito dallo stesso corso Matteotti che si collega anche alla viabilità provinciale che conduce al casello autostradale di Castellanza sulla Milano/Varese e che dista circa 15 minuti d'auto.

PIANTE



CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione 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 sotto forma tabulare.

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	UFFICI	415
P COP.	AMBITI TECNOLOGICI	55
TOTALE MQ		470

DESCRIZIONE

La proprietà in esame risulta costituita da una porzione immobiliare, attualmente vuota, ad utilizzo ufficio anche se nel recente passato la stessa è stata usata dalla Committenza a fini strumentali come uffici di supporto alla filiale bancaria senza peraltro godere, per caratteristiche tipologiche e di facciata, dei requisiti tipici di assets commerciali. L'unità in oggetto occupa il piano terra di un edificio che accoglie anche, come già accennato più sopra, una filiale/agenzia Intesa-SanPaolo. Quanto in oggetto è completato dai locali tecnici per le centrali termica e frigorifera che sono posti al piano primo con accesso dal lastrico solare condominiale. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in c.a. gettato in opera e copertura a falde rivestita in tegole di laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati al piano primo ed a livello terra si ha un rivestimento in lastre di pietra fino all'altezza di circa 3 ml. La porzione in esame risulta contraddistinta da serramenti esterni in alluminio e vetrocamera il cui oscuramento è ottenuto da tendaggi interni mentre la pavimentazione dei locali è realizzata in marmo o linoleum galleggiante e solo nei servizi è rivestita in piastrelle di ceramica. Lo spazio principale non risulta compartimentato mentre si rilevano locali interni con divisori in muratura per i servizi ed i locali tecnici con tinteggiatura alle pareti. I serramenti interni sono in legno mentre le zone controsoffittate sono in doghe metalliche. Impiantisticamente si hanno le usuali dotazioni con riscaldamento e condizionamento autonomo, impianto elettrico e d'illuminazione, idrico/sanitario, impianto d'allarme ed antincendio. Si rileva che i locali tecnici sono posti al piano primo con accesso dal lastrico solare condominiale. L'unità immobiliare risulta vuota dal giugno 2009 e dall'analisi visiva effettuata in sede di sopralluogo il suo stato conservativo e manutentivo è stato rilevato come discreto.



Vista interne ed esterne della proprietà