



ROCCELLA IONICA (RC)
viale XXV Aprile, 16



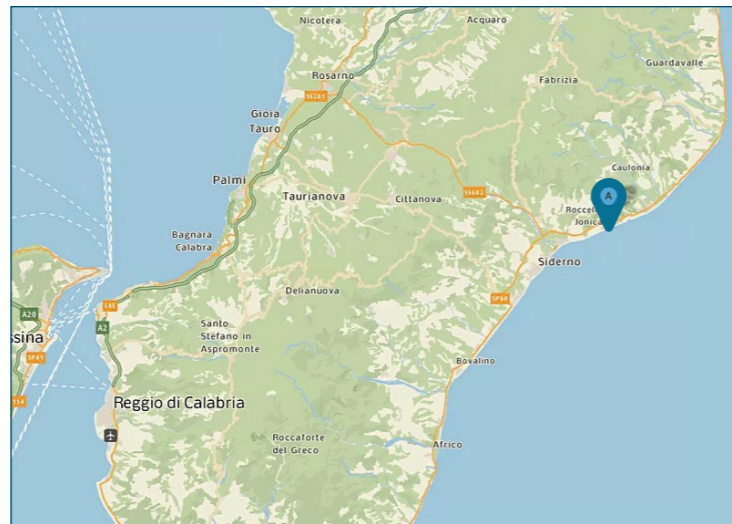
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in viale XXV Aprile n. 16 a Roccella Ionica, comune italiano di circa 6.400 abitanti della provincia di Reggio Calabria. Sorge sulla costa ionica della regione Calabria ed è posizionato circa 110 km a nord-est del capoluogo. L'immobile è ubicato in un importante asse viario di collegamento, a poche centinaia di metri da via Umberto I e via Roma, in prossimità del lungomare. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con tipologia edilizia abbastanza omogenea e composta da edifici a due/tre piani fuori terra, aventi struttura in cemento armato e risalenti soprattutto agli anni '60/'70, oltre a qualche edificio di più antica costruzione, con la presenza di locali commerciali e qualche ufficio. La zona è coperta da tutti i principali servizi, sia pubblici che privati, come scuole, uffici pubblici, banche, farmacie, etc. L'immobile è facilmente raggiungibile attraverso viabilità urbana, ed è ben collegato alle varie zone della città. La disponibilità di parcheggio è carente. Roccella Ionica risulta raggiungibile dalla SS 106 Ionica e dalla E 90. La stazione ferroviaria si trova a 350 metri dalla Proprietà. Roccella Ionica è dotata anche di un porticciolo turistico.



PLANIMETRIE



DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT	42	489	3	D/05
P3	42	489	6	F/05
PT, P1, P2, P3, P4, P5	42	489	5	D/02

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	289
PT	Depositi / Archivi / Cantine	112
PT	Vani Tecnici	35
PT	Camere / Albergo	21
PT, P1, P2, P3, P4, P5	Scale/ascensori	137
P1	Uffici	158
P1	Camere / Albergo	278
P1	Balconi Terrazzi Chiostri	20
P2	Camere / Albergo	448
P2	Balconi Terrazzi Chiostri	34

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
P3	Camere / Albergo	347
P3	Balconi Terrazzi Chiostri	118
P4	Camere / Albergo	346
P4	Balconi Terrazzi Chiostri	18
P5	Camere / Albergo	192
P5	Balconi Terrazzi Chiostri	173
	MQ AREE INTERNE	2.725
PT	Area Esterna Scoperta	143
	MQ AREE ESTERNE	143

DESCRIZIONE

La Proprietà si compone di un edificio cielo/terra con prevalente destinazione d'uso ad albergo oltre ad una unità a destinazione filiale bancaria che occupa una porzione del piano terra; l'edificio, risalente intorno agli anni '70, si sviluppa su sei piani fuori terra. Il fabbricato presenta struttura in cemento armato, con copertura piana e prospetti esterni intonacati e tinteggiati di colore marrone, con serramenti esterni in metallo con vetri antisfondamento al piano terra e in metallo dotati di tapparelle ai piani superiori.

L'albergo è provvisto di 50 camere, si sviluppa dal piano terra fino al quinto ed è così distribuito:

- Piano Terra: un ingresso, un archivio e un corpo scala.
- Piano Primo: una parte destinata a locali ex banca / ufficio; una parte hotel, con 9 camere dotate di bagno privato, spazi comuni e balconi;
- Piano Secondo: sono presenti 12 camere, una grande sala, probabilmente destinata in passato a sala colazione, spazi comuni e balconi;
- Piano Terzo: interamente destinato a 11 camere, con lastrico solare (identificato come sub 6);
- Piano Quarto: come il piano quinto, ha una superficie inferiore rispetto ai piani sottostanti, sono presenti 11 camere, spazi comuni e balconi;
- Piano Quinto: tale piano contiene le ultime 7 camere, oltre ad un ampio terrazzo/lastrico solare.

I vari livelli dell'immobile sono messi in comunicazione interna attraverso un corpo scala dotato di ascensore.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in marmo, moquette (parte camere) e ceramica; rivestimenti e pavimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto con controsoffitto in alcune zone comuni dell'immobile.

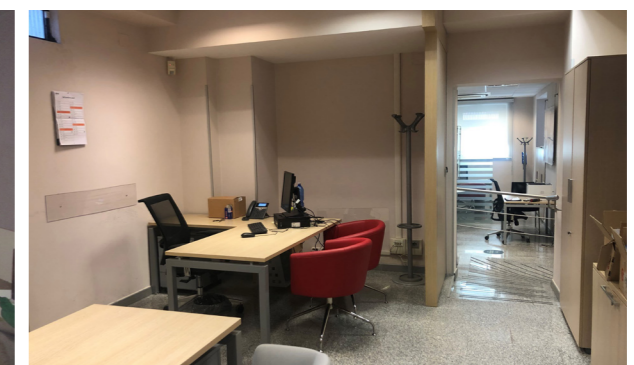
La struttura alberghiera necessita di un intervento di ristrutturazione.

L'unità destinata a filiale bancaria è dotata di ingresso con bussola di sicurezza in alluminio e vetro ed è disposta su un unico livello; è composta da un ambiente principale destinato ai clienti e alla zona casse/consulenza, con postazioni separate da elementi bassi in vetro, oltre varie stanze ufficio, servizi igienici, locali archivio e un vano tecnico. È poi presente una corte di pertinenza, catastalmente facente parte della filiale, ma da cui si può accedere anche ai locali del confinante albergo. Gli impianti della filiale sono ubicati sulla copertura dei locali archivio, accessibile proprio dalla corte di pertinenza. L'unità è dotata di cinque affacci su viale XXV Aprile, oltre all'ingresso ed oltre a svariate aperture sulla corte di pertinenza. Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in marmo; rivestimenti e pavimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto con controsoffitto e corpi illuminanti e fan coil per la climatizzazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità è buono.



Vista interna unità ricettiva



Vista interna unità direzionale