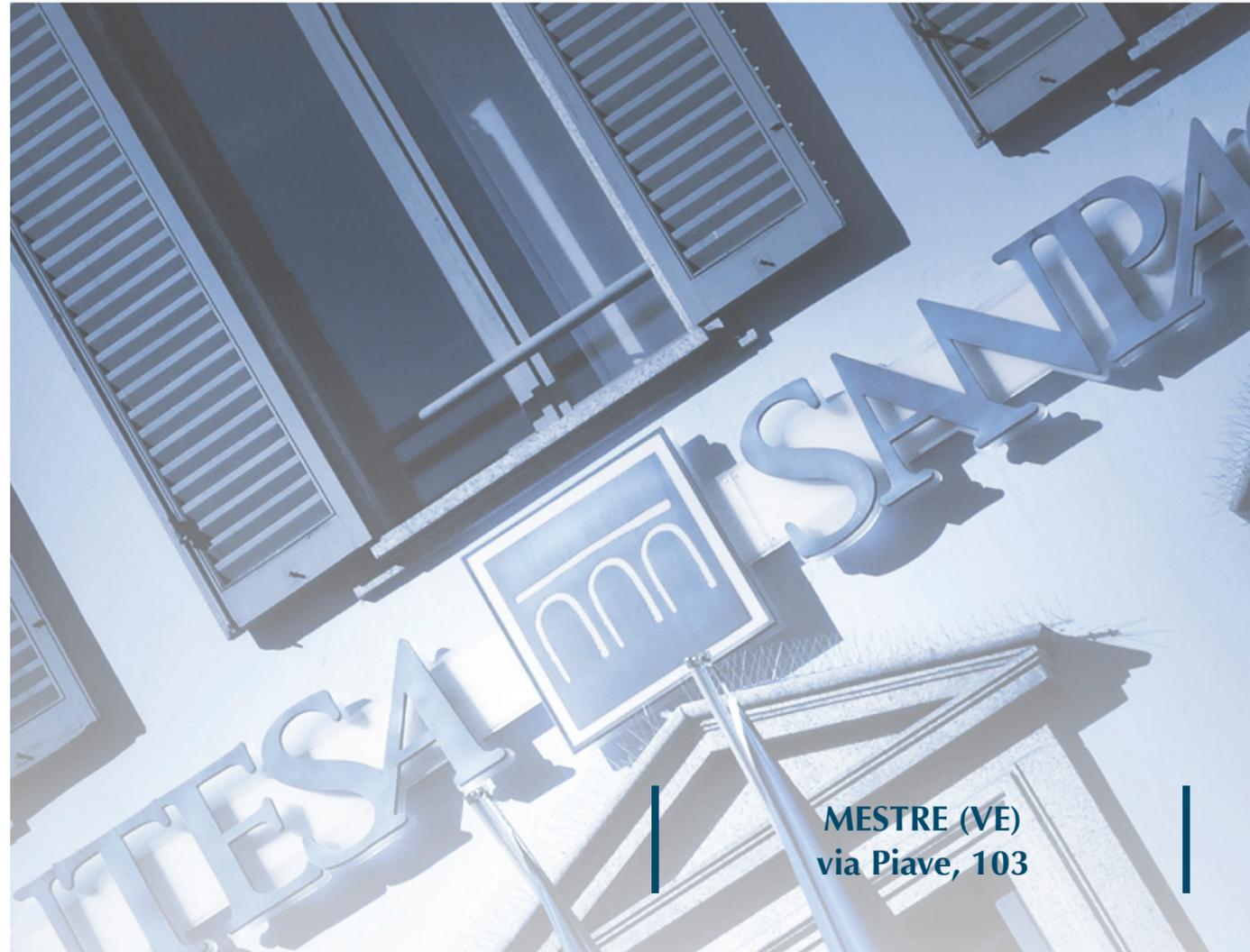




Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili e Logistica
Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano
www.proprieta.intesasnpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO



MESTRE (VE)
via Piave, 103



INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione è ubicato nel centro di Venezia-Mestre in Via Piave n. 103, e giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso residenziale pur annoverando anche significative presenze direzionali.

Le attività commerciali sono per la quasi totalità al dettaglio e trovano posto al piano terra degli edifici mentre per la grande distribuzione occorre spostarsi nelle zone più esterne della città.

Completamente saturo il contesto urbano della zona è composto prevalentemente da una tipologia edilizia a cortina lungo strada con costruzioni articolate in quattro/sei livelli fuori terra.

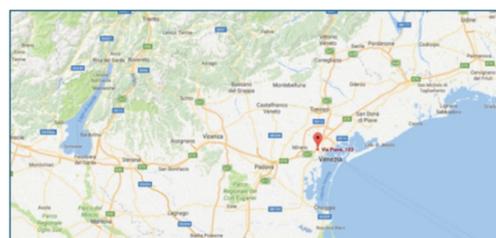
L'area risulta dotata di negozi a vocazione etnica e può essere assunta come ambito di transito per i flussi di traffico che dalle aree ubicate più a ovest si dirigono verso il centro storico di Mestre.

Via Piave infatti si identifica in un importante asse viario di collegamento tra la stazione ferroviaria, l'ospedale e le zone più centrali.

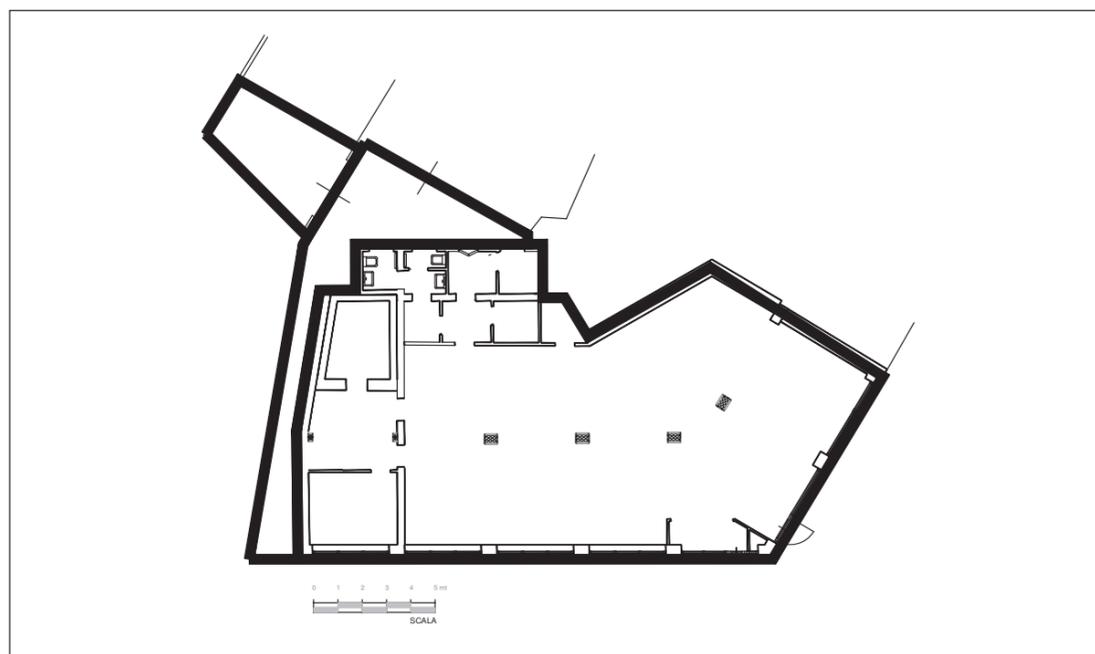
Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di vario livello, attrezzature religiose, stazione ferroviaria ed impianti sportivi.

Discrete le disponibilità di parcheggio con parcometro e disco orario.

Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza sia delle fermate dei mezzi pubblici cittadini che delle principali arterie stradali d'interesse locale.



PIANTE



DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Venezia Mestre l'asset è identificato al foglio n. 139 con i seguenti subalterni:

- subalterno n. 16 del mappale n. 2098, classificato in D/5 con una rendita catastale di € 8.392,00
- subalterno n. 1 del mappale n. 42 classificato in C/6 con rendita catastale di € 185,92.

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Sup. coperta pertinenziale mq
PT	AGENZIA BANCARIA SUB 16	236,00	
PT	ZONA CAVEAU SUB 16	14,00	
PT	GARAGE SUB 1	19,50	
PT	CORTILE ESCLUSIVO		39,15
TOTALE		269,50	39,15

DESCRIZIONE

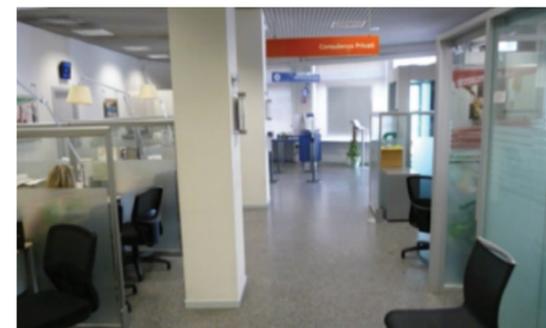
La proprietà in esame risulta essere costituita da una porzione immobiliare ad uso agenzia bancaria ed un'unità a destinazione box auto ricadenti in più ampio fabbricato pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale posto in posizione angolare tra Via Felisati e Via Piave. La filiale internamente presenta un'ampia area destinata al ricevimento clientela, una zona adibita a caveau, un'area ad uso uffici ed archivi oltre ad un cortile di pertinenza sul fronte interno dell'immobile. L'unità dispone di cinque vetrine su Via Felisati, di cui quella in posizione angolare - civico 113- si identifica nell'accesso principale, e tre vetrine su Via Piave, di cui quella in corrispondenza del civico 103 si identifica in un'uscita di emergenza. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in c.a. gettato in opera e copertura in parte piana ed in parte a falde con manto di copertura in coppi. I prospetti sono caratterizzati da un rivestimento ad intonaco tinteggiato ad eccezione del piano terra dove è presente una lastricatura in materiale lapideo. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro doppio antisfondamento con oscuramento ottenuto mediante tendaggio interno mentre la pavimentazione dei locali è realizzata in impasto marmoreo tipo terrazzo veneziano. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta con pareti mobili vetrate, anche se si evidenzia la presenza di alcune pareti divisorie in cartongesso con finitura ad intonaco tinteggiato. I serramenti interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato come le usuali dotazioni di impianto elettrico, d'illuminazione ed idrico/sanitario. Lo stato conservativo e manutentivo risulta più che discreto. Il box auto, posto anch'esso a piano terra, è chiuso da serranda metallica verniciata a scorrimento verticale ed ha accesso dall'area scoperta di proprietà (attraversando area scoperta condominiale). Attualmente è adibita ad uso deposito. La proprietà nell'insieme risulta godere di una buona posizione/visibilità da strada.



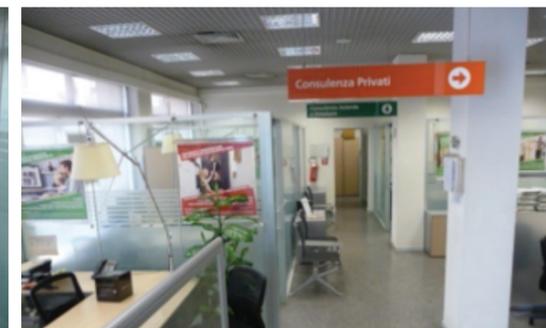
Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà