



PISTOIA
Via Porta Lucchese, 1



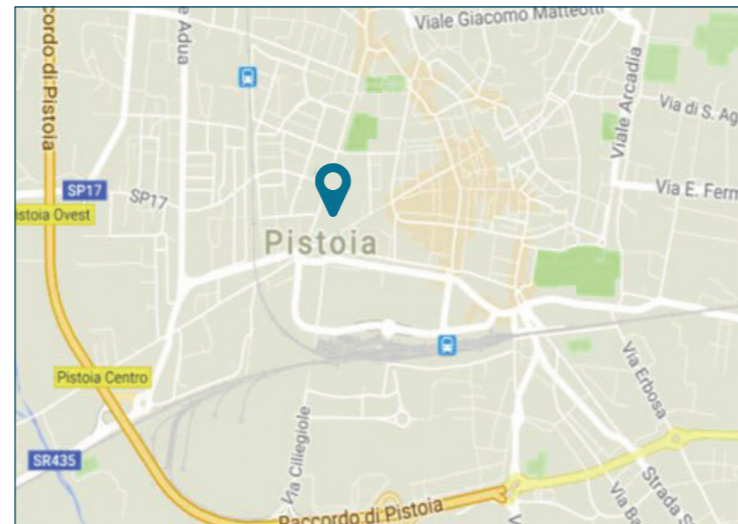
Intesa Sanpaolo Group Services
Direzione Centrale Immobili
Ufficio Property Management
Via Bisceglie 120, 20152 Milano
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

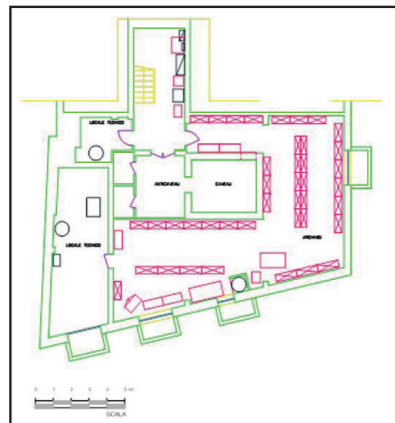
UBICAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto si trova in Via Porta Lucchese angolo Via Puccini, a Pistoia. L'edificio in cui è inserita l'odierna filiale della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia in oggetto è posto nelle vicinanze del centro storico, in direzione sud-ovest, in zona interna alle mura urbane, aperta al transito veicolare. La zona è prevalentemente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali a piano terra in prossimità del fabbricato. Di fronte all'immobile oggetto di analisi ha sede la CGIL Camera del lavoro di Pistoia. L'area in cui è ubicato l'immobile è a vocazione non prettamente commerciale, ma in posizione piuttosto baricentrica tra il Centro Storico e la zona di sviluppo e riqualificazione delle



ex officine Breda. La costruzione, realizzata negli anni '60, si trova in un contesto caratterizzato da edifici tipici del tessuto storico in direzione centro (edifici modulari a schiera o di fusione) di n. 2 / 3 piani fuori terra, alternati ad edifici specialistici storici religiosi ed edifici specialistici otto/novecenteschi di altro tipo, per lo più scuole. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale con alcune funzioni commerciali a servizio degli abitanti o delle attività presenti nella zona (bar, servizi di ristorazione). L'accessibilità con i mezzi di trasporto privati è molto buona: dista circa 3,5 Km dall'uscita di Pistoia dell'Autostrada A11 Firenze-Mare e 1,5 Km dall'uscita Pistoia - centro del Raccordo cittadino, che funziona da tangenziale ed anche da collegamento alla zona della montagna pistoiese in direzione Bologna / Modena. I mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili e le fermate degli autobus distano dall'immobile 50 m su Via Puccini e 80 m circa su Via Porta Lucchese. La stazione ferroviaria dista 850 m.

PLANIMETRIE



Planimetria piano S1



Planimetria piano terra



Planimetria piano ammezzato

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T	220	189	1	D/5
S1-T	220	189	2	C/1

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale Commerciale	227,00
Ammezzato	Uffici/Archivi (h. 2,25 m)	142,00
S1	Archivio/Deposito	9,00
S1	Caveau	31,00
S1	Locale Tecnico	47,00
S1	Vani accessori	24,00
TOTALE (mq)		569,00 (mq)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, con al piano terra ed ammezzato la sede odierna della filiale e una farmacia, negli ulteriori tre piani fuori terra residenze. L'edificio fu realizzato nel 1963 dall'Architetto Giovan Battista Bassi, allievo del più famoso architetto pistoiese Giovanni Michelucci, figura di spicco dell'architettura nazionale. La struttura dell'edificio è in cemento armato. Gli esterni sono rivestiti in pietra serena e campiture intonacate, le finestrate sono in legno, elementi metallici definiscono i balconi ai piani superiori e le grate delle finestrate a piano terra. All'interno la struttura in cemento armato è a vista, le pareti sono intonacate, mentre il ballatoio del piano ammezzato, che si affaccia sul salone a piano terra, presenta una balaustra lignea di chiaro disegno dell'epoca di realizzazione dell'immobile. Il piano terra è costituito in parte da un salone aperto al pubblico con altezza 4,90 m, in parte da spazi parzialmente chiusi con pareti in arredo in legno e vetro, con altezza 2,40 m circa, data la presenza del sovrastante piano ammezzato che si affaccia sul salone. In prossimità del vano scala, munito di servoscala, che dà accesso al piano ammezzato e al piano interrato, sono posizionati i quadri elettrici e i servizi igienici. Il piano ammezzato è costituito da locali di altezza 2,25 m chiusi da vetrate verso il salone principale e nello spazio tra la balaustra e le dette pareti vetrate sono passanti a terra le canalizzazioni degli impianti. Al piano interrato sono presenti: due locali tecnici, in cui sono posizionati un serbatoio delle acque reflue, il boiler ed impianti per la climatizzazione dei locali della banca; l'archivio, in cui è posizionato un ulteriore serbatoio di raccolta delle acque reflue; il caveau per le cassette di sicurezza. A soffitto passano numerose canalizzazioni impiantistiche a vista. I locali sono illuminati da ampie finestrate, che affacciano su Via Puccini e Via di Porta Lucchese, protette da inferrate e munite di parapetto in muratura. Non sono presenti vetrine a tutta altezza sul fronte strada. L'unità presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è in materiale lapideo al piano terra, al piano primo e sui vani scala; i servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico bianco; la pavimentazione è parte in clinker (locali tecnici e archivio) e parte in materiale lapideo al piano interrato; le pareti e i soffitti sono intonacati e la struttura è in cemento armato a vista; in legno sono l'ingresso, gli infissi ed il parapetto del ballatoio del piano ammezzato che si affaccia sul salone.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna