



TIRANO (SO)
piazza Marinoni, 4-5



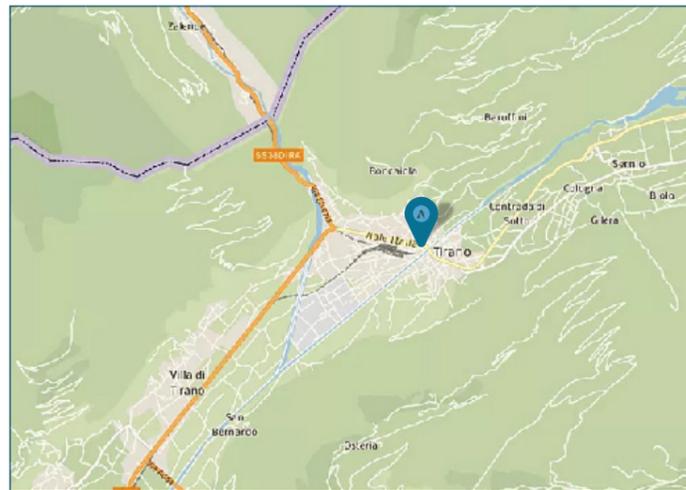
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in piazza Marinoni n. 4 a Tirano, comune italiano di circa 9.000 abitanti della provincia di Sondrio, posto a circa 30 km ad est del capoluogo ubicato sul confine con la Svizzera in Valtellina. La Proprietà è localizzata nel centro paese, in una zona dotata dei principali servizi alla persona, caratterizzata da un buon numero di attività commerciali di vendita al dettaglio. Il tessuto urbano è di tipo residenziale, con fabbricati di bassa altezza e buona qualità, nelle vicinanze dell'immobile vi sono alcuni locali commerciali posti ai piani terra degli edifici. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla SP38 che collega da ovest ad est tutta la Valtellina. L'area risulta servita da autobus extraurbani che la collegano con i principali paesi limitrofi; la linea ferroviaria più vicina è posta a poche centinaia di metri dal fabbricato. Si segnala la presenza del Trenino Rosso del Bernina con stazione e partenza da Tirano, meta turistica e che apporta un buon indotto economico al paese.



PLANIMETRIE



DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1, PT, P1	34	144	4	D/05
P2	34	144	5	F/04
P3	34	144	6	F/04
S1, PT, P1, P2, P3	34	144	7	
P3	34	144	8	

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Depositi / Archivi	98
S1	Vani Tecnici	23
PT	Agenzia Bancaria	112
P1	Balconi Terrazzi Chiostrine	4
P1	Uffici	108
P2	Balconi Terrazzi Chiostrine	3
P2	Residenza	131
P3	Balconi Terrazzi Chiostrine	21
P3	Residenza	113
S1, PT, P1	Scale/ascensori	45
S1, PT, P1, P2, P3	Vani Comuni	310
	MQ AREE INTERNE	969
PT	Area Esterna Scoperta	23

DESCRIZIONE

La Proprietà è costituita da un immobile cielo/terra che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato, edificato in data anteriore al 1967 ed oggetto di una ristrutturazione nel 2011. L'asset risulta composto da cinque unità immobiliari: una unità con destinazione d'uso istituto bancario sviluppata al piano T-1-S1; due unità residenziali poste al piano secondo e terzo accessibili da scala esclusiva condominiale e/o ascensore; due unità costituite da beni comuni.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in muratura portante, con copertura a falde in legno (tetto nuovo posato nel 2011) e tamponamenti esterni in muratura intonacate e tinteggiate, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT/P1 con inferriate alle finestre e in pvc e vetrocamera al piano secondo, mentre al piano terzo non sono presenti infissi.

Per quanto riguarda la porzione destinata a filiale bancaria l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica attraverso scale e bussola d'ingresso blindata. Le aree sono così distribuite: al piano terra locale open space, tre locali ad uso ufficio, scale e montacarichi interno di collegamento tra i piani; al piano interrato disimpegno, ripostiglio, salotto, locale cassette, secondo disimpegno, locale archivio, locale tecnico, locale condizionamento, antibagno con due bagni; al primo piano disimpegno, sala riunioni, antibagno con bagno, due locali uffici, balcone. Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in gres in tutti i locali, pareti tinteggiate, rivestimenti in gres nei servizi, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio / pvc.

I due appartamenti attualmente sono open space e completamente al rustico, sono presenti le sole porte blindate e gli infissi esterni al piano secondo. Sia il subalterno 7 che il subalterno 8 sono identificati come BCNC; tuttavia, sono utilizzati come vani accessori, cantine e magazzini. Lo stato di manutenzione e conservazione della filiale è buono, mentre delle cantine è discreto.



Vista interna unità residenziale



Vista interna unità direzionale