



Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili ed Acquisti
Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano
www.immobili.intesasanpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO



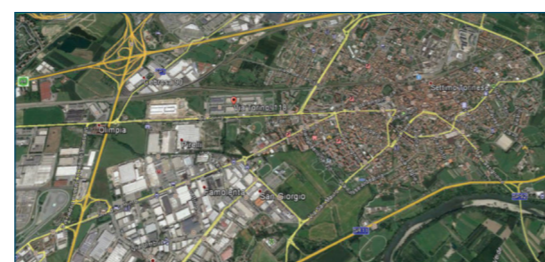
SETTIMO TORINESE (TO)
via Torino, 118



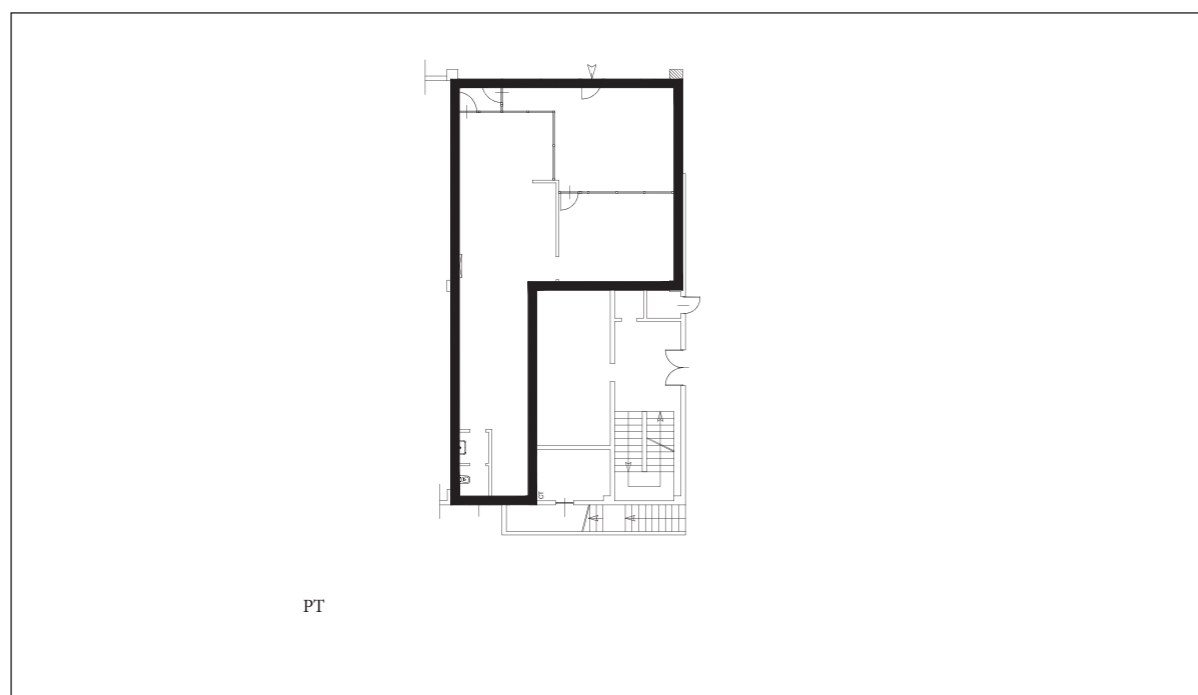
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'edificio che ospita l'unità oggetto di valutazione è ubicato in una zona periferica del comune di Settimo Torinese (TO) e giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso commerciale e terziario. L'edificio infatti fa parte di un grande complesso commerciale costituito da più fabbricati e conosciuto come "Città Commerciale Piemonte". La Città Commerciale Piemonte è considerata tra i più grandi centri commerciali all'ingrosso di abbigliamento e tessuti non solo per il Piemonte, ma anche della Liguria e della Valle d'Aosta. Posizionata appena fuori Torino e in prossimità delle principali autostrade, comprende più di 100 attività commerciali distribuite su più di 200.000 mq. Le attività commerciali insediate sono per la quasi totalità all'ingrosso e trovano posto sia al piano terra che al primo piano degli edifici, distribuite nei fabbricati posti a pettine con interposte aree a posteggio. L'accesso all'area commerciale avviene da Via Torino ed è indicato da un grande cartello che ne definisce la localizzazione. L'area è oggetto di profonda trasformazione urbanistica e viaria, sono in corso la costruzione di nuovi complessi commerciali, l'implementazione del tessuto viario ed il collegamento con gli assi di maggiore scorrimento e di collegamento alle arterie autostradali. La zona si trova a meno di 3 km dal centro di Settimo Torinese ed è raggiungibile tramite un percorso lineare ed agevole anche dai mezzi pubblici su ruota, le cui fermate sono presenti lungo la Via Torino e vicino all'ingresso del Centro Commerciale Piemonte. Si segnala la vicinanza delle principali arterie stradali d'interesse locale. Non sono presenti attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso nelle immediate vicinanze, tipo strutture scolastiche, attrezzature religiose, sedi degli uffici comunali e regionali, strutture museali o recettive turistiche, ma la zona è caratterizzata solo da edifici a destinazione commerciale con la presenza anche di impianti industriali preesistenti ed in alcuni casi convertiti al nuovo utilizzo. Le disponibilità di parcheggio sono ottime; ogni fabbricato commerciale presenta sul fronte una vasta area dedicata alla sosta non a pagamento.



PIANTE



DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Settimo Torinese l'asset è identificato al subalterno n.10, del mappale n. 92, del foglio 38.
- Classificato in D/8, quanto in esame ha una rendita complessiva di € 1.976,00.

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
PT	FILIALE E UFFICI	126,00	100%	126,00
PT	LOCALE BANCOMAT	10,00	100%	10
TOTALE		136,00		136,00

DESCRIZIONE

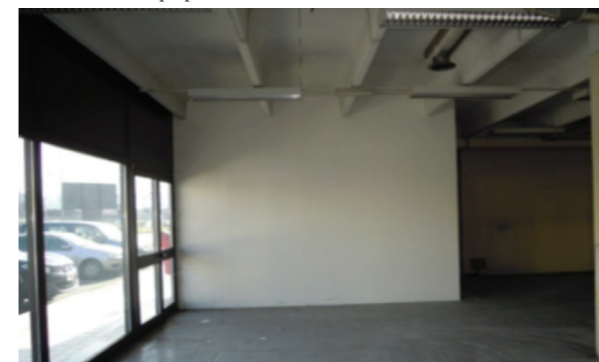
La proprietà in esame risulta essere costituita da una porzione immobiliare un tempo ad uso di filiale bancaria di proprietà del gruppo bancario Intesa San Paolo, ad oggi non più in uso, posta al piano terra e oggetto di futura cessione in cui è stata ricavata un'area in cui è collocato il Bancomat ancora utilizzato, l'unico presente all'interno del complesso commerciale e molto frequentato, sia dall'utenza che dagli operatori del centro. L'ex unità strumentale, con destinazione di filiale bancaria, ha accesso diretto dalla via principale che costeggia tutto il centro commerciale. Dal punto di vista del lay out interno, l'asset vede la presenza di un unico ambiente avente accesso dalla vetrina, oggi ormai libero da arredi e tramezzi, oltre ad una zona servizi igienici con bagno ed antibagno ed un locale centrale termica. Come già più sopra evidenziato, in una porzione di questo spazio è stata ricavata l'area bancomat separata dalla stessa da tramezzi chiusi. L'unità ora in disuso dispone anche di una uscita di sicurezza posta verso il fronte secondario. Si precisa che il cespite occupa solo una parte del piano terra del fabbricato di cui fa parte (Centro commerciale all'ingrosso di abbigliamento e accessori denominato "Città commerciale Piemonte"); la restante superficie è occupata da altri locali commerciali ed altre attività terziarie. Il fabbricato presenta elementi costruttivi tradizionali che lo riconducono all'edilizia commerciale/industriale, con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso, solai piani o a voltini in cemento armato e copertura piana. L'edificio è elevato a due piani fuori terra. I prospetti sono caratterizzati da pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati, zoccolatura in materiale dipinta al piano terra, serramenti esterni a fascia continua in alluminio e vetro camera. La filiale è dotata di serramenti esterni in alluminio e vetri antisfondamento oscurati, mentre la pavimentazione dei locali è di tipo flottante, mentre nei servizi igienici è realizzata in materiale ceramico anche nei rivestimenti. La suddivisione interna degli spazi (box degli uffici e delle postazioni dei consulenti) non è più presente mentre è rimasta una quinta in muratura definita da un tramezzo in laterizio con una porta. Le pareti interne sono finite a gesso e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato. A livello impiantistico si segnala la presenza di un impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo ad aria con corpi scaldanti/refrigeranti a fancoils e caldaia, le usuali dotazioni di impianto elettrico, illuminazione, idrico-sanitario, rilevazione fumi-antincendio, oltre a quelle inerenti al controllo della sicurezza anti intrusione,



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà