



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

INTESA  SANPAOLO



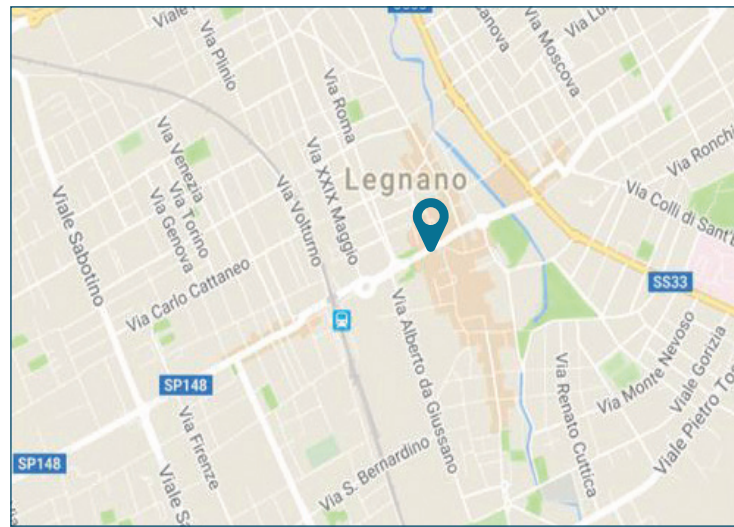
LEGNANO (MI)
Via Giolitti, 12



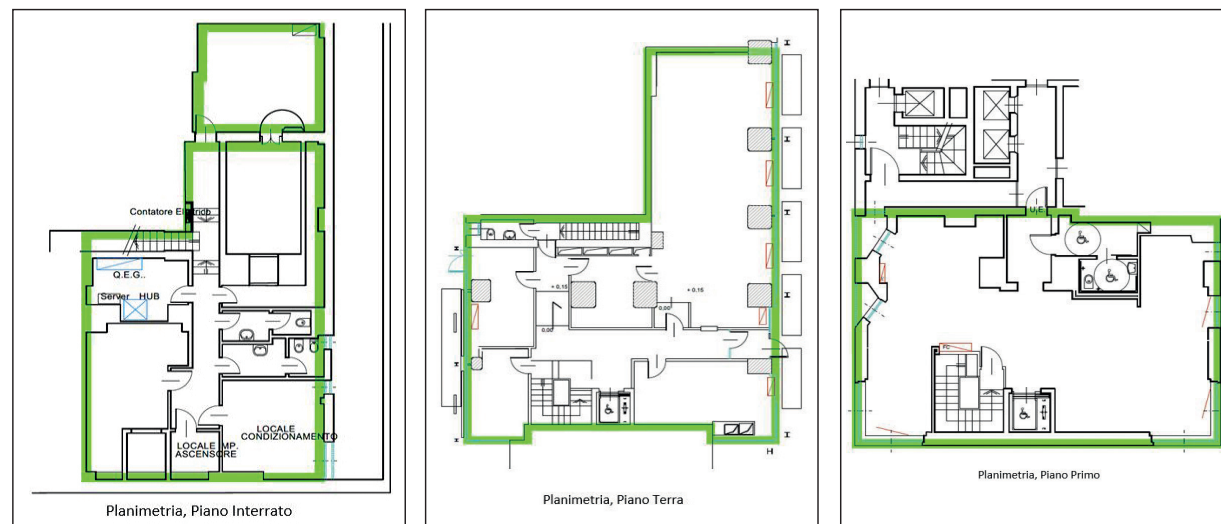
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'unità immobiliare è ubicata in Via Giolitti 12, in zona centrale nel Comune di Legnano, comune composto da circa 60.269 abitanti. La città è parte dell'area Metropolitana di Milano, da cui dista circa 30 km. L'edificio in cui è inserita l'unità oggetto di analisi è posto a soli 200 mt dalla Piazza centrale della città che ospita la Basilica di San Magno, da cui prende il nome. La filiale e lo stesso edificio affacciano su Piazza Mocchetti, di forma quadrata e interclusa all'interno di alcuni edifici, accessibile solo attraverso l'ingresso nei porticati degli edifici. Essa è difficilmente visibile dall'esterno e per questo non è così frequentata e percorsa dai cittadini. Il contesto è caratterizzato da edifici storici di forma regolare e da altri edifici pluripiano presumibilmente risalenti agli anni 70/80. L'accessibilità con mezzi di trasporto privati è buona: dista circa 600 mt dalla SS33 del Sempione, che parte dall'Arco della Pace di Milano fino al confine Svizzero; poco meno di 3 Km dall'entrata autostradale di Legnano dell'Autostrada A8, che collega Milano a Varese. Legnano è dotata di stazione ferroviaria, che dista circa 500 mt dall'unità immobiliare. In generale, la zona essendo centrale è ottimamente servita: nelle immediate vicinanze all'unità immobiliare sono presenti tutti i servizi necessari.



PLANIMETRIE CATASTALI



Piano interrato

Piano terra

Piano primo

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T-1	32	662	711	D/5
S1	32	723	29	C/6

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Box Singolo (Sub. 29)	15
S1	Archivio/Caveau	154
S1	Locali tecnici	36
S1	Intercapedine	51
T	Locale Commerciale	255
1	Uffici	155
1	Balcone	4
MQ AREE INTERNE		670 (mq)

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni. Detta unità immobiliare è costituita da una ex filiale bancaria (attualmente dismessa), distribuita ai piani primo, terra e interrato, la quale è dotata di ingresso all'interno di Piazza Mocchetti. Completa la proprietà infine un box auto singolo, sito al piano Primo Interrato.

L'edificio ospitante la filiale è risalente presumibilmente agli '50/60, si sviluppa su diciannove piani fuori terra e due interrati. La filiale è dotata di cinque vetrine che affacciano sulla stessa piazza. Il numero di vetrine e le elevate dimensioni interne rendono il locale potenzialmente frazionabile in più attività commerciali e/o uffici di piccole dimensioni. Le condizioni esterne dell'intero edificio non sono sicuramente ottime in quanto, si rileva, la presenza di macchie in facciate che necessitano di opere di sostituzione e manutenzione.

Le condizioni interne dei locali interessati da stima risultano buone. La pavimentazione è di tipo mista, con porzioni in pavimento flottante, porzioni rivestite in granito, porzioni in grès porcellanato. Tutti i tre piani sono quasi interamente controsoffittati da griglie in alluminio ispezionabili. All'interno degli stessi, oltre all'impianto illuminante, sono presenti i canali di distribuzione dell'impianto di ventilazione. In tutti i locali sono presenti dei ventilconvettori che fanno da terminali per la climatizzazione estiva ed invernale dell'aria.

Il piano terra è costituito da un locale open space di medie dimensioni, da altri locali di piccole dimensioni e dai servizi igienici. L'accesso al piano interrato avviene attraverso un'unica rampa di scale interna ed esclusiva ai locali dell'ex filiale. All'interno del piano interrato sono ubicati i locali tecnici, il caveau, dei locali adibiti ad archivio e i servizi igienici. Inoltre sono presenti delle intercapedini visibili dal locale tecnico di condizionamento e da un servizio igienico. L'accesso al primo piano è garantito da un'altra scala, di forma quadrata, e che serve esclusivamente gli uffici al piano superiore. Di fianco la scala è presente un ascensore, utile anche per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Il locale al piano primo è interamente open space, con una sola stanza dedicata ai servizi igienici. Nel locale è inserita una porta, blindata e allarmata, che consente l'eventuale collegamento ai connettivi verticali comuni dell'intero edificio. Infine, sono presenti due balconi di piccole dimensioni che affacciano nella parte retrostante dell'edificio.

Gli impianti meccanici appaiono in buono stato di manutenzione, vengono segnalati come autonomi ad esclusione del riscaldamento, che viene fornito dal condominio ma regolarizzato attraverso un quadro di controllo.

L'unità presenta le seguenti finiture: pavimento misto, controsoffitto con incassati corpi illuminanti e bocchette per il riciclo d'aria, serramenti in acciaio con vetri antisfondamento.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale