



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

INTESA  SANPAOLO

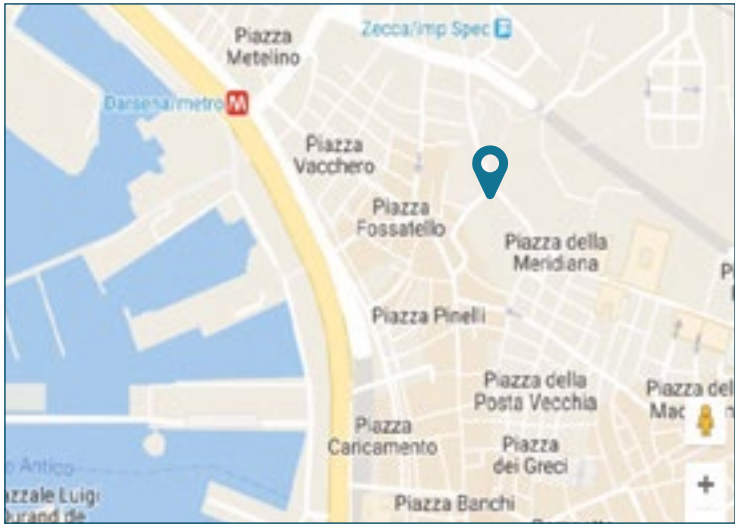


GENOVA
 Via Cairoli, 6

INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

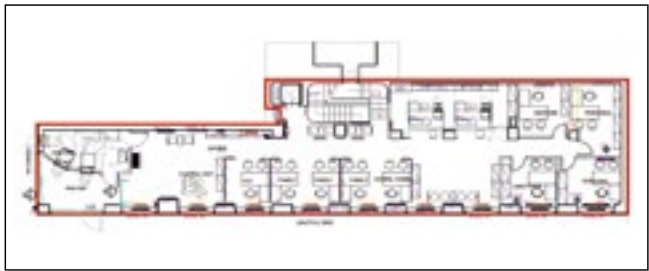
L'unità immobiliare oggetto di analisi è ubicata in Via Cairoli 6, in zona centrale nel Comune di Genova. L'edificio è posizionato in posizione angolare tra Via Cairoli e Via San Siro. Entrambe le strade sono parte della ZTL della città, per questo non percorribili da veicoli non autorizzati. Il contesto è caratterizzato da alcuni edifici storici di forma regolare e da altri edifici pluripiano, simili a quello oggetto di stima, presumibilmente risalenti agli anni 60/70. La zona gode di un'accessibilità discreta ai mezzi di trasporto privati in quanto si rileva la costante presenza di traffico durante tutto l'arco della giornata. La possibilità di parcheggio è garantita solo da parcheggi a pagamento orario presenti nella zona portuale; il più vicino è distante circa 300 mt. Il collegamento attraverso mezzi pubblici è ottimo poiché nelle vicinanze è presente la fermata metro della Darsena e alcune fermate autobus. La metropolitana di Genova serve una rete di 7 chilometri e conta otto stazioni che si aprono su punti turistici, culturali e commerciali della città. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Piazza Principe e dista circa 1 Km dalle unità immobiliari oggetto di stima.



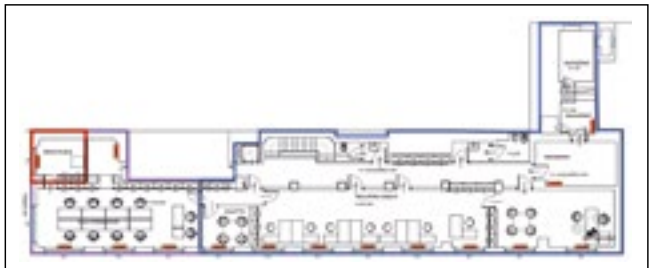
PLANIMETRIE CATASTALI



Planimetrai S1



Planimetrai T



Planimetrai sub 1

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T-1	GEA 94	408	50	D/5

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
Copertura	Locale Tecnico	15
1	Ufficio	236
1	Archivio	12
1	Ufficio	65
1	Locale Tecnico	13
T	Locale Commerciale	238
S1	Archivio	56
S1	Anti-caveau e salotto	111
S1	Caveau	64
S1	Locale tecnico	36
S1	Caveau	5
Locale tecnico		846 (mq)

DESCRIZIONE

L'edificio ospitante le unità immobiliari è risalente presumibilmente agli '50/60, si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato. Il locale commerciale al piano terra è dotato di una vetrina che affaccia su via Cairoli e una su via San Siro, dove in quest'ultima sono presenti ulteriori 9 finestre di grandi dimensioni, ma non al piano strada, data la pendenza che contraddistingue Via San Siro. Il locale commerciale al piano terra è completato da un piano interrato di buone dimensioni e da locali al primo piano prima utilizzati come uffici. I tre piani sono collegati verticalmente sia da una scala che da un ascensore ad uso esclusivo. Il locale commerciale al piano terra è quasi interamente strutturato ad open space, con la sola presenza di 4 locali separati da pareti mobili vetrate con telaio in alluminio. Tutto il piano terra è controsoffittato con pannelli quadrati ispezionabili in cartongesso; all'interno del controsoffitto sono allocati i canali di distribuzioni dell'impianto di ventilazione e le parti costituenti l'impianto illuminante. Il piano interrato consta di due livelli, un primo considerabile come un "mezzanino", perché a quota intermedia tra interrato e piano terra, dove è presente una sala riunioni e un archivio, e un secondo, a quota completamente interrata dove si trovano i locali ex caveau, un archivio, i servizi igienici e dei locali tecnici ospitanti la centrale di condizionamento e il locale tecnico ascensore. Il piano interamente interrato vede la presenza, in quasi tutti i locali, di controsoffittatura in griglie in alluminio ispezionabili. Gli uffici al piano primo oltre ad essere accessibili tramite i già menzionati connettivi verticali interni all'unità, risultano accessibili anche attraverso i connettivi verticali condominiali. Gli uffici sono collegati da un lungo corridoio che serve le diverse stanze di differenti dimensioni, la ex sala corsi, gli archivi ed i servizi igienici. I locali, ad esclusione del corridoio, non appaiono controsoffittati. Il piano terra e primo godono di pavimentazione galleggiante. La pavimentazione del piano interrato è normalmente rivestita da piastrelle di forma quadrata. Gli impianti meccanici di tutti i locali oggetto di stima sono ottimamente funzionanti e in buone condizioni manutentive. L'unità presenta le seguenti finiture: pavimento misto, controsoffitto con incassati corpi illuminanti e bocchette per il riciclo d'aria, serramenti in alluminio.



Vista interna



Vista interna