



PESARO (PU)  
via Vincenzo Toschi Mosca, 21-23-25



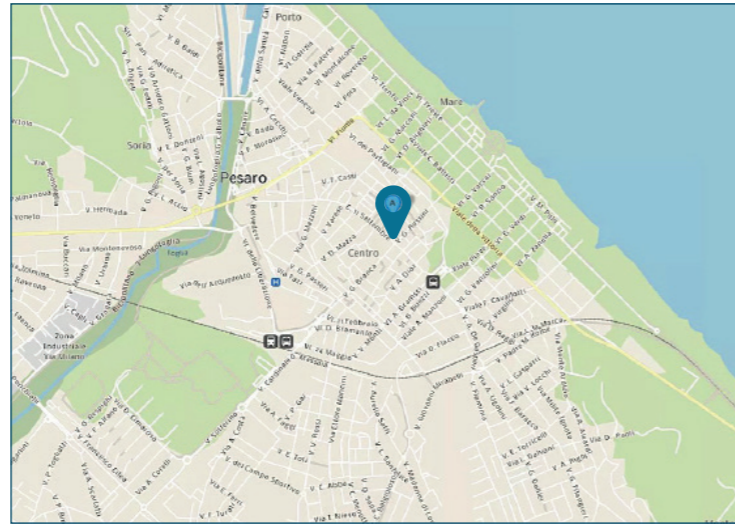
Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via Vincenzo Toschi Mosca n. 21-23-25 a Pesaro, comune italiano di circa 97.000 abitanti che assieme alla città di Urbino costituisce il capoluogo di provincia Pesaro e Urbino nelle Marche; è affacciato sul Mare Adriatico ed è attraversato dal fiume Foglia. La Proprietà è localizzata nel centro del territorio comunale, che si estende tra via Don G. Minzoni e via G. Oberdan. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni '800 e '900, con fabbricati di 2-3 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza in alcuni casi di locali commerciali al piano terra.



Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici destinati ad uffici, il lungomare ed il porto. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona grazie alla presenza di viale della Vittoria (tratto della SS16) che collega direttamente gran parte del centro cittadino all'autostrada A14. L'area è servita dalla linea di superficie del trasporto pubblico, con fermate lungo le vie della città, mentre la stazione ferroviaria è situata in viale del Risorgimento, a cinque minuti di macchina dalla Proprietà.

## PLANIMETRIE



## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
P2	67	119	7	A/10
S2, S1, PT, P1, P2	67	119	13	D/05
PT	67	119	9	A/10

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S2	Depositi / Archivi / Cantine	23
S1	Depositi / Archivi / Cantine	154
S1	Vani Tecnici	8
PT	Uffici	194
PT	Vani Tecnici	5
P1	Uffici	216
P2	Uffici	186
P2	Balconi Terrazzi Chiostrine	18
S1, PT, P1, P2	Scale/ascensori	45
	MQ AREE INTERNE	851

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di una unità precedentemente utilizzata come agenzia bancaria e due unità a destinazione ufficio, facenti parte di un edificio di maggior consistenza a destinazione mista, risalente agli anni '20, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e due piani interrati.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in muratura, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata al piano terra e ai piani sovrastanti, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri al piano terra e ai piani superiori.

L'accesso alla Proprietà avviene dal civico 21-23-25 di via V. T. Mosca, tramite un portone di legno che immette nel vano scala comune.

La porzione immobiliare adibita a filiale bancaria è disposta su cinque livelli: i piani terra, primo e secondo sono adibiti ad uffici; il piano primo interrato ospita archivi e locali tecnici; il piano secondo interrato ospita l'archivio.

Il collegamento verticale è garantito da corpi scala ad uso esclusivo e comune realizzati in muratura.

Le due unità destinate a ufficio sono entrambe disposte su un unico livello: una al piano secondo, composta da quattro stanze, due bagni e un balcone raggiungibile da un corpo scala ad uso comune, realizzato in muratura; una al piano terra, fronte strada, composta da un unico locale.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in cotto; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; tramezzi realizzati in laterizio intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle tre unità immobiliari è discreto.



Vista interna unità direzionale



Vista interna unità direzionale