



VILLA SANTINA (UD)  
via Cesare Battisti, 25



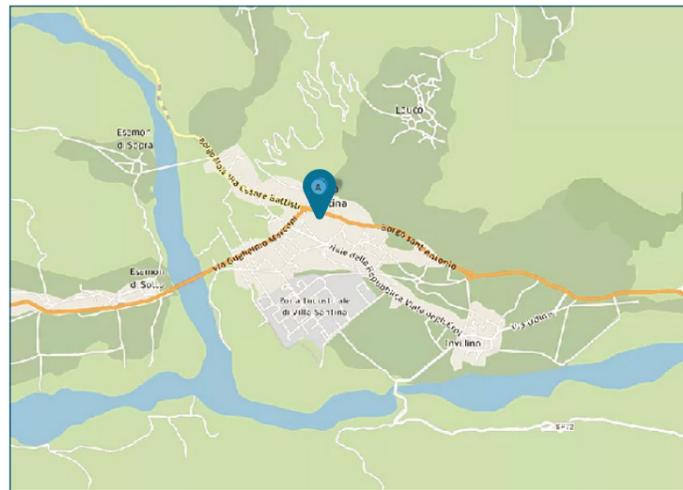
Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

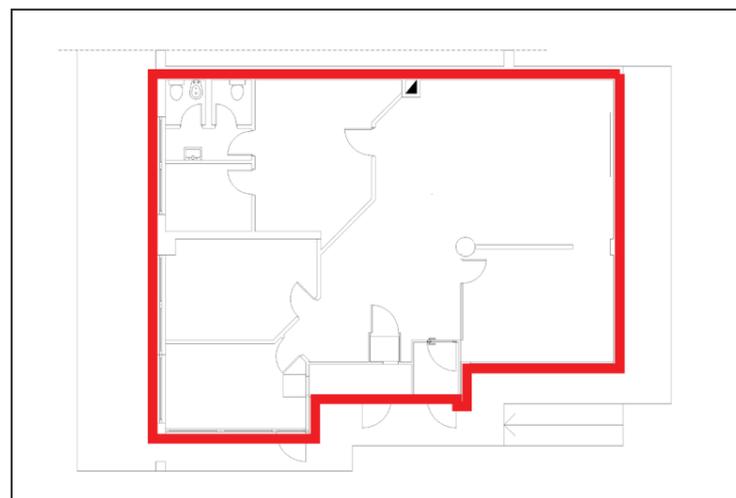
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via Cesare Battisti n. 25 a Villa Santina, comune italiano di circa 2.200 abitanti della provincia di Udine, in Friuli-Venezia Giulia. Si trova circa 8 km verso ovest rispetto alla cittadina di Tolmezzo, il centro più importante della Carnia. La Proprietà è localizzata nel centro cittadino, in affaccio sulla SS52, strada di grande passaggio veicolare locale, frequentata anche da passaggi pedonali diretti alle vicine attività. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano a vocazione mista, residenziale e commerciale, con presenza di edifici di 2-4 piani fuori terra, di buon appeal, alcune attività di vicinato, piccoli negozi ed esercizi pubblici posti ai piani terra dei fabbricati, prevalenti residenze ai piani superiori. A fianco alla Proprietà si trova un supermercato, nelle immediate vicinanze l'ufficio postale, negozi e attività di vicinato, un albergo, vari esercizi pubblici di piccola dimensione. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona, grazie alla presenza della SS52 via Nazionale, che attraversa l'intero territorio in direzione est-ovest. Il casello autostradale di riferimento è quello di Carnia, posto a circa 18 km, che consente l'accesso alla A23 Udine-Tarvisio. Il paese è servito da alcune linee intercomunali di trasporto pubblico su gomma; l'autostazione più rilevante è quella di Tolmezzo, posta a circa 12 km, mentre la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Carnia, posta a circa 20 km dalla Proprietà, con transito e fermata di treni regionali.



## PLANIMETRIE



Piano terra

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT	3	147	1	D5

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	140
PT	Vani Tecnici	7
	MQ AREE INTERNE	147

## DESCRIZIONE

La Proprietà si compone di una unità immobiliare posta al piano terra, avente prevalente destinazione d'uso ad ufficio o negozio, precedentemente utilizzata come agenzia bancaria, facente parte di un fabbricato ad uso misto, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre a un piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a falda e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT e in alluminio e vetrocamera, protetti da tapparelle avvolgibili, ai piani superiori.

L'unità è disposta su un unico livello, presenta una zona principale open space e sul lato sud sono presenti i servizi igienici ed un piccolo locale tecnico.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica nei servizi, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale con corpi illuminanti ad incasso, infissi interni in laminato plastico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.



Vista interna unità direzionale



Vista interna unità direzionale