



CASTIGLIONE D'INTELLI (CO)  
Piazza La Torre, 5



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

INTESA  SANPAOLO

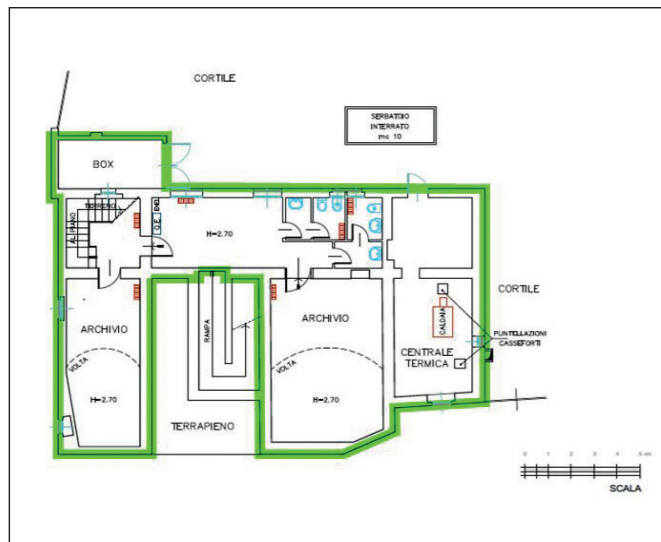
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

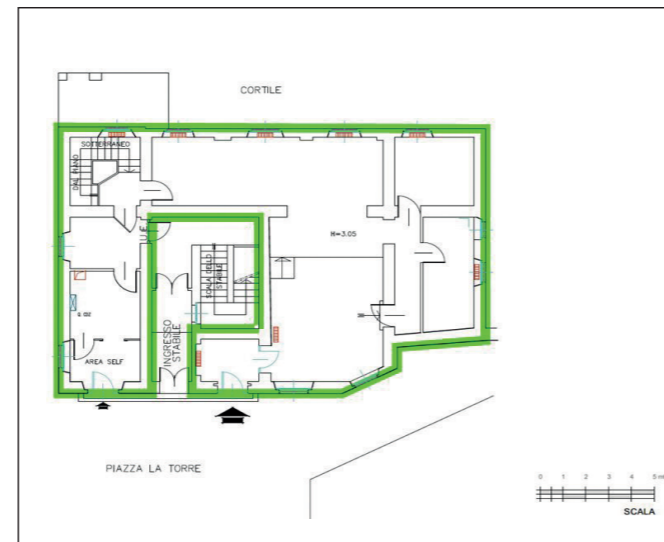
L'unità immobiliare è ubicata in Piazza La Torre 5, in zona centrale nel comune di Castiglione d'Intelvi, comune di circa 1100 abitanti. Il comune consiste in un piccolo paese della Provincia di Como e fa parte della Comunità Montana Lario Intelvese. L'edificio in cui è inserita l'unità oggetto di analisi è posto nella piazza centrale del paese, dove sono presenti alcune attività commerciali di vicinato. Il contesto è caratterizzato da edifici che costituiscono la parte storica del paese. Di fianco all'edificio è ubicata l'antichissima cappella del paese dedicata a Santo Stefano. Negli anni il numero di edifici del paese è cresciuto nelle zone adiacenti al centro storico del paese che salgono in su per la montagna. L'accessibilità con i mezzi non si può definire buona in quanto la località viene raggiunta attraverso una strada tipica di montagna formata da tornanti e sede stradale di non ampie dimensioni. L'ingresso autostradale più vicino dista circa 25 km, raggiungibile percorrendo la SS340 che costeggia il lato ovest del Lago di Como. L'autostrada è la A9 collega l'area metropolitana Milanese alla Svizzera passando per Como. Il capoluogo di provincia Como dista circa 25 km.



## PLANIMETRIE CATASTALI



Piano interrato



Piano primo

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
T-S1-3	2	776	8	D/5

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale Disponibile (Ex Filiale)	191
S1	Archivi/Magazzini	135
S1	Locali Tecnici	43
S1	Magazzino (Box)	13
<b>MQ AREE INTERNE</b>		<b>383 (mq)</b>

## DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'edificio si eleva su tre piani fuori più una soffitta/sottotetto di altezza limitata. Detta unità immobiliare è costituita da una ex filiale bancaria (attualmente dismessa), distribuita ai piani terra e interrato, la quale è dotata di doppio ingresso all'interno di Piazza La Torre.

Le condizioni interne dei locali sono discrete: al Piano Terra è possibile accedere attraverso due differenti porte di dimensioni normali e non assolutamente considerabili come vetrine. In passato una di queste porte era utilizzata solo per lo sportello automatico Bancomat, l'altra invece per l'ingresso in filiale. Varcate quest'ultima si accede a un open space di media dimensione; nella parte destra dello stesso è presente un corridoio di accesso a due differenti stanze, delimitate da divisori interni presumibilmente in mattoni. La pavimentazione è in parte in granito e in parte con mattonelle in gres. Tutti i locali al piano terra sono controsoffittati ed all'interno, oltre all'impianto elettrico, sono contenute le tubazioni utilizzate per il condizionamento dell'aria. Nella zona dedicata all'area Bancomat è presente una porta armata e allarmata che accede al connettivo verticale dell'intero condominio. Al piano interrato si accede attraverso una scala in ferro di forma quadrata, con pedata rivestita in moquette. Al piano interrato sono presenti, oltre a degli archivi, i servizi igienici. La proprietà è completata da un locale box e da due locali tecnici accessibili solo dal giardino esterno, in posizione posteriore rispetto all'edificio, non collegati al resto della struttura. In particolare, il locale indicato come box è di piccole dimensioni e difficilmente accessibile da un'auto di normali dimensioni. Inoltre, il raggiungimento dei locali esterni è difficile in virtù delle condizioni dell'area esterna, raggiungibile attraverso una rampa presente lateralmente all'edificio. Gli impianti meccanici appaiono in buono stato di manutenzione, vengono segnalati come autonomi. Nel complesso l'unità si presenta in buono stato manutentivo sia interno che esterno.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale