



VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
via della Pace, 58



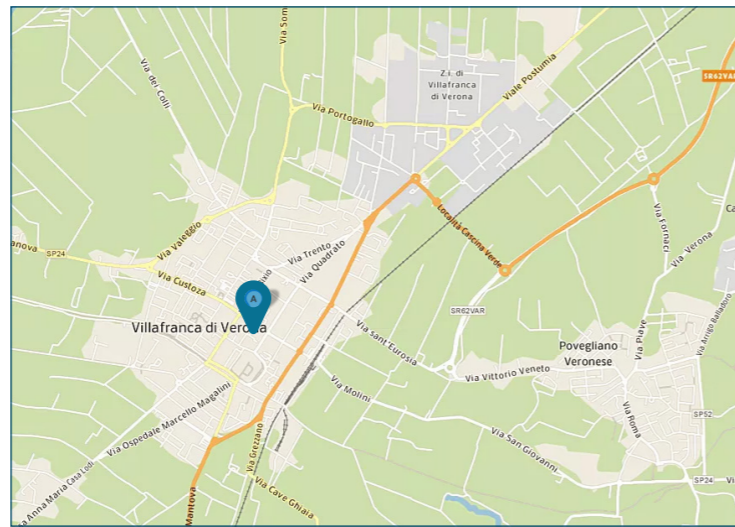
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

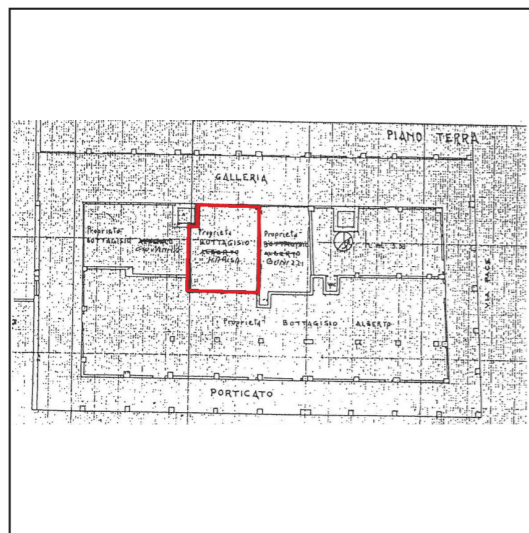
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

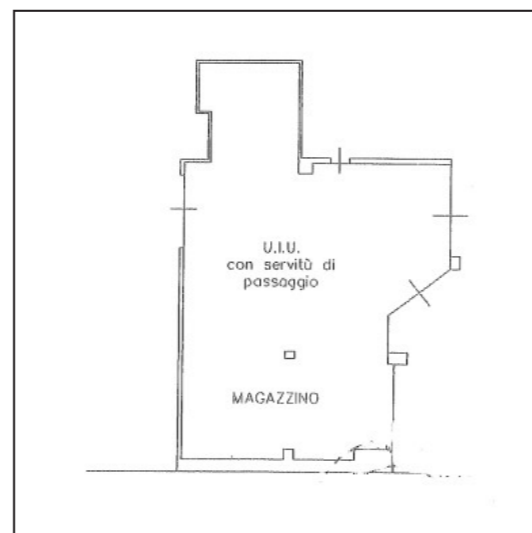
L'immobile è ubicato in via Pace n. 58 a Villafranca di Verona, comune italiano di circa 33.500 abitanti della provincia di Verona, posto circa 15 km a sud-est del capoluogo di provincia. La Proprietà è situata nel centro del territorio comunale, la zona è caratterizzata da un tessuto edilizio denso, costituito da imponenti edifici pluripiano, di tipo civile e signorile, con una destinazione prevalente di natura residenziale. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla presenza della Strada Statale 62 che collega il centro del Comune con l'Autostrada A4 Milano-Venezia che dista 15 km (casello Verona sud), l'autostrada A22 del Brennero è posta invece a circa 20 km (casello Nogarole Rocca). Lungo la Strada Statale 62 è consentita la sosta. Il territorio comunale è servito dall'Azienda Trasporti Verona che garantisce il collegamento con i paesi limitrofi e la vicina città di Verona, le fermate sono poste nelle vicinanze della proprietà. La stazione ferroviaria urbana, che collega il comune con il capoluogo di provincia Verona e con la città di Mantova, è posta a circa 500 m. L'aeroporto Catullo di Verona dista circa 15 km.



PLANIMETRIE



Piano terra



Piano interrato

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1	45	1273	74	C/02
PT	45	1273	57	C/01

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Depositi / Archivi / cantine	64
S1	Depositi / Archivi / cantine (servitù di passaggio)	61
PT	Negozio	42
	MQ AREE INTERNE	167

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di due unità ad uso negozio e magazzino situate rispettivamente al piano terra e interrato di un più ampio edificio di 3 piani fuori terra e 1 interrato a destinazione mista commerciale e residenziale e risalente presumibilmente alla fine degli anni '90.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato con facciate intonacate e copertura a falde con manto in tegole di laterizio. Al piano terra è presente una galleria commerciale di dimensioni contenute in cui sono presenti diverse attività commerciali.

La porzione ad uso negozio si trova al piano terra all'interno della galleria commerciale. È presente un'ampia vetrina che affaccia direttamente sulla galleria e dalla quale si accede al locale. La distribuzione interna, di tipo open-space, è caratterizzata da una pianta di tipo regolare con un piccolo spazio adibito a magazzino, separato dall'ambiente principale. La galleria presenta due accessi diretti su strada, situati rispettivamente in via Pace e in via Napoleone III.

L'unità al piano seminterrato è un ambiente privo di partizioni interne e completamente open-space, adibito a magazzino, e su parte del quale insiste una servitù di passaggio per i due box auto limitrofi. L'accesso avviene da una rampa carrabile con cancello direttamente da via Pace.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è scarso, l'immobile necessita di una ristrutturazione.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale