



PORTGRUARO (VE)
via Trieste, 42/A



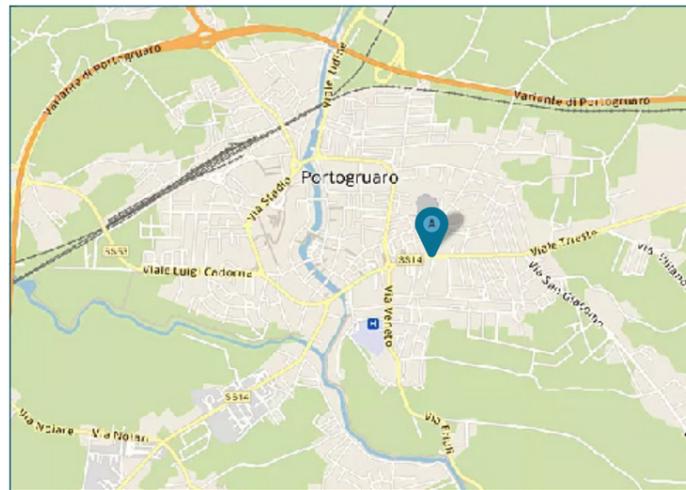
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

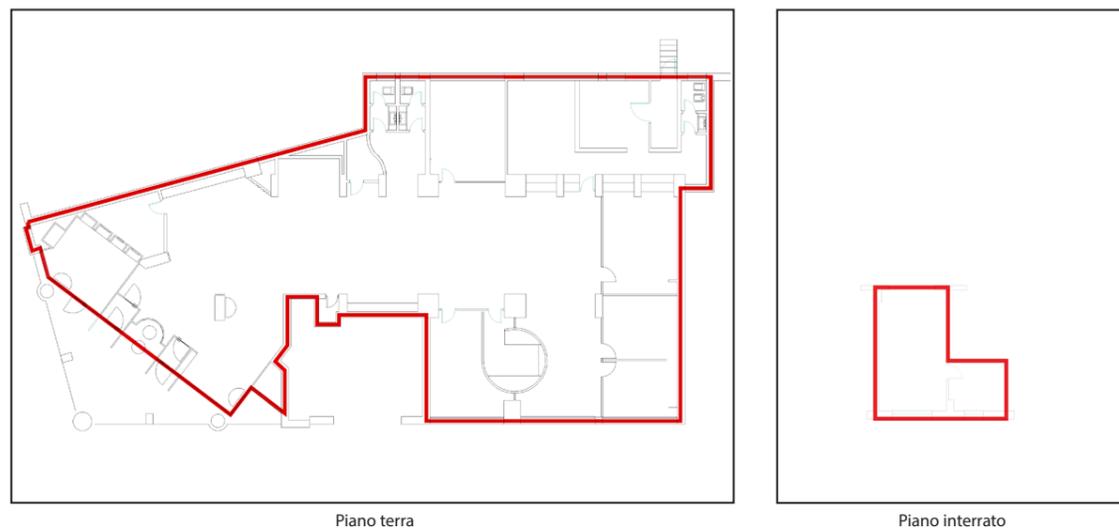
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via Trieste n. 42/A a Portogruaro, comune italiano di circa 24.800 abitanti della provincia di Venezia, situato circa 75 km a nord-est del capoluogo. La Proprietà è localizzata in posizione semicentrale, circa 1 km a est del centro storico cittadino, lungo la SS14, un'importante arteria stradale che verso est collega la cittadina ai comuni di San Michele al Tagliamento, Latisana e Rochi dei Legionari, mentre verso ovest conduce verso San Stino di Livenza, San Donà di Piave, Musile di Piave. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di tipo misto, con la presenza di edifici di 2-7 piani fuori terra che fiancheggiano la strada su ambo i lati, alcuni dei quali presentano un discreto appeal architettonico; sono presenti negozi e attività di servizio al piano terra degli edifici, prevalenti residenze e uffici ai piani superiori. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici interamente destinati ad uffici ed alcune medie/grandi strutture di vendita alimentare, la maggior parte delle quali con affaccio diretto su via Trieste. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona grazie alla presenza della SS14 che, collegandosi alla tangenziale cittadina, permette di raggiungere il casello autostradale di Portogruaro sull'A28, situato a nord rispetto alla Proprietà, ad una distanza di circa 5 km. Inoltre, la zona presenta una discreta dotazione di parcheggi pubblici gratuiti. L'area è servita da diverse linee di superficie del trasporto pubblico (ATVO), con fermate lungo via Trieste. La stazione ferroviaria cittadina è situata a circa 2 km dalla Proprietà.



PLANIMETRIE



DATI CATASTALI

| Piano | Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria |
|-------|--------|---------|------------|-----------|
| S1 | 46 | 854 | 49 | C/06 |
| PT | 46 | 854 | 77 | D/05 |

CONSISTENZA

| Livello di piano | Destinazione d'uso | Superficie lorda edificata in cessione |
|------------------|----------------------------------|--|
| S1 | Autorimessa | 33 |
| PT | Agenzia Bancaria | 423 |
| PT | Depositi / Archivi | 21 |
| PT | Scale/ascensori | 2 |
| PT | Vani Tecnici | 22 |
| | MQ AREE INTERNE | 500 |
| PT | Area Esterna Coperta / Porticata | 40 |

DESCRIZIONE

La Proprietà si compone di 2 unità a destinazione d'uso rispettivamente Agenzia bancaria e autorimessa, facenti parte di un fabbricato ad uso misto realizzato all'inizio degli anni '80 che si sviluppa su 6 piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata.

L'accesso alla proprietà avviene da via Trieste, tramite un portico, che conduce all'ingresso dell'Agenzia bancaria disposta al piano terra, all'interno della quale gli ambienti sono ripartiti funzionalmente come di seguito: ingresso con doppia bussola, area self separata, accoglienza ed attesa, alcune casse e box, alcuni uffici, due blocchi servizi, un archivio, un locale casse forti ed un locale tecnico.

Le finiture interne sono di ottimo livello, caratterizzate da: pavimenti in gres; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in pietra naturale in prossimità dell'ingresso; controsoffitto in cartongesso; tramezzi realizzati con pareti mobili in alluminio e vetro. Finiture di minor pregio e in sufficienti condizioni conservative connotano gli archivi ed i locali tecnici.

L'unità con destinazione box auto è situata al piano interrato dell'edificio, al quale si accede tramite una rampa condominiale, posta nell'area esterna comune, regolamentata da cancello elettrico. All'interno del box è presente un vano adibito a cantina. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.



Vista interna unità direzionale

Vista interna unità direzionale