



MONFALCONE (GO)
Via Terenziana, 51



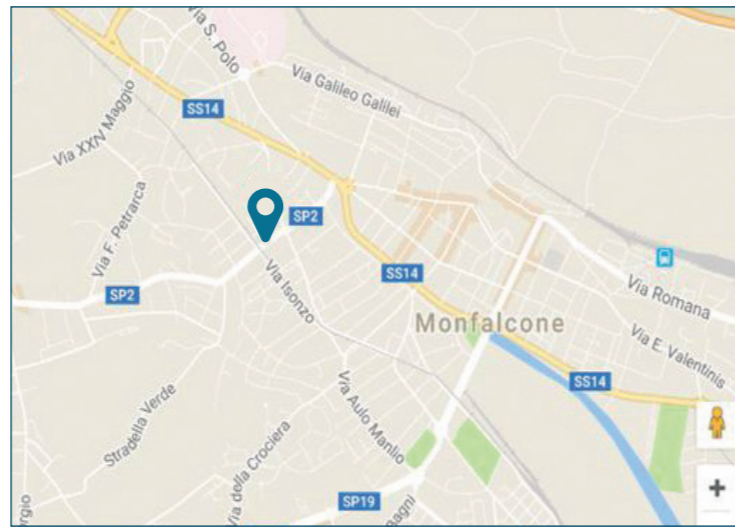
Intesa Sanpaolo Group Services
Direzione Centrale Immobili
Ufficio Property Management
Via Bisceglie 120, 20152 Milano
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

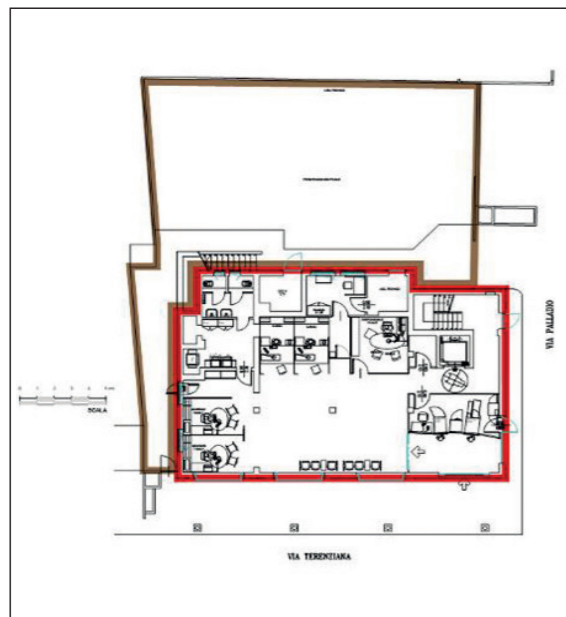
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

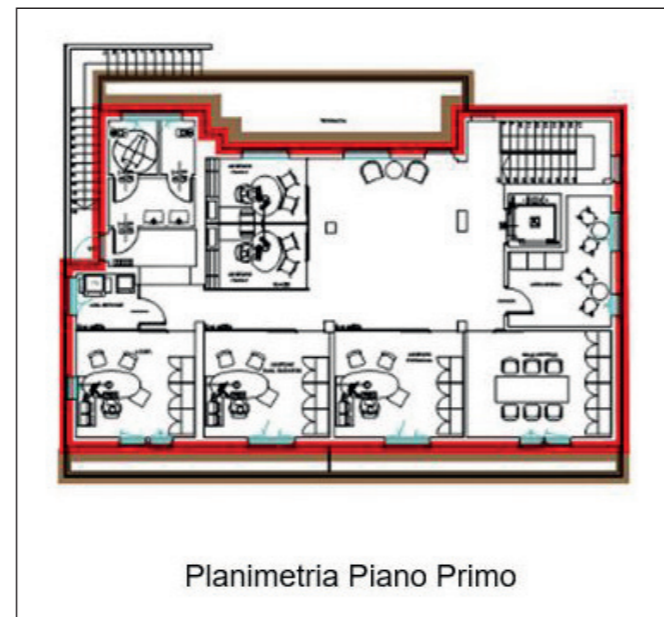
L'immobile è ubicato in Via Terenziana n 51 a Monfalcone, comune composto da circa 28.000 abitanti, che fa parte della provincia di Gorizia. L'immobile è situato in una posizione semicentrale, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di epoca recente, di tre o quattro piani fuori terra, con alcuni esercizi commerciali posti al piano terra degli stessi. Nelle immediate vicinanze si rileva una buona disponibilità di parcheggi. L'accessibilità con mezzi di trasporto privati è buona: l'asset dista circa 5 km dall'ingresso dell'Autostrada A4 (Monfalcone Ovest). Monfalcone è servita dall'aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari: questo si trova a 5 km di distanza ed offre collegamenti di tipo nazionale ed internazionale.



PLANIMETRIE CATASTALI



Piano terra



Piano primo

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
T	2	776	8	D/5
1	2	776	9	A/10
1	2	776	10	A/03

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale Commerciale	237
P1	Uffici	208
P1	Terrazzi	46
MQ AREE INTERNE		491 (mq)
CORTILE/AREA ESTERNA		249 (mq)

DESCRIZIONE

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composto:

Piano Terra: l'ingresso è caratterizzato da due porte scorrevoli: la prima da accesso all'area bancomat, la seconda direttamente all'open space. Qui si trova la zona d'attesa per il pubblico, la zona degli sportelli e degli uffici, suddivisi da pareti mobili parzialmente vetrate, i servizi igienici, due locali tecnici, la centrale termica (con accesso dall'esterno) oltre alla scala e all'ascensore di collegamento al piano superiore. Il piano mostra n. 4 vetrine, che danno direttamente sulla via pubblica.

Piano Primo: a questo livello sono collocati alcuni uffici suddivisi da pareti in vetro con profili in acciaio, servizi igienici, un'area break, oltre alla scala e all'ascensore di collegamento con il piano inferiore. Vi sono inoltre due terrazze, una sul lato sud ed una sul lato nord dell'immobile. Su quest'ultima sono posizionate le due UTA, installate per il trattamento dell'aria degli uffici (riscaldamento e condizionamento).

Nell'angolo nord-ovest dell'immobile vi è la presenza di una scala esterna in cemento, con parapetto anch'esso in cemento e corrimano in ferro, che porta direttamente al piano superiore.

Completa la proprietà un'area esterna di pertinenza posta sul lato nord, completamente asfaltata, con accesso dalla via laterale, attualmente adibita a parcheggio dei dipendenti.

Le unità presentano le seguenti finiture:

- **Esterne:** rivestimento in pietra in corrispondenza del piano terra mentre nella parte superiore è presente un rivestimento metallico.

- **Interne:** pavimento in gres, ad eccezione dei bagni, dove il pavimento e le pareti presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate, controsoffitto fonoassorbente con incassati i corpi illuminanti e le cassette idroniche per la climatizzazione, serramenti in acciaio con vetri antisfondamento.

Sono presenti gli impianti di videosorveglianza interno ed esterno, anti intrusione (Hornet), cablaggi di rete ed internet. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante due boiler posti nei bagni; quest'ultimi sono riscaldati mediante dei termoconvettori elettrici. Il condizionamento dell'aria invece è ottenuto tramite le due UTA, poste sulla terrazza del primo piano e la caldaia situata nell'apposita centrale termica al piano terra dell'immobile.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale