



SAN CANZIAN D'ISONZO (GO)  
largo Garibaldi, 37



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

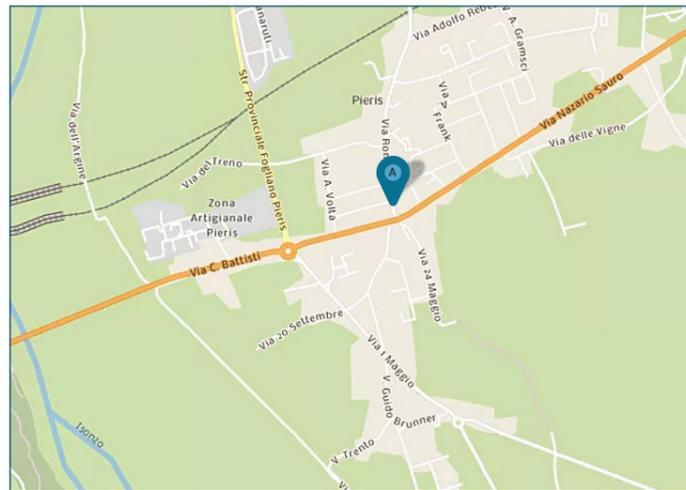
INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

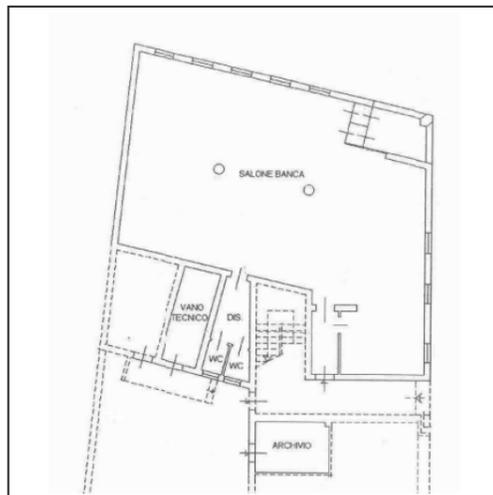
## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in largo Garibaldi n. 37 a San Canzian d'Isonzo, comune italiano di circa 6.000 abitanti della provincia di Gorizia, in Friuli Venezia Giulia. Situato sulla sponda sinistra orografica del fiume Isonzo, si trova circa 30 km ad ovest del capoluogo di provincia e a 45 km a nord di Trieste.

La proprietà è localizzata nel centro della Località Pieris, frazione a nord/ovest del territorio comunale. Il contesto è caratterizzato quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale, risalente agli anni '50-'60 e composto da fabbricati di 2-4 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza di locali commerciali al piano terra, soprattutto lungo la centrale via Roma. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici pubblici, la Chiesa e il Comune. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona grazie alla statale S.S.14 (Trieste – Portogruaro) e alla vicinanza al tratto autostradale della A4 Trieste – Venezia, il casello di Redipuglia si trova a circa 7 km. C'è ampia disponibilità di parcheggi a raso regolamentati da sola sosta oraria. L'area è servita da una linea di superficie del trasporto pubblico (APT – Gorizia), con fermata nella vicina Via Sauro. Le corse sono dirette prevalentemente verso le città di Cervignano del Friuli, Monfalcone e l'aeroporto di Ronchi dei Legionari, che funge anche da terminal intermedio di scambio per le linee extraurbane. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Monfalcone, a circa 8,6 km dalla proprietà, collegata al tratto ferroviario della Trieste – Udine – Venezia.



## PLANIMETRIE



Piano terra

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT	9	22/2	13	D/05

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	189
PT	Depositi/Archivi	12
PT	Vani Tecnici	10
	MQ AREE INTERNE	211

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di un'unica unità con destinazione d'uso agenzia bancaria, facente parte di un più ampio edificio, risalente presumibilmente agli anni '50-'60, a destinazione mista che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il fabbricato ha forma ad "L" e presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura intonacata al civile e tinteggiata, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT e in legno e vetrocamera ai piani superiori.

La filiale bancaria è disposta su unico livello al piano terra e adibita a sportello bancario; sono presenti inoltre un locale tecnico (UTA) e un locale deposito i cui accessi, indipendenti, avvengono dalla corte interna comune.

Le finiture interne sono di buon livello, caratterizzate da pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti nei servizi, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, controsoffitto in cartongesso, tramezzi realizzati con pareti mobili pavimento-soffitto in legno e vetro e divisori in legno e in vetro/alluminio. Le pareti del bagno sono realizzate in cartongesso. Il locale tecnico e deposito esterni hanno finiture al grezzo avanzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è buono.



Vista interna unità direzionale



Vista interna unità direzionale