



APPIANO SULLA STRADA DEL VINO (BZ)  
via Stazione, 137



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

INTESA  SANPAOLO

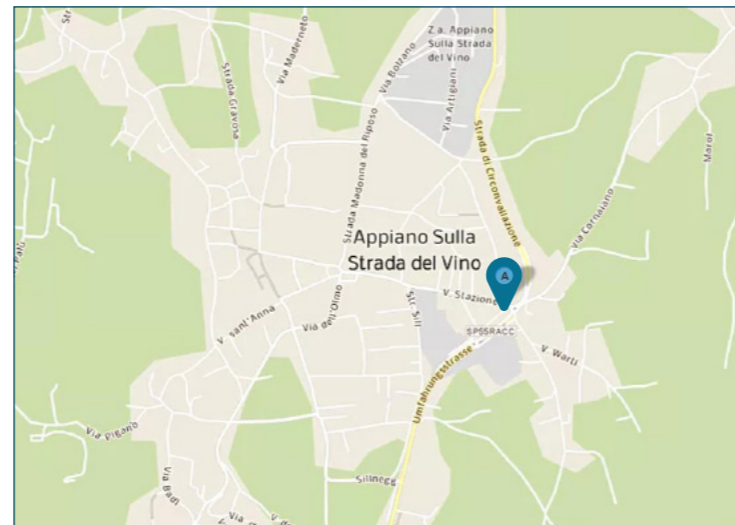
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

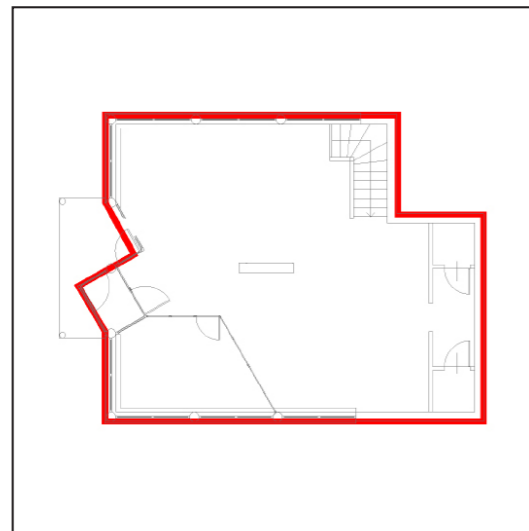
L'immobile è ubicato in località San Michele, Via della Stazione n. 137 ad Appiano sulla Strada del Vino, comune italiano di circa 15.000 abitanti della provincia di Bolzano nella regione Trentino-Alto Adige; la frazione di San Michele si trova a circa 12 chilometri a sudovest del capoluogo di provincia.

La zona dove insiste il bene è posizionata a ridosso del centro della frazione di San Michele, caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni '80 e '90, con fabbricati di 2-4 piani fuori terra di buona qualità, con la presenza in molti casi di locali commerciali al piano terra.

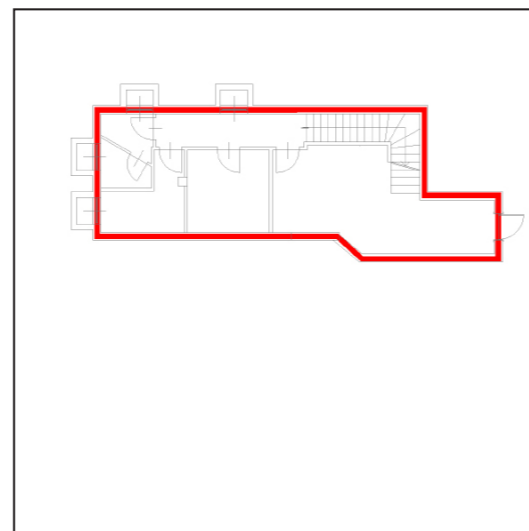
Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici destinati ad uffici pubblici, farmacia, bar/ristoranti, supermercato. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona grazie alla presenza della SS 42, che collega il comune in direzione sudovest a Bolzano, servito dall'A22 del Brennero e in direzione sud a Caldaro a ca. 6 km, nota località turistica per il Lago di Caldaro e le cantine vinicole. L'area è servita anche da diverse linee di superficie del trasporto pubblico (Trasporti Alto Adige).



## PLANIMETRIE



Piano terra



Piano interrato

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1, PT	23	2599	1	C1

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	103
PT	Autorimessa scoperta	172
PT	Scale/ascensori	7
S1	Depositi / Archivi / Cantine	52
S1	Scale/ascensori	10
S1	Vani Tecnici	8
MQ AREE INTERNE		351

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità precedentemente utilizzata come agenzia bancaria, che si sviluppa ai piani terra e interrato di un edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, risalente agli anni '80-'90, di complessivi 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, con copertura a doppia falda con struttura in travi di legno e manto di tegole con abbaini. I tamponamenti esterni sono in muratura rivestita da intonaco e tinteggiata per tutti i piani fuori terra, i serramenti sono in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT e in legno/PVC e vetrocamera ai piani superiori. La filiale bancaria è disposta su due livelli ripartiti funzionalmente come di seguito: il piano terra è adibito a sportello bancario ed il piano interrato ospita servizi igienici, deposito, archivio e vano tecnico.

Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala ad uso esclusivo realizzato in cemento armato e piastrelle in gres con corrimano in acciaio.

Le finiture interne sono di buon livello e caratterizzate da: pavimenti in gres (PT-S1), rivestimenti in ceramica nei servizi, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato al civile al PT e al piano interrato con impianti a vista.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.



Vista interna unità direzionale



Vista interna unità direzionale