



PORTO VALTRAVAGLIA (VA)  
Via Ronchetti, 1



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

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in posizione centrale di Porto Valtravaglia, Comune italiano di 2.350 abitanti della provincia di Varese posto sulle Rive del Lago Maggiore, e più precisamente al civico 1 di via Ronchetti.

La zona, dove insiste il bene, è caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli inizi del secolo scorso, con fabbricati di 2-4 piani fuori terra di discreta qualità, con la presenza al piano terra di attività commerciali di vicinato e ville monofamiliare localizzate prevalentemente lungo le sponde del lago. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla presenza della SS394 che collega Varese a Luino; inoltre la zona risulta facilmente raggiungibile anche tramite la SP69 che collega Angera a Luino. La città è servita da collegamento ferroviario Luino - Milano e Luino -Oleggio, con la stazione situata in Via Roma oltre che dalla linea di superficie del trasporto pubblico che consente di raggiungere i comuni limitrofi tra cui Luino.



## PLANIMETRIE



Piano terra

Piano sottotetto

Piano interrato

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
T-ST-S1	6	55	2	D/5

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	226
PT	Scale/ascensori	12
ST	Agenzia Bancaria	29
ST	Depositi / Archivi / Cantine / ....	133
ST	Scale/ascensori	2
ST	Vani Tecnici	12
S1	Scale/ascensori	5
S1	Vani Tecnici	11
MQ AREE INTERNE		430(mq)
PT	Area Esterna Scoperta	110

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità precedentemente utilizzata come agenzia bancaria, che si sviluppa ai piani terra, primo e interrato di un edificio, a destinazione terziaria risalente agli anni '80 che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno interrato in cui è posizionata la centrale termica.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura rivestita da pietra naturale, contraddistinti dalla presenza di vetrine al piano terra.

L'accesso avviene direttamente da ingresso pedonale posto lungo Via Ronchetti; il piano terra è caratterizzato da un locale open space e da alcuni uffici singoli realizzate mediante l'utilizzo di pareti mobili vetrate o in cartongesso mentre il piano sottotetto collegato con vano scale pertinenziale, ospita i servizi igienici, alcuni archivi e locali tecnici.

Le finiture interne sono di buon livello, caratterizzate da pavimenti di tipo sopraelevato finito in gres al piano terra e in klinker al piano sottotetto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; controsoffitti in elementi fonoassorbenti con corpi illuminanti interclusi al piano terra mentre al piano sottotetto il soffitto risulta intonacato e tinteggiato al civile con impianti a vista e serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento.

Completa la proprietà un'area esterna pertinenziale che consente di accedere alla centrale termica inserita la piano interrato. Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere buono.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale