



PESCIA (PT)  
Via degli Alberghi, 35/A



Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
Via Bisceglie 120, 20152 Milano  
[www.proprieta.intesasnpaolo.com](http://www.proprieta.intesasnpaolo.com)  
Società del Gruppo

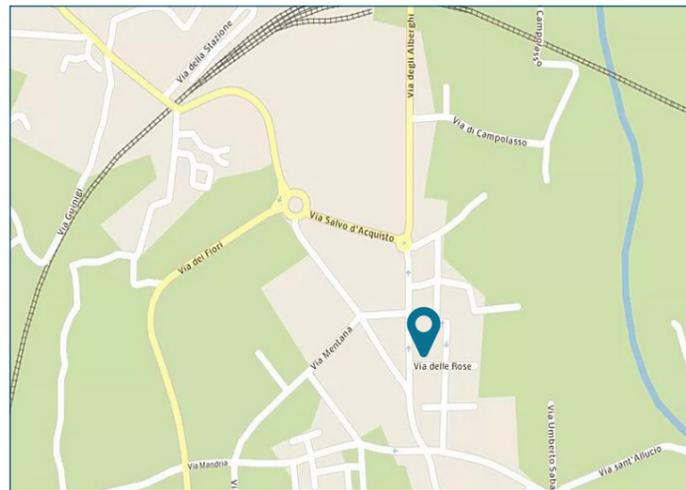
INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

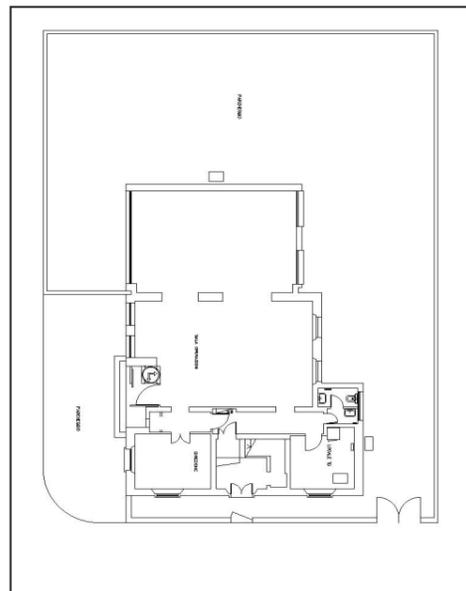
## UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in posizione periferica del comune di Pescia, cittadina di 19.000 abitanti posto a ovest del capoluogo provinciale Pistoia e a circa 55 km dal capoluogo di regione Firenze.

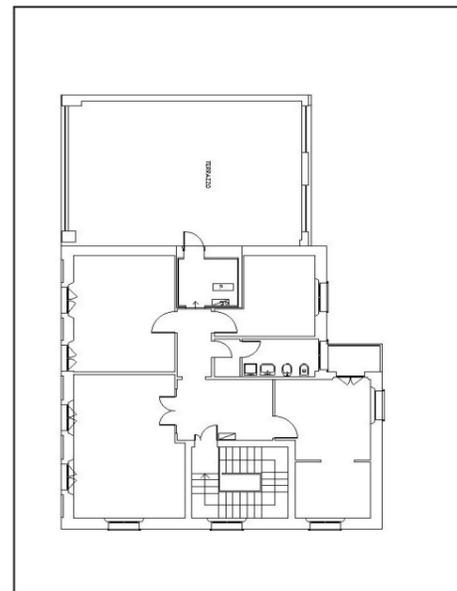
La zona in cui è posto il bene è di recente sviluppo urbanistico e fa parte del comparto di produzione del settore florovivaistico, attività per cui la cittadina è rinomata a livello internazionale. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano discontinuo in cui piccoli edifici produttivi-artigianali e fabbricati residenziali sono intervallati da serre e coltivazioni. L'accessibilità con mezzi privati risulta molto buona, nelle vicinanze è disponibile un buon numero di parcheggi pubblici liberi. Inoltre la zona risulta facilmente raggiungibile anche tramite la viabilità comunale alla autostrada A11 uscita Chiesina Uzzanese distante circa 5 km e la linea ferroviaria Pistoia- Lucca-Viareggio la cui stazione si trova a circa 800 mt. L'area è servita dalla linea di trasporto pubblico extraurbano (Copit) che collega la città al capoluogo provinciale con capolinea in Piazza XX Settembre.



## PLANIMETRIE CATASTALI



Piano terra



Piano primo

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT-P1	96	407	3	D/5

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Parcheggio esterno	420
PT	Agenzia bancaria	176
PT	Scale/ascensori	14
PT	Vani Tecnici	16
P1	Uffici	121
P1	Scale/ascensori	63
P1	Vani Tecnici	7
P1	Terrazzo	14
MQ AREE INTERNE		831 (mq)

## DESCRIZIONE

Oggetto di analisi è un edificio cielo terra, che si eleva per due livelli fuori terra, a destinazione direzionale corredata di area scoperta esclusiva recintata posta in zona periferica della città di Pescia. Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con copertura in travetti in cemento armato, tavelloni in laterizio e manto in tegole marsigliesi. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati al piano primo e rivestiti in listelli di laterizio faccia vista al piano terra. Il piano terra è caratterizzato da un ampio salone con unico accesso sul prospetto principale con box uffici realizzati mediante l'utilizzo di pareti mobili, un disimpegno conduce a un ulteriore ufficio, un locale tecnico e un servizio igienico con antibagno. Al piano superiore, accessibile sia dall'esterno (ingresso laterale via delle Rose snc) sia dall'interno tramite vano scala, sono situati 5 uffici, un vano tecnico, servizio igienico e terrazzo lastricato.

Le finiture interne sono contraddistinte da pavimenti flottanti con finitura tipo granito, controsoffitto in doghe metalliche con corpi illuminanti interclusi, pareti divisorie in parte di tipo mobile in vetro montato su infissi in legno, in parte in laterizio intonacato e tinteggiato.

La dotazione impiantistica è costituita da impianto elettrico sezionato, climatizzazione estiva con 2 unità esterne (poste su terrazzo al piano primo e sul piazzale esterno privato) con diffusione mediante ventilconvettori a terra e a soffitto, boiler elettrico, luce emergenza, impianto di allarme e TVCC.

Completa la proprietà un'area esterna, con pavimentazione in elementi autobloccanti in cls, interamente recintata con muretto ed inferriata metallica accesso da cancello carrabile con apertura manuale, accesso pedonale da cancello posto lungo via delle Rose.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale