



Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.  
Direzione Immobili ed Acquisti  
Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano  
[www.immobili.intesasnpaolo.com](http://www.immobili.intesasnpaolo.com)  
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO



MONTALTO DI CASTRO (VT)  
via Gravisca

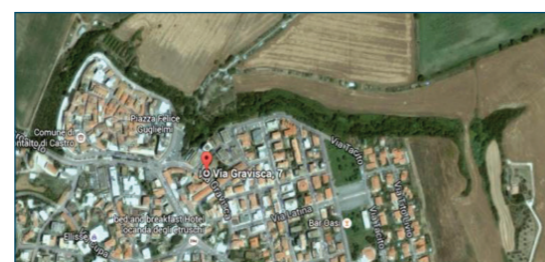
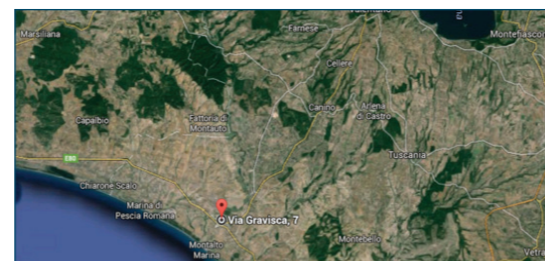


INTESA  SANPAOLO

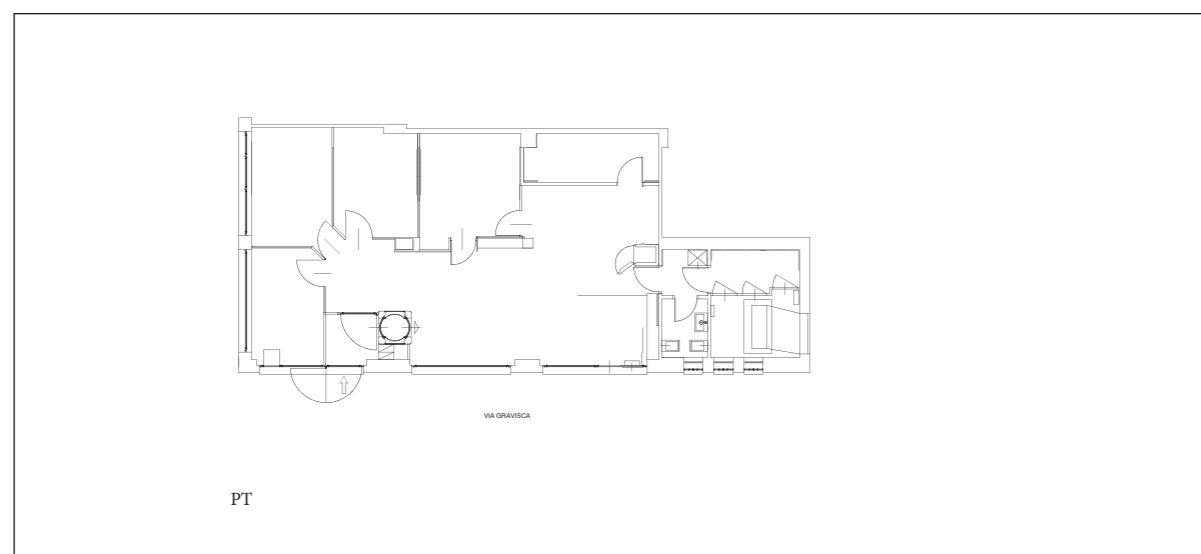
## UBICAZIONE

L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione è ubicato nella zona centrale del comune di Montalto di Castro, comune di circa 9.000 abitanti ricadente nell'ambito del territorio provinciale di Viterbo da cui risulta distare circa 50 Km. L'immobile si trova immediatamente a ridosso del centro storico, in un contesto edilizio caratterizzato da edifici mediamente elevati su tre/quattro piano fuori terra a destinazione prettamente residenziale serviti da ambiti commerciali di vicinato. La proprietà si trova in posizione angolare tra Via Gravisca e Piazza Gravisca. Le attività commerciali, direzionali e ricettive trovano posto al piano terra degli edifici mentre ai piani superiori si trova la residenza. Il contesto urbano è mediamente saturo; la piazza sulla quale l'immobile si affaccia è destinata nella sua maggior parte a parcheggio, a servizio del centro storico. Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche, attrezzature religiose ed uffici di pubblica utilità. La cittadina risulta agevolmente collegata con Viterbo grazie alla Strada Provinciale 4 Dogana che si innesta sulla Tarquiniese e sulla Strada statale 312 Castrense a Tuscania in direzione del Lago di Bolsena. Il comune è lambito anche dalla Strada Statale 1 Via Aurelia, che rappresenta una importante arteria di collegamento sia in direzione Nord verso Grosseto che in direzione Sud verso Civitavecchia e quindi Roma.

Dal punto di vista dei trasporti, si segnala che la cittadina è servita dalla linea ferroviaria lungo la direttrice Roma Termini-Grosseto accessibile da una stazione ferroviaria ubicata non all'interno del tessuto urbano ma pur sempre nelle vicinanze.



## PIANTE



## DATI CATASTALI

L'immobile in esame è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Montalto di Castro al Mappale n. 249 del Foglio n.,50 con il subalterno n. 4. L'unità è censita con categoria catastale D/5 e gode di rendita catastale pari a Euro 1.526,00. Si segnala che l'indirizzo catastale risulta errato. Viene indicata Via Giacinto Guglielmi e non Via Gravisca.

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	FILIALE	112,20
PT	LOCALE TECNICO	13,00
<b>TOTALE</b>		<b>125,20</b>

## DESCRIZIONE

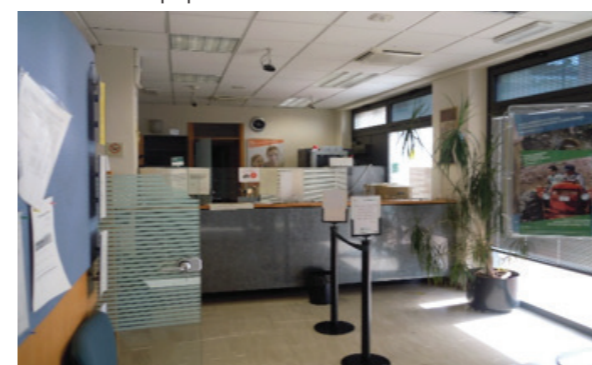
La proprietà in esame risulta essere costituita da un'unità immobiliare di proprietà di Intesa San Paolo a destinazione agenzia bancaria. Essa è inserita in più ampio edificio pluripiano sito su piano stradale in declivio verso Piazza Gravisca. Per questo motivo i locali risultano a piano terra rispetto al livello di Via Gravisca ma al primo fuori terra rispetto all'area del piazzale. L'edificio in cui trovano ubicazione ospita ai primi due livelli fuori terra ambiti ad uso commerciale/direzionale ed ai piani fuori terra unità ad uso residenziale. La costruzione evidenzia una struttura portante mista realizzata in latero cemento con pilastri gettati in opera, copertura a due falde con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio. I prospetti sono caratterizzati da rivestimento ad intonaco tinteggiato ad eccezione della porzione in corrispondenza del piano terra/piano primo dove è presente un rivestimento in elementi in laterizio. I serramenti dei piani fuori terra sono in alluminio anodizzato e presentano come oscuranti elementi avvolgibili in pvc. L'unità in esame nello specifico occupa porzione di superficie sita in posizione angolare tra Piazza Gravisca ove dispone di due vetrine e su Via Gravisca dove si contano tre vetrine e tre finestre di dimensioni più contenute per la zona servizi. Il lay out interno vede la presenza di una superficie destinata all'accoglienza del pubblico, due uffici ed un locale igienico. L'accesso avviene da camminamento esterno con accesso dal marciapiede di Via Gravisca. Tale camminamento procede sotto forma di porticato perimetrando l'immobile lungo il fronte della piazza. Le finiture riscontrate internamente vedono una pavimentazione di tipo galleggiante, una controsoffittatura in pannelli quadrangolari di forma quadrata in fibra minerale e pareti intonacate e tinteggiate. Un sistema di pareti mobili e/o arredi articolano lo spazio in distinte zone lavoro. I serramenti interni sono in laminato e/o vetro con profili in alluminio mentre i serramenti esterni sono realizzati in alluminio anodizzato. La dotazione impiantistica riscontrata comprende impianto elettrico, d'illuminazione, idrico/sanitario e riscaldamento a fancoils. Lo stato conservativo e manutentivo generale risulta buono così come quello della dotazione impiantistica.



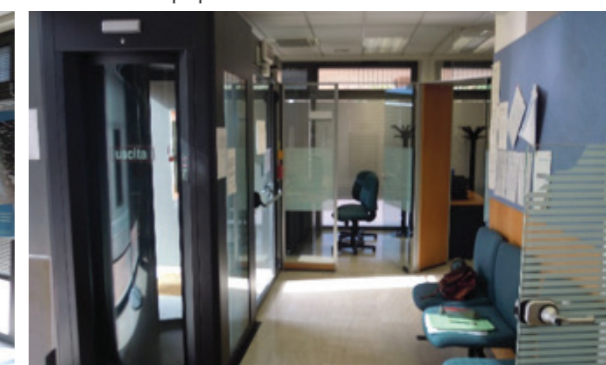
Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà