



TOSCOLANO MADERNO (BS)
via Montana, 1



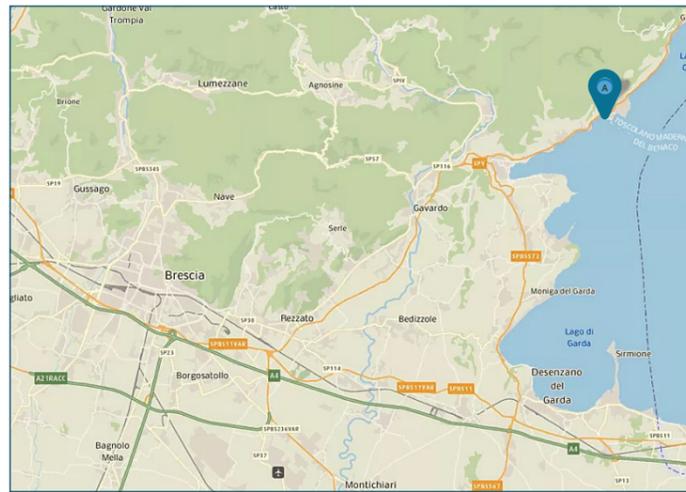
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

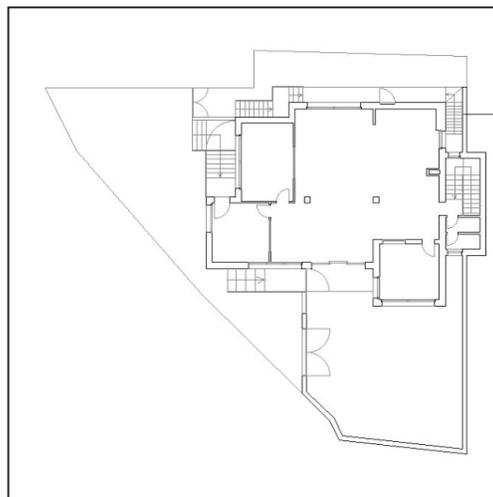
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

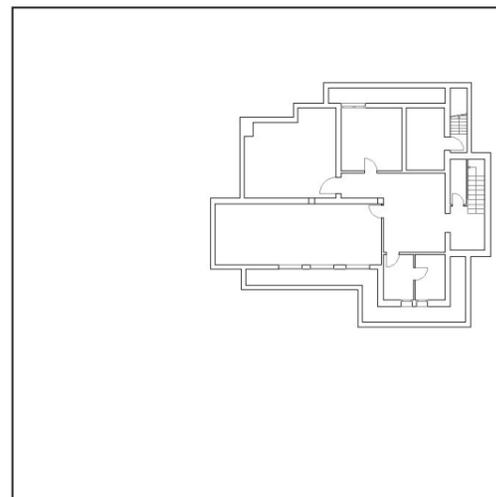
L'immobile è ubicato in via Montana n. 1 a Toscolano Maderno, comune italiano di circa 7.500 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia, ubicato circa 40 km a nord-est del capoluogo. Il comune è sito sulla sponda occidentale del lago di Garda, fa parte del parco regionale dell'Alto Garda Bresciano. La Proprietà è localizzata nel centro del paese, attigua alla chiesa monumentale di Sant'Andrea Apostolo: dista 1,2 km dagli uffici comunali e pochi passi dagli uffici postali. La zona è caratterizzata quasi prevalentemente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni '50 e '60, con fabbricati di 2-3 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza in alcuni casi di locali commerciali al piano terra, nonché di diverse strutture ricettive. L'accessibilità al paese mediante mezzo privato risulta buona grazie al fatto che via Montana affaccia sulla SS45bis, la quale collega il centro cittadino con i paesi lacustri limitrofi tra cui, a 8 km di distanza, Salò. L'area è servita da una linea di superficie del trasporto pubblico, con fermata a 100 metri dalla Proprietà.



PLANIMETRIE



Piano terra



Piano interrato

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1, PT	25	7123		C/01
PT	25	7123		F/01

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Depositi / Archivi / Cantine	158
S1	Scale/ascensori	13
S1	Vani Tecnici	12
PT	Commerciale	166
PT	Scale/ascensori	12
	MQ AREE INTERNE	360
PT	Area Esterna Scoperta	434
	MQ AREE ESTERNE	434

DESCRIZIONE

La Proprietà è costituita da un immobile cielo/terra a destinazione commerciale, precedentemente utilizzata come agenzia bancaria. L'asset, risalente agli anni '90, si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano interrato. Completa la Proprietà l'area esterna che cinge l'edificio, con uno spazio/cortile posto a nord-est, utilizzato come parcheggio.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura in parte rivestita da pietra naturale in parte intonacata e tinteggiata, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento.

L'accesso alla Proprietà avviene dal civico 1 di via Montana, si tratta di un'ex filiale bancaria disposta su due livelli; il piano terra era adibito a sportello bancario con due locali ad uso ufficio; il piano interrato ospitava archivi e locali tecnici.

Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala interno ad uso esclusivo.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in pietra; serramenti in alluminio rinforzato antisfondamento; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.



Vista esterna unità commerciale/direzionale



Vista esterna unità commerciale/direzionale