



INFORMATION MEMORANDUM



Porzione immobiliare sita in

Padova (PD) - Via Valeri, 23 – Passaggio Gaudenzio, 7

“Cod.imm.10821”

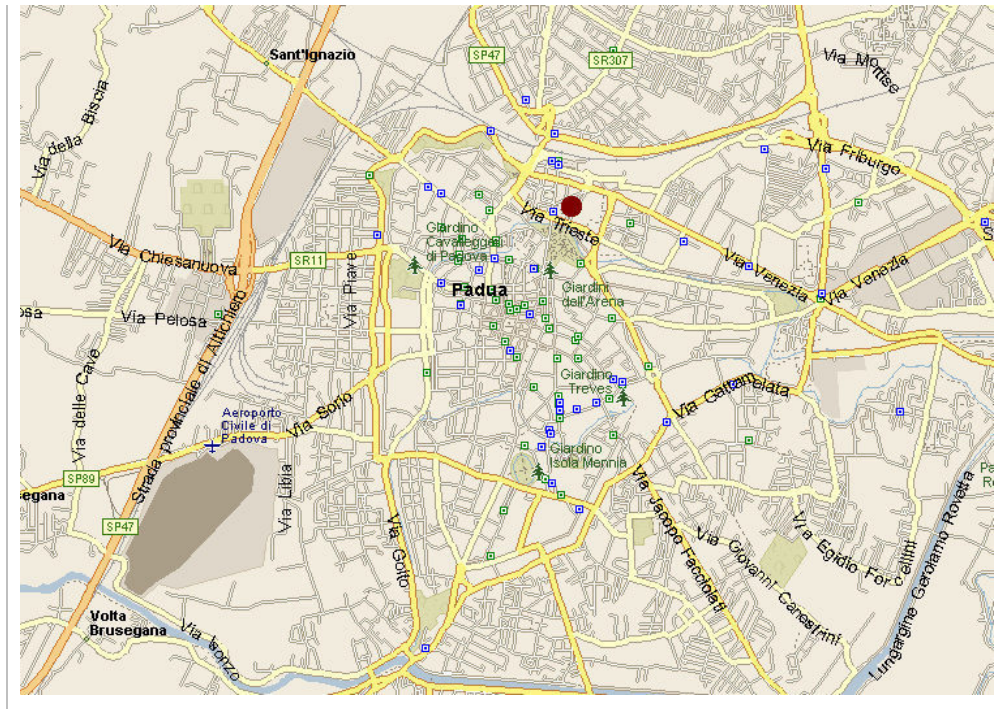
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Localizzazione Via Valeri n. 23, Passaggio Gaudenzio n. 7.

dell'immobile La porzione immobiliare oggetto di analisi è situata nella zona centrale del Comune di Padova, a circa 500 mt dalla stazione ferroviaria e 1 Km dalle principali Piazze delle città. Dista 6 Km dal casello di Padova Est dell'autostrada A4 Milano – Trieste e circa 10 Km dal casello Padova Zona Industriale dell'autostrada A13 Padova - Bologna.



Accessibilità L'accessibilità al bene entro cui s'inserisce la proprietà oggetto di analisi è buona. L'accesso avviene da Via Valeri, strada urbana che si collega alle principali vie – Via Trieste, Via Venezia – che conducono verso l'autostrada e alla tangenziale. A circa 500 mt dal bene è ubicata la stazione ferroviaria e degli autobus. Nelle vie limitrofe sono ubicate numerose fermate di autobus e del tram.



Confini

Nord: altre proprietà;

Sud: altre proprietà;

Est: Via Valeri;

Ovest: altre proprietà e Piazzetta Gasparotto.



Contesto

Il bene s'inserisce in zona centrale del comune di Padova, a poca distanza dalla stazione ferroviaria. Il contesto si caratterizza per la presenza di immobili a destinazione residenziale, direzionale e commerciale ai piani terra. Nell'area sono in corso di attuazione due importanti progetti di riqualificazione urbanistica (opere di bonifica in corso).



2. CARATTERISTICHE GENERALI

<u>Tipologia del bene</u>	Porzione di fabbricato
<u>Numero di piani</u>	3 piani, di cui 1 interrato e 2 fuori terra
<u>Anno costruzione</u>	1985 (anno rilascio certificato di agibilità)

<u>Descrizione fabbricato</u>	La proprietà è costituita da due piani a destinazione terziaria, una porzione di mezzanino, adibita a magazzino/sala server, e circa 20 garage/posti auto singoli e doppi ubicati nel primo piano interrato. La proprietà rappresenta una porzione di un più ampio manufatto, denominato “condominio Stangone” e ricompreso all’interno del super condominio denominato Foscolo, che si eleva in totale per quattro piani fuori terra e due interrati.	
	<i>Struttura:</i>	Calcestruzzo
	<i>Tamponamenti:</i>	Laterizio
	<i>Copertura:</i>	Piana in laterocemento.
	<i>Finiture facciata:</i>	Intonaco e serramenti
	<i>Accessi principali:</i>	Via Valeri 23 e Passaggio Gaudenzio 7
	<i>Serramenti:</i>	In alluminio con vetrocamera.
	<i>Pavimentazione:</i>	Mista: moquette negli uffici, piastrelle ceramiche nei servizi igienici, cemento liscio nell’autorimessa

<u>Condizioni generali</u>	<i>Fabbricato</i>	Sufficienti
	<i>Aree esterne</i>	Sufficienti

<u>Stato di occupazione</u>	Libero.
-----------------------------	---------

Consistenze

Sub	Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Posti auto (n)
39	s1	Box singolo - Single box	18	18	1
40	s1	Box singolo - Single box	18	18	1
41	s1	Box singolo - Single box	26	26	1
42	s1	Box singolo - Single box	15	15	1
43	s1	Box singolo - Single box	14	14	1
44	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
45	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
46	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
47	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
48	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
49	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
50	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
51	s1	Box singolo - Single box	13	13	1
52	s1	Box singolo - Single box	18	18	1
53	s1	Box singolo - Single box	16	16	1
54	s1	Box singolo - Single box	16	16	1
55	s1	Box doppio - Double box	84	84	2
56	s1	Box doppio - Double box	38	38	2
57	s1	Box singolo - Single box	23	23	1
58	s1	Box singolo - Single box	24	24	1
	S1	Area di manovra - Operating areas	285	-	
Totale piano interrato			700	415	22
	t	Scale e ascensori comuni - Public stairs and lifts	62	-	
	t	Scale e ascensori comuni - Public stairs and lifts	42	-	
Totale piano terra			104	-	-
93	Mezz.	Magazzino - Warehouse storage	35	35	
Totale piano mezzanino			35	35	-
20	2	Ufficio privato - Private office	131	131	
21	2	Ufficio privato - Private office	213	213	
26	2	Ufficio privato - Private office	157	157	
27	2	Ufficio privato - Private office	219	219	
	2	Scale e ascensori comuni - Public stairs and lifts	40	-	
	2	Scale e ascensori comuni - Public stairs and lifts	34	-	
Totale piano secondo			794	719	-
22	3	Ufficio privato - Private office	131	131	
23	3	Ufficio privato - Private office	214	214	
28	3	Ufficio privato - Private office	155	155	
29	3	Ufficio privato - Private office	218	218	
	3	Scale e ascensori comuni - Public stairs and lifts	41	-	
	3	Scale e ascensori comuni - Public stairs and lifts	34	-	
Totale piano terzo			794	718	-
	cop	Locali tecnici - Technical rooms	159	-	
Totale piano copertura			159	-	-
TOTALE PROPRIETA'			2.586	1.888	22

Riferimenti Catastali
Dati catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Sup. mq	Intestati
66	140	Ente urbano	6.000	Area di enti urbani e promiscui

Dati Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Indirizzo	Piano	Intestati	Rendita
A	25	1164	20	A/10	5,5	Via Diego Valeri	2	SNAM RETE GAS SPA	3.792,08
A	25	1164	21	A/10	9	Via Diego Valeri	2	SNAM RETE GAS SPA	6.205,23
A	25	1164	22	A/10	5,5	Via Diego Valeri	3	SNAM RETE GAS SPA	3.792,08
A	25	1164	23	A/10	9	Via Diego Valeri	3	SNAM RETE GAS SPA	6.205,23
A	25	1164	26	A/10	7	Via Diego Valeri	2	SNAM RETE GAS SPA	4.826,29
A	25	1164	27	A/10	8	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO	2	SNAM RETE GAS SPA	5.515,76
A	25	1164	28	A/10	7	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO	3	SNAM RETE GAS SPA	4.826,29
A	25	1164	29	A/10	8	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO	3	SNAM RETE GAS SPA	5.515,76
A	25	1164	39	C/6	15	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	216,91
A	25	1164	40	C/6	15	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	216,91
A	25	1164	41	C/6	23	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	332,60



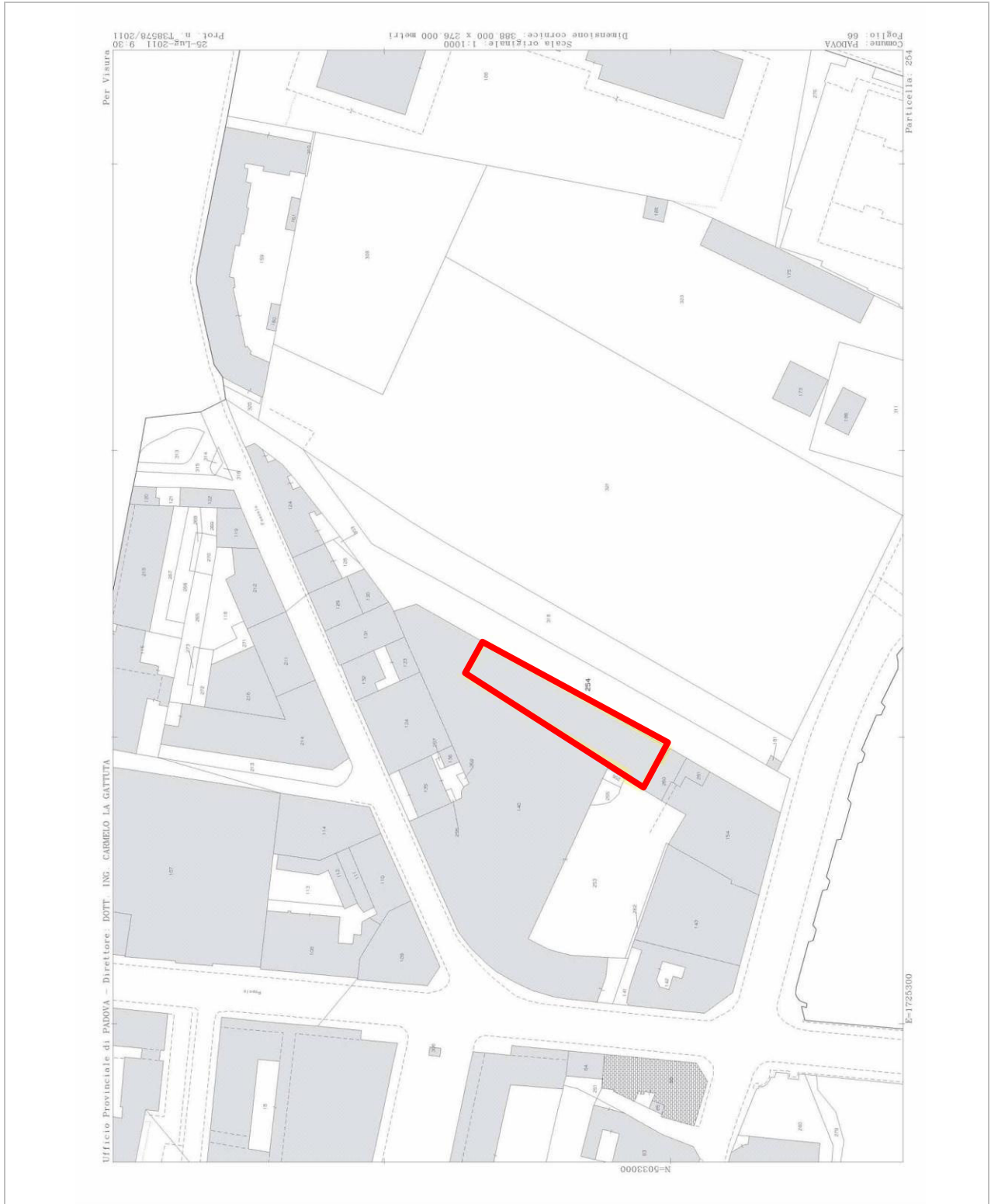
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Indirizzo	Piano	Intestati	Rendita
A	25	1164	42	C/6	13	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	187,99
A	25	1164	43	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	44	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	45	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	46	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	47	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	48	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	49	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	50	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53
A	25	1164	51	C/6	12	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	173,53



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Indirizzo	Piano	Intestati	Rendita
A	25	1164	52	C/6	15	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	216,91
A	25	1164	53	C/6	15	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	216,91
A	25	1164	54	C/6	15	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	216,91
A	25	1164	55	C/6	76	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	1.099,02
A	25	1164	56	C/6	35	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	506,13
A	25	1164	57	C/6	20	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	289,22
A	25	1164	58	C/6	20	PASSAGGIO LUIGI GAUDENZIO, Via Diego Valeri	1S	SNAM RETE GAS SPA	289,22
A	25	1164	93	C/2	32	Via Diego Valeri	1	SNAM RETE GAS SPA	168,57



Estratto di mappa:



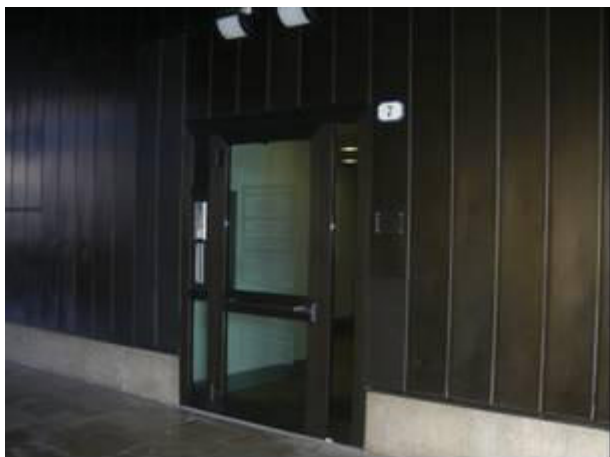
Documentazione fotografica



FOTO IMMOBILE DA VIA VALERI



INGRESSO AUTORIMESSA



**ACCESSO DA PASSAGGIO GAUDENZIO 7
LOCALE POMPE**



PASSAGGIO GAUDENZIO



**ACCESSO DA VIA VALERI 23
LOCALE CALDAIE**



PORTINERIA AL PIANO TERRA



AUTORIMESSA DI PROPRIETA'



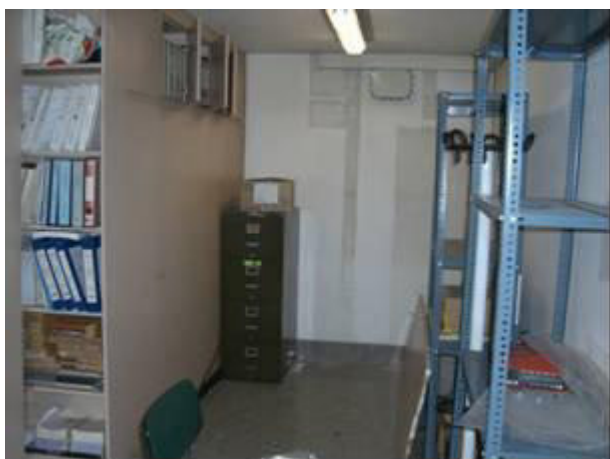
AUTORIMESSA DI PROPRIETA'



AUTORIMESSA DI PROPRIETA'



ASCENSORI AL PIANO TERRA



**LOCALE SERVER/MAGAZZINO PIANO
AMMEZZATO**



**LOCALE SERVER/MAGAZZINO PIANO
AMMEZZATO**



VANO SCALA COMUNE



INGRESSO UFFICI PIANO SECONDO



UFFICI PIANO SECONDO



SERVIZIO IGIENICO PIANO SECONDO



UFFICI PIANO SECONDO



UFFICI PIANO SECONDO



UFFICI PIANO SECONDO



UFFICI PIANO SECONDO



UFFICI PIANO TERZO



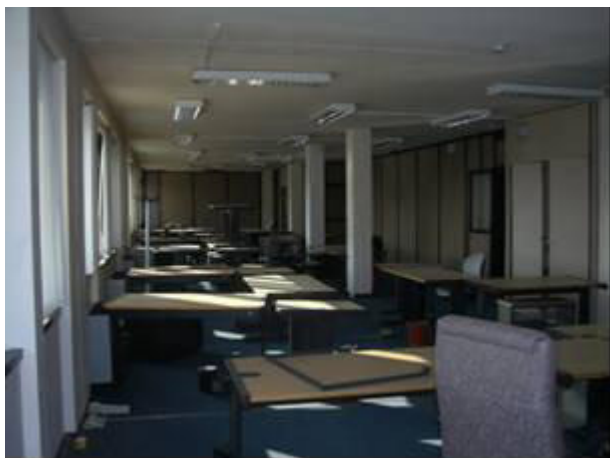
UFFICI PIANO TERZO



UFFICI PIANO TERZO



UFFICI PIANO TERZO



UFFICI PIANO TERZO



SERVIZIO IGIENICO PIANO TERZO



LOCALE CALDAIE



**INGRESSO UFFICI PIANO TERZO SU SCALA
UTILIZZATA COME VIA DI FUGA**



VANI TECNICI IN COPERTURA



VANI TECNICI IN COPERTURA

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

<u>Strumento urbanistico</u>	<i>Vigente</i>	PRG approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 2033 del 3 luglio 2007 e successive varianti approvate.
	<i>Adottato</i>	Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 7 aprile 2009.

<u>Azzonamento</u>	<i>Prg</i>	<p>L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di analisi è classificato come "Zona residenziale di conservazione 5" (art. 17 delle Nta).</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona, secondo l'art. 11 delle N.T.A., sono Residenza e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ad esclusione di:</p> <p>a) industrie;</p> <p>b) attività artigianali, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone;</p> <p>c) magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita queste ultime, qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo;</p> <p>d) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone.</p>
	<i>PAT</i>	CARTA DELLE TRASFORMABILITA': Ato 3, in zona di urbanizzazione consolidata (art 11.2.1 delle NTA).



4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La porzione immobiliare risulta disporre di ACE (Attestato Certificazione Energetica), come da documentazione agli atti: Ace del 09.09.2011, elaborato dall'ing. Tedy Castellaz.

Classe energetica globale dell'edificio "F".

5. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto di illuminazione presente nella porzione di proprietà di Snam Rete Gas. Corpi illuminanti fissati a soffitto, in normali condizioni manutentive. Gli impianti elettrici sono stati oggetto di sistemazione emessa a norma nel 1999 (15.06.1999 data di redazione della Relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione).

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Allaccio all'acquedotto comunale. Sono presenti sanitari (wc, lavabi), in stato manutentivo normale. Impianto fognario collegato al collettore comunale.

IMPIANTO RISCALDAMENTO / CLIMATIZZAZIONE

All'interno del fabbricato sono presenti due centrali termiche comuni all'intero edificio, funzionanti con gas metano. Il sistema di condizionamento è alimentato dalla centrale condominiale posta in copertura.

IMPIANTO ASCENSORI / MONTACARICHI

All'interno del fabbricato è presente un ascensore dedicato, che serve solo il piano interrato, secondo e terzo di proprietà di Snam Rete Gas. Il secondo ascensore presente serve solo il primo piano di altra proprietà. Le cabine versano in normale stato di manutenzione.