



PADOVA (PD)
piazza L. Da Porto, 10



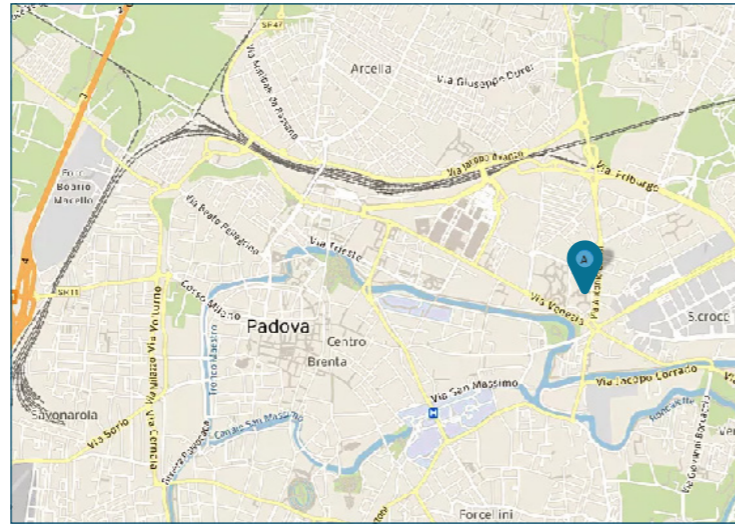
Intesa Sanpaolo Spa
Direzione Immobili e Logistica
www.proprieta.intesasanpaolo.com

INTESA  SANPAOLO

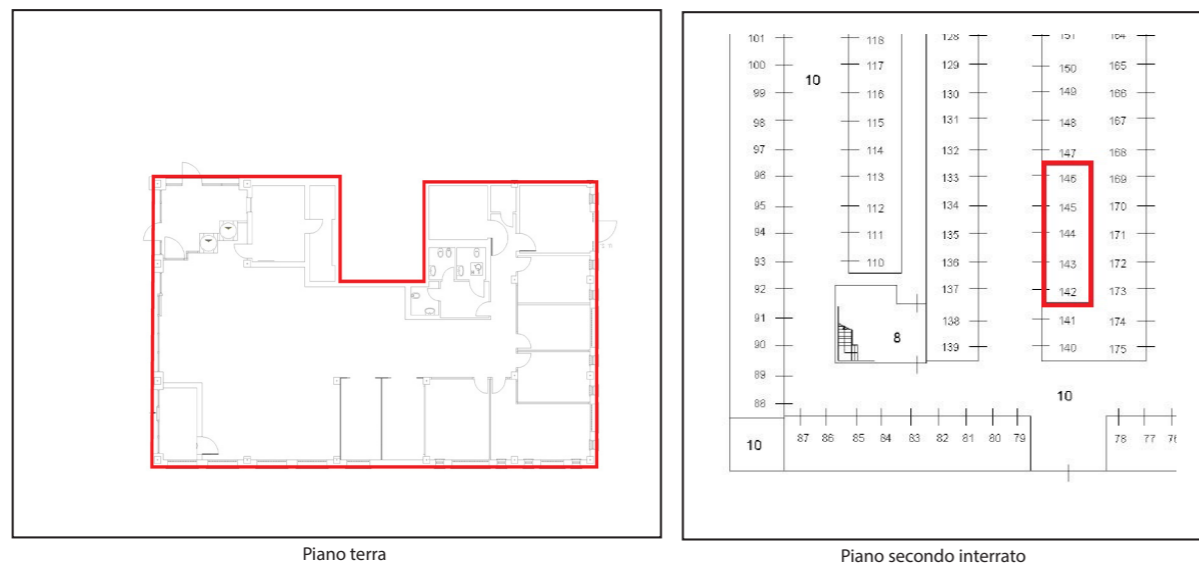
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in piazza L. Da Porto n. 10 a Padova, comune italiano di circa 210.000 abitanti capoluogo dell'omonima provincia. La Proprietà è localizzata nella parte orientale della città, in zona semiperiferica, in prossimità di Via Venezia, di Via Niccolò Tommaseo e del Piazzale della Stanga, uno dei nodi viabilistici principali della Circonvallazione Est. Il tessuto urbano è di tipo misto, con prevalenza direzionale e commerciale, con edifici pluripiano, di 3-4 piani fuori terra, tra i quali spiccano le torri della "Cittadella", di impatto visivo, che si elevano per 10-12 piani fuori terra. L'immobile è ubicato all'interno del centro direzionale denominato "La Cittadella", nel quale sono presenti le sedi generali di vari uffici soprattutto del settore privato. Tra i soggetti istituzionali e pubblici troviamo la Provincia, un ufficio distaccato della Prefettura e Poste italiane. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona per la presenza della vicina Circonvallazione, con Via Grassi e Via Gattamelata che attraversano il piazzale in direzione nord-sud, e per le altre due grandi strade a cui afferisce il complesso della "Cittadella", Via Venezia e Via Tommaseo, principali assi viari nella parte est della città. Tutto l'ambito direzionale è favorito da un ampio controviale, che fiancheggia gli edifici a torre, lungo il quale sono disposti numerosi parcheggi. L'area è servita da varie linee urbane ed extraurbane di trasporto pubblico su gomma. Il casello autostradale di riferimento è quello di Padova est, posto a circa 4 km, che consente l'accesso alla A4 Torino-Trieste, mentre la stazione ferroviaria e l'autostazione distano circa 2 km.



PLANIMETRIE



DATI CATASTALI

| Piano | Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria |
|-------|--------|---------|-------------------------|-----------|
| PT | 72 | 396 | 218 | D/05 |
| S2 | 72 | 396 | 142, 143, 144, 145, 146 | C/06 |

CONSISTENZA

| Livello di piano | Destinazione d'uso | Superficie lorda edificata in cessione |
|------------------|--------------------|--|
| S2 | Autorimessa | 65 |
| PT | Agenzia Bancaria | 403 |
| | MQ AREE INTERNE | 468 |

DESCRIZIONE

La Proprietà si compone di 6 unità immobiliari, di cui la principale avente destinazione d'uso ad agenzia bancaria e le secondarie a destinazione autorimessa (posti auto). Gli immobili sono parte di un palazzo direzionale ubicato all'interno del complesso denominato "La Cittadella". Il fabbricato nel quale sono inserite le unità è posto nel blocco prospiciente la piazza Da Porto, ad angolo tra via Venezia e via Antonio Grassi. Il blocco, databile agli anni 1990-2000, si sviluppa su 2 piani fuori terra e 2 piani interrati.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura piana praticabile e tamponamenti esterni in mattoni faccia a vista, nonché serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT e in alluminio e vetrocamera ai piani superiori.

L'accesso avviene direttamente da piazza Luigi Da Porto, attraverso porta a vetri posta nel portico, accessibile dall'area pedonale antistante.

La porzione occupata dalla filiale bancaria si sviluppa al piano terra, all'interno gli ambienti sono ripartiti funzionalmente come di seguito: ingresso con doppia bussola ed area self separata, accoglienza ed attesa con internet point, 3 casse, alcuni uffici, un blocco servizi, un archivio, un locale casse forti e due ripostigli.

I posti auto coperti si trovano tutti al secondo piano interrato dell'autorimessa che, seppur divisa per compartimenti, costituisce una piastra interrata comune a tutti i fabbricati del complesso "La Cittadella". Il collegamento verticale è garantito da una serie di rampe carrabili con accesso regolamentato da cancello automatico dalla viabilità interna di Via A. Zamboni e Piazza S. Pertini, oltre che da una serie di vani scale dotati di ascensore, che collegano le autorimesse interrate agli edifici e alle piazze realizzate ai piani superiori.

Le finiture interne della filiale sono di buon livello, caratterizzate da: pavimenti in pannelli flottanti di granito; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; controsoffitto in listelli metallici; tramezzi realizzati con pareti mobili in pvc e vetro.

Le finiture interne dell'autorimessa sono adeguate alla destinazione, caratterizzate da: pavimenti in piastrelle, pareti perimetrali e soffitto in cemento faccia a vista e blocchi di cls, segnaletica orizzontale e verticale.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.



Vista interna unità direzionale



Vista interna unità direzionale