



Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili e Logistica
Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano
www.proprieta.intesasnpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO



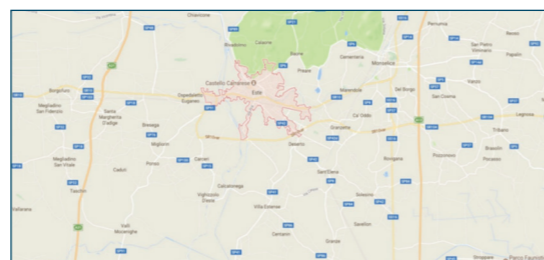
ESTE (PD)
via Cavour, 2 - piazza Maggiore 19



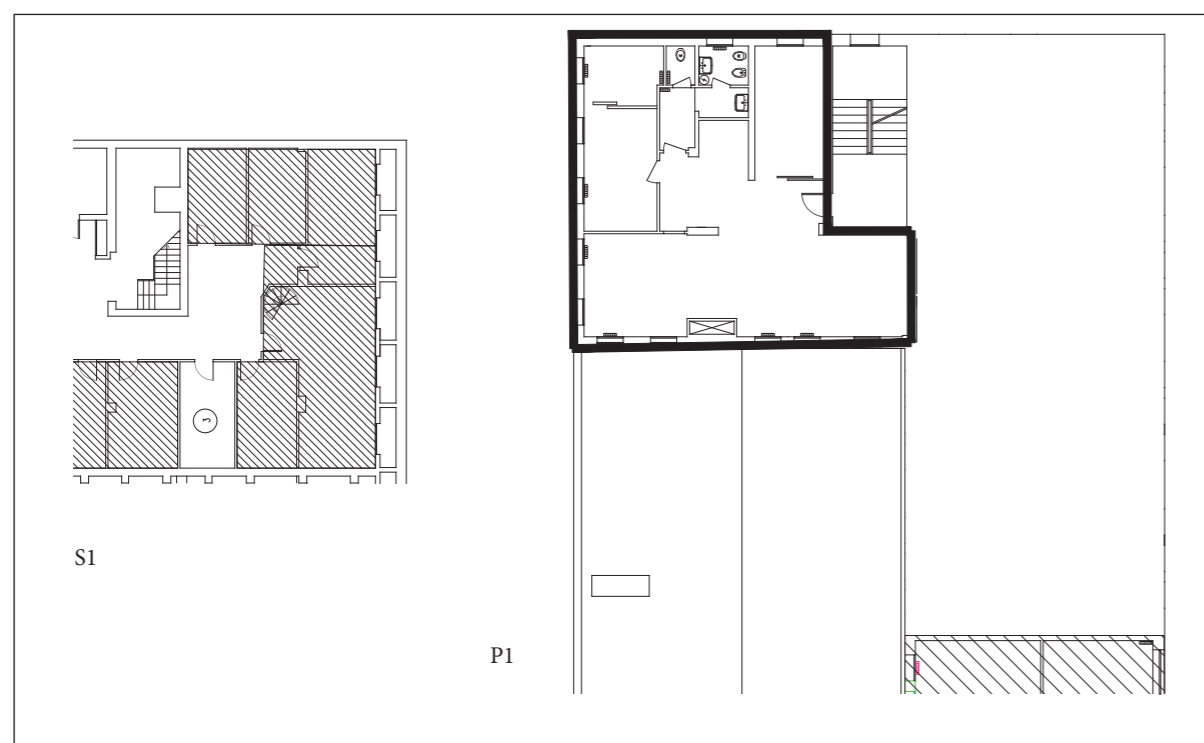
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'immobile in esame è situato nel centro storico di Este, cittadina di circa 16.000 abitanti, ricadente nell'ambito della provincia di Padova, da cui risulta distare circa 30 Km. La proprietà, nello specifico, risulta ubicata in Piazza Maggiore 19 in posizione angolare con Via Cavour e con affaccio interno su Piazza Trieste (area attualmente destinata a parcheggio pubblico a pagamento orario). Si trova a poche centinaia di metri dal Policlinico, dalla stazione centrale e da tutti i principali servizi pubblici e privati complementari alle attività commerciali, terziarie e residenziali di propria vocazione di questo ambito urbano. Il contesto circostante è caratterizzato da edifici articolati mediamente su tre/quattro piani fuori terra, che ospitano a piano terra ambiti ad uso commerciale e/o uffici e più mentre ai piani superiori sono prevalentemente destinati ad uso residenziale. Nelle vicinanze si segnala anche la presenza di tutti i principali servizi di pubblica utilità quali uffici postali, sportelli bancari e scuole. La zona è discretamente collegata nei confronti delle principali direttrici viarie della città ed è ottimamente servita dai mezzi di trasporto pubblico di superficie su gomma e su rotaia. La strada da cui ha accesso l'asset (Via Cavour) si trova a ridosso di Via G. Negri e Via S. Girolamo, che rappresenta una delle vie più commerciali del centro storico e tra le più ambite. La posizione pertanto può definirsi ottima grazie anche alla buona visibilità di cui gode l'edificio posto in posizione angolare tra Via Cavour e Piazza Maggiore.



PIANTE



DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Este l'unità in oggetto è censita come riportato in appresso:

- Foglio n. 17; mappale n. 351; subalterno n. 44; via Camillo Benso di Cavour, 2; piano primo ed interrato; categoria A/10; classe 3; vani 5,5; rendita catastale € 1.945,75 (porzione in cessione).

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq
P1	UFFICIO DI CUI AL SUBALTERNO 44	115,66
S1	CANTINA DI CUI AL SUBALTERNO 44	11,83
TOTALE		127,49

DESCRIZIONE

Loggetto della presente stima si identifica in una unità ad uso direzionale costituente porzione di più ampio fabbricato elevato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio presenta strutture portanti in cemento armato con solai in latero-cemento; la copertura è a falde rivestita di tegole del tipo coppo in laterizio. La facciata è rivestita da mattoni in laterizio "faccia a vista" con rivestimenti in marmo fino ad un'altezza di circa 4 mt per la parte porticata e 1,5 m per gli altri prospetti.

La costruzione dell'intero complesso residenziale/commerciale è riferibile temporalmente tra gli anni '60 e '70 in epoca razionalista con declinazioni architettoniche rivolte anche ad aspetti e caratteri regionalisti.

L'unità in esame, il cui accesso è ubicato dalla via Cavour civico n. 2, è identificata catastalmente con il subalterno n. 44. Essa è posta al piano primo ed internamente è composta da un ingresso, un disimpegno, tre uffici, due wc con antibagno, e un archivio. Di pertinenza della stessa è presente un locale cantina ubicato al piano interrato dello stesso condominio.

I locali sono caratterizzati da una pavimentazione prevalentemente in marmo ad eccezione di alcuni ambienti dove è presente un rivestimento in linoleum. I sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle del tipo avvolgibile in legno; I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera così come lignei sono i serramenti interni.

Dal punto di vista impiantistico l'unità dispone delle usuali dotazioni tipiche di ambiti ad uso civile (idrico, gas, fognario, termico, elettrico, di condizionamento).



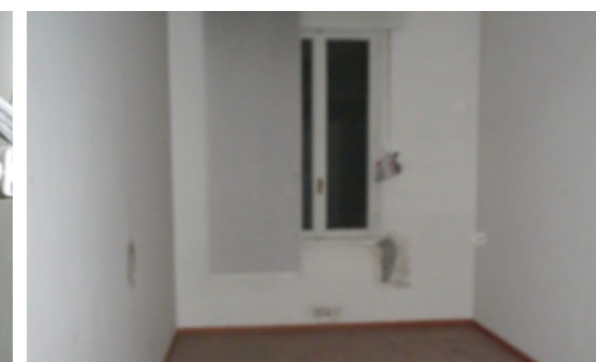
Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



Vista interna della proprietà