

FASCICOLO DELL'IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale ed annessi, posta al piano terra di un edificio facente parte del complesso immobiliare denominato "Il Mulino" sito in comune di San Donà di Piave (Ve), via Calvacchia n° 51/d

L'immobile è parte di un complesso ristrutturato nel 2005 e dichiarato, in prima istanza, agibile con prot. n° 21489 del 27/07/2006, situato nelle vicinanze della zona industriale di via Iseo. Successivamente, con D.I.A. prot. n° 00201/2010 del 05/05/2010, è stato rilasciato il cambio d'uso dell'unità, con nuova destinazione Direzionale, legittimato da una nuova Autorizzazione di Agibilità prot. 25336 rilasciata il 01/07/2010.

I locali sono stati occupati fino al 31 Ottobre 2017, come sede distaccata, dagli uffici della Camera di Commercio di Venezia Rovigo, e, da tale data, non più utilizzati e quindi liberi, per una immediata occupazione.

L'immobile ha una superficie lorda di mq. 242 ed una superficie commerciale di mq. 277, comprensiva, ai sensi del Codice Civile, della quota percentuale delle parti comuni, quali sub 1 scoperto, corsie e parcheggi, sub 2 marciapiede, sub 4 vano scala, ascensore, locali accessori, per una ripartizione millesimale di 116,474/1000.

L'unità utilizza parcheggi esterni secondo lo standard commerciale.

L'unità è posta al piano terra, presenta una altezza totale di ml. 3,50, al solaio del primo piano. L'ambiente è controsoffittato a due livelli, con altezza di ml. 3,00 nella zona destinata al pubblico e nella zona perimetrale, a sud ed ovest, per una larghezza di ml. 1,20 per permettere l'apertura dei sopraelevate delle vetrine a garanzia dell'illuminazione ed aerazione dirette, e ml. 2,70 la rimanente area destinata ad uffici e servizi.

NOTIZIE GENERALI SULL'IMMOBILE

Si accede **all'unità** con due ingressi indipendenti, uno sul fronte sud, lato parcheggio esterno, l'altro situato sul fronte est, nel portico condominiale, con porta munita di citofono.

Dal primo si accede ad una ampia zona "open space" ,dal secondo ad una vasta sala,. Completano la distribuzione interna una sala di riunioni, un corridoio/disimpegno e due servizi igienici, dotati di antibagno, di cui uno per portatori di handicap.

Sia i locali che l'edificio, nella loro generalità, per quanto verificabile sia internamente che esternamente, risultano in buone condizioni di mantenimento, non risultano in corso od in immediata previsione interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione

UBICAZIONE

L'unità immobiliare pur essendo separata dalla strada statale, si trova in posizione limitrofa alla zona commerciale/artigianale di via Iseo, ove sono concentrate sia le più rilevanti realtà economiche locali che le più significative attività di importanza non solo nazionale.

Essendo sul fronte di via Martiri delle Foibe e compresa tra la via del Molino e la S.S. 14 via Calvecchia, nelle immediate vicinanze della grande rotatoria di accesso alla sopracitata zona, l'immobile risulta con facilità di collegamento sia con la città che con le più importanti arterie stradali locali, provinciali e regionali.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è così censita all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Venezia oggi Agenzia delle Entrate :

Comune e sezione di San Donà di Piave – Foglio 24 – Mappale 525 – sub 58 via Calvecchia snc piano terra – ZC 3 – cat. C/1 – cl. 11 – mq. 218 – Rendita € 4.604,83 con annessa quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali individuate nei sub 1 – 2 – 4, b.c.n.c..

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano degli Interventi, l'immobile ricade in Zona Omogenea B, regolamentata dall'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I., in ambito di "Zona di degrado", per la presenza, all'interno della specifica zonizzazione, di immobili con necessità di recupero tramite la formulazione di piani di recupero.

Con questa prescrizione, sono previsti i seguenti tipi di intervento : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ampliamento,

demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le tipologie previste dall'abaco dei tipi edilizi, sempre nel rispetto delle previste norme operative.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta, come da precedente descrizione, con una superficie lorda di mq. 242 e commerciale di mq. 277 con il seguente stato di fatto riguardante l'attuale condizione e grado di finitura complessive.

Murature interne e soffitti

Le pareti divisorie interne sono realizzate, per i servizi igienici, da cartongesso con interposto isolamento, per le restanti parti, da pareti attrezzate in struttura di alluminio anodizzato e pannelli in laminato bianco, comprensive di porte di accesso ai singoli locali.

Risulta presente, a delimitazione della sala di riunioni con l'open space, una parete vetrata, con serigrafia orizzontale a righe, dotata di doppia porta centrale scorrevole.

E' presente, a copertura della parte impiantistica orizzontale, posta sotto il solaio di copertura, un controsoffitto a quadrotti bianchi in fibra di cartongesso, di dimensioni cm. 60 x 60, per tutta la superficie dei locali, ad altezze di ml. 2,70 e ml. 3,00 a seconda del campo di applicazione, comprendenti, nello stesso modulo, icorpi illuminanti necessari e la componentistica di aerazione.

naturale e vetrate i vetrocamera di sicurezza, a norma con vetri mm. 4+4.(pvb 0,38)/12/3+3 (pvb 0,38). Le porte esterne, con struttura analoga delle vetrate, sono di sicurezza a spingere.

Le porte interne dei servizi igienici risultano con struttura lignea color noce nazionale, mentre quelle inserite nelle pareti attrezzate, sono con telaio/cassa in alluminio anodizzato e laminato bianco la porta, tutte in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Impiantistica

L'impiantistica esistente, sia elettrica che termoidraulica è indipendente.

Sono presenti a controsoffitto canalizzazioni aerauliche ed aeratori, che garantiscono un efficiente impianto di ventilazione, climatizzazione e condizionamento per la presenza di refrigeratore, recuperatore di calore e con ventilconvettori a parete.

E' inoltre presente sia l'impianto di rilevazione fumi che l'impianto antincendio.

L'immobile inoltre è dotato di impianto d'allarme ed antintrusione, impianto cablato per videoconferenza, nella sala riunioni, e rete dati per sei postazioni .

Allegati :

1) - Estratto mappa catastale

2) - Visura catastale.

3) - Planimetrie catastali

4 e 5) - Documentazione fotografica