

# Immobile Trivolzio

Memorandum

Maggio 2011

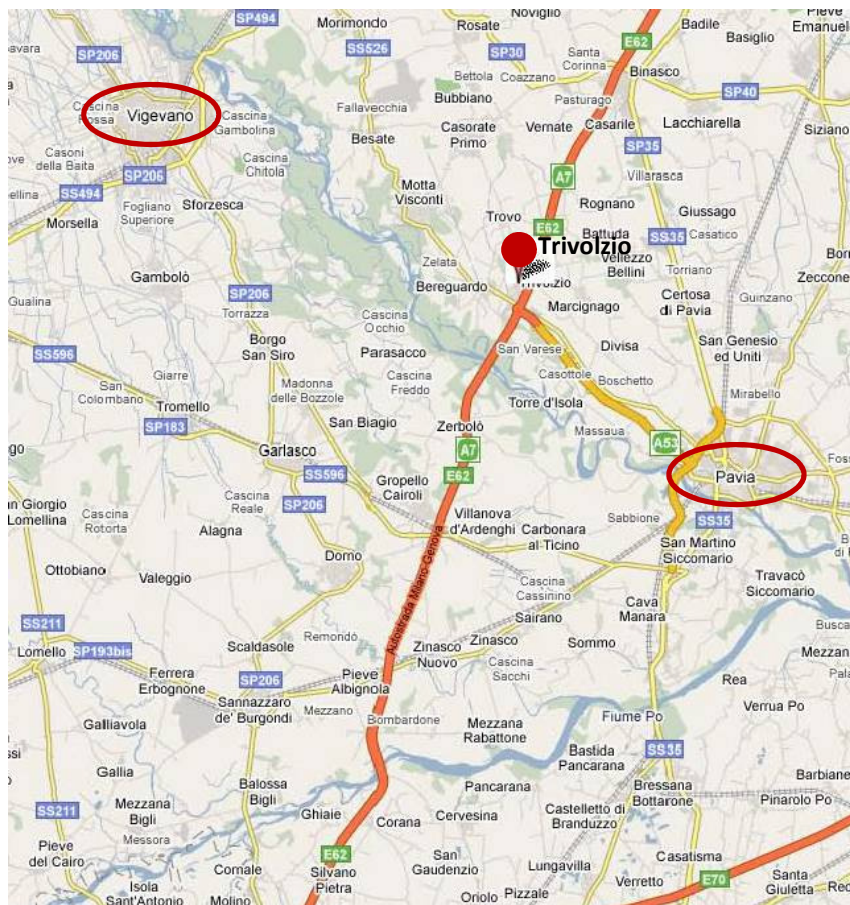
# Indice

---

- Il contesto di riferimento

- L'immobile

## Il contesto di riferimento



● Asset

- L'immobile è ubicato nell'area industriale nei pressi dello **svincolo Bereguardo - Pavia Nord dell'autostrada A7 Milano - Genova**, direttamente confinante con il tracciato autostradale;

- L'immobile è situato nel **Comune di Trivolzio** in provincia di Pavia;

- L'area è caratterizzata da un **ottimo grado di accessibilità** data la vicinanza sia dell'autostrada A7 Milano Genova che della superstrada A53 di collegamento con Pavia;

- La **posizione strategica** rispetto alle principali arterie infrastrutturali ne consente la fruizione ad un **ampio bacino d'utenza**;

- La **dotazione di parcheggi** è **ottima** grazie alla possibilità sia di parcheggio a raso lungo la viabilità interna che di parcheggio nella vicina autorimessa pubblica a raso.

# Indice

---

- Il contesto di riferimento

- L'immobile

# L'immobile

---

## Descrizione

L'immobile è un fabbricato cielo-terra di tipologia industriale costituito da una struttura prefabbricata in c.a.p, tetto in tegoli piani preverniciati e pareti di tamponamento esterno in ghiaietto lavato. Esternamente vi sono piazzali in blocchetti di cemento e aree verdi piantumate.

L'edificio dispone di 24 ribalte, 4 ingressi a raso e 2 ingressi carrai controllati.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile dispone di un impianto di riscaldamento a gas, di un impianto antincendio composto da manichette, estintori e sprinkler e di un impianto antintrusione perimetrale. Tutti gli impianti risultano a norma con le normative vigenti.

Fanno parte dell'immobile anche una cabina ENEL e una vasca antincendio il cui utilizzo è in condivisione con la proprietà confinante.

## Situazione occupazionale

L'immobile attualmente è locato a società leader nel proprio settore di riferimento

## Dati principali

- destinazione d'uso industriale;
- anno di ultima ristrutturazione: 2008;
- fabbricato cielo-terra;
- Superficie lorda pavimento circa 16.000 mq di cui circa 1.200 mq sono uffici
- 9,00 m di altezza utile sotto tegolo;
- Grado di conservazione: ottimo.

Tipo	SLP(mq)	Superficie di pertinenza (mq)
Capannone	14.597	
Uffici PT	695	
Uffici P1	589	
Locale tecnico	76	
<b>Totale fabbricato</b>	<b>15.957</b>	
<b>Terreno</b>		<b>24.887</b>

... segue

---

#### **Regolarità edilizia**

- Concessione edilizia n. 394/1992 del 25 luglio 1992;
- Variante n. 464/1993 del 25/7/1992 alla concessione 394/92;
- Concessione edilizia n. 369/92 del 21/07/1992 inerente le opere di urbanizzazione;
- Autorizzazione del 30/04/1993 n. 463/93 inerente la costruzione della vasca antincendio;
- Autorizzazione del 1/06/1993 n. 476/93 inerente ulteriore vasca antincendio;
- Atto di collaudo statico depositato il 7/7/1993 al n. 10749;
- Certificato di agibilità n. 688 del 9/06/1993;
- Certificato di prevenzione incendi n. 53279 valido sino al 16/02/2010.
- Denuncia di inizio attività del 22/11/2007 n. 87/2007 prot. N. 3903 inerente le opere di potenziamento uffici al primo piano, modifiche agli spogliatoi e spazi tecnici, integrazione degli impianti tecnologici, formazione di piazzali esterni, opere varie di manutenzione generale;
- Variante alla DIA precedente prot. N. 1228 pratica D.I.A. n. 20/2008 del 3/4/2008 riguardante le varianti interne distributive;
- Denuncia di Inizio Attività del 20/02/2008 N. 7/2008 prot. N. 669 inerente la costruzione di una nuova cabina Enel.

Con riferimento alle DIA di cui sopra, i lavori sono stati ultimati a fine 2008 e il progettista ha provveduto a comunicare la fine lavori, la richiesta di agibilità e il nuovo accatastamento.

#### **Situazione urbanistica**

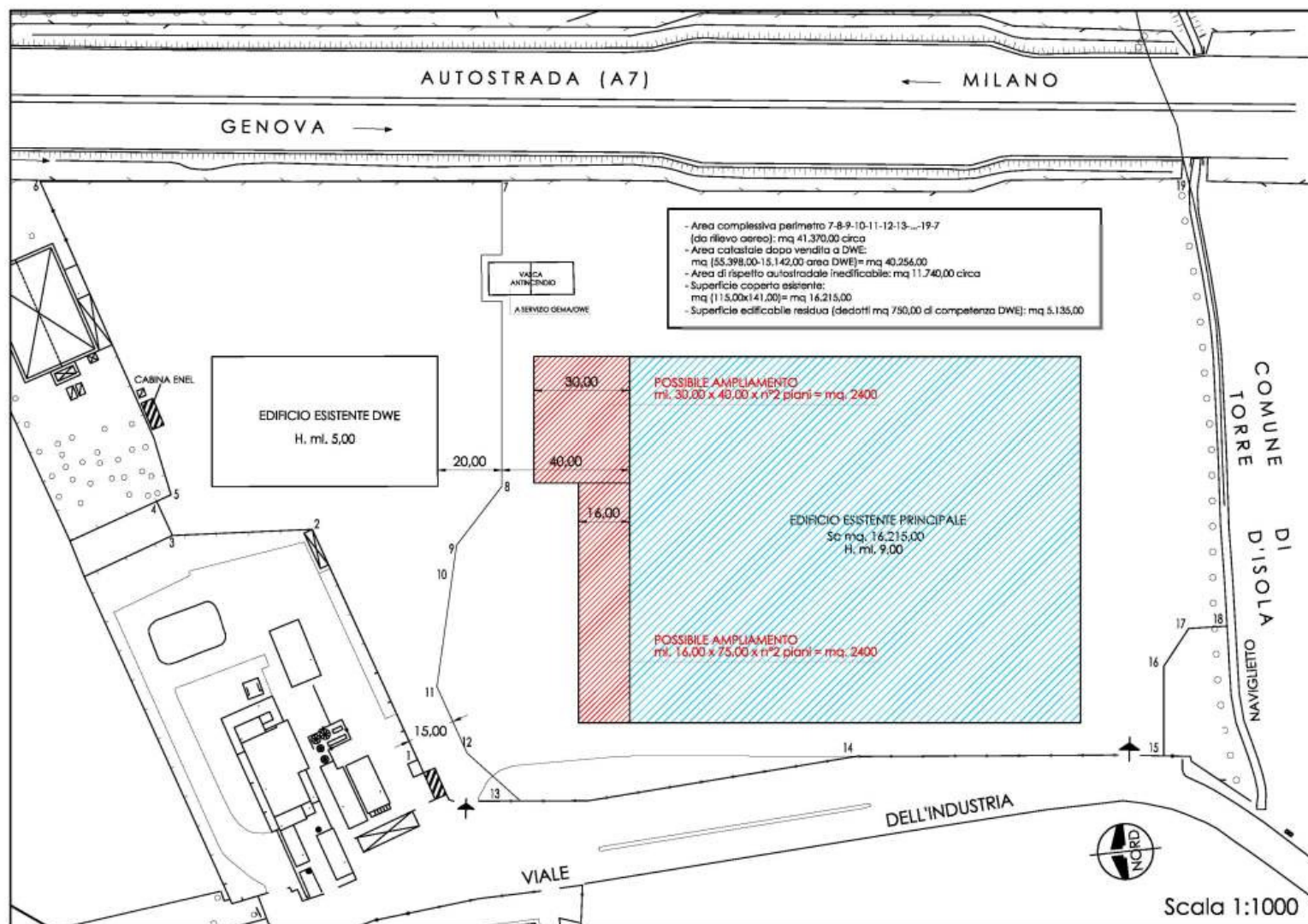
Il PRG attuale prevede le seguenti destinazioni funzionali:

- Zone per insediamenti produttivi zona D/3 Art. 32 comma A3 delle NTA del PRG
- Zona destinata alla viabilità ed aree di rispetto laterale Art.29 delle NTA del PRG

Sono possibili ampliamenti immediati tramite rilascio di permesso di costruire per circa mq. 4.811 di superficie lorda di pavimento, possibili nella posizione individuata nella planimetria allegata.

Tramite disposizioni S.U.A.P. (Sportello unico attività produttive) è possibile effettuare ulteriori ampliamenti in variante al P.R.G., nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 integrato con il D.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440 per una superficie indicativa di mq. 5.500 circa.

# Planimetria generale con individuazione possibilità edificatoria



# Foto

---





# Foto

---



# Foto

---

