

ALLEGATO N. 2

DESCRIZIONE DEL BENE

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Immobile ad uso logistica ubicato nel Comune di Bressana Bottarone (PV)
Strada Statale 35 dei Giovi n.62 così composto:

- N.C.E.U. sezione B, foglio 5, particella 510, piano T , categoria D/8, rendita € 71.729,64
(D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.)

Coerenze :

nord - est : mapp. 401, mapp. 402 e mapp. 406 (proprietà di terzi)

nord - ovest : mapp. 103 (proprietà di terzi)

sud - est : Roggia Chiara

sud : mapp. 482 e mapp. 483

ovest : Strada Statale 35 dei Giovi

Gli accessi carrai e pedonale al fabbricato avvengono attraverso i due punti estremi della proprietà sul lato ovest , posizionati sulla SS35.

2. DESCRIZIONE

Il complesso industriale è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma triangolare che misura circa ml. 184,00 (fronte nord-est) per ml. 154,00 (fronte sud-est) per ml. 240,00 (fronte ovest) inserito in un'area complessiva di circa mq. 27.874,00

L'immobile è stato realizzato in due diversi momenti. Nel 2000 è stato edificato un primo capannone di dimensioni ridotte, comprensivo di uffici e spogliatoi; successivamente nel 2006 è stato realizzato l'ampliamento del capannone che si estende su quasi tutta la superficie del lotto.

L'immobile ha quindi attualmente una superficie coperta complessiva di mq. 16.230,43 ed un' area pertinenziale a cortile recintata sui tre lati per un totale di circa 10.000,00 mq

L'immobile in oggetto è dotto dei seguenti servizi impiantistici:

- impianto elettrico
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento per la sola porzione uffici
- Impianto idrico sanitario
- Impianto antincendio
- Impianto fognario
- Impianto di sorveglianza

All'interno dello stabile possiamo distinguere due aree:

- la prima, che occupa una minima parte della superficie dello stabile, a destinazione uffici e spogliatoio per il personale, con i relativi servizi igienici, posti sul lato ovest dell'immobile con ingresso su cortile di pertinenza.
- la seconda, destinata a magazzino collegata direttamente alla zona uffici tramite una porta e collegata al cortile di pertinenza con portoni/ribalte disposti lungo il fronte principale che affaccia sulla SS35.

L'immobile in oggetto risulta nel suo complesso in buono stato e non necessita quindi di interventi di manutenzione.

2.1 - CAPANNONE

Il primo capannone realizzato nel 2000 ha una superficie totale di circa mq. 6.400,00, composto da n. 3 campate di circa ml. 18,50 ognuna. Realizzato con componenti prefabbricati quali: pilastri 60x50, travi di gronda e travi a doppia pendenza; la copertura è invece realizzata con tegole a pi greca con estradosso piano. In questa prima fase sono stati realizzati anche gli uffici e i relativi servizi.

Successivamente l'immobile è stato ampliato, andando così a creare un unico capannone con una superficie totale di mq. 16.203,43.

Nel suo complesso, il fabbricato ha un'altezza massima esterna al frontale pari a ml. 12,40 ed interna, misurata all'intradosso della copertura, pari a ml. 10,90.

Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da pilastri di diverse sezioni di cm. 50x50 - 50x60 - 60x60 - 70x70 in cls prefabbricato, disposti lungo il perimetro

dell'edificio e su una trama ortogonale che poggiano su dadi di fondazione palificati.

La copertura è realizzata in tegole in cls aventi larghezza di circa ml. 2,50, posate su travi longitudinali, sulle quali sono posate coppelle curve traslucide in policarbonato anch'esse di circa ml. 2,50.

Il pavimento è in battuto di cemento, idoneo al transito dei carrelli elevatori e muletti.

Le tamponature sono realizzate da pannellature di cls prefabbricato di spessore cm. 20, rivestite esternamente in graniglia di marmo bianco. Sono disposte orizzontalmente fino a tamponare alla sommità del fabbricato.

Sulle murature perimetrali insistono lungo tutte le lunghezze del capannone, infissi con profili in vetro U-Glass NACO apribili di altezza ml. 2,50, che consentono l'illuminazione e l'aerazione naturale interna; con le coppelle traslucide in copertura, garantiscono i requisiti minimi di aeroilluminazione di tutto il capannone.

Lungo tutti i lati del capannone, a distanza di circa mt. 20 l'una dall'altra, sono presenti le uscite di sicurezza dotate di maniglioni antipanico, di dimensioni mt. 1,20x2,10.

Sul lato frontale verso la Strada Statale sono presenti n. 18 ribalte munite di pedane idrauliche necessarie al carico e scarico delle merci provenienti da autotreni in arrivo: a tale scopo, il piano di calpestio del cortile su questo lato, in corrispondenza delle ribalte, è posto sotto il livello stradale di circa mt. 1,30.

A protezione delle ribalte è posta in facciata una tettoia in cls prefabbricato.

Sul fondo del capannone è posta una piccola area di circa mt. 20,00x5,00 attualmente destinata alla sosta e ricarica muletti.

L'area complessiva è dotata di impianto elettrico e di impianto antincendio sprinkler.

All'interno del vasto ambiente è presente un'area destinata ad uffici/servizi:

- n. 2 uffici di pertinenza con relativi servizi igienici uomo/donna/disabili
- servizi e spogliatoio per dipendenti

L'accesso principale alla piccola zona uffici avviene al piano terra, direttamente dall'esterno, dal cortile di pertinenza; si può accedere a questa zona anche dall'interno del capannone.

L'altezza dei locali è di ml 2,75 circa.

Entrando si accede ad un piccolo corridoio che collega i diversi ambienti.

Qui sono presenti un ufficio più ampio sul lato destro del corridoio che grazie a serramenti vetrati, affaccia direttamente sul capannone, mentre sul lato sinistro si trovano un piccolo ufficio, seguito da una zona dove sono collocati il bagno donne e il bagno uomini/disabili, e in fine un piccolo ambiente utilizzato come archivio.

Direttamente dal capannone si accede invece ai servizi e spogliatoio per i dipendenti.

Tutti gli ambienti presentano le medesime caratteristiche costruttive in base alla loro funzione.

Gli ambienti uffici sono stati realizzati in blocchi di cls cavi, e le pareti e i plafoni sono tinteggiati di colore bianco.

Il pavimento sopraelevato aerato, è realizzato in pannelli in legno truciolare e finitura in laminato.

Lo zoccolino è in pvc di colore nero.

I pavimenti dei bagni, sia per quelli di pertinenza uffici, che quelli del personale (bagno/spogliatoio) sono realizzati con piastrelle in ceramica.

Anche le pareti hanno un rivestimento in ceramica.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti boiler elettrici nei bagni.

Tutte le porte sono realizzate in alluminio, alcune con pannellature piene, altre trasparenti o in vetro satinato.

I serramenti esterni sono di materiale metallico con vetro singolo. In corrispondenza degli spogliatoi e dei servizi i vetri sono satinati e privi di sistemi oscuranti, mentre in corrispondenza degli uffici, i vetri sono trasparenti e dotati di tende a lamette orientabili interne.

L'intero ambiente è dotata sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione estiva.

In tutta la zona, ad esclusione dei servizi igienici, la distribuzione dell'aria avviene attraverso fan-coil a pavimento, collocati nei singoli ambienti.

Nei bagni degli uffici sono invece presenti radiatori in ghisa.

Tutto l'ambiente è dotato di impianto elettrico.

Nel complesso, lo stato di manutenzione degli uffici è soddisfacente, anche se in alcuni punti, la pavimentazione degli uffici richiede piccoli interventi di manutenzione.

Si è riscontrata una incongruenza tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione comunale consultata, compresa l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, consistente in:

- nell'area destinata ad uffici risulta un'area maggiore adibita a servizi, che in realtà non è mai stata realizzata.

Per regolarizzare tale situazione, si dovrà presentare una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso gli Organi competenti e successiva nuova planimetria catastale aggiornata.

2.2 - AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA

All'esterno dello stabile è presente un'area cortilizia che circonda l'intero capannone su tutti i lati.

E' dotata di impianto di illuminazione e di impianto di allarme.

A ovest è presente il piazzale di sosta dei mezzi per il carico/scarico merci.

Questa area, realizzata in cls, è posta sotto il livello stradale di circa mt. 1,30 e raggiungibile dai mezzi mediante due rape opposte che permettono l'ingresso e l'uscita dei mezzi. In questa zona è collocata una vasca antincendio interrata realizzata in cemento armato e suddivisa in due zone: la prima utilizzata come riserva idrica antincendio; la seconda adibita a locale pompe.

Il resto dell'area cortilizia che gira tutto attorno al capannone, per una profondità massima di circa mt. 10, è in asfalto; sono presenti piccole aiuole a verde.

Sulla Strada Statale è stata realizzata una recinzione in cls a pettine, e qui sono posti gli ingressi pedonale e carrai realizzati con cancellate in ferro scorrevole (carrai) e a battente (pedonale) mentre, il resto della recinzione è invece realizzata con pannelli pieni prefabbricati in cls.

L'intera area è dotata di adeguata rete fognaria.