

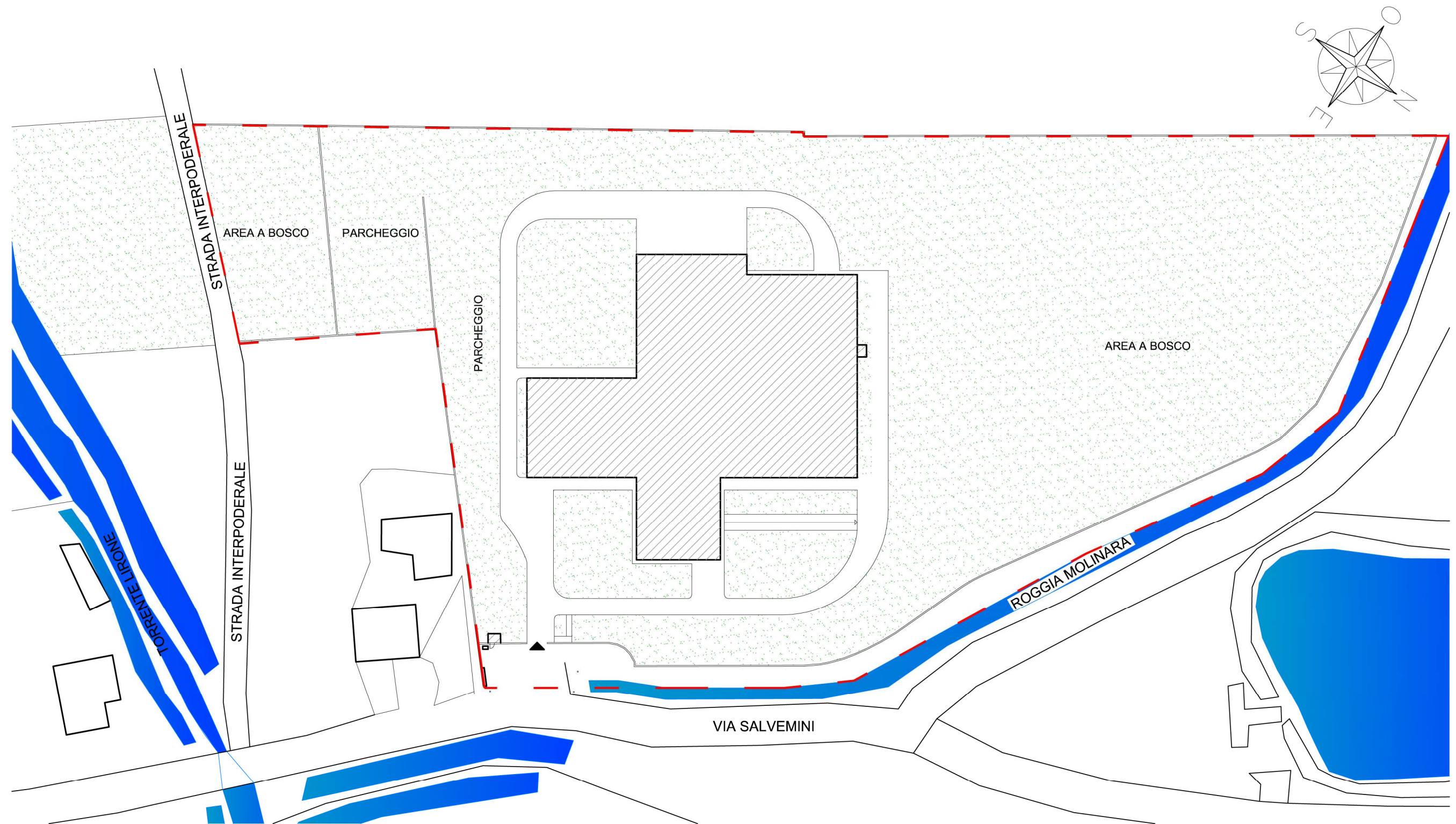
COMPLESSO IMMOBILIARE

Via Salvemini, 23 - 28012 Cressa (Novara)

Sito web: www.simedi.it

Email: info@simedi.it





PLANIMETRIA GENERALE COMPLESSO IMMOBILIARE - SCALA 1:1000

SIME srl Società Immobiliare Edile propone per locazione o vendita o sviluppo edilizio una interessante proprietà immobiliare già parzialmente edificata.
 E' situata a Cressa, provincia di Novara, in zona pianeggiante e tranquilla, a meno di km 2 dal casello di Borgomanero (Autostrada A26 Genova-Gravellona).
 L'attuale destinazione d'uso è industriale con possibilità di variazione

Dettaglio superfici:

Superficie totale	mq 35.240
Superficie recintata	mq 29.840
Superficie coperta già edificata	mq 3.900
Superficie totale già edificata	mq 5.067
Superficie coperta ancora da edificare	mq 6.670
Superficie totale ancora da edificare	mq 8.220



DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà in oggetto, sita in Cressa (Novara), consiste in un terreno **mq 35.240**, di cui **mq 29.840** recintati. All'interno dell'area recintata è già costruito, con moderni criteri di isolamento termico e luminosità dei locali, un edificio di **mq 5.067** composto da un vasto capannone per laboratorio-magazzino ed adiacente ad esso una funzionale palazzina per uffici-residenze. I lavori di costruzione terminarono nei primi anni 2000 e dal 2008 al 2011 l'edificio, alla scadenza di contratti di locazione a terzi, è stato totalmente rinnovato. Le pareti esterne dell'edificio sono protette dalle precipitazioni atmosferiche da un caratteristico alto cornicione in cemento armato a vista che sporge cm 70 dalla copertura, mentre sul lato opposto al fronte strada la protezione delle pareti esterne è assicurata da tettoie in legno, di gradevole effetto estetico, costruite nel 2009. Tutti gli impianti e i servizi dell'edificio sono a norma ed in piena efficienza. L'impianto antincendio, approvato dai VVFF, è costituito da un anello perimetrale di distribuzione acqua che corre attorno all'edificio e da tre serbatoi di accumulo per le emergenze, situati nel piano interrato della palazzina uffici-residenze. L'impianto fognario è realizzato con vasche di depurazione e pozzi perdenti ed è regolarmente autorizzato dalle autorità regionali, provinciali e comunali. L'edificio è dotato di due efficienti impianti anti-intrusione a norma, collegati con primario istituto di vigilanza. Dispone anche di impianto di illuminazione notturna di sicurezza dell'area circostante. Gli attestati di certificazione energetica dell'edificio denunciano classi energetiche elevate, da **B a C**, ulteriormente migliorabili con modesti futuri interventi.

PALAZZINA UFFICI E RESIDENZE

La moderna palazzina uffici-residenze è adiacente al capannone, rivolta all'accesso stradale di via Salvemini.

Copre una superficie di circa **mq 420**, ha tre piani fuori terra (altezza dei locali m 2,80) ed un piano interrato (altezza del locale m 2,35). La palazzina ha due portoni di ingresso indipendenti. Il primo per il piano terra destinato ad uffici di **mq 390**. Il secondo per il piano interrato, il primo e secondo piano. Al primo piano si trovano due appartamenti di **mq 255** e di **mq 123**. Al secondo piano un terzo appartamento di **mq 128**, circondato da un ampio terrazzo di **mq 345**. Tutti e tre gli appartamenti sono stati utilizzati in passato, ed attrezzati, come uffici.

1. Struttura ed isolamento termico

La struttura portante è in cemento armato con pilastri e travi gettati in opera. Anche la scala interna che collega il locale interrato ai vari piani è in cemento armato gettato in opera. Il cavedio della palazzina, di mq 26, assicura ai locali, già dotati di ampie finestre e balconi, ulteriore luminosità. Un vano interno in cemento armato collega il locale interrato ai due piani della palazzina ed è predisposto per eventuale futura installazione di un ascensore. Le murature esterne sono a cassa vuota con inserito un pannello di isolante termico. Sotto i pavimenti dei piani vi sono guaine termicamente isolanti e guaine anti rumore. La copertura dell'ultimo piano ed il terrazzo sovrastante la palazzina sono termicamente isolati con pannelli coibenti sottostanti le guaine di impermeabilizzazione.

2. Serramenti, grate di protezione, scossaline, pluviali

I portoni di ingresso, le finestre ed i balconi sono in legno douglas con doppi vetri atermici e sono protetti da grate formate da pannelli in acciaio inox realizzati su disegno. Detti pannelli sono anche utilizzati per le ringhiere dei balconi, dei terrazzi, e per i parapetti della scala interna. Le scossaline di protezione ed i pluviali, forniti di messa a terra, sono in acciaio inox. Anche i canali di gronda e le tettoie a sbalzo che proteggono dalle precipitazioni atmosferiche le pareti del cavedio sono in acciaio inox.

3. Pavimentazioni e finiture pareti

I pavimenti del piano terra, del primo e secondo piano sono in piastrelle di ceramica smaltata e così anche i rivestimenti delle pareti dei servizi. Tutte le pareti dei locali sono intonacate. Il pavimento del piano interrato è in battuto di cemento. La scala interna è rivestita con lastre di granito.

4. Impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda

L'impianto di riscaldamento della palazzina è centralizzato. La centrale termica è situata al piano seminterrato, accessibile dall'esterno. La caldaia a metano alimenta sia i radiatori per il riscaldamento dei locali sia il boiler di accumulo acqua calda posizionato all'interno del seminterrato. I locali dei piani fuori terra della palazzina sono provvisti di condizionatori a pompa di calore con split a parete ed unità esterne collocate nei terrazzi e nel cavedio.

5. Impianti elettrico, trasmissione dati, telefonico e citofonico

La palazzina è provvista di impianto elettrico, telefonico e citofonico. L'intero edificio è cablato per la trasmissione dati fra tutti i locali. Esiste anche un collegamento ad alta velocità tra la palazzina ed il capannone.

Tutti gli impianti descritti sono a norma e perfettamente funzionanti





CAPANNONE

Il Capannone edificato, di un solo piano fuori terra, ha estensione complessiva di **mq 3.100** ed un'altezza di **m 6,60**.

E' molto luminoso e ben coibentato. Attualmente è diviso in due ambienti separati da una muratura provvisoria REI 120. Annessi al laboratorio, al piano terra, uffici, spogliatori e servizi (circa mq 200) e al piano ammezzato ulteriori uffici (circa mq 100) e una sala mensa attrezzata (circa mq 100).

1. Struttura

La struttura portante è in cemento armato gettato in opera. La copertura è realizzata con elementi Siberkul di Brenta Precompressi, dalla caratteristica forma curvilinea, posati a shed ed integrati da ampi lucernari metallici con doppio vetro retinato che conferiscono ottima luminosità all'ambiente sottostante.

2. Isolamento termico

Le murature esterne sono a cassa vuota (muratura-spazio-muratura) con inserito un pannello isolante al fine di ottenere buona tenuta termica. Anche la copertura è termicamente isolata con pannello coibente sottostante le guaine ardesiate di impermeabilizzazione.

3. Serramenti, scossaline, pluviali

I finestroni del laboratorio sono in alluminio anodizzato e vetri atermici. I quattro portoni di accesso sono metallici e si aprono a libro. I serramenti interni sono in legno di abete verniciato. Le scossaline di protezione e i pluviali, forniti di messa a terra, sono in acciaio inox.

4. Pavimentazioni e finitura pareti

Il pavimento del laboratorio è in battuto di cemento passato al quarzo antipolvere. Gli uffici, la mensa, gli spogliatoi ed i servizi sono pavimentati in ceramica od in laminato legno. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle ceramiche. Tutte le altre pareti sono finite a intonaco per interni.

5. Impianti riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda

Il laboratorio dispone di cinque generatori di area calda alimentati a metano, tre posizionati all'esterno e due inseriti all'interno, con sistema di termoregolazione. Una caldaia murale esterna a metano alimenta i radiatori e produce acqua calda per gli uffici e relativi servizi. Una caldaia murale interna a camera stagna e flusso forzato, sempre a metano, è posizionata nel locale mensa e alimenta i radiatori della mensa, degli spogliatoi e dei servizi del laboratorio e produce l'acqua calda per la mensa. Uno scaldabagno boiler elettrico, posizionato all'interno del locale servizi, fornisce invece l'acqua calda ai servizi del laboratorio ed alle sue quattro docce. Gli uffici sono anche dotati di impianto di condizionamento a pompa di calore con split a parete ed unità esterne.

6. Impianti elettrico, trasmissione dati

Il laboratorio è dotato di impianto elettrico industriale, completo di canali blindo sospesi per la diffusa distribuzione in tutto il locale della forza motrice e dell'illuminazione, di quadri elettrici e di interruttori automatici. Il laboratorio è altresì ampiamente cablato per la trasmissione dati in tutte le sue zone.

7. Impianto area compressa

L'impianto ad area compressa raggiunge ogni zona del laboratorio. L'installazione del compressore è prevista all'esterno del locale

8. Carro ponte

Il laboratorio è dotato di carro ponte di portata **t 6**.

Tutti gli impianti descritti sono a norma e perfettamente funzionanti

TERRENO ED AREA ESTERNA

Il complesso immobiliare dispone di un'area complessiva di **mq 35.240**, di cui **mq 29.840** recintati con una solida muratura in cemento armato a vista protetta da scossalina in acciaio inox. Laddove detta muratura fiancheggia la roggia Molinara e la via Salvemini di accesso alla proprietà, ampie finestrate di varia grandezza danno respiro architettonico alla recinzione. Le finestrate sono protette con grate costituite da pannelli in acciaio inox costruiti a disegno. Questi pannelli inox sono anche utilizzati per i cancelli che danno l'accesso alla proprietà, consentendo il transito carraio e pedonale. Nella zona edificata sono già definite la viabilità e le zone adibite a parcheggi interni ed esterni al muro di cinta. L'altra area, ancora da edificare per **mq 8.220**, potrà eventualmente essere resa accessibile da un secondo ingresso indipendente.