



INFORMATION MEMORANDUM



Complesso Immobiliare

**sito in
MILANO - Via Achille Papa, 22-22a**

cod. imm. 10688



Indice

Generalità	3
Inquadramento Territoriale	4
Identificativi Catastali	5
Documentazione Fotografica	6
Allegati	8



Generalità

Localizzazione e Descrizione

Codice:	10688	Portafoglio:	Snam Rete Gas			
Comune:	Milano	Prov:	MILANO	Cap:	20151	
Zona:	nord-ovest	Indirizzo:	Via Achille Papa, 22-22a		Scala:	-
Piano:	T-1-2-S1	Interno:	-		Regione:	Lombardia
Latitudine:	45.4904135	Longitudine:	9.1437014		Uso:	Uffici

Descrizione:

INQUADRAMENTO, LOCALIZZAZIONE E CONTESTO

Bene immobiliare ubicato nel quadrante nord-ovest della città di Milano, a destinazione residenziale e con presenza di negozi commerciali ed uffici. Dal punto di vista della viabilità la zona è ben servita da linee di autobus urbani, da metropolitana, dalla ferrovia, con stazione ferroviaria di Certosa, e dalla tangenziale Ovest (A50).

CONFINI

nord: altra proprietà
est: altra proprietà
sud: viale Achille Papa
ovest: viale Achille Papa

DESCRIZIONE E ACCESSIBILITA':

Il complesso immobiliare è costituito da:

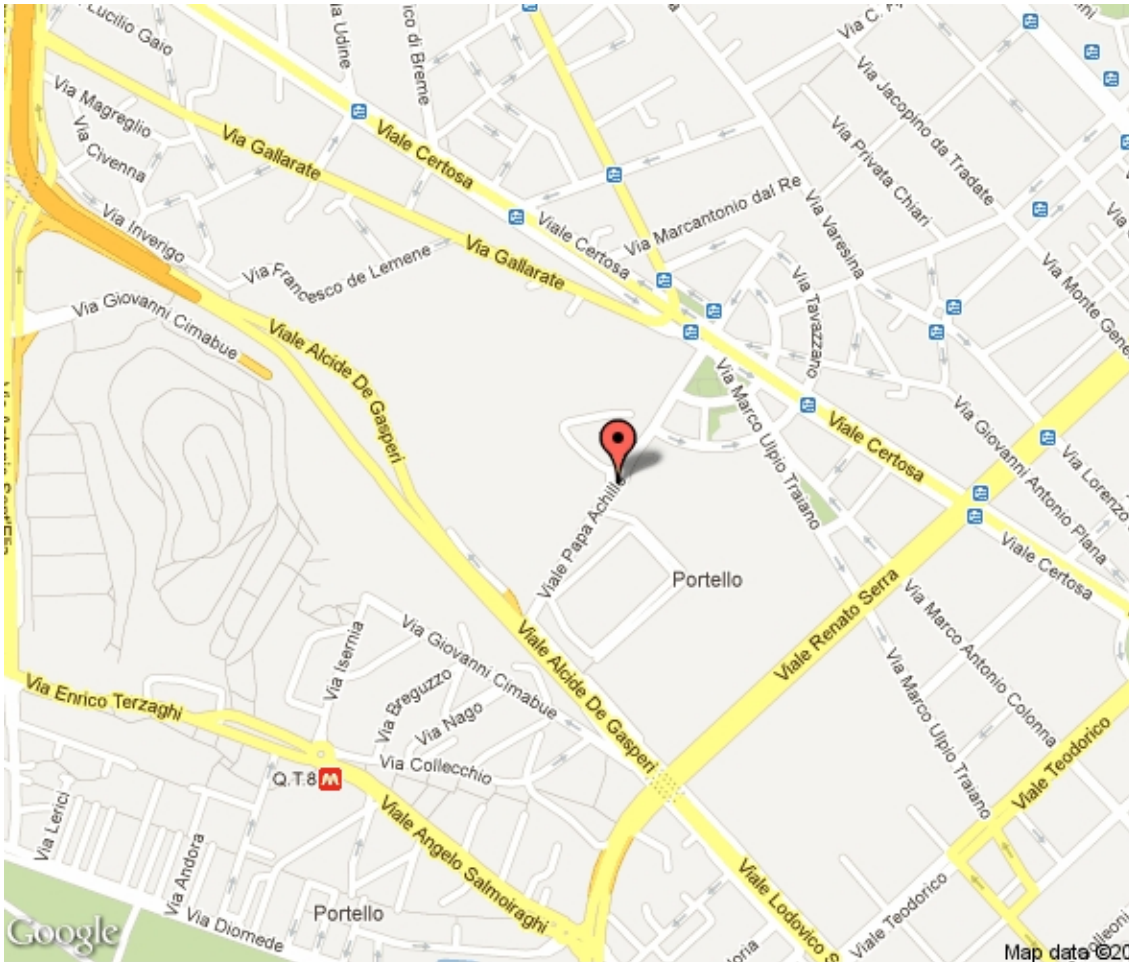
- n. 2 edifici costituenti un unico corpo di fabbrica di cui il primo ad uso uffici di tre piani fuori terra e un piano seminterrato ove sono ubicati i locali tecnici; il secondo ad uso servizi e spogliatoi di un piano fuori terra;
- fabbricato ad uso magazzino e autorimessa di un piano fuori terra;
- tettoia aperta sui lati, di un piano fuori terra.

L'area esterna di pertinenza, della superficie catastale di circa 1767 mq, con pavimentazioni realizzate con masselli autobloccanti, viene utilizzata come parcheggio a raso e sistemazioni a verde.

L'intero complesso è recintato con muratura e/o rete metallica. Il fabbricato principale ad uso uffici, ha struttura in muratura con solai in latero cemento e finitura facciata in mattoni in cortina al piano terra e ad intonaco tinteggiato ai restanti piani. La copertura è parte piana e parte a falde inclinate. Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo. Il fabbricato ad uso magazzino autorimessa ha analoghe caratteristiche costruttive con copertura piana.



Inquadramento Territoriale



Consistenza

Numero Fabbricati Principali:	2	Superficie Fabbricati (mq):	2.042 mq
Catasto Terreni (mq):	2.710 mq		
Tipologia:	Complesso	Stato Locativo:	Libero

**Identificativi Catastali****Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Piano	Sup cat.	Rendita	Intestazione
216	6	3	2	D/1			S1-T-1-2		32656,00 €	SNAM RETE GAS S.P.A. con sede in SAN DONATO MILANESE

Note**Catasto Terreni**

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Ha	Are	Ca	Domenicale	Agrario	Intestazione
216	6			Ente Urbano		27	10			Area di enti urbani e promiscui

Note



Documentazione Fotografica







Allegati

Allegati

CONSISTENZE IMMOBILE	MILANO (MI)	Via Achille Papa	Cod.:	SRG10688
----------------------	-------------	------------------	-------	----------

RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI

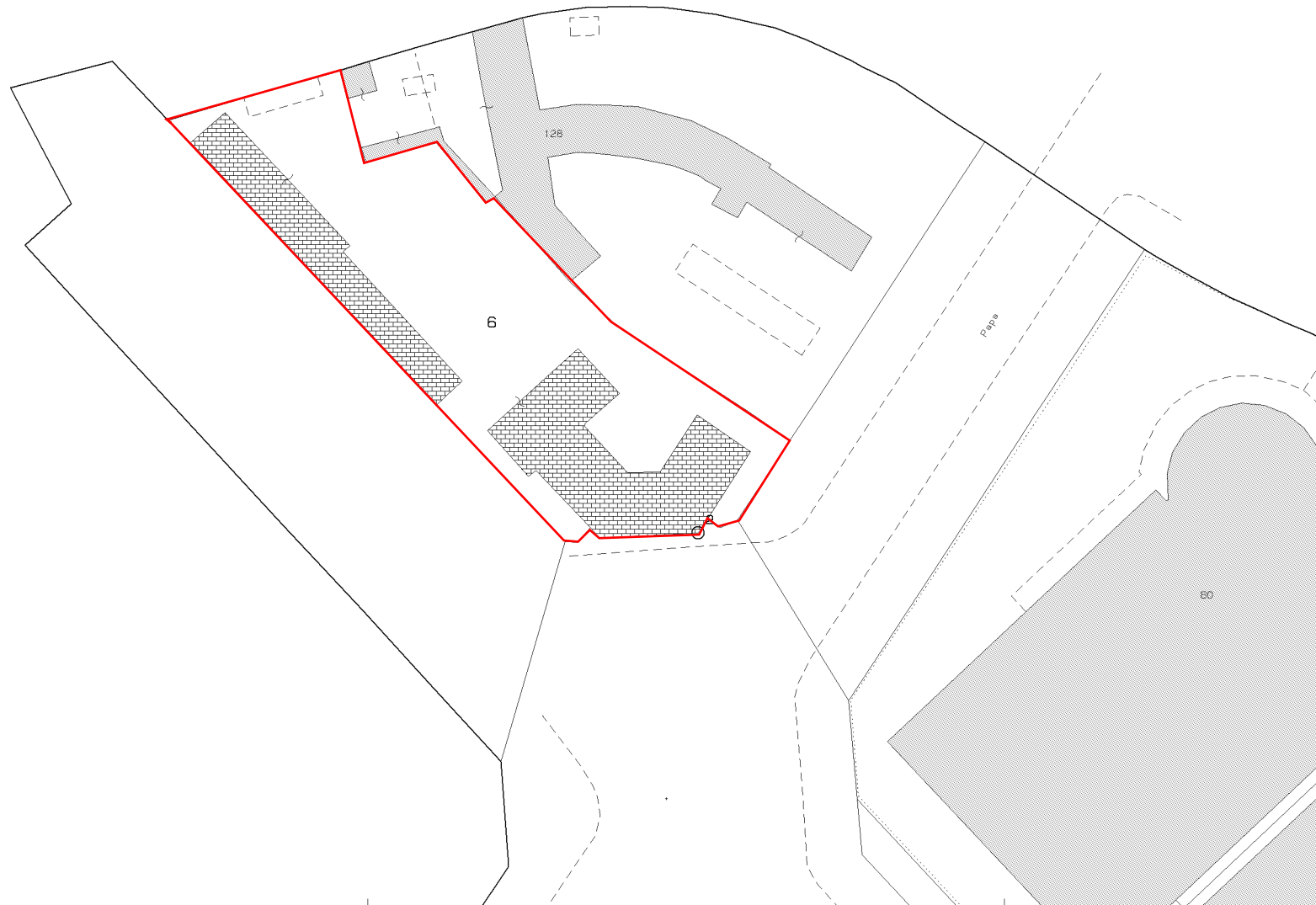
piano	destinazione	mq Lordi	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICIE SVILUPP.	SUPERFICIE COMMERC.	PERTINENZE ESTERNE		
			unità immobiliari		parti comuni				unità immobiliari		parti comuni
			coperte	ter/bal	coperte	scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperte
Primo Interrato		360,1	242,8	0,0	117,3	0,0	360,1	242,8	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	55,3			55,3		55,3				
	Locali tecnici	62,0			62,0		62,0				
	Warehouse storage	211,7	211,7				211,7	211,7			
	Altro	31,1	31,1				31,1	31,1			
Piano Terra		2.694,7	883,1	0,0	61,3	59,2	944,4	883,1	0,0	0,0	1.691,1
	Connettivo verticale	59,8			59,8		59,8				
	Aree di manovra scoperte	1.691,1									1.691,1
	Porticati - Tettoie ad uso deposito	59,2			59,2						
	Cavedi tecnici esterni	1,5			1,5		1,5				
	Uffici	485,1	485,1				485,1	485,1			
	Warehouse storage	398,0	398,0				398,0	398,0			
Piano Primo		368,5	332,4	0,0	36,1	0,0	368,5	332,4	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	34,6			34,6		34,6				
	Cavedi tecnici esterni	1,5			1,5		1,5				
	Uffici	332,4	332,4				332,4	332,4			
Piano Secondo		368,5	332,4	0,0	36,1	0,0	368,5	332,4	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	34,6			34,6		34,6				
	Cavedi tecnici esterni	1,5			1,5		1,5				
	Uffici	332,4	332,4				332,4	332,4			

TOTALS	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE		
mq lordi	u.i. coperte	ter/bal	comuni coperte	comuni scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	parti comuni scoperte
3.791,8	1.790,7	0,0	250,8	59,2	2.041,5	1.790,7	0,0	0,0	1.691,1

Superficie lorda terreno da visura (mq)	Superficie lorda terreno da visura esclusa l'area di sedime dei fabbricati
2.710	1.826,9

N=5037500

E=1511100



Comune: MILANO
Foglio: 216

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

27-Giu-2012 15:31
Prot. n. T335644/2012

Particella: 6



Destinazione urbanistica

Azzonamento

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 16 del 22 maggio 2012 e pubblicato sul BURL n. 47 del 21 novembre 2012, ricade in:

"Tessuto urbano di recente formazione" (art. 2.1.a.i) nell'Ambito di Rinnovo Urbano (ARU) regolato dall'art.17.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dello stesso PGT.



Analisi Edile Impiantistica

Opere Edili

Descrizione

Bene immobiliare ubicato nel quadrante nord-ovest della città di Milano, a destinazione residenziale e con presenza di negozi commerciali ed uffici. Dal punto di vista della viabilità la zona è ben servita da linee di autobus urbani, da metropolitana, dalla ferrovia, con stazione ferroviaria di Certosa, e dalla tangenziale Ovest (A50).

Complesso immobiliare costituito da 3 stabili: 1 fabbricato ad uso uffici, servizi e spogliatoi composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ove sono ubicati i locali tecnici cabina elettrica, centrale termica e di condizionamento, locali contatori e quadri ascensori; 1 fabbricato ad uso magazzino autorimessa, composto da un piano fuori terra; 1 tettoia aperta sui lati, costituita da un piano fuori terra ed unico locale. L'area esterna di pertinenza, con pavimentazioni realizzate con masselli autobloccanti, viene utilizzata come parcheggio a raso e sistemazioni a verde. L'intero complesso è recintato con muratura e/o rete metallica. Il fabbricato principale ha struttura in muratura con solai in latero cemento e finitura facciata in mattoni in cortina al piano terra e ad intonaco tintecciato ai restanti piani. La copertura è parte piana e parte a falde inclinate. Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo. Il fabbricato ad uso magazzino autorimessa ha analoghe caratteristiche costruttive con copertura piana. Il complesso risulta non occupato e le condizioni sia esterne che interne sono discrete.

Impianto Elettrico

Descrizione

Nel lotto di terreno sono presenti telecamere a circuito chiuso, fari e lampioni, condutture interrato del gas metano.

Il complesso è dotato di cabina di trasformazione, relativo quadro elettrico generale e quadri di piano.

Il quadro elettrico generale, ubicato al piano seminterrato, alimenta i vari quadri secondari (QE Piano Terra, QE Piano Primo, QE Piano Secondo, QE Centrale Termica, QE Centrale CDZ e QE Ascensore) e le utenze del piano seminterrato.

La distribuzione dell'impianto elettrico avviene in cavedi, in canaline a vista e sottotraccia per arrivare alle prese civili e torrette per la linea forza motrice, e ai terminali di illuminazione ad incandescenza o fluorescenza. Nella zona uffici la distribuzione è effettuata a pavimento e le prese sono montate su torrette.

L'impianto di illuminazione esterna, con origine dal quadro generale, è composto da corpi illuminanti montati su pali conici.

La dotazione di documentazione è carente per quanto riguarda la verifica dell'impianto di messa a terra.

Impianto Idrico e Fognario

Descrizione

L'approvvigionamento idrico viene fornito direttamente dall'acquedotto comunale e lo scarico è diretto in fogna. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagni elettrici ubicati nei servizi igienici.



Impianto di climatizzazione

Descrizione

Il riscaldamento è assicurato da caldaia ubicata in centrale termica di moderna concezione a condensazione Riello da 107 kW mentre il raffrescamento da gruppo frigo "Climaveneta Wrat" ed UTA posti in area esterna. I terminali sono ventilconvettori.
Allo stato attuale non si segnala nessuna criticità rilevante.

Impianti Elevatori

Descrizione

Il fabbricato principale è dotato di un impianto ascensore di tipo idraulico.
Mancanza dei rapporti di verifica semestrali e biennali (162/99).
Mancanza delle dichiarazioni di conformità dell'installatore ai sensi della L. 46/90 se installato dopo il 1990.
In caso di riattivazione dell'immobile sarà necessario il recupero della suddetta documentazione mancante.

Impianti di Rilevamento e Spegnimento Incendi – Prevenzione Incendi

Descrizione

Impianto realizzato con dispositivi portatili di estinzione estintori ed idranti. Presente impianto di luci di emergenza e di rilevazione fumi.

Impianti Speciali

Descrizione

Gli immobili sono serviti da un impianto di diffusione sonora, da un impianto citofonico e telefonico, cancelli automatici, trasmissione dati.

Analisi Ambientale

Idrico e Fognario

Descrizione

L'approvvigionamento idrico viene fornito direttamente dall'acquedotto comunale e lo scarico è diretto in fogna. I reflui, costituiti da acque nere e grigie, sono convogliati, mediante condotto fognante, nella fognatura pubblica.