

## Allegato 1 - Schede sintetiche di descrizione degli immobili

Di seguito si riportano le quattro schede sintetiche di presentazione dei seguenti immobili:

1. Monza, Via Cavallotti, 6/8;
2. Monza, Piazza Cambiaghi, 5;
3. Lodi, Unità immobiliare III Piano, Unità immobiliare IV Piano, Via Hausmann, 11, Box auto, Via Hausmann, 21;
4. Mazzo di Rho, Galleria Gandhi.

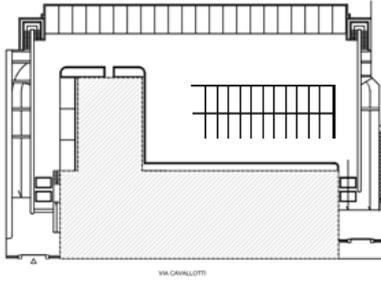
### **1. Monza, Via Cavallotti, 6/8**

L'immobile cielo-terra, sito in Comune di Monza, in Via Cavallotti 6-8, consiste in due corpi di fabbrica comunicanti, di cui uno più piccolo di volume e attiguo al principale.

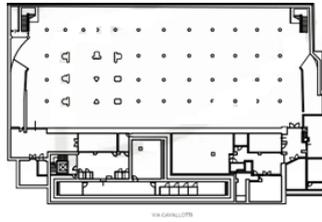
L'immobile è situato nel centro di Monza, nell'area evidenziata con freccia verde dell'immagine di seguito riportata e visibile nella foto aerea al suo fianco. Di seguito si riportano anche planimetria e fotopiano non in scala.



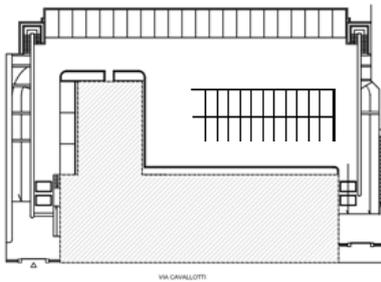
planimetria generale



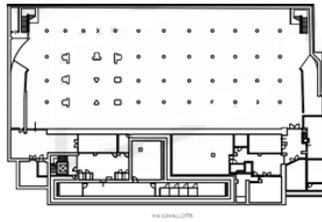
pianta piano interrato



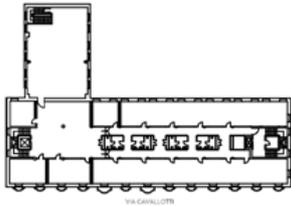
planimetria generale



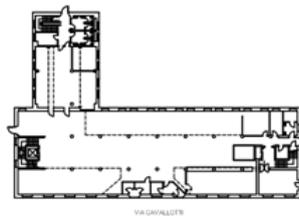
pianta piano interrato



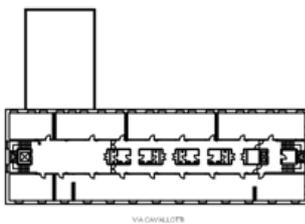
pianta piano primo



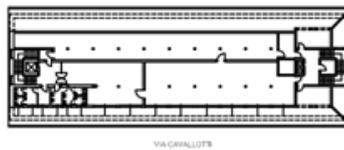
pianta piano terra



pianta piano secondo



pianta piano sottotetto



**Immobile identificato catastalmente e certificato energetico:**

Comune Monza – F704- Foglio 55 Particella 169/170 Sub 701 e Particella 170 Sub 702;

Categoria energetica :B :  $\geq 9,1$  kWh/m<sup>3</sup> anno- (Ape in fase di rinnovo).

L'immobile è libero e sullo stesso non grava alcuna ipoteca.

L'intero fabbricato, di pregio storico-architettonico, è composto da quattro piani fuori terra e uno sotterraneo.

Nel piano interrato sono situati i caveau, i locali tecnologici e un'autorimessa per n. 52 automezzi.

Nel piano terreno è situata la zona ricezione al pubblico, una zona uffici e i servizi. Dal piano primo al piano terzo i locali sono adibiti a uffici, servizi e archivi.

Completa la proprietà la corte, adibita parzialmente a parcheggio scoperto con n. 48 posti auto.

L'immobile ha una struttura mista in muratura e c.a.

Gli esterni, intonacati e tinteggiati sono rifiniti parzialmente in pietra lapidea (rivestimenti e voltini) ed evidenziano la caratteristica storico-architettonica dell'immobile.

Altresì le finiture interne sono adeguate all'attività di Ufficio, in tal senso si evidenziano le predisposizioni dei controsoffitti, dei pavimenti sopraelevati e degli open-space.

L'impianto di climatizzazione è composto da una centrale di condizionamento, con gruppi condensati ad acqua + torri evaporative. La centrale termica ha tre caldaie, la distribuzione d'aria primaria avviene attraverso ventilconvettori. Ha inoltre una continuità di corrente garantita da gruppi UPS.

## Consistenze dell'immobile

| FABBRICATO via Cavallotti civ.6/8 Monza  |                   |                              |                  |                 |                               |
|--|-------------------|------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|
| sub.   | Piano             | Destinazione                 | Superficie<br>mq | Coeff.<br>Ragg. | Superficie<br>ragguagliata mq |
| 701<br>porzione<br>A   | PS1               | autorimessa posti auto       | 1596,31          | 0,25            | 399,08                        |
|  |                   | depositi/servizi             | 540,94           | 0,5             | 270,47                        |
|  |                   | caveau                       | 297,13           | 0,75            | 222,85                        |
|  |                   | locali tecnici               | 386,8            | 0               | -                             |
|  | PT                | sportelli/uffici compr.scale | 981,13           | 1               | 981,13                        |
|  | P1                | uffici/servizi               | 941              | 1               | 941,00                        |
|  | P2                | scala                        |                  | 0               | -                             |
|  | P3                | uffici/servizi               | 127,36           | 1               | 127,36                        |
|  |                   | archivio                     | 186,74           | 0,5             | 93,37                         |
|  | TOTALE PORZIONE A |                              |                  |                 |                               |
| 702<br>porzione<br>B   | PT                | ingresso compreso scale      | 68,61            | 1               | 68,61                         |
|  | P1                | scale                        |                  | 0               | -                             |
|  | P2                | uffici                       | 768,63           | 1               | 768,63                        |
|  | P3                | uffici                       | 162,22           | 1               | 162,22                        |
|  | TOTALE PORZIONE B |                              |                  |                 |                               |
| TOTALE SUP RAGGUAGLIATE  |                   |                              |                  |                 | 4.034,72                      |
| Area esterna pertinenziale n.46 posti auto scoperti + 52 posti auto nell'autorimessa |                   |                              |                  |                 | 2.85<br>0                     |

## Strumenti di programmazione territoriali ed urbanistici vigenti sull'area

PGT delibera Consiglio Comunale n 8 del 06/02/2017 (variante al PGT vigente).

Destinazione urbanistica area D1 perimetrata e non perimetrata: produttiva/terziario direzionale e terziario commerciale; indice edificatorio: Parametri edificatori aree D1 perimetrata e non perimetrata: H1 = m 17;

Uf/Ut = mq/mq 1,00 per insediamenti a destinazione produttiva e mq/mq 0,70 quelli ad altre destinazioni; nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie dalla destinazione produttiva ad altre destinazioni il recupero della SIp esistente è ammesso fino al limite di mq/mq 0,70 di SIp

e inoltre Qt = 70%

Af : minimo 15%

H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, fino a m 6 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1 = m 6;

Ds2 = m 6 Ds3 = m 10

$N_p = 1/mq 150$

indice edificatorio:  $U_f/U_t=0,15$

-rapporto di copertura:  $Q_f/Q_t= 70\%$

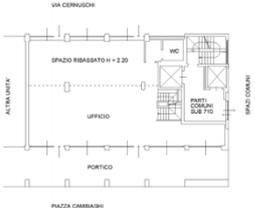
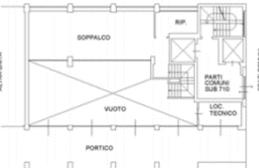
-classe acustica: CLASSE IV - di intensa attività umana

### **Vincoli**

Non esiste alcun vincolo sul bene, se non la servitù di una Cabina Enel.

## 2. Monza, Piazza Cambiagli, 5;

L'immobile, sito nel Comune di Monza in Piazza Cambiagli 5, è destinato a uso ufficio e ha una superficie di mq 403, composto da piano terra, soppalco e piano interrato.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Immobile identificato catastalmente e certificato energetico:</b></p> <p>Monza Piazza Cambiagli 5,<br/>(superficie catastale Mq 403)<br/>Foglio 57 particella 433<br/>subalterno 814, categoria A/10<br/>Categoria energetica : C ≥ 329,78<br/>kWh/m2 anno.</p> | <p>PIANO TERRA H = 2.20/4.75</p>  <p>VIA CERNUSSI<br/>SPAZIO RIBASSATO H = +2.20<br/>WC<br/>UFFICIO<br/>PARTI COMUNI SUB TAV<br/>PORTICO<br/>PIAZZA CAMBIAGLI</p> |
| <p>PIANO PRIMO INTERRATO H = 3.20</p>  <p>ALTRA UNITA'<br/>WC<br/>DEPOSITO<br/>PARTI COMUNI<br/>UFFICIO<br/>UFFICIO<br/>UFFICIO<br/>TECNICO<br/>INTERCAPEDINE</p>                   | <p>PIANO SOPPALCO H = 2.40</p>  <p>VIA CERNUSSI<br/>SOPPALCO<br/>BIP<br/>PARTI COMUNI SUB TAV<br/>LOC. TECNICO<br/>PORTICO</p>                                   |

L'edificio di Piazza Cambiagli 5 è una unità immobiliare in prossimità del centro di Monza, con a fianco un'area di parcheggi pubblici. Posizionato in un centro direzionale/commerciale disposto a stecca edificato negli anni '90. La porzione interessata è posta nel corpo centrale e riguarda i piani terra, soppalco e interrato.

L'Unità immobiliare è composta da un piano terra con soppalco aperto a vista e da un piano interrato al quale si accede con scala interna o con ascensore e scala condominiale dal numero civico adiacente n. 8. L'accesso al piano interrato per le persone diversamente abili avviene attraverso l'ascensore condominiale. Al piano terra è presente un bagno per disabili. Il piano interrato è occupato da due sale riunioni di diverse dimensioni, una sala corsi, un archivio, due piccoli locali deposito, un locale tecnico, oltre al blocco bagni con n. 3 servizi igienici. Gli ambienti sono caratterizzati da controsoffitti ispezionabile con pannelli in fibra minerale.



Figura 4 - piano terra



Figura 3 - piano terra



Figura 7 - ambiente sopralco



Il riscaldamento e il raffrescamento sono autonomi e garantiti tramite fan coil. Il ricircolo dell'aria primaria è garantito da una Unita Trattamento Aria. Gli impianti di riscaldamento e climatizzazione sono autonomi con linea di fancoil perimetrali. Il gruppo frigo e caldaie sono installati nel terrazzo tecnico condominiale in copertura. L'immobile è cablato e dotato di impianto antincendio ed antintrusione con relative centraline e di centralina di ponte radio per collegamento Istituto di Vigilanza.

L'immobile è di 403 mq, le sale riunioni nell'interrato sono di varie metrature.

Si precisa che lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre alla distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Gli impianti di riscaldamento e climatizzazione sono autonomi con linea di fancoil perimetrali. Il gruppo frigo e caldaie sono installati nel terrazzo tecnico condominiale in copertura.

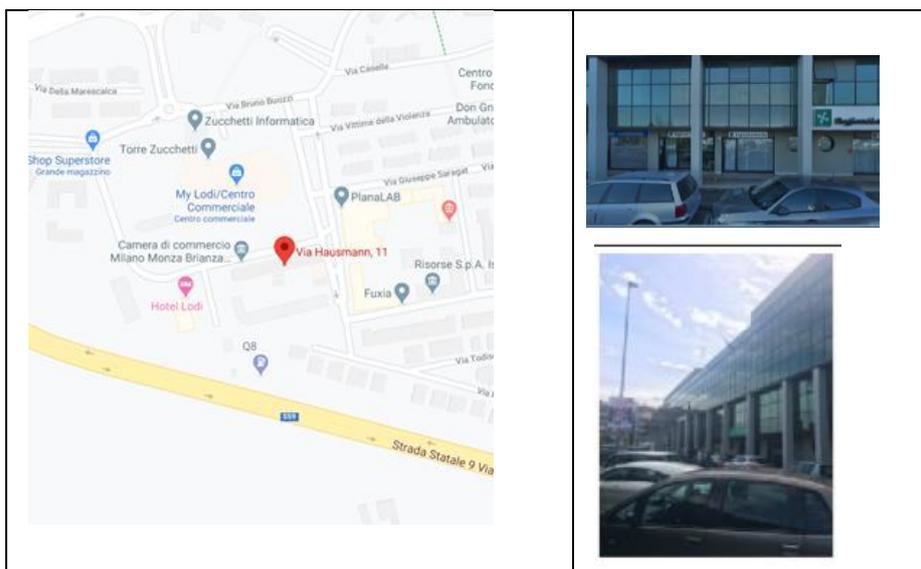
### 3. Lodi, Unità immobiliare III Piano, Unità immobiliare IV Piano e Box auto

Gli immobili sono situati nel Comune di Lodi, in Via Hausmann 11 e 21. Si tratta di due unità immobiliari ad uso uffici poste, al 3° e al 4° piano, e di un box al piano interrato.

Gli immobili si trovano in un complesso condominiale composto da una Palazzina residenziale e una Palazzina destinata a uffici, separate da un ampio giardino condominiale, come da foto di seguito riportata, e localizzate nell'area evidenziata sulla mappa a fianco.

#### Immobili identificati catastalmente e certificati energetici

| <b><u>3° Piano (LOTTO 1)</u></b>  | <b><u>4° Piano (LOTTO 2)</u></b>   | <b><u>Piano S1 N. 1 box (LOTTO 3)</u></b>                      |
|---|--|--|
| Comune Lodi -- Foglio 55<br>Particella 278 Sub 721, cat.<br>A/10;<br>Categoria energetica :C : ≥<br>377,40 kWh/m2 anno. | Comune Lodi -- Foglio 55<br>Particella 278 Sub 722 cat.<br>A/10;<br>Categoria energetica :E : ≥<br>442,39 kWh/m2 anno. | Comune Lodi -- Foglio 55<br>Particella 278 Sub 40 cat.<br>C/6; |





Via Hausmann si trova in una zona semiperiferica di Lodi, l'accesso alle unità immobiliari del terzo e quarto piano avviene da Via Hausmann 11 attraverso androne pedonale che conduce a un portico comune, l'accesso al box avviene da un passo carrabile in Via Hausmann 21.

Si precisa che lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

### **Vincoli**

Non esiste alcun vincolo sui beni oggetto della presente procedura.

### 3° Piano

Al piano terzo è situata una zona uffici, zona riunioni e servizi igienici con superficie commerciale di mq 423.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso androne pedonale in Via Hausmann 11, che conduce al portico comune che porta al vano scala e ascensori.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'immobile specifico è discreto.

#### Planimetria e Foto



### 4° piano

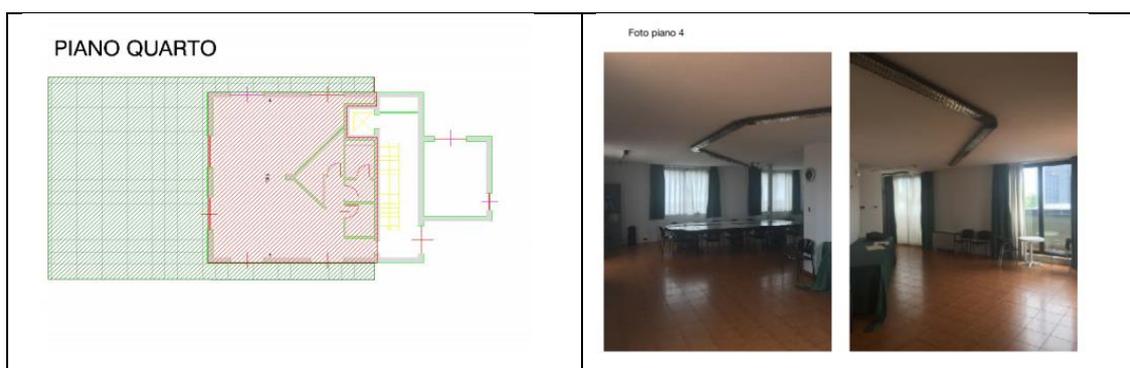
L'ufficio posto al piano quarto è costituito da un *open space* oltre a servizio igienico e due ripostigli con accesso ad ampio terrazzo al piano, superficie commerciale di mq 124.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso androne pedonale in Via Hausmann 11, che conduce al portico comune che porta al vano scala e ascensori.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'immobile specifico è discreto.

Si rileva la presenza di un terrazzo utilizzabile dal possessore dell'immobile.

#### Planimetria e Foto

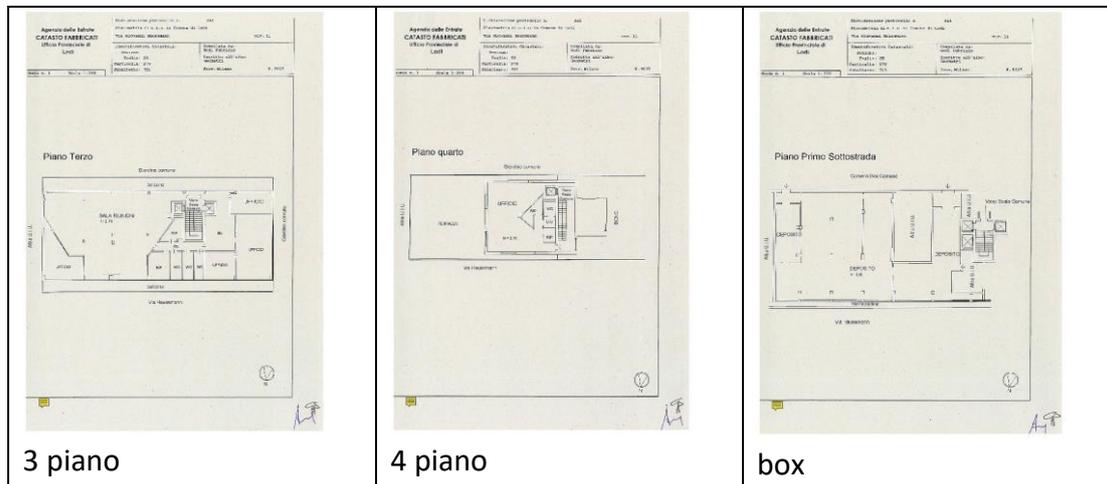


## N. 1 box

Al piano interrato è situata una zona box accessibile da passo carraio in Via Hausmann 21. Il box interessato ha una superficie commerciale di mq 56.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'immobile specifico è discreto.

### Planimetria



#### **4. Mazzo di Rho ufficio, presso Galleria Gandhi, 2° piano**

L'immobile, di mq. 256 ad uso ufficio, è situato al secondo piano di un edificio denominato Centro Commerciale Rhodense, situato in un contesto di tipo residenziale, ubicato nella zona centrale e commerciale della frazione di Mazzo di Rho e distante circa 14 km da Milano.

Il Centro Commerciale Rhodense è stato edificato nel 1985, circa, ed è stato costruito appositamente come centro uffici e negozi, dotato di tutti gli impianti moderni e parcheggi, con accesso anche a mezzo di ponte pedonale e con facile collegamento rispetto a tutti gli immobili attigui. L'immobile è costruito con un impianto a pilotis in cemento armato, con finestre a nastro modulari in alluminio-vetro di tipo curtain-wall.

Nello stabile sono presenti scale condominiali e due ascensori padronali di ampia portata oltre ad uno di servizio. L'immobile si trova in una posizione strategica in quanto Mazzo di Rho è il centro abitato più prossimo alla nuova Fiera di Rho-Pero, la cui realizzazione e sviluppo ha comportato e comporterà una serie di importanti interventi su snodi infrastrutturali (A4, A8 e tangenziale ovest), ferrovie, mezzi pubblici, con l'obiettivo di migliorare notevolmente la situazione viabilistica della zona.

I locali oggetto della vendita costituiscono un ambiente luminoso di moderna concezione, a norma secondo le disposizioni dell'abbattimento delle barriere architettoniche e sono costituiti da: ingresso, sala al pubblico, uffici, n. 3 bagni con antibagno, di cui uno per disabili, area magazzino e area impianti termici. Gli uffici hanno pareti perimetrali in cartongesso o pareti attrezzate con arredi. Gli infissi divisori esterni ed interni sono: ingresso blindato, porte antipanico REI per tutti gli spazi di divisione e accesso con il pubblico, porte interne conformi agli arredi. Questi ultimi sono composti da sedie, scrivanie e armadiature attrezzate. I pavimenti sono in granito rosa, tranne per lo spazio di back office in cui è presente il pavimento galleggiante. I locali sono forniti di un impianto di allarme, di un circuito interno di videosorveglianza (da ammodernare) e sono completamente cablati e dotati di impianto di condizionamento (da rimodernare).

##### **Immobilie identificate catastalmente e certificato energetico:**

Il tutto censito come segue: Partita 5652 – foglio 26 – map. 578 – sub 503 – 2° piano – Cat. A10 – Classe 1 – Vani 11.

Classe energetica G:kWh/m3a :79,55

L'immobile è libero.

Rapporto fotografico

