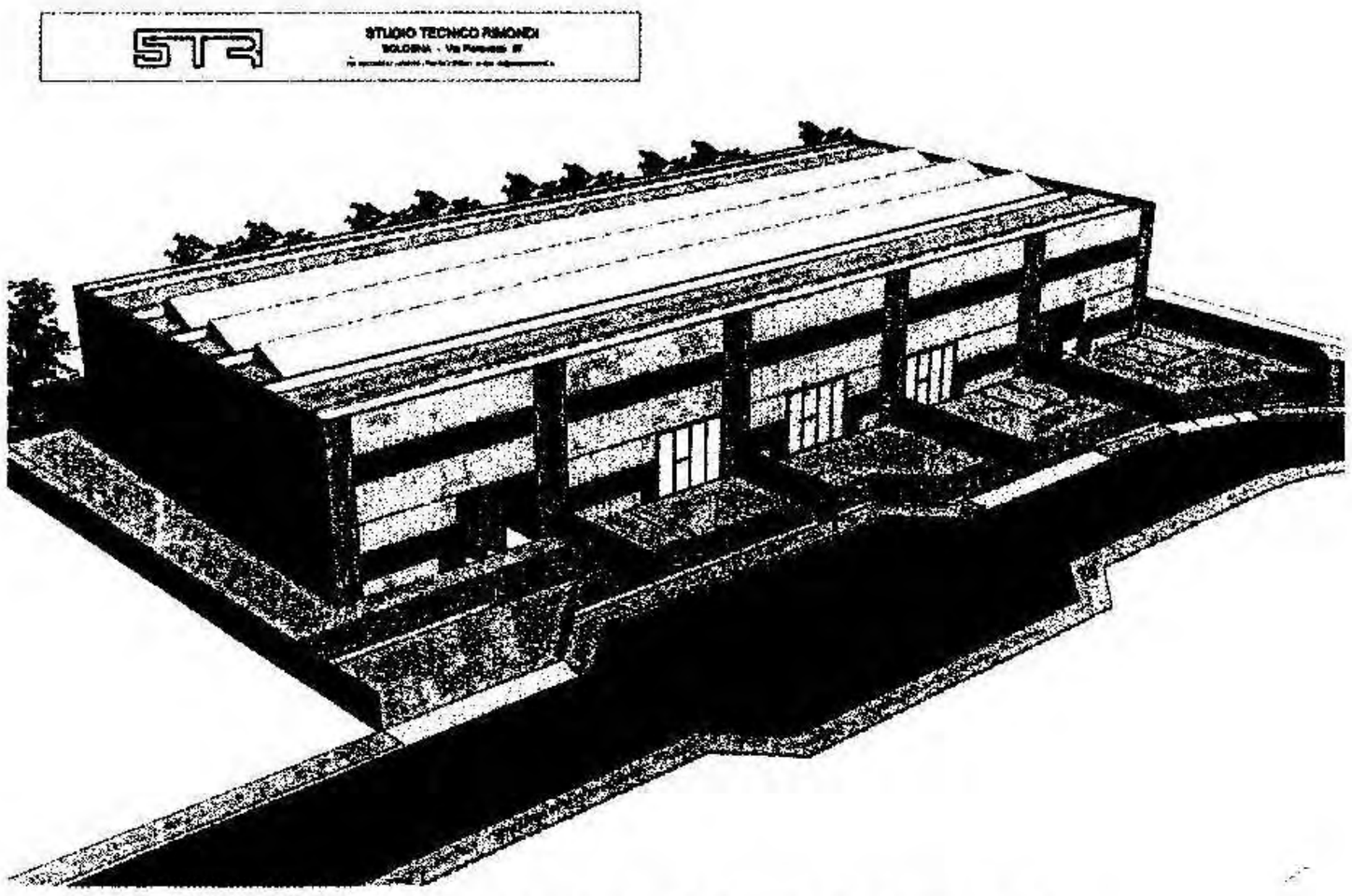
IMMOBILIARE CASTELMAGGIORE s.r.l. dal 1976

divisioneimpresa

IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

LOCAZIONE E VENDITA



SCHEDA IMMOBILE

RIF. - C10/01

Ubicazione:	**Castel Maggiore (BO) – Via Magnani – Comparto 10**
Tipologia immobile:	**Fabbricato industriale indipendente**
Destinazione d'uso:	**Magazzino + uffici**
Superfici:	**LOTTO: 2735 mq**
	Superficie complessiva piano terra: 2010 mq
	Superficie complessiva piano primo: 550 mq
	TOTALE SUP. COPERTA: 2560 mq
Parcheggio:	**aree esclusive dotazione alle unità**
Consegna:	**12/2007**
Allegati:	**planimetrie**
	capitolato
	destinazioni d'uso
	tagli di vendita

tel. 051 712921

www.immcastelmaggiore.it

Il presente non costituisce elemento contrattuale

Aderente a: FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali — Professionisti Immobili Industriali Commerciali Terziario per l'Impresa

IMMOBILIARE CASTELMAGGIORE s.r.l. dal 1976

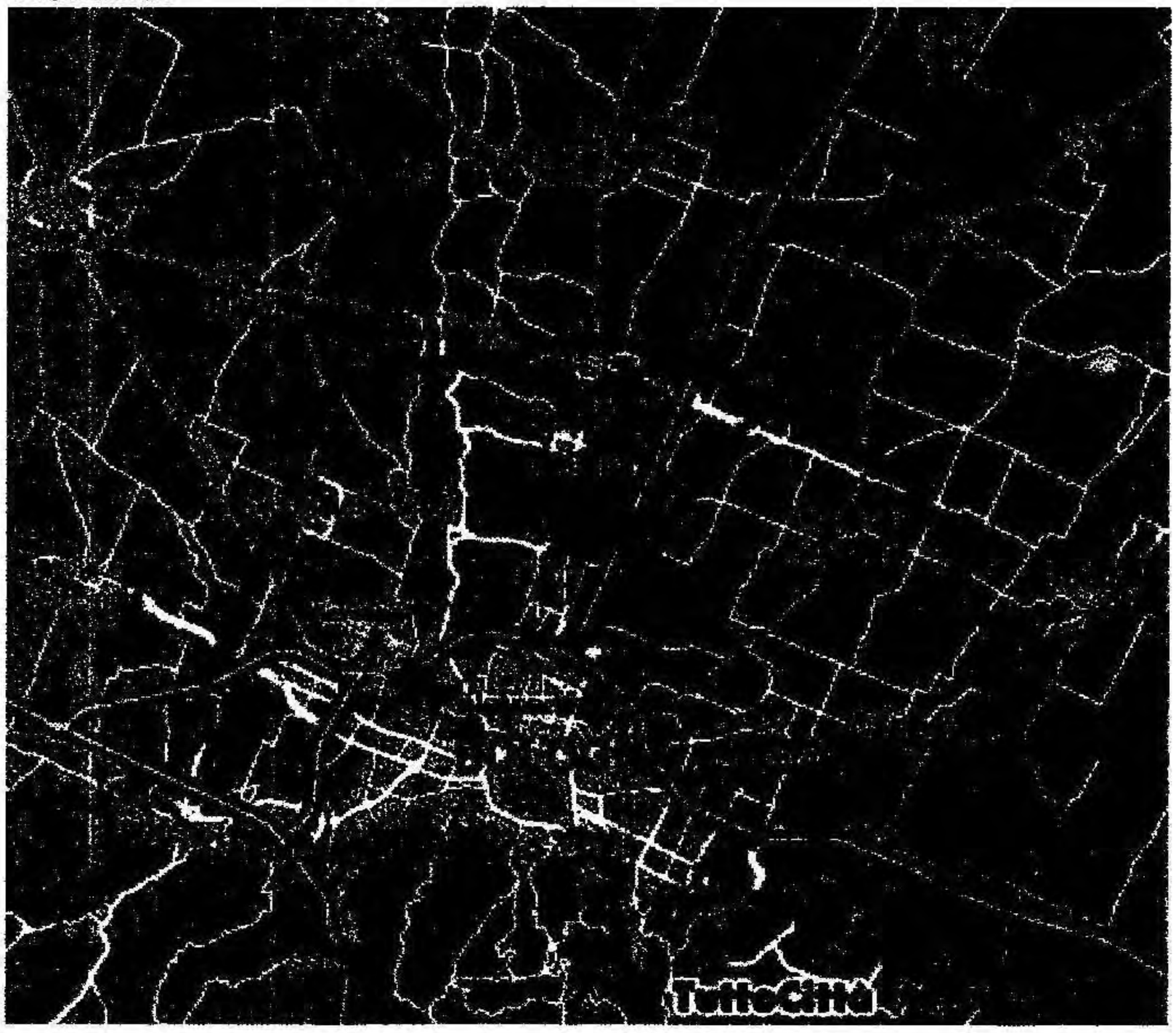
divisioneimpresa

IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

Breve descrizione:

All'interno del nuovo comparto di espansione dell'area produttiva esistente posto a sud del capoluogo ed avente accesso dalla Via Saliceto e dalla Via Galliera, per mezzo del recente sottopasso realizzato, sono disponibili capannoni di nuova costruzione.
L'insediamento produttivo si qualifica quale polo industriale alle porte della città in virtù della viabilità esistente di quella di prossima realizzazione che permetterà un collegamento diretto con la città ed i principali servizi.
Il contesto, caratterizzato da un forte sviluppo immobiliare, unitamente alla riqualificazione del patrimonio industriale esistente garantirà la futura rivalutazione dell'immobile.

Viabilità:



Sistema trasporti:

Il complesso produttivo è situato a Castelmaggiore in Via Magnani ed è raggiungibile :
In auto:

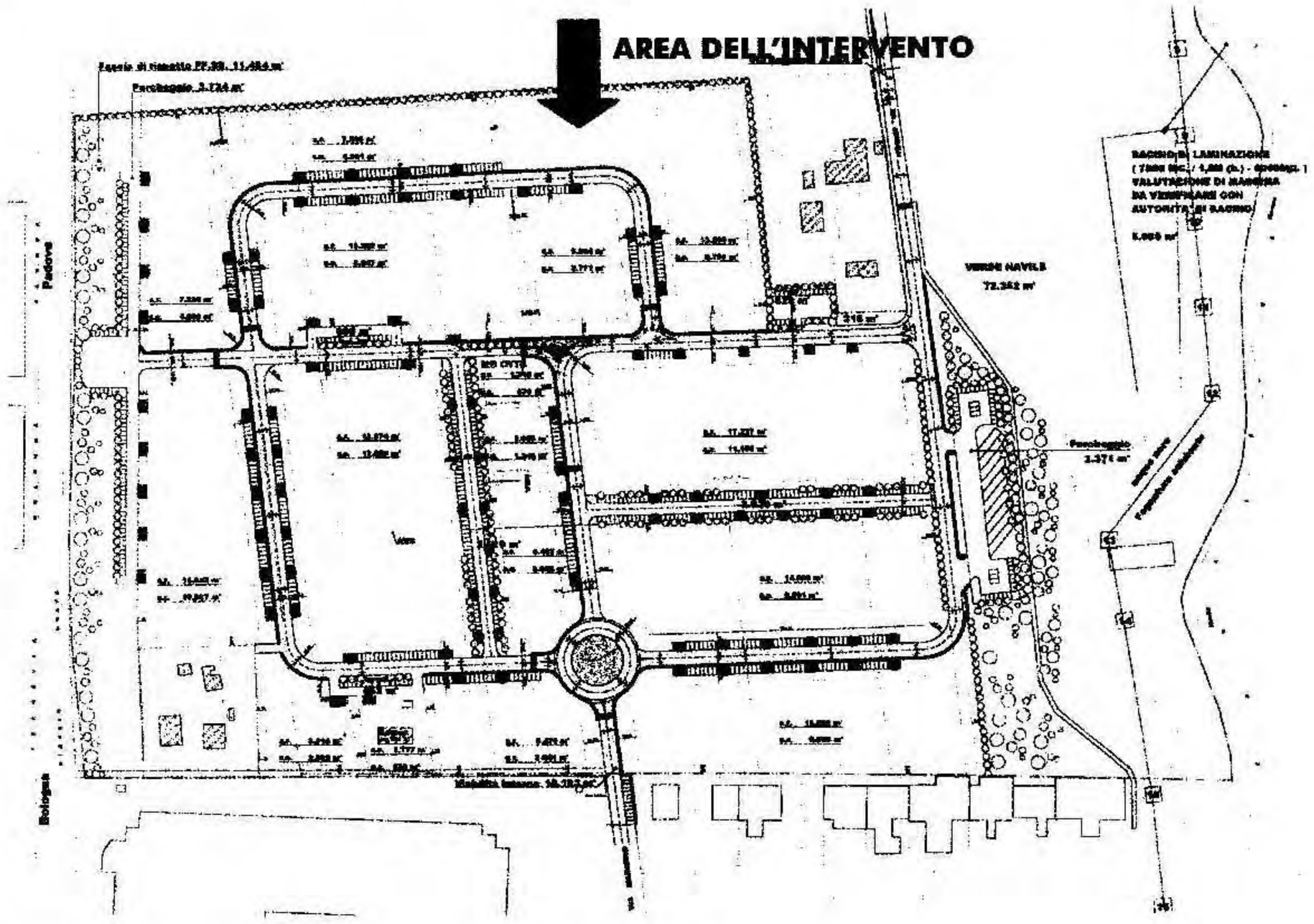
- distanza dalla tangenziale uscita 5: km 4 circa
- distanza dalla tangenziale uscita 6: km 5 circa

- distanza dalle uscite autostradali: Interporto km6,8
- distanza dalle uscite autostradali: Arcoveggio km 5,2

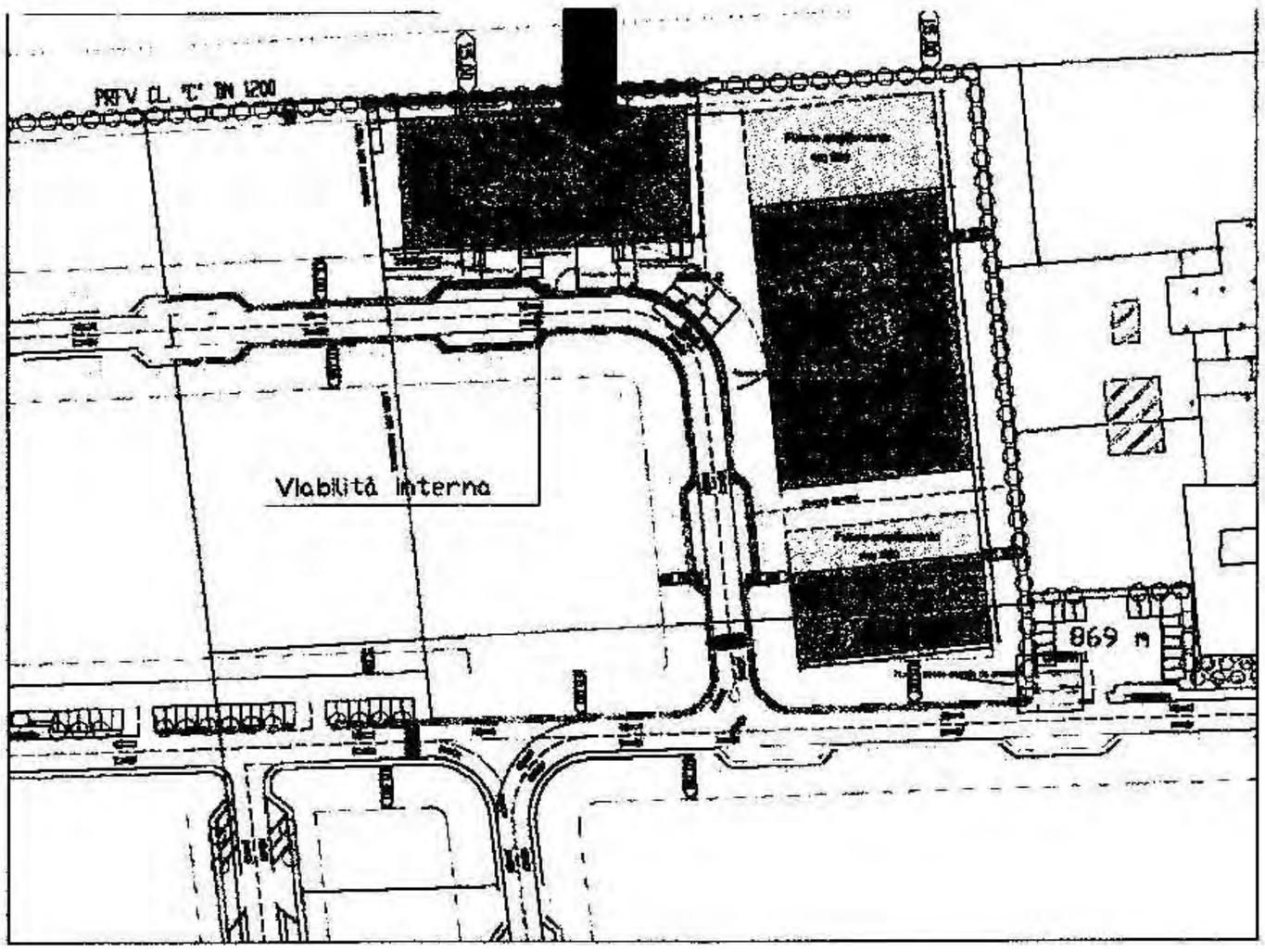
Il presente non costituisce elemento contrattuale

IMMOBILIARE ®
CASTELMAGGIORE s.r.l. dal 1976
divisioneimpresa
IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

Planimetria lottizzazione:



Particolare dell'intervento: fabbricato 2

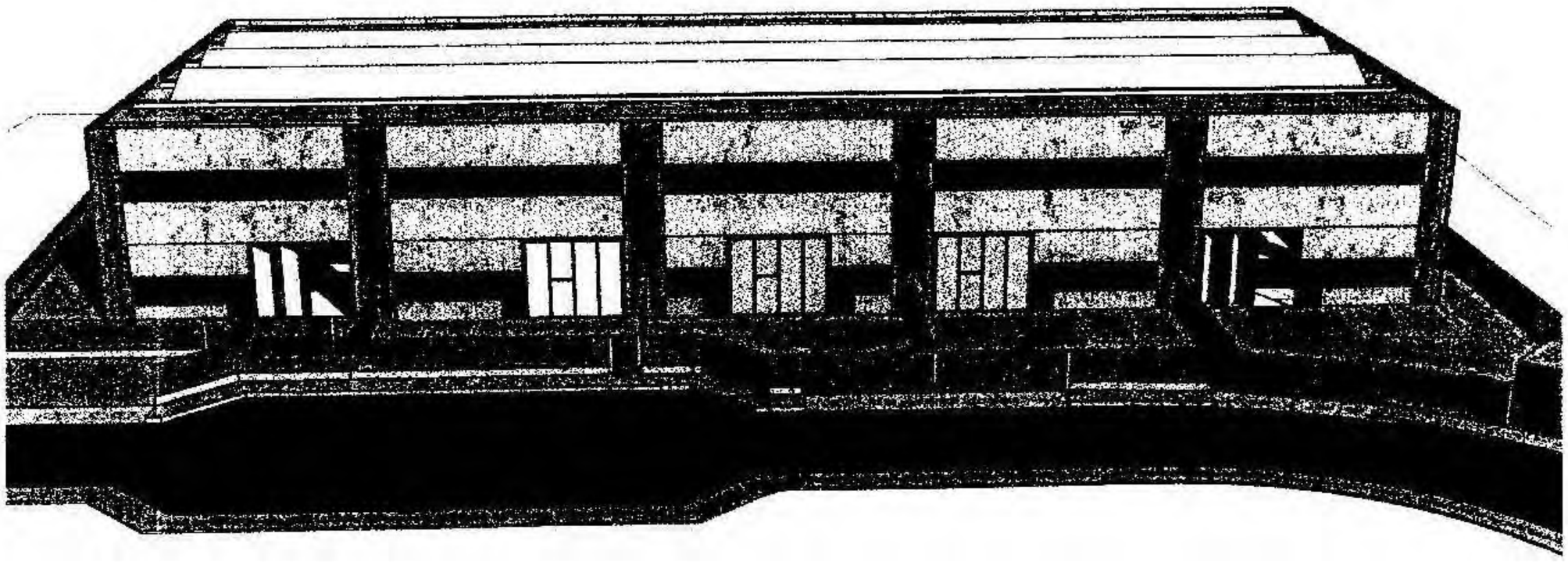


Il presente non costituisce elemento contrattuale

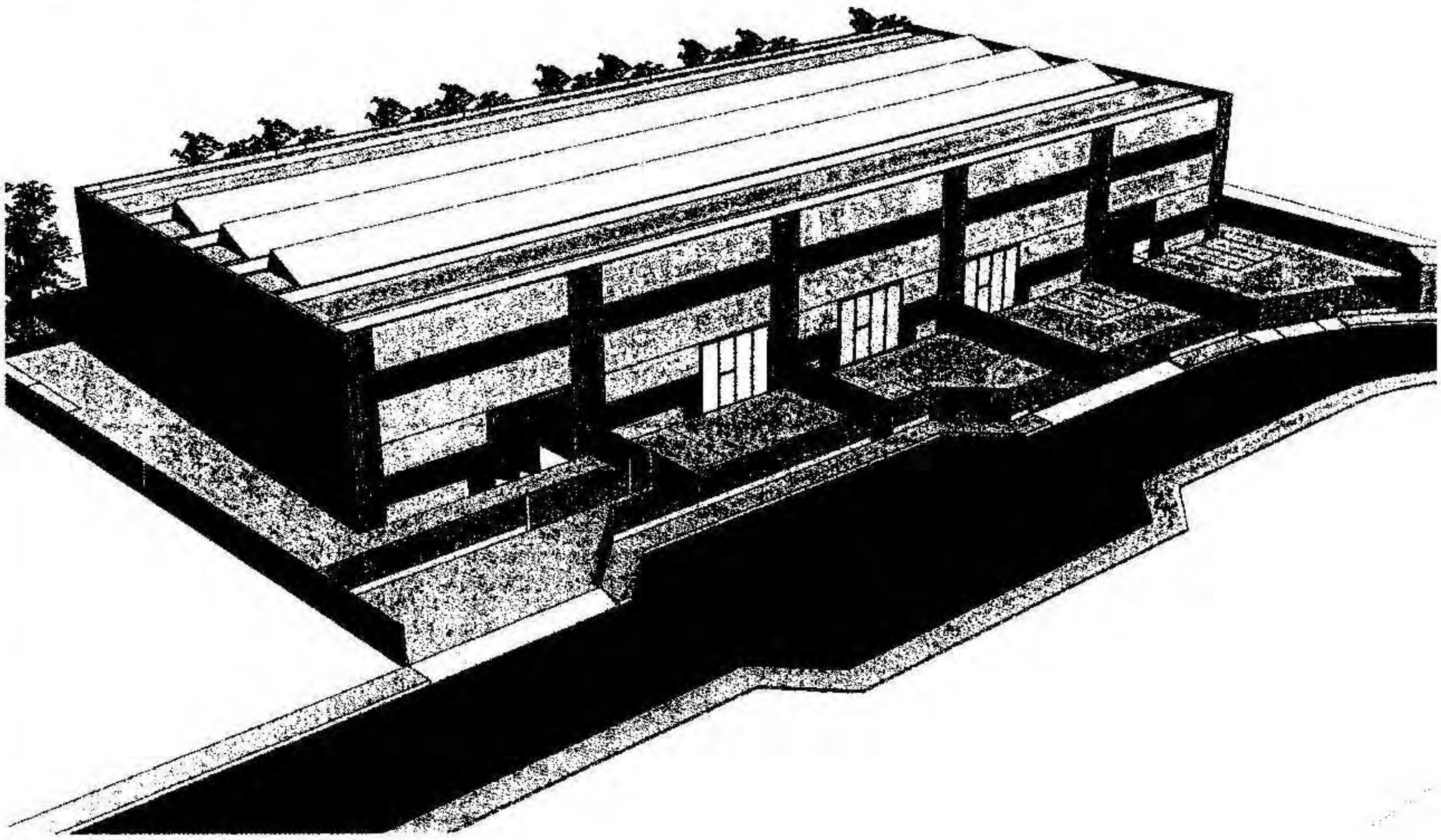
IMMOBILIARE ®
CASTELMAGGIORE s.r.l. dal 1976
divisioneimpresa
IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

Rendering dell'intervento:

STUDIO TECNICO RIMONDI
BOLOGNA - Via Fioravanti 57



STUDIO TECNICO RIMONDI
BOLOGNA - Via Fioravanti 57



Il presente non costituisce elemento contrattuale

IMMOBILIARE CASTELNAGGIORE s.r.l. dal 1976
divisioneimpresa
IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

Capitolato di finitura:

La fornitura della struttura prefabbricata sarà realizzata da ERREVI

0) Premessa
Il fabbricato industriale da realizzare sarà conforme al progetto del permesso di costruire che sarà rilasciato dal Comune di Castel Maggiore con le limitazioni descritte nella planimetria allegato "A".
Tutte le opere saranno realizzate in conformità alle vigenti norme in materia.
Le opere che riguardano il fabbricato industriale sono quelle descritte nel seguito.

1) Fondazioni
Saranno realizzate tutte le fondazioni delle strutture come risulteranno dal progetto esecutivo.

2) Strutture portanti verticali ed orizzontali calcolate in base al D.M. 16/01/96, norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
La struttura portante del fabbricato industriale sarà realizzata con elementi prefabbricati in CAV e CAP (pilastri, travi e solai) R 60 (soppalchi esclusi).
L'altezza libera del fabbricato misurata dal pavimento all'intradosso del tegolo di copertura sarà come da progetto.
Il solaio di copertura sarà del tipo a mini-shed con tegoli alari.
La portata del solaio di copertura sarà per un sovraccarico (accidentale + permanente) di 150 kg/mq.
La portata dei solai intermedi sarà per un sovraccarico totale (accidentale + permanente) di 600 kg/mq. + p.p.

3) Tamponamento esterno
Il tamponamento esterno sarà realizzato con pannelli prefabbricati, a taglio termico W/mqk=0.46, in conglomerato cementizio , orizzontali o verticali, dello spessore di cm 26, con finitura interna a fratazzo.
La coibentazione sarà realizzata con polistirolo espanso della densità di kg.10/mc. spess. 10 cm. + 5 cm. polistirene λ = 0.035 W/mk, interposto fra due pareti in cls che si raccordano alle estremità.
La finitura esterna dei pannelli sarà costituita da ghiaietto di fiume lavato o graniglia di marmo.
La sigillatura dei giunti esterni sarà realizzata con sigillante siliconico e/o poliuretanico.

4) Divisori interni
Pannelli divisori realizzati in cls grigio naturale spessore cm. 20, disposti in orizzontale, avente R 120'.

5) Copertura U = 0.43 W/mqk
A) COIBENTAZIONE E IMPERMEABILIZZAZIONE DEI TEGOLI ALARI, DELLE CONVERSE, TIMPANI DI TESTATA E ZONE PIANE PEDONABILI, ESEGUITA COME SEGUE:

Particolare costruttivo

Il presente non costituisce elemento c

A1) Coibentazione:
Fornitura e posa in opera, a secco, di un pannello coibente in polistirene espanso sinterizzato, rigido, autoestinguente, presagomato, spessore mm. 70, preaccoppiato a guaina bitume polimero, armata velo vetro dallo spessore di **mm. 2.**
Caratteristiche tecniche:

Densità		20 kg/mc
Resistenza a compressione(valore minimo)		1,00/kg/cm²
Resistenza alla diffusione vapore		μ 50
Conducibilità termica a 10° C. λm	W/m K	0,034
- Massa areica m.b.p.		2 Kg/vv
Resistenza alla fiamma		Classe 1

I pannelli verranno agganciati alla superficie mediante l'impiego di opportuni collanti.

A2) Strato di adesivo (nel fondo per circa 60/70 cm per i tegoli ALARI)
Fornitura e posa in opera di uno spessore continuo di collante bituminoso permanentemente plastico DERBIBOND S, applicato con idonea spatola angolare in ragione di circa 1 Kg/mq, per creare un primo strato impermeabile di adesione, atto a ricevere il successivo manto prefabbricato a finire.

A3) Impermeabilizzazione.
Fornitura e posa in opera di una membrana impermeabile a base di bitumi modificati con polimeri elasto-plastomerici, tipo Derbitek Biarmato, con doppia armatura costituita da un tessuto non tessuto di poliestere imputrescibile, isotropo e da un feltro di vetro posizionato in superficie che conferisce alle membrane ottima stabilità dimensionale in tutte le direzioni e la totale opacizzazione della mescola ai raggi UV; spessore mm 4.
Con le seguenti caratteristiche tecniche, dichiarate dal produttore, secondo le attuali normative:

Caratteristiche tecniche	U. di misura	Tolleranze	Valori
Spessore	mm	± 3%	4
Flessibilità a freddo	°C	≥ v. dich.	– 10
Impermeabilità all'acqua	Kpa	≥ v. dich.	60
Stabilità dimensionale in seguito ad azione termica	%	≥ v. dich	L± 0,2 / T±0,2
Resistenza alla trazione (larghezza provino 50 mm)			
- Carico massimo e	N	± 20%	L600 / T500
- Allungamento	%	± 15%	L40 / T40
Resistenza alla lacerazione:			
carico massimo	N	≥ v. dich	L140 / T150
Stabilità di forma a caldo	°C	≥ v. dich	120

La membrana verrà saldata a fiamma, i teli verranno sormontati longitudinalmente per 10 cm. Circa, mentre le giunzioni di testa saranno di circa 15 cm.
La saldatura delle sovrapposizioni verrà eseguita a fiamma fino a quando un rivolo di mescola fusa fuoriuscirà dalla linea delle sormonte

B) Impermeabilizzazione della parte interna del tamponamento che sovrasta la copertura eseguita con guaina bituminosa da mm. 4 come voce A3).

C) Copertura parti a shed eseguita con pannelli sandwich grecati, retti, composti da supporto esterno in lamiera grecata da 5/10 preverniciata colore bianco/grigio, interposizione di isolante in espanso rigido da mm. 50 a base di resine poliuretaniche di densità 35 kg/mc, e supporto interno in lamiera zincata microgrecata da 5/10 preverniciata colore bianco/grigio.
I pannelli sandwich sono classificati per reazione al fuoco classe 03, secondo D.M. del 26/06/84.
Compreso colmi shed e scossaline di raccordo in lamiera zincata da 6/10 preverniciata colore bianco grigio.

D) Montanti metallici a sostegno pannelli sandwich per formazione lucernai SHED.

E) Timpani a chiusura testate shed eseguiti con pannello sandwich da mm. 40

F) Bocchettoni in neoprene di raccordo coi pluviali

G) Opere di lattoneria in lamiera zincata preverniciata colore bianco/grigio spessore 6/10 a formazione copertina sul tamponamento.

H) Saranno realizzati dei troppopieno nel coronamento del fabbricato.

6) Infissi e portoni

La finestratura degli shed , parte apribile e parte fissa, sarà costituita da policarbonato alveolare da mm 16, U= 2.3 W/mqk, trasparente con protezione UV, congiunta tramite montanti verticali in profilati estrusi di alluminio anodizzato, colore naturale, corredati di guarnizioni in pvc.
Gli infissi posti nelle pareti verticali del tamponamento a taglio termico, saranno in alluminio anodizzato con colore a scelta del Direttore dei Lavori. Le parti apribili degli infissi saranno:

- ad anta nella zona destinata ad uffici come risulta dal progetto allegato al permesso di costruire.
- a wasistas in tutte le restanti zone.

I vetri degli infissi posti al piano terra saranno del tipo a camera con la lastra esterna del tipo stratificato di sicurezza 3+3 (Pvb 0,38); mentre quelli della parte alta avranno lastra interna del tipo stratificato di sicurezza 3+3 (Pvb 0,38)
Gli infissi posti nella copertura e nelle pareti verticali garantiranno la superficie illuminante e ventilante prevista dalle attuali norme in materia.
I portoni saranno in lamiera preverniciata , coibentati, con apertura a libro , con passo d'uomo incorporato.

7) Pavimentazione zona magazzino

La pavimentazione della zona magazzino sarà realizzata in conglomerato cementizio dosato a ql 3 di cemento R325 , dello spessore di cm 20 , armato con rete elettrosaldata maglia 20x20 diametro mm.6, dato in opera fresco su fresco. Nella finitura superficiale sarà incorporato polvere di quarzo in ragione di kg/mq 5 (quarzo + cemento), colore grigio.

A lavoro completato saranno realizzati tagli con apposita attrezzatura per la formazione di riquadri che saranno sigillati con apposito mastice.
Nella zona destinata ad uffici, al piano terra, sarà realizzato il solo sottofondo con inerte stabilizzato, ribassato di cm 35 rispetto al pavimento finito della zona industriale.
Al primo piano sarà realizzata la soletta collaborante in cls tirata a staggia.

8) Raccolta acque bianche e nere

Tutte le acque dei pluviali e dei piazzali esterni saranno raccolte con tubazioni pvc complete di pozzetti di ispezione, raccordo e caditoie, ed immesse nella vasca di laminazione che sarà realizzata per il lotto in oggetto.
La rete di raccolta delle acque nere partirà da un metro entro il perimetro del fabbricato, dai punti indicati nel progetto del permesso di costruire e recapitata nella fognatura comunale.
La rete esterna acque bianche e nere sarà realizzata con tubi in pvc , completa di pozzetti di ispezione e raccordo.
Tutte le botole dei pozzetti e delle caditoie saranno in cemento a traffico pesante.

9) Rete antincendio

Sarà realizzata una rete antincendio , disposta ad anello perimetralmente al fabbricato, realizzata con tubazioni in polietilene , collegata all'acquedotto, facente capo agli stacchi verticali previste nel progetto esecutivo (le cassette antincendio, le colonnine UNI 70 e l'eventuale attacco motopompa sono da comprendere nell'impianto meccanico).

10) Messa a terra

Sarà realizzato l'impianto di messa a terra del fabbricato completo dei dispersori e pozzetti di ispezione

11) Allacciamenti alle reti di servizio

Saranno realizzate le polifore con tubi in pvc per l'allacciamento delle reti energia elettrica e telefonica dai punti di consegna (contatori e/o colonnine) fino all'interno del perimetro del fabbricato.
Saranno inoltre poste in opera le sole tubazioni necessarie per realizzare l'allacciamento alle reti e acqua e gas.
Tutti i contributi in danaro per gli allacciamenti definitivi faranno capo al committente, compreso l'eventuale realizzazione della cabina elettrica.

12) Sistemazione esterna

Saranno realizzate le reti di raccolta delle acque superficiali, compresi pozzetti e botole, ed i cordoli in cemento di contenimento delle aiuole, previsti nel progetto del permesso di costruire.
I piazzali esterni saranno realizzati con un pacchetto costituito da un riempimento con sabbiella per lo spessore necessario ed uno strato portante superficiale costituito da cm. 40 di misto frantumato da demolizioni e cm. 20 di inerte granulometricamente stabilizzato, sagomato secondo le pendenze di progetto.
La pavimentazione finale sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 7 (binder).
Le aiuole saranno riempite con terreno vegetale (sono escluse tutte le piantumazioni).
Saranno realizzate le canalizzazioni interrate per le alimentazioni elettriche dei cancelli e dei pali per l'illuminazione dei piazzali.

Sarà realizzata la recinzione dell'intero lotto avente altezza totale mt. 1.50, con basamento prefabbricato in cemento e soprastante barriera metallica in pannelli metallici elettrofusi in ferro zincato. Il portone carraio della lunghezza di mt. 6,00 sarà del tipo scorrevole realizzato con struttura in ferro zincato e pannelli metallici elettrofusi in ferro zincato.

13) Pratiche ed oneri compresi

Le pratiche e gli oneri compresi sono quelli di seguito elencati relativamente alle sole opere comprese nella promessa di vendita:

a) il progetto del permesso di costruire

b) il pagamento degli oneri di Urbanizzazione secondaria al Comune di
relativamente al permesso di costruire richiesto.

c) il progetto esecutivo delle strutture ed i relativo deposito ai sensi della legge 1086/1971

d) il progetto della messa a terra e dell'impianto antincendio

e) la direzione dei lavori e delle opere in cemento armato e delle sole opere civili comprese nella promessa di vendita.

f) il certificato di collaudo delle strutture portanti

g) l'accatastamento in corso d'opera del fabbricato

h) gli adempimenti di cui alla legge 494/96 delle sole opere comprese nella promessa di vendita.

i) i certificati di conformità dell'impianto di messa a terra ed antincendio.

14) Opere escluse

Sono esclusi tutti gli impianti elettrici e meccanici , i contributi in danaro per gli allacciamenti definitivi, l'esecuzione delle opere civili relative alla realizzazione degli uffici, eventuali progetti di variante, richiesti dal committente, al progetto di cui al permesso di costruire, la pratica presso i VVFF e le opere aggiuntive dai medesimi prescritte, l'accatastamento definitivo (zona uffici), la richiesta dell'usabilità.

Destinazioni d'uso previste in base all'articolo 21 del PRG
Zone territoriali omogenee D7

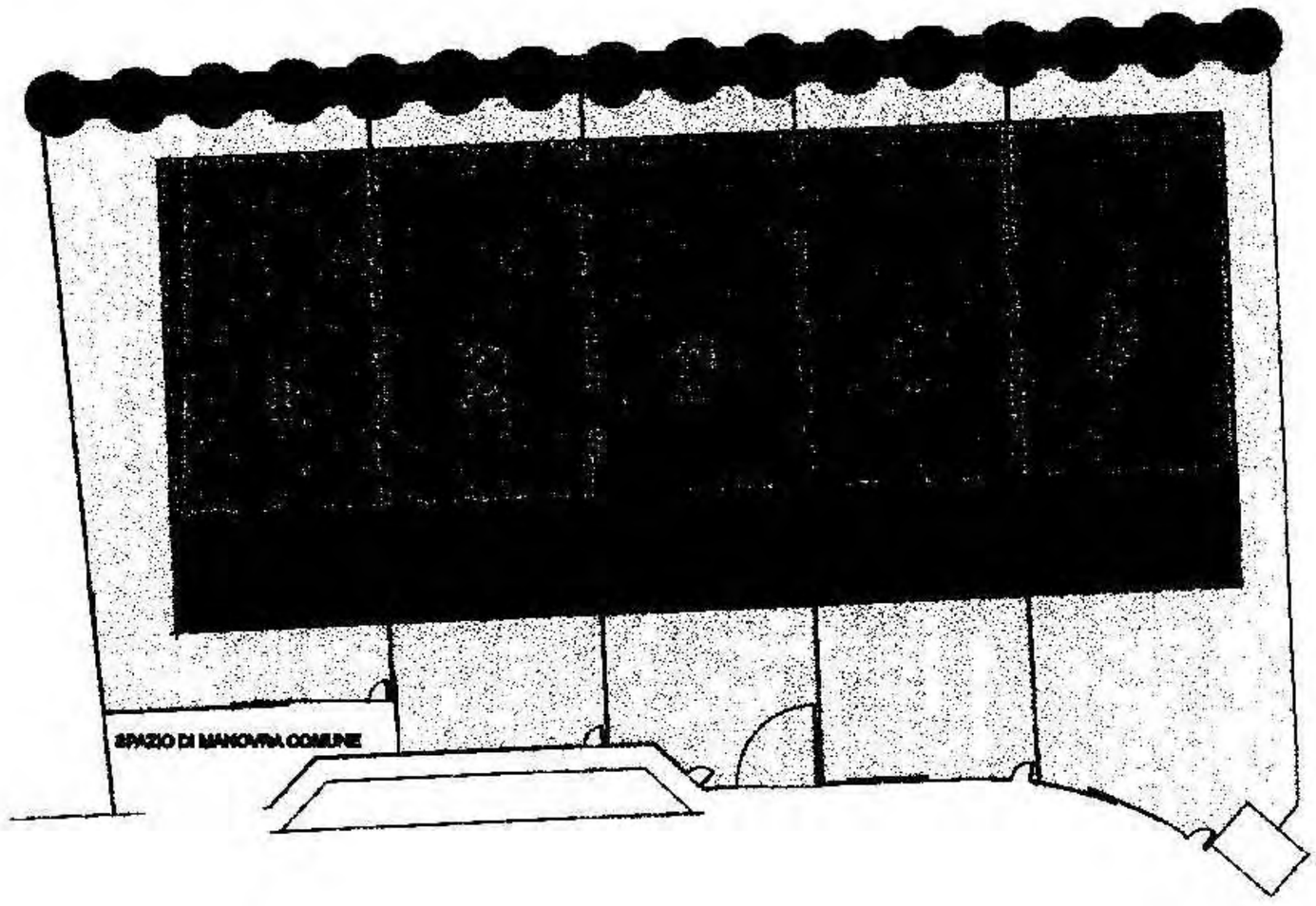
Parti del territorio destinate a insediamenti con prevalente funzione produttiva. Nello specifico sono ammesse tutte le attività previste per le zone D1,D2, D3:
nella zona D1 attività prevalentemente artigianali, attività commerciali all'ingrosso, servizi tecnico-amministrativi, uffici, sale di esposizione e commercializzazione al dettaglio della produzione aziendale con una Su, per quest'ultima attività, che comunque non dovrà superare la Su destinata alla produzione; attività di ristorazione, bar; attività ricreative (palestre, circoli, ecc.); magazzini, magazzini frigoriferi, attività di prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli. Nella zona D2 e D3 attività prevalentemente industriali, magazzini, attività commerciali all'ingrosso, servizi tecnico-amministrativi, uffici e sale di esposizione connesse o meno all'attività dell'azienda insediata; sono ammesse inoltre aziende di marketing, di informatica, di ricerca, di pubblicità, di analisi ed elaborazione dati, di consulenza finanziaria e fiscale alle aziende produttive, servizi di software, e comunque rientranti nelle attività direzionali, pubblici esercizi e ristoranti; attività ricreative (palestre, circoli, ecc

IMMOBILIARE CASTELMAGGIORE s.r.l. dal 1976

divisioneimpresa

IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

Schema di aggregazione ed elenco delle superfici :



C 1 0 CASTELMAGGIORE	Intervento IMGER SPA			
Lotto	Superficie p.terra	Soppalco	Totale superficie coperta	Area esterna
1	402	110	512	375
2	402	110	512	182,43
3	402	110	512	209,81
4	402	110	512	226,34
5	402	110	512	412
Totali	2010	550	2560	1405,6

- I prezzi, se indicati, si intendo al netto di Iva e finiti come da descrizione sopra riportata.

Il presente non costituisce elemento contrattuale.

IMMOBILIARE ® CASTELMAGGIORE s.r.l. dal 1976
divisioneimpresa
IMMOBILI INDUSTRIALI COMMERCIALI

Pagamenti e consegna:

Pagamenti:

a) caparra 20% all'ordine;
b) acconto al montaggio della struttura
c) saldo alla consegna con rogito.

Consegna:

dicembre 2007.

Oneri di mediazione:

2% del prezzo di vendita oltre iva

Info:

Per informazioni e visite è gradita la richiesta scritta mezzo fax.

Matteo Guizzardi
divisione*impresa*

IMMOBILIARE CASTELMAGGIORE srl
Via Gramsci 302/f
40013 Castelmaggiore (BO)
tel +39 051 712921
fax +39 0516320724
matteo.guizzardi@immcastelmaggiore.it

Il presente non costituisce elemento contrattuale.