



Via dell'Industria
Via dei Lavoratori
BUCCINASCO (MI)

**COMPLESSO INDUSTRIALE PRODUTTIVO
IN VENDITA O LOCAZIONE**

Via dell'Industria/Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)

IL COMPLESSO INDUSTRIALE

Il complesso industriale oggetto di commercializzazione comprende due edifici indipendenti tra loro confinanti, che **possono essere trattati assieme o singolarmente**.

Il fabbricato principale, con annessa la propria area cortilizia, viene identificato come «**Lotto 1**». E' composto da un capannone industriale di circa 6.000 mq di SL, edificato su un'area di circa 11.000 mq interamente recintata, con accessi carrai e pedonale da Via dell'Industria 5/G e 5/H, e con un cancello carraio che lo mette in comunicazione diretta con il Lotto 2.

Al primo piano, sul fronte di Via dell'Industria, sono ubicati gli uffici direzionali e amministrativi, oltre ad alcuni servizi, mentre sul retro una analoga struttura è utilizzata come laboratorio e officina per la manutenzione e riparazione degli impianti produttivi.

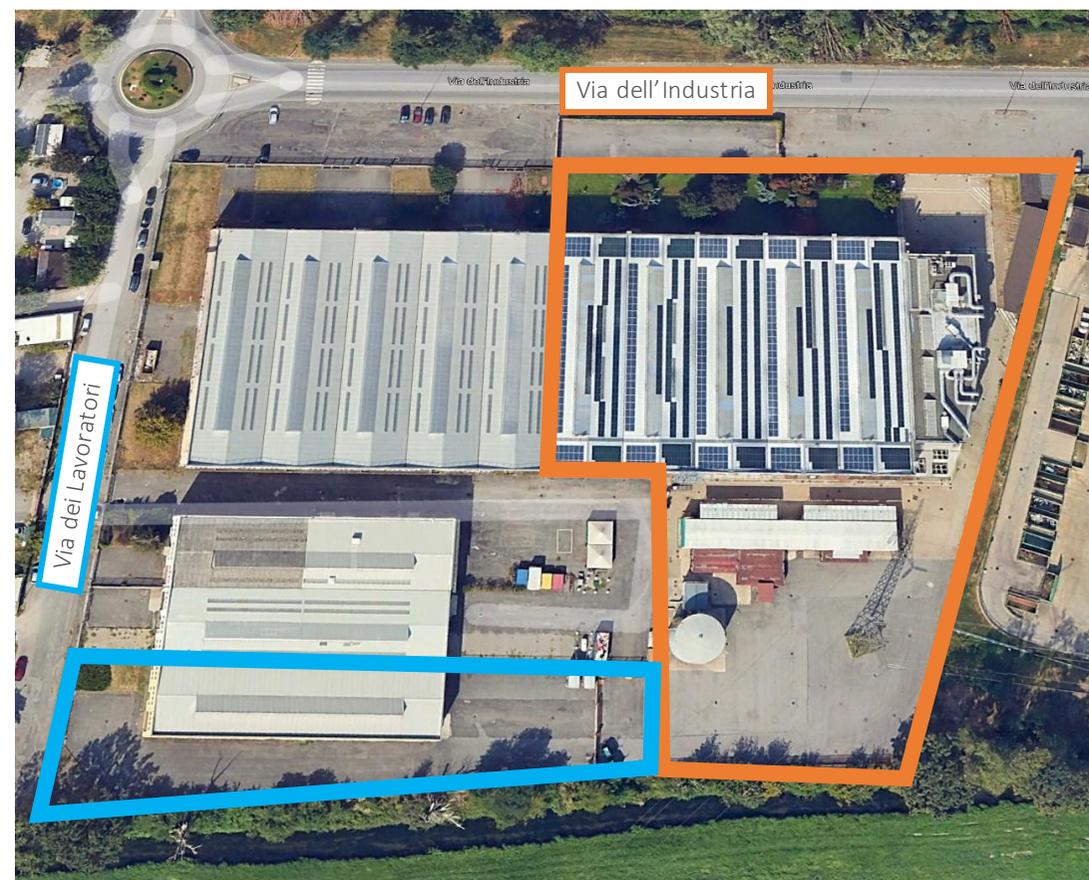
Sull'area esterna di proprietà vi sono inoltre un parcheggio auto con tettoia di copertura, un copri-scopri telonato, la cisterna di accumulo dell'acqua per l'impianto antincendio, la cabina di media tensione e un'ampia area verde adiacente all'ingresso pedonale.

Il **Lotto 2** è composto da un fabbricato industriale utilizzato prevalentemente come magazzino/deposito di circa 1.000 mq di SL, con una piccola porzione di uffici ubicati al 1° piano, lungo i 2 fronti dell'immobile.

L'immobile ha una propria area esterna per manovra, parcheggio e area verde di circa 3.000 mq, con accesso principale, carraio e pedonale da Via dei Lavoratori.

La foto a lato identifica i due lotti e il punto in cui i rispettivi confini mettono in comunicazione le due proprietà.

Entrambe le proprietà sono completamente recintate e indipendenti.



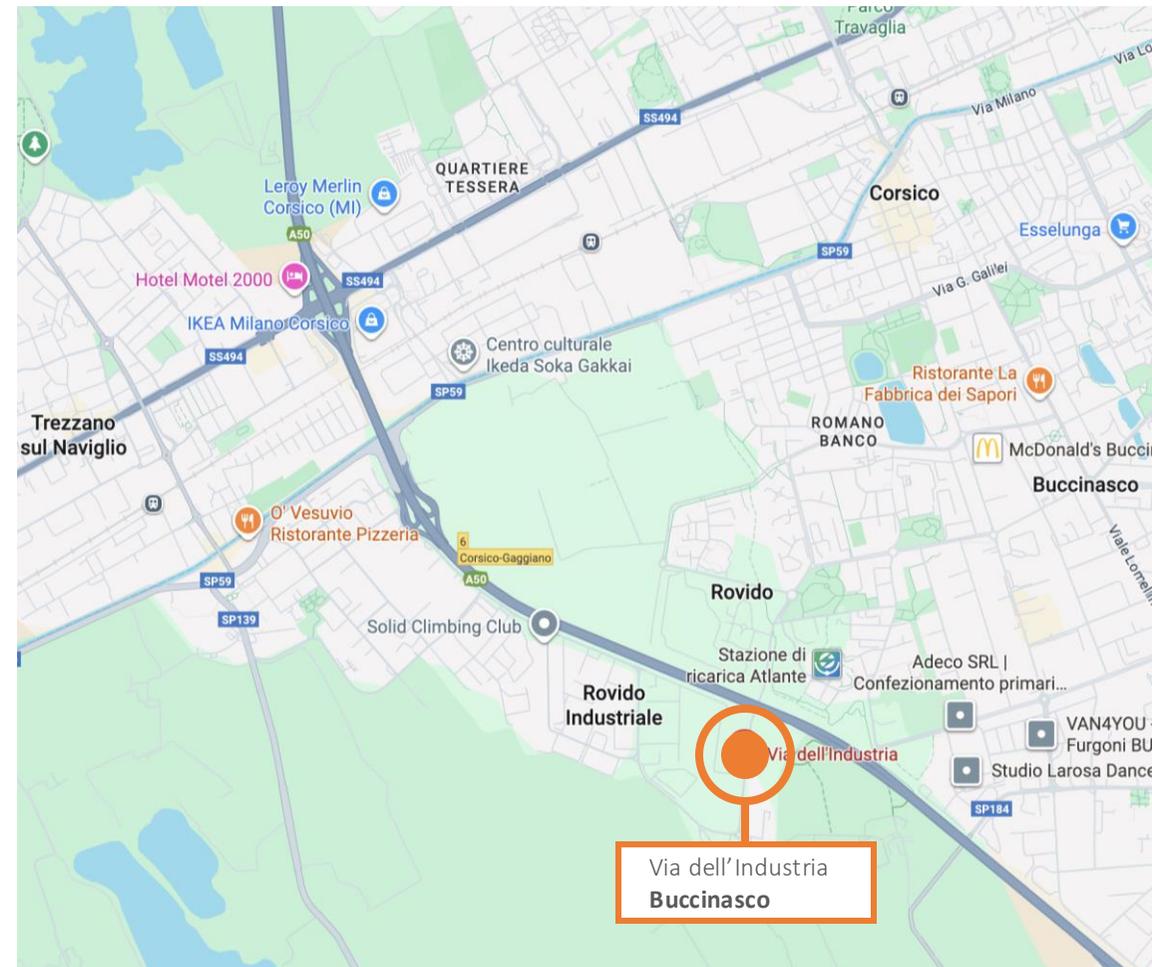
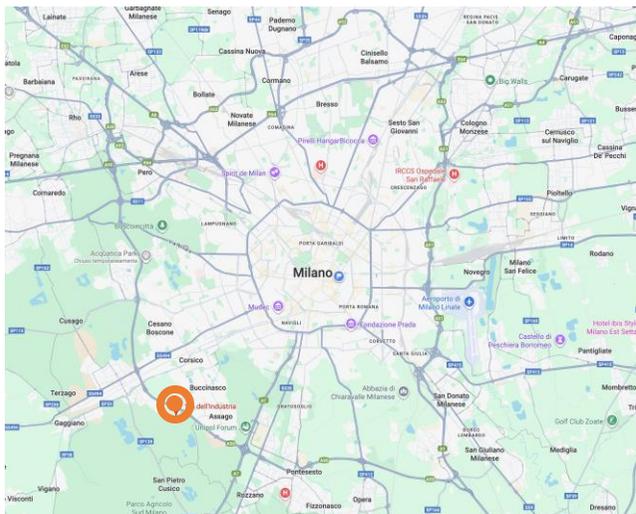
Via dell'Industria/Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato nella zona industriale del Comune di Buccinasco, nell'hinterland **sud ovest di Milano**, tra Via dell'Industria e Via dei Lavoratori.

Tutta la zona circostante è esclusivamente a destinazione industriale, completamente urbanizzata, dotata di viabilità adeguata agli insediamenti industriali e distante circa 1 Km dall'uscita nr. 6 Corsico-Gaggiano della Tangenziale Ovest, raggiungibile attraversando unicamente la zona industriale e non insediamenti abitati residenziali.

L'area industriale di Buccinasco ha una rilevante presenza di attività di logistica e di deposito, oltre a numerose attività produttive e commerciali.



Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)



Lotto 1

**EDIFICIO INDUSTRIALE
PRODUTTIVO E UFFICI**

Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

DESCRIZIONE | Lotto 1

L'immobile è stato edificato nel 1982 ed è stato acquistato e integralmente riqualificato dall'attuale proprietà nel 1995. La struttura è in cemento armato prefabbricato, le divisioni interne sono realizzate con pannelli prefabbricati o con muratura; i tegoli di copertura in cemento armato prefabbricato sono stati ricoperti con lastre di acciaio pre-coibentato, sopra alle quali è stato installato l'impianto fotovoltaico. Tutto l'immobile è REI 60; le zone con prescrizione REI 60 sono state realizzate REI 120.

L'immobile ha una superficie complessiva di circa **6.000 mq**, dei quali circa **4.840 mq al piano terra e 1.180 mq al primo piano**.

Il capannone dedicato ad attività produttiva e deposito ha una superficie di 3.662 mq con un'altezza interna di 7,15 mt; le zone a doppio livello hanno altezze di 3,50 mt e sono utilizzate prevalentemente per l'officina, la manutenzione dei macchinari, la ricarica dei muletti e il deposito delle materie prime. Al primo piano sul fronte di Via dell'Industria vi sono gli uffici direzionali e amministrativi, il locale mensa e gli spogliatoi con i servizi igienici. Il capannone ha anche un'area dedicata al carico/scarico delle merci.

Dal 1995 l'immobile è stato utilizzato dalla RES Plastic per la produzione di piccoli giocattoli in plastica.

A seguito della fine dell'attività produttiva, sono stati venduti tutti i macchinari per la produzione, ma all'interno dell'immobile sono rimasti tutti gli impianti fissi legati alla produzione, tra i quali 5 carri ponte, il circuito dell'aria compressa, il sistema di aspirazione dei fumi, il circuito di trasporto delle materie prime, oltre all'impianto elettrico delle presse, all'impianto di illuminazione, allo sprinkler, al riscaldamento e all'UTA per il ricambio dell'aria.

Sulla copertura è operativo un impianto per la produzione di energia elettrica da 220 Kwh, realizzato nel 2011. Nel cortile interno è presente una cisterna da 680 metri cubi di acqua per l'impianto antincendio, oltre ad una tensostruttura con copertura telonata di 260 mq.

L'immobile viene proposto nello stato di fatto, comprensivo di tutta l'impiantistica presente, come di seguito meglio dettagliata.



Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

DESCRIZIONE | Lotto 1

Nella porzione di immobile dedicato alla produzione sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto elettrico con punto di prelievo da 15.000 Volt cabina di trasformazione a 380 Volt con annessa cabina quadri con tutti i sezionamenti e impianto a condensatori per bilanciamento. Portata 1 Megawatt.
- L'impianto è con blindo e 60 punti di prelievo ogni 4 metri circa, ai punti di prelievo sono forniti sia acqua refrigerata, aria compressa e aspirazione fumi con filtrazione degli stessi.
- 5 carriponte da 2 Tonnellate ciascuno che lavorano a tutta lunghezza e con dispositivi che impediscono di scontrarsi.

In tutta l'area industriale sono presenti i seguenti impianti:

- 2 UTA con portata variabile e recupero aria calda, con riscaldamento a mezzo locale dedicato a norma e 2 caldaie a metano e pompe di sezionamento, doppie per ogni linea.
- Impianto antincendio interno ed esterno con serbatoio 680 metri cubi, dotato di generatore e pompa in locale dedicata che alimenta sia gli idranti che lo sprinkler.
- Impianto rilevazione incendi in tutti i locali, collegato a istituto di sorveglianza insieme all'impianto di allarme con videocamere interne ed esterne.
- Impianto automatico estrazione fumi in caso di incendio.
- Tutti i muri e i portoni di sezionamento automatici sono REI 120, ove non richiesto sono REI 60.

Al piano terra (sotto gli uffici e gli spogliatoi)

- Ingresso dedicato per i dipendenti, con chiave apposita, badge e tornello.
- Locale con annesso servizio igienico per portatori di hcp.
- Locale a norma per ricarica muletti.



Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

DESCRIZIONE | Lotto 1

Primo piano uffici (lato ovest, fronte Via dell'Industria):

- Uffici con accesso controllato sia con chiave che con badge, scala e ascensore per disabili.
- Spogliatoi uomini e donne, locale mensa, servizi igienici.
- Tutto il piano è servito da aria condizionata e riscaldamento (no pompe di calore).

Primo piano "officina" (lato est, fronte cortile interno):

- Montacarichi e montapersona omologato e con portata kg. 1.000
- Impianto di riscaldamento e ricircolo aria.
- Predisposizione per la climatizzazione estiva.

Per tutto il capannone:

- Impianto antisismico, che collega tutti i pilastri con le travi.
- Tutte le finestre hanno vetri doppi: al piano terra non sono apribili, mentre lo sono ai primi piani.

Piano Copertura:

- Impianto fotovoltaico in copertura da 220 Kwh nominali, con sottostanti copponi certificati per il fotovoltaico stesso.
- Quarto Conto Energia della durata di 20 anni a partire dal 2011.
- Importo del contributo per il 2024: € 43.832,00

IMU e Classe Energetica:

- L'immobile è censito in categoria D/7 e ha una RC di € 59.257,92.
- L'importo complessivo dell'IMU per il 2024 ammonta ad € 39.634,00.
- La Classe Energetica è in fase di verifica.



Impianto fotovoltaico in copertura

Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

■ SUPERFICI | Lotto 1

Capannone	H	MQ
Capannone deposito/produzione	7,15	3.662
Capannone sotto uffici	3,50	589
Capannone sotto laboratori	3,50	589
P1 uffici, spogliatoi, archivio	2,70	589
P1 officina meccanica e uffici	2,70	589
SL totale		6.018

Altre superfici	MQ
Superficie Fondiaria	10.982
Copri-scopri	260
Serbatoio acqua antincendio	185
Basamento impianti capannone	68
Tettoia parcheggio	133
Cabina Enel media tensione	47



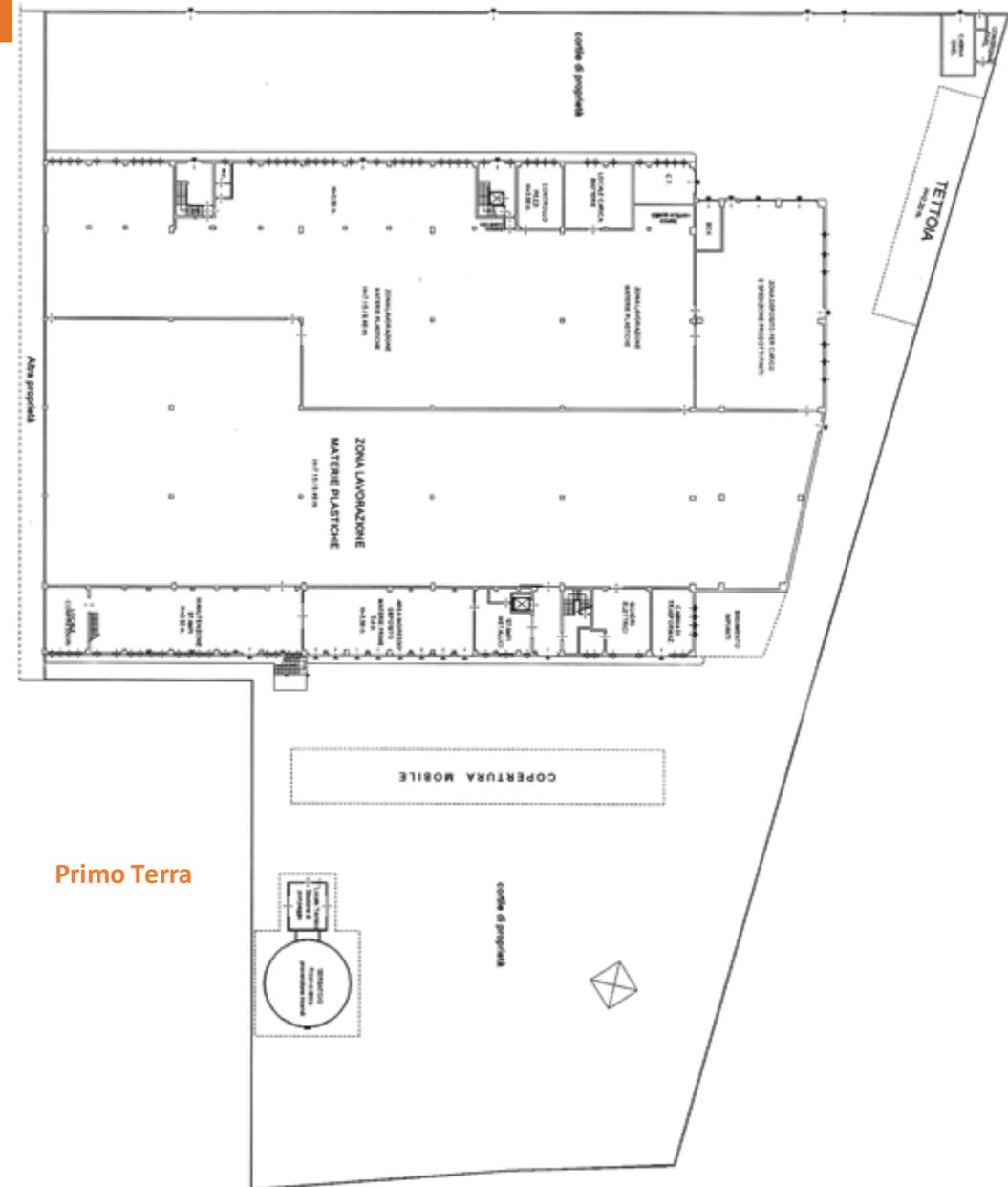
Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

PLANIMETRIA | Lotto 1

Primo Piano



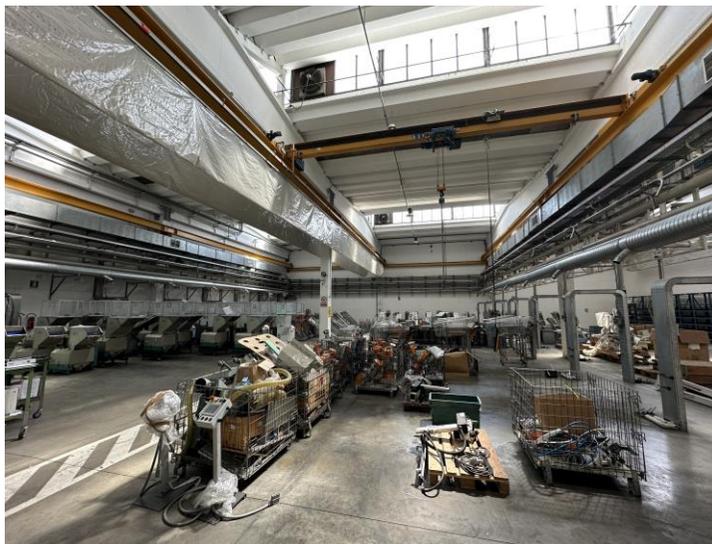
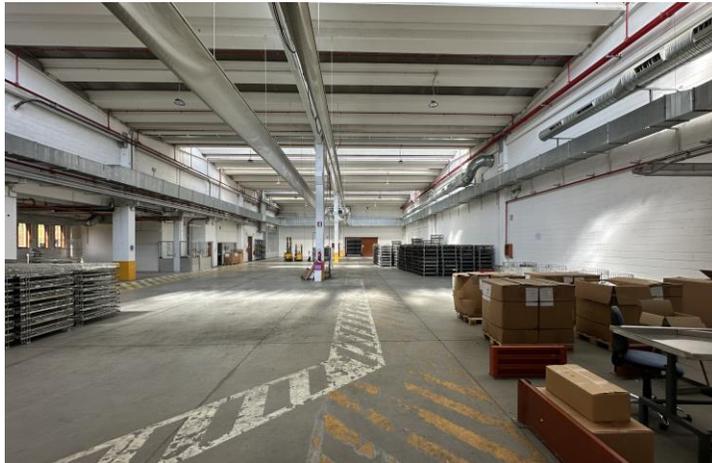
Via dell'Industria



Primo Terra

Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

IMMAGINI | Lotto 1



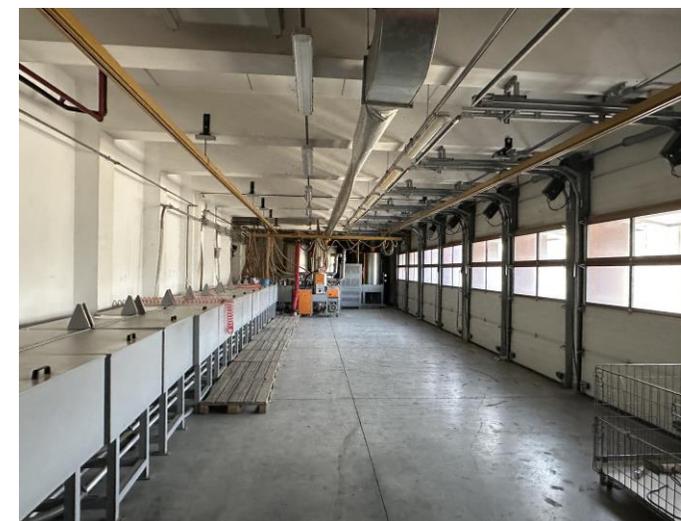
Via dell'Industria 5/G | Buccinasco (MI)

IMMAGINI | Lotto 1

Uffici e Spogliatoi



Officina e laboratori meccanici



Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)



Lotto 2

**EDIFICIO INDUSTRIALE
DEPOSITO E UFFICI**

Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)

DESCRIZIONE | Lotto 2

L'edificio fa parte di una schiera di immobili a destinazione produttiva edificati nel 1982. Il capannone, che è stato riqualificato nel 2012, ha una superficie complessiva di **1.020 mq**, dei quali circa **850 mq al piano terra** e **190 mq al primo piano**.

Il capannone ha un'altezza interna di 7,15 mt, mentre le zone a doppio livello hanno altezze di 3,50 mt. Le aree ubicate ai primi piani erano in precedenza **utilizzate per uffici**.

Il capannone ha due ingressi carrabili, uno dei quali con altezza superiore a 4 mt.

L'immobile è stato edificato su un sedime indipendente e recintato di circa 3.000 mq, con ampi spazi di manovra e aree verdi.

La struttura è in cemento armato prefabbricato, i pilastri hanno la predisposizione per il carro ponte, la copertura è stata rifatta nel 2012 con pannelli di acciaio pre-coibentato; il capannone ha solo l'impianto di illuminazione.

Le condizioni del manufatto sono buone.

- L'immobile è censito in categoria D/7 e ha una RC di € 11.556,00.
- L'importo complessivo dell'IMU per il 2024 ammonta ad € 7.728,00.
- L'immobile ha una Classe Energetica E.

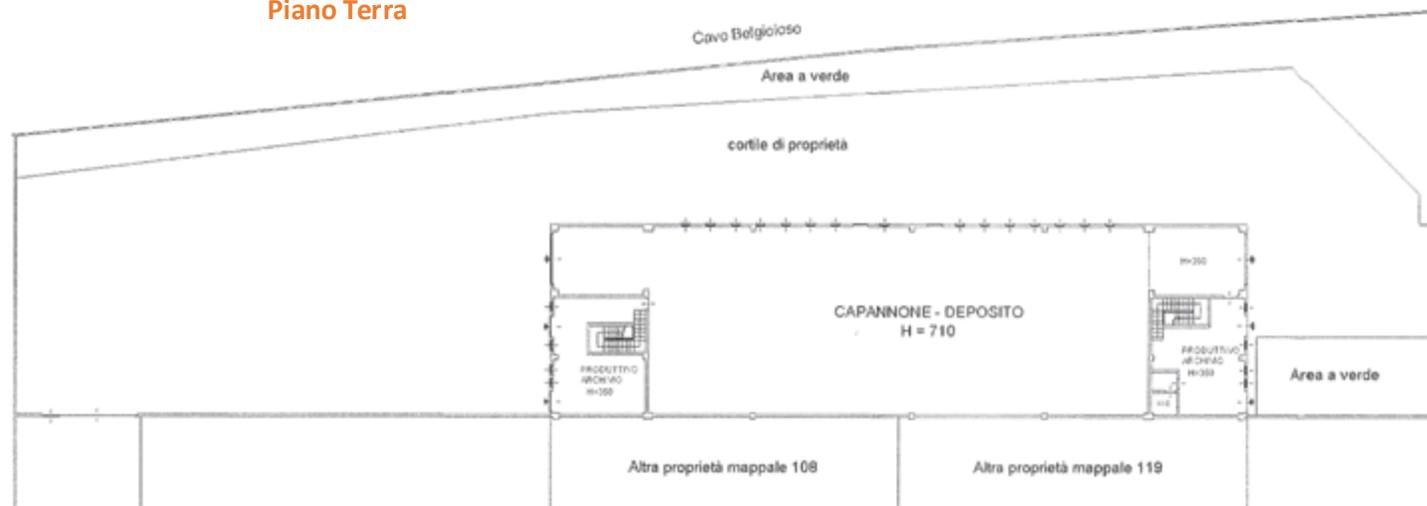


Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)

PLANIMETRIA | Lotto 2

Capannone	H	MQ
Capannone deposito	7,15	701
Uffici sotto capannone	3,50	76
Uffici sotto capannone	3,50	76
Uffici 1° piano	3,50	76
Uffici 1° piano	3,50	120
SL totale		1.049
Altre superfici		MQ
Superficie Fondiaria		3.165

Piano Terra



Via dei Lavoratori



Primo Piano

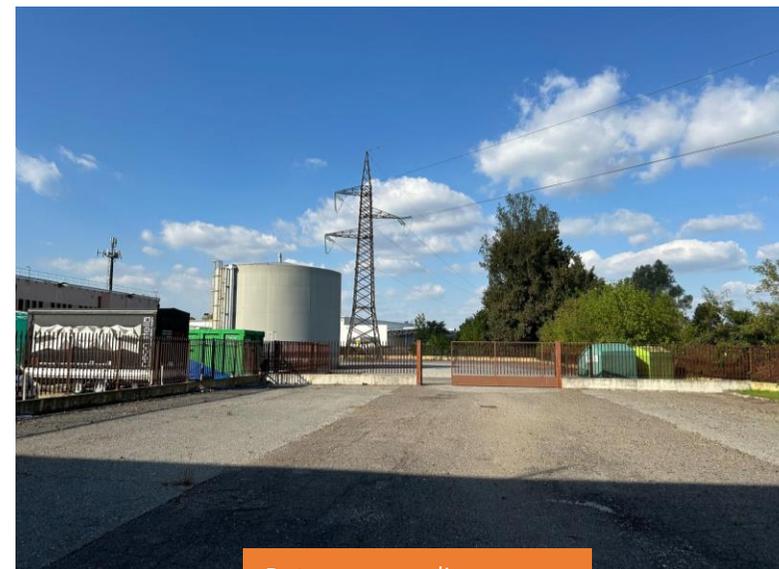


Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)

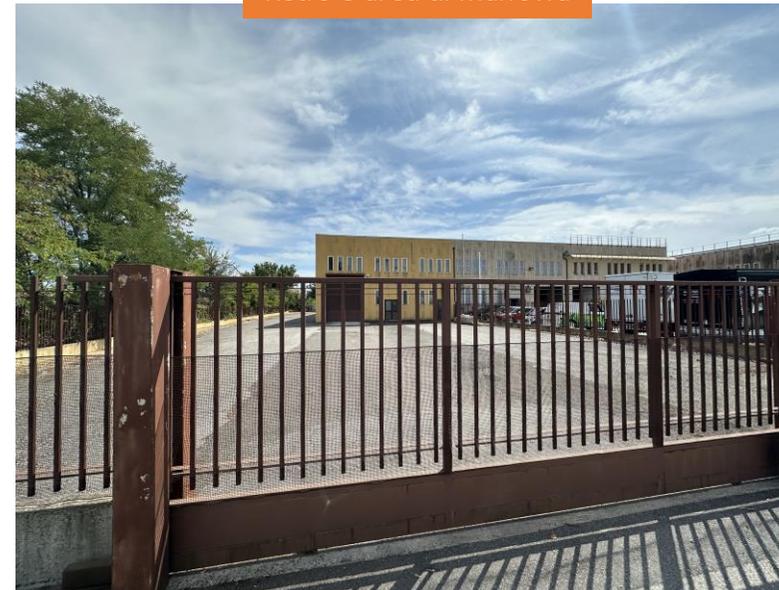
IMMAGINI | Lotto 2



Fronte e Ingresso



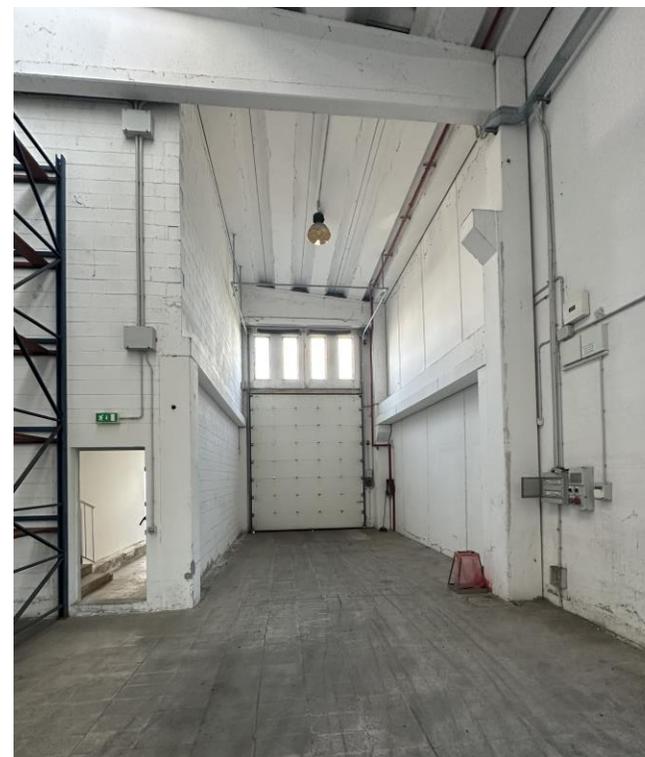
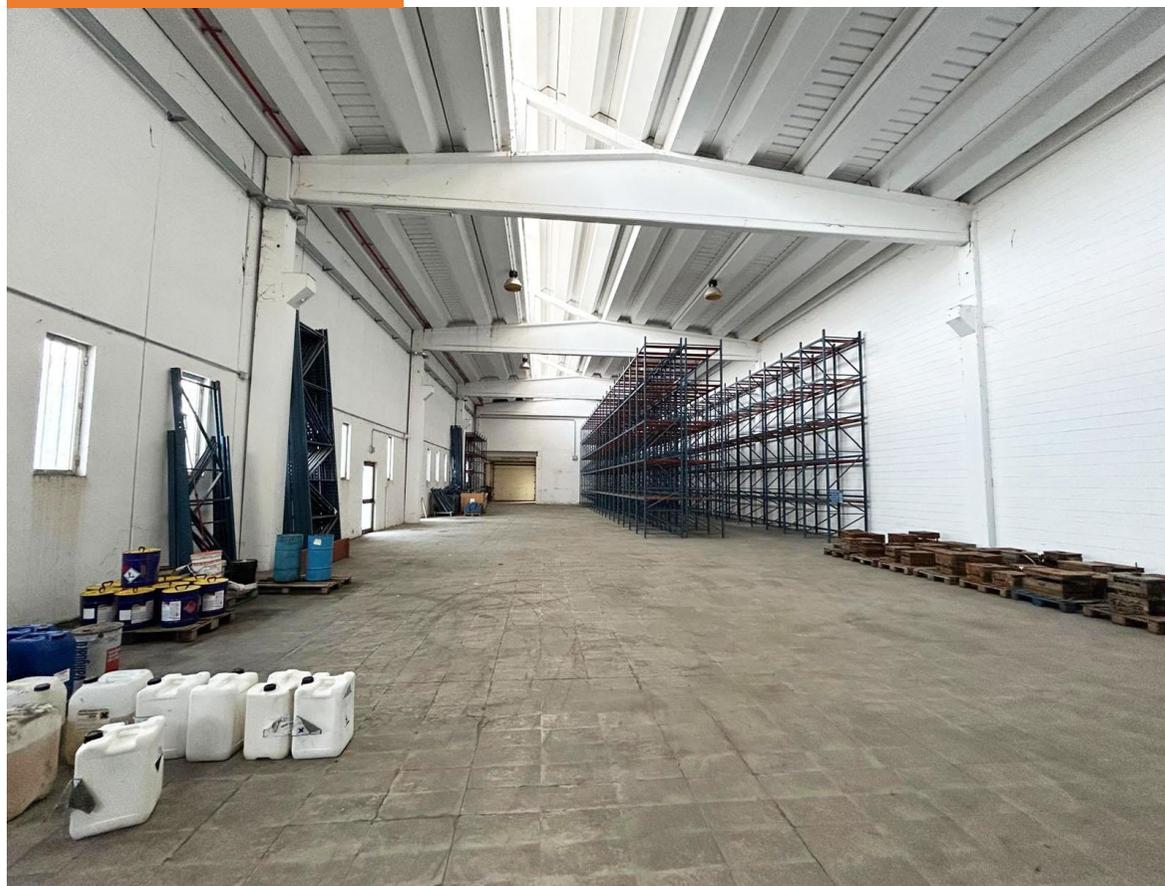
Retro e area di manovra



Via dei Lavoratori | Buccinasco (MI)

IMMAGINI | Lotto 2

Interno capannone e uffici



Contatti

Realty Lab S.r.l.

Via Puccini, 3

20121 Milano

T + 39 02 87 08 48 50

info@realtylab.it

www.realtylab.it

ALESSANDRO MANETTI

Partner

M +39 348 5709 576

alessandro.manetti@realtylab.it

Il presente documento è stato predisposto da Realty Lab S.r.l. basandosi su informazioni fornite dalle Proprietà con finalità puramente informative. Esso ha unicamente lo scopo di verificare il possibile interesse in merito agli immobili e non costituisce né un'offerta, né un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico o una sollecitazione all'investimento. Esso non comporta alcun impegno a concludere accordi, né alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Realty Lab o della Proprietà a qualsiasi titolo. Ogni soggetto interessato agli Immobili deve effettuare la propria analisi sugli Immobili e deve verificare la correttezza e l'accuratezza delle informazioni fornite, eseguendo un'indagine autonoma. Realty Lab non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito all'accuratezza e correttezza delle informazioni fornite, e pertanto Realty Lab non potrà avere alcuna responsabilità derivante dall'utilizzo delle suddette informazioni.