

AFFITTASI:

SPAZI:

COMMERCIALI / UFFICI / ARTIG.INDUSTR.



DA 30 MQ. A 950 MQ.

*IPOTESI DI SPAZI E POSSIBILI DESTINAZIONI DA DEFINIRSI IN BASE ALLE RICHIESTE A SEGUITO DELLA CAPIENZA COMPLESSIVA E DELLE RELATIVE AUT.COMUNALI.

MABECART INGROSSO DI CANCELLERIA E FORNITURE PER UFFICIO FONDATA NEL 1946 APRE UNO

STORE DI: CANCELLERIA, FORNITURE UFFICIO, SCUOLA, REGALO,
NELLA PROPRIA NUOVA SEDE E
AFFITTA SPAZI

ESEMPI DI SPAZI ADATTI A:

SHOP: GIOCATTOLI, LIBRERIA, CENTROCOPIE, TIMBRI, TARGHE, GRAFICA, PUBBLICITÀ, FOTOGRAFIA. COMPUTER, FOTOCOPIATRICI, STAMPANTI, FAX, TELEFONIA, ASSISTENZA.

UFFICI: ARCHITETTO, ASSICURAZIONE, BANCA, COMMERCIALISTA, GEOMETRA, INGEGNERE, NOTAIO.

VARIE: BAR PASTICCERIA GELATERIA, RISTORANTE, CAFÈ & JAZZ.

CENTRO BENESSERE, SPA, CENTRO ESTETICO, PARRUCCHIERE, PALESTRA.

POSIZIONE:

-MAGENTA - CORSO EUROPA **SS11** MI-NO ANGOLO VIA PACINOTTI
(SULLA CIRCONVALLAZIONE)

-**UFFICINE** DISTA **4 KM** DALL'USCITA **AUTOSTRADA MI-TO** MARCALLO/MESERO

-FLUSSI TRAFFICO RILEVATI **> 30.000 AUTO AL GIORNO**

-**SS11:** CENTRI COMMERCIALI, GIARDINERIA, CAMPING SPORT CUSMAI, MCDONALD'S.

CARATTERISTICHE:

-**PARK COPERTI** (INTERRATI, COLLEGATI TRAMITE ASCENSORE E MONTACARICHI)

-PARK ESTERNI IN AUTOBLOCCANTE ANTICHIZZATO

-RISCALDAMENTO E RINFRESCAMENTO A PAVIMENTO CON PANNELLI RADIANTI E IMPIANTO **GEOTERMICO**

INFOLINE:

MABECART SRL

TEL.02.97007.332

MAIL: AMM@MABECART.IT SITO: WWW.UFFICINE.IT

TECNORETE
SOLUZIONI PER L'EDILIZIA

Affiliato: IMPRESA TRADE S.R.L.
VIA ROMA, 111/113 - 20013 MAGENTA (MI)
Tel. **02.39.44.55.05**-39449364 - Fax 02 39461317 -
Email: M2L9@TECNORETE.IT

CARATTERISTICHE DETTAGLIATE:

- PARK COPERTI (INTERRATI, COLLEGATI TRAMITE ASCENSORE E MONTACARICHI)
- PARK ESTERNI IN AUTOBLOCCANTE (VECCHIO MATTONI) + AREA VERDE
- STRUTTURA MISTA: PREFABBRICATO+MURI IN TRADIZIONALE: BLOCCHETTO+ISOLAMENTO+BLOCCO SVIZZERO. CERTIFICATO **R180**
- PORTATE** SOLAI P0 2000 Kg./mq – P1 400 Kg./mq – P2 400 Kg./mq
- TETTO LEGNO **LAMELLARE SPAZZOLATO** E ANTICATO A VISTA - CERTIFICATO **R60**
- SERRAMENTI STILE **FERROFINESTRA** ANNI '30 – TAGLIO TERMICO O EQUIVALENTE.
- FINITURE IN PIETRA DI **LUSERNA** FIAMMATA E SPAZZOLATA.
- CANCELLI AUTOMATICI, **ANTIFURTO**, RILEVAZ. INCENDIO, **VIDEO SORVEGLIANZA**, COLLEGAMENTO CENTRALE OPERATIVA **AXITEA**

IMMOBILE "BIO-ENERGETICO":

- RISCALDAMENTO E RINFRESCAMENTO A PAVIMENTO CON PANNELLI RADIANTI E IMPIANTO **GEOTERMICO** (3 Pozzi – PRODUZIONE CALDO E FREDDO A COSTI CONTENUTI.)
- ARIA CONDIZIONATA E DEUMIDIFICATA SISTEMA **FREE COOLING** (PARTNER SABIANA).

RELAZIONE:

ZONA ESTERNA IN FREGIO ALLA SS.11 CONGIUNGENTE MILANO CON NOVARA IN COMUNE DI MAGENTA. IL CENTRO STORICO DISTA CIRCA 1500 MT E LA VIABILITÀ È ECCELLENTE IN QUANDO L'EDIFICIO È POSTO SU UNA ASTA STRATEGICA COME LA SS.11. A MAGENTA ESISTE LA FERROVIA FF.SS. E LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE ESISTENTI SONO PIÙ CHE BUONE. ALL'INTORNO SI NOTANO INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI OLTRE CHE TERRENI LIBERI DI PROSSIMA ESPANSIONE EDILIZIA. L'IMMOBILE SI TROVA TRA LE ESISTENTI: CORSO EUROPA, VIA PACINOTTI E LA NUOVA STRADA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE. PERTANTO SOTTO IL PROFILO DEGLI ACCESSI CON MEZZI PESANTI E NON LA SITUAZIONE È SICURAMENTE OTTIMALE.

DESCRIZIONE:

IMMOBILE CON POSSIBILI DESTINAZIONE DI VENDITA, DI MAGAZZINO MERCI E DI SERVIZI CON UFFICI. IMMOBILE CON CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE EDILIZIE CHE RICHIAMANO STILEMI DI OTTOCENTESCA MEMORIA ASSOCIATI A CRITERI COSTRUTTIVI MODERNI ED EFFICIENTI.

COSTRUZIONE DI TIPO PREFABBRICATO IN CLSAP (TRAVI E PILASTRI) MURI TRADIZIONALE(BLOCCHETTO + ISOLANTE + CONTROTAVOLATO 18 + INTONACO E STABILITURA); SOLAI IN CLSAP; PAVIMENTI IN CLSA LISCIATO A GIUNTI; COPERTURA PARTE A FALDE E PARTE A TERRAZZO IN CLSAP; TETTO IN LEGNO LAMELLARE SPAZZOLATO CON CANALERIA IN RAME; PAVIMENTO TERRAZZO IN PIETRA DI LUSERNA A SPACCO.

CONTESTO SOCIALE E DEMOGRAFICO:

MAGENTA DISTA DA MILANO KM 23. LA POPOLAZIONE ATTUALE RESIDENTE È VALUTABILE INTORNO AI 27.000 ABITANTI. LE ATTIVITÀ ECONOMICHE SI SONO NOTEVOLMENTE IRROBUSTITE DAGLI ANNI "80" DEL SECOLO XX AD OGGI E LA POPOLAZIONE RESIDENTE È STATA IN CONTINUO AUMENTO PROPRIO PER QUANTO AFFERMATO ED ANCHE PERCHÉ LA SITUAZIONE VIARIA UNITAMENTE ALLE FF.SS. PERMETTONO AI CITTADINI DI AFFRONTARE IL VIAGGIO DI ANDATA E RITORNO PER MILANO E PER NOVARA O PER I PAESI DEL BUSTESE E DEL LEGNANESE ATTRAVERSO UNA AGEVOLE VIABILITÀ.

CONCORRENZA:

LA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO (COMMERCIO, MAGAZZINO, UFFICI E SERVIZI) E LE SUE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE EDILIZIE RAPPRESENTANO UN ALTO ELEMENTO DI FORZA IN UN MERCATO IMMOBILIARE CHE PREVEDE UNA FLESSIONE NETTA DELLA RESIDENZA ED INVECE UNA TENUTA DEL COMMERCIALE IN GENERALE ANCHE QUANDO FOSSE MESSO A REDDITO, SI PRECISA CHE IN PARTICOLARE IN CORSO D'OPERA IL LIVELLO QUALITATIVO DELL'INTERVENTO È AUMENTATO.

FATTORI CRITICI DI SUCCESSO:

LA QUALITÀ ED IL LIVELLO DELLO INTERVENTO SONO CERTAMENTE DA ANNOVERARE TRA I PRIMI RESPONSABILI DEL SUCCESSO DELLA OPERAZIONE IMMOBILIARE. INOLTRE L'AZIENDA È PROIETTATA DISCRETAMENTE NELL'IMMEDIATO PER LA TIPOLOGIA DEI PRODOTTI E PER L'ALTA PROFESSIONALITÀ MANAGERIALE DELLA DIRIGENZA. SI PREVEDE, QUINDI, UN FUTURO DI BUON AVVENIRE.

PARERE CONCLUSIVO:

TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO CHE PER LA SUA DESTINAZIONE E LA QUALITÀ COSTRUTTIVA E DELLE FINITURE PREVISTE E PER LA SUA POSIZIONE TOPOGRAFICA PRESENTA ELEMENTI DI POSITIVITÀ SIA PER L'ATTUALE CHE PER IL FUTURO, NONOSTANTE UN MERCATO IMMOBILIARE CHE DA CIRCA TRE ANNI È IN CRISI PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE MENTRE È ACCETTABILMENTE COMPETITIVO DUNQUE CON FUTURO MIGLIORE PER DESTINAZIONI COME QUELLA IN PERIZIA.