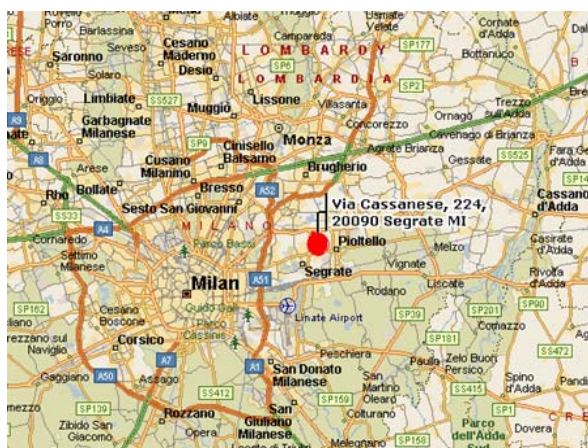


SEGRATE (MI) – VIA CASSANESE – PALAZZO MANTEGNA

Informazioni generali

Area	Nord Italia	Sup. locabile pond. totale	5.048 (mq)
Regione	Lombardia	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	3.448 (68%)
Provincia	Milano	Valore di acquisto	€6.800.000
Città	Segrate	€/ mq (locabile ponderata)	€1.347
Indirizzo	Via Cassanese – Palazzo Mantegna	Affitto anno 2004	€423.220
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Uffici
Cielo terra	Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso.		
Provenienza	L'immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.		

Foto e localizzazione dell'immobile



Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale

- **Descrizione generale:** La Proprietà in oggetto è composta da un edificio cielo/terra (Palazzo Mantegna), posto al centro di altri due edifici (in aderenza). Dal punto di vista tipologico e di finitura ricalca fedelmente le componenti classiche degli edifici direzionali, infatti il piano tipo ad uffici risulta così organizzato: blocco scale/ascensori al centro con sviluppo, a destra e sinistra, degli uffici con tipologia open space e frammentazione degli spazi tramite divisori mobili di differenti materiali (pvc, alluminio, vetro, etc.). L'interrato presenta finiture standard per la tipologia e risulta adibito a depositi. I piani nono e decimo sono adibiti a locali tecnici. L'immobile è situato alla periferia est di Milano (Segrate), nelle vicinanze dell'aeroporto di Linate, e sorge all'interno di un Centro Direzionale. La strada Cassanese è uno degli accessi alla metropoli milanese, con uno sviluppo intensivo di attività terziarie e industriali.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per un conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato per la maggior parte della sua superficie ad una primaria società operante nel campo editoriale ed informatico. Gli spazi locati sono adibiti ad uffici, magazzini e posti auto.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per

ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l’immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Le scadenze dei contratti di locazione sono concentrate soprattutto negli anni 2008 e 2010 (74% del canone di locazione incassato nel corso del 2004).

- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie.

Descrizione immobile - Dati

Anno di costruzione	1989	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	9.739 (mq)	Piani fuori terra	9
Superficie Commerciale	5.871 (mq)	Piani interrati	1
Superficie Locabile Ponderata	5.048 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€237.000
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€129.080	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€65.000

Destinazione d’uso

<i>Destinazione d’uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	4.774 (mq)	94,6%
Magazzini	160	3,2%
Negozi	0	0,0%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	51	1,0%
Altro	0	0,0%
Totale area coperta	4.985	98,7%
Posti auto scoperti	63	1,3%
Totale area	5.048	100,0%