

Dott. Ing. REDAELLI Riccardo
Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI
Albo ingegneri di Milano n° A 26661



ESTREMI CONTRATTI DI AFFITTO IN ESSERE :

- Ufficio Mansarda Q fg. 41 map.155 sub.25: Contratto registrato il 6/09/2016, ad uso ufficio –foresteria, durata 2 anni dal 1/09/16 al 31/08/16, canone annuo escluso spese condominiali € 4.800,00 con rivalutazione ISTAT; inquilino: FABIOLA PAOLA FOTI, CF: FTOFLP79H69H224E; (presente attestato classificazione Energetica e certificazioni conformità impianti);
- Locali Banca Piano terra + interrato e n°3 box n°20-21-22 : fg. 41 map.149 sub 28, fg. 41 map. 149 sub. 10,11,12; contratto registrato il 15/03/2007 ad uso agenzia bancaria/assicurativa e autorimesse, durata 9 anni dal 1/04/07 al 31/03/2016, canone annuo escluso spese condominiali €66.000,00 + Iva con rivalutazione ISTAT; inquilino CASSA DI RISPARMIO ASTI CF: 00060550050; (non presenti le certificazioni degli impianti perché realizzati direttamente dal conduttore);
- Ufficio 38 e box n°29: fg.41 map. 149 sub. 5 e 24; contratto registrato il 13/07/2012 ad uso ufficio e autorimessa, durata 6 anni dal 1/07/12 al 30/06/2018, canone annuo escluso spese condominiali €16.300,00 + Iva con rivalutazione ISTAT; inquilino ERP ITALIA SRL PI: 05495760968; inviato disdetta contratto a mezzo raccomandata a mano in data 17/02/17; pertanto i locali verranno lasciati liberi dalla data del 1/07/2018.(presente attestato classificazione Energetica e certificazioni conformità impianti);
- Boxes n° 29 e 13: fg 41 map. 149 sub 19 e sub 25: contratto registrato il 25/11/2015 ad uso autorimessa, durata 6 anni dal 1/12/15 al 30/11/2021, canone annuo escluso spese condominiali €2.200,00 + Iva con rivalutazione ISTAT; inquilino LE DOLCI TRADIZIONI SNC di Gabriella Ceron PI: 12189850154;

Si allegato alla perizia le certificazioni energetiche presenti, oltre a tutte le certificazioni degli impianti, reperite presso gli uffici della Immobiliare del Sole.

(Come da fotocopie allegate alla presente)

IPOTECHE: Su tutto il fabbricato insiste attualmente una Ipoteca volontaria iscritta in data 30/12/96 per un importo di € 1.316.965, in favore della BCC Cernusco. L'importo del debito residuo al 28/10/2016 è di € 276.790,00.

Lotto di Gorgonzola: Si tratta di un complesso di fabbricati con aree cortilizie di pertinenza, l'immobile è situato in posizione favorevole sulla Via Milano angolo Padana Superiore (MI-BG) all'ingresso della Città di Gorgonzola; Coerenze: confine ovest capannoni industriali, e sugli altri tre lati da ampio parcheggio al servizio di un nuovo insediamento commerciale, ESSELTE, e da un nuovo complesso ricettivo alberghiero, HOTEL SENATOR 4*. Il complesso di proprietà Imm.re del Sole è composto da diversi magazzini e depositi parzialmente da recuperare, suddivisa in area parcheggio comune 80 mq, accesso comune 156 mq, area a cielo aperto / cortile 643 mq, area esterna coperta 87 mq, magazzino e ufficio principale 357 mq, magazzini e depositi secondari 384 mq. L'area ha una destinazione commerciale/terziaria.

Foglio 7, mapp. 435,434,433,101,102,57,153, area zona D2.2 terziario

A chiarimento e completamento della descrizione, si allega alla presente perizia un report fotografico dello stato di fatto dei luoghi e delle proprietà in oggetto, riportanti luogo e posizione.



➤ VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

edificio	sup. comm.	Dati catastali	mq. totali	val.stato di fatto
parcheggio su strada	mq. 80	f. 7 mapp. 435	80,00	€ 16.000,00
corridoio comune	mq. 192	f. 7 mapp. 434	192,00	€ 38.400,00
area carico-scarico	mq. 203	f. 7 mapp. 433	203,00	€ 66.050,00
area esterna coperta	mq. 87	f. 7 mapp. 433	87,00	€ 43.500,00
magazzini e ufficio	mq. 356,83	f. 7 mapp. 101,102	356,83	€ 178.415,00
area coperta e magazzini secondari	mq. 383,69	f. 7 mapp. 57,153	383,69	€ 134.291,50
area cortile	mq. 440	f. 7 mapp. 57	440,00	€ 176.000,00

VALORE:

€ **652.566,50**

➤ **Dati urbanistici**

I dati catastali relativi alle varie proprietà in esame sono:

Catasto fabbricati di Gorgonzola:

Foglio 7, mapp. 435,434,433,101,102,57,153

Più in dettaglio:

Fg 7 map 57	CAT. D/8	COMPLESSO (libero)
Fg 7 map 101	CAT. D/8	
Fg 7 map 102	CAT. D/8	
Fg 7 map 153	CAT. D/8	
Fg 7 map 433	CAT. D/8	

REGOLARITA' URBANISTICA: Unità Immobiliari esistenti, allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili sono conformi catastalmente e urbanisticamente.

Si riportano inoltre gli estremi delle pratiche edilizie allegate per il comparto di **Gorgonzola via Milano, 41:**

Nessun intervento è stato effettuato su questo immobile dalla data di acquisto 10/2/1989, *Atto Notaio Giovan Giuseppe Cortese.*

(come da fotocopie allegate alla presente)

IPOTECHE: Su tutto il fabbricato insiste attualmente una Ipoteca volontaria iscritta in data 28/12/2010 per un importo di € 1.200.00 in favore della BCC Carugate e Inzago. L'importo del debito residuo al 28/10/2016 è di € 684.495,00.

Lotto di Cologno M.se: Palazzina ad uso commerciale in posizione molto favorevole, situata a 400 mt. dall'uscita di Cologno Sud della Tangenziale Est di Milano e a 800 mt. dal polo Mediaset di Corso Europa. All'interno dello stesso si trova il teatro di posa della "Michelangelo Studio" utilizzato per la produzione televisiva di vari programmi. Di proprietà Immobiliare del Sole sono 2 ampi uffici al piano secondo, serviti da ascensore e ampie scale, per una superficie totale di 230 mq. con n°3 posti auto dedicati in cortile interno.

A chiarimento e completamento della descrizione, si allega alla presente perizia un report fotografico dello stato di fatto dei luoghi e delle proprietà in oggetto, riportanti luogo e posizione.

- Foglio 12, mapp. 163 sub. (ex-508)713,(ex-509)714,703,704,705

