

## **Immobile a Milano Viale Fulvio Testi 327**

<b>Localizzazione</b>	<p>L'immobile è ubicato a cavallo del confine del Comune di Milano e del Comune di Sesto San Giovanni; l'accesso avviene da Viale Fulvio Testi, direttrice di alto scorrimento che collega il capoluogo lombardo all'Autostrada A4 e alla tangenziale Nord.</p> <p>Il contesto urbano nel quale si inserisce il bene è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione terziario-commerciale- residenziale. Il quartiere Bicocca servito da molteplici attività commerciali dista un chilometro e mezzo circa dalla proprietà.</p>
<b>Descrizione</b>	<p>La proprietà è stata oggetto di una recente ristrutturazione avvenuta nel 2001; il complesso è composto da 4 edifici, di cui il principale è composto da un piano interrato e cinque piani fuori terra; da un parcheggio interrato con 60 posti auto e un cortile con dei posti auto esterni.</p>
<b>Anno di costruzione</b>	anteriore al 1967, ristrutturato interamente nel 2001
<b>Tipologia</b>	Direzionale, uffici.
<b>Consistenza</b>	Superficie Lorda: mq 9.290 Superficie Commerciale: mq 8.349,9
<b>Data di acquisto</b>	18 dicembre 2007
<b>Venditore</b>	IVG Institutional Funds GmbH, società di gestione del Fondo immobiliare di diritto tedesco Spezialfond "Europroperty Fonds".
<b>Prezzo di acquisto</b>	€ 27.349.000 oltre IVA
<b>Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12..08</b>	€ 28.400.000
<b>Decorrenza del contratto di locazione</b>	01 luglio 2006
<b>Scadenza del contratto di locazione</b>	1 luglio 2018; il conduttore ha possibilità di recedere dal contratto a partire dal 1° luglio 2010
<b>Conduttore/i</b>	Sun Microsystems Italia S.p.A.
<b>Canone Complessivo</b>	€ 1.601.788,00 rinnovabile annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.
<b>Rendimento lordo iniziale</b>	5,86 % rispetto al costo di acquisto.