



Opportunità di investimento

Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)



Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Indice

▪ Executive Summary	Pag. 2
▪ Ubicazione e servizi	Pag. 3
▪ Descrizione dell'immobile	Pag. 5
▪ Consistenze	Pag. 6
▪ Situazione locativa	Pag. 7
▪ Conduttore	Pag. 8
▪ Planimetrie	Pag. 9
▪ Fotografie	Pag. 11
▪ Nota Informativa	Pag. 12
▪ Contatti	Pag. 13



Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Executive Summary

- Indirizzo: Via Fratelli d'Italia 7/A, Busto Arsizio (VA).
- Destinazione: Porzione di immobile (PT, P1 e P2), ad uso ufficio pubblico, oltre a spazi ad uso archivio, ubicati ai piani S1 e S2.
- Ubicazione: In posizione centrale, a 900 metri dalla stazione ferroviaria.
- Superfici: Consistenza lorda complessiva di circa 2.600 mq. Superficie commerciale ragguagliata: 1.834 mq.
- Conduttore: Agenzia del Demanio (P.A. utilizzatrice: Agenzia delle Entrate).
- Canone: Euro 215.133,36 annui (Aggiornamento 2019).
- Importo IMU: Euro 7.753,71.
- Cl. Energetica: F (IPE: 55,46 kWh/mc/anno).

Opportunità d'investimento

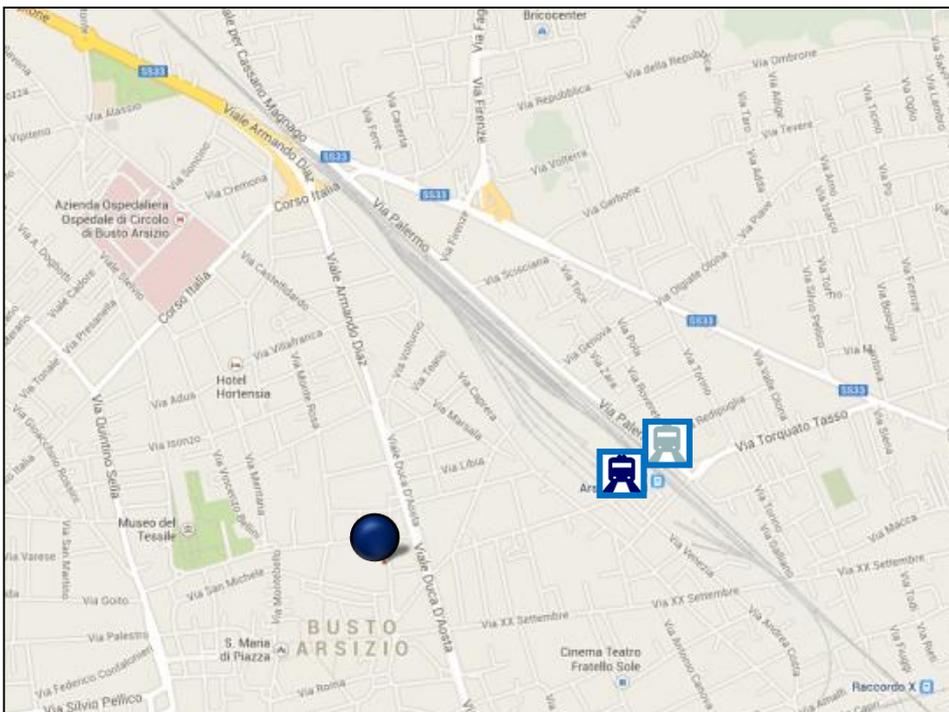
- Immobile a reddito, utilizzato ininterrottamente sin dal 1957 quale locale Sede degli Uffici Finanziari (l'attuale Agenzia delle Entrate).
- Situazione locativa che comporta un'elevata stabilità dei flussi di cassa attesi per i prossimi 8 anni, grazie ad un conduttore di primario standing, quale è l'Agenzia del Demanio (diretta emanazione del MEF - Ministero dell'Economia e delle Finanze).
- Immobile di notevole visibilità e dall'ottimale accessibilità, grazie all'ubicazione molto centrale, a pochi metri da Piazza Garibaldi.
- Canone di locazione in linea con i valori di mercato, con incidenza IMU molto moderata (3,7% dell'importo del canone di locazione).
- Immobile alienato da un Fondo Immobiliare, pertanto con imposta ipotecaria e catastale ridotta al 2% (in luogo dell'aliquota ordinaria, pari al 4%).



Via Fratelli d'Italia, 7/A Busto Arsizio (VA)

Ubicazione e servizi (l'Immobile)

L'immobile è situato nel centro storico di Busto Arsizio, in prossimità di Piazza Garibaldi e Viale Duca D'Aosta, in un contesto perfettamente connesso alla rete viaria urbana della città e caratterizzato dalla presenza di immobili signorili, a prevalente destinazione residenziale e commerciale. Le due stazioni ferroviarie di Busto Arsizio (Trenord e Trenitalia), si trovano a soli 950 metri dall'immobile.



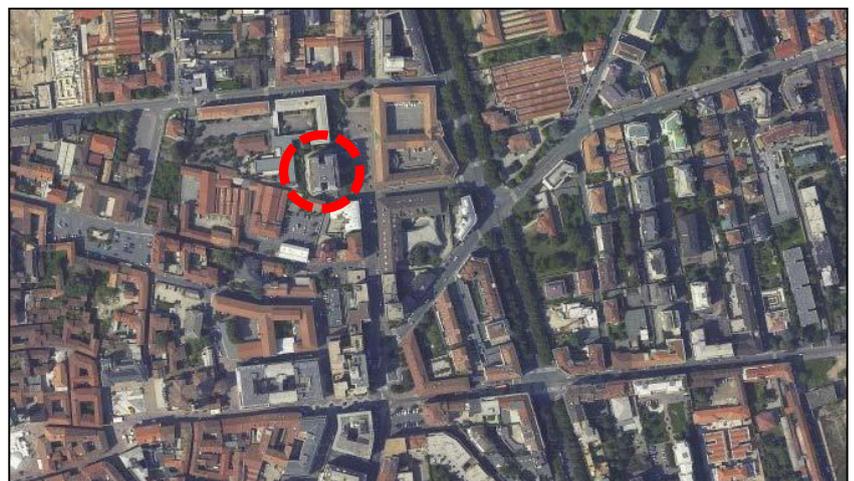
Stazione Busto A. Nord (Trenord)



Stazione Busto A. (Trenitalia)



Via Fratelli d'Italia 7/A



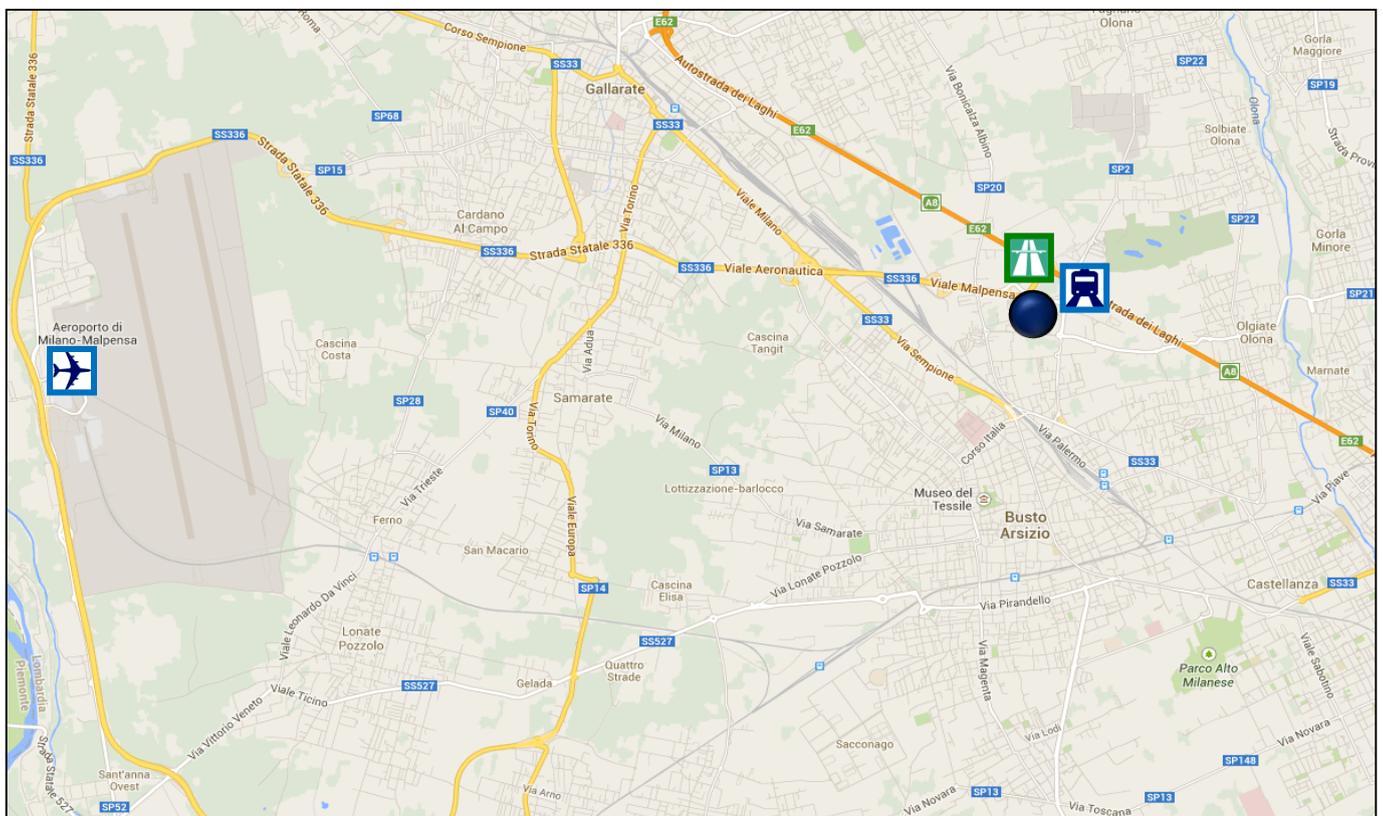


Via Fratelli d'Italia, 7/A Busto Arsizio (VA)

Ubicazione e servizi (Busto Arsizio)

Busto Arsizio, con una popolazione di circa 80.000 residenti, è il Comune più popolato della provincia (Varese compresa) ed il sesto Comune, a livello Nazionale, tra le città non capoluogo di provincia. Il modello economico di Busto Arsizio è cambiato negli anni, passando da prevalentemente agricolo a industriale (tessile, meccanica, lavorazione della plastica ed edilizia), affiancato negli ultimi decenni da imprese che operano nel settore dei servizi. Le dimensioni e l'importanza della Città di Busto fanno sì che la stessa sia assimilabile ad un Capoluogo di Provincia.

Busto Arsizio è strategicamente collegata alla rete stradale ed autostradale, grazie all'omonima uscita dell'Autostrada dei Laghi - A8 (che consente di raggiungere Milano, distante 32 Km, in soli 25 minuti), nonché alla Statale n. 33 del Sempione. Inoltre, l'Aeroporto Internazionale della Malpensa dista solo 12 Km dal centro di Busto Arsizio.



Aeroporto Malpensa



A8 Autostrada dei Laghi – Casello Busto A.



Stazione Trenord Busto Arsizio Nord



Via Fratelli d'Italia 7/A



Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Descrizione dell'immobile

La porzione immobiliare oggetto della commercializzazione si inserisce in un condominio edificato a metà degli anni '50.

L'edificio si sviluppa su dieci piani fuori terra, oltre alla copertura, ai piani seminterrato ed interrato e ad un'area scoperta destinata a cortile.

La porzione di immobile di proprietà del FIP è costituita dagli interi piani rialzato, primo e secondo (esclusi vani scala, passaggi comuni condominiali e parte dei piani seminterrato ed interrato).

La destinazione d'uso è ad uffici, archivi, depositi, magazzini e locali tecnici.

La porzione immobiliare in oggetto dispone inoltre di un proprio ingresso pedonale da strada, autonomo rispetto alle parti comuni del condominio, che consente di accedere direttamente al piano rialzato.

Descrizione tecnica

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato con copertura in parte piana ed in parte a falde.

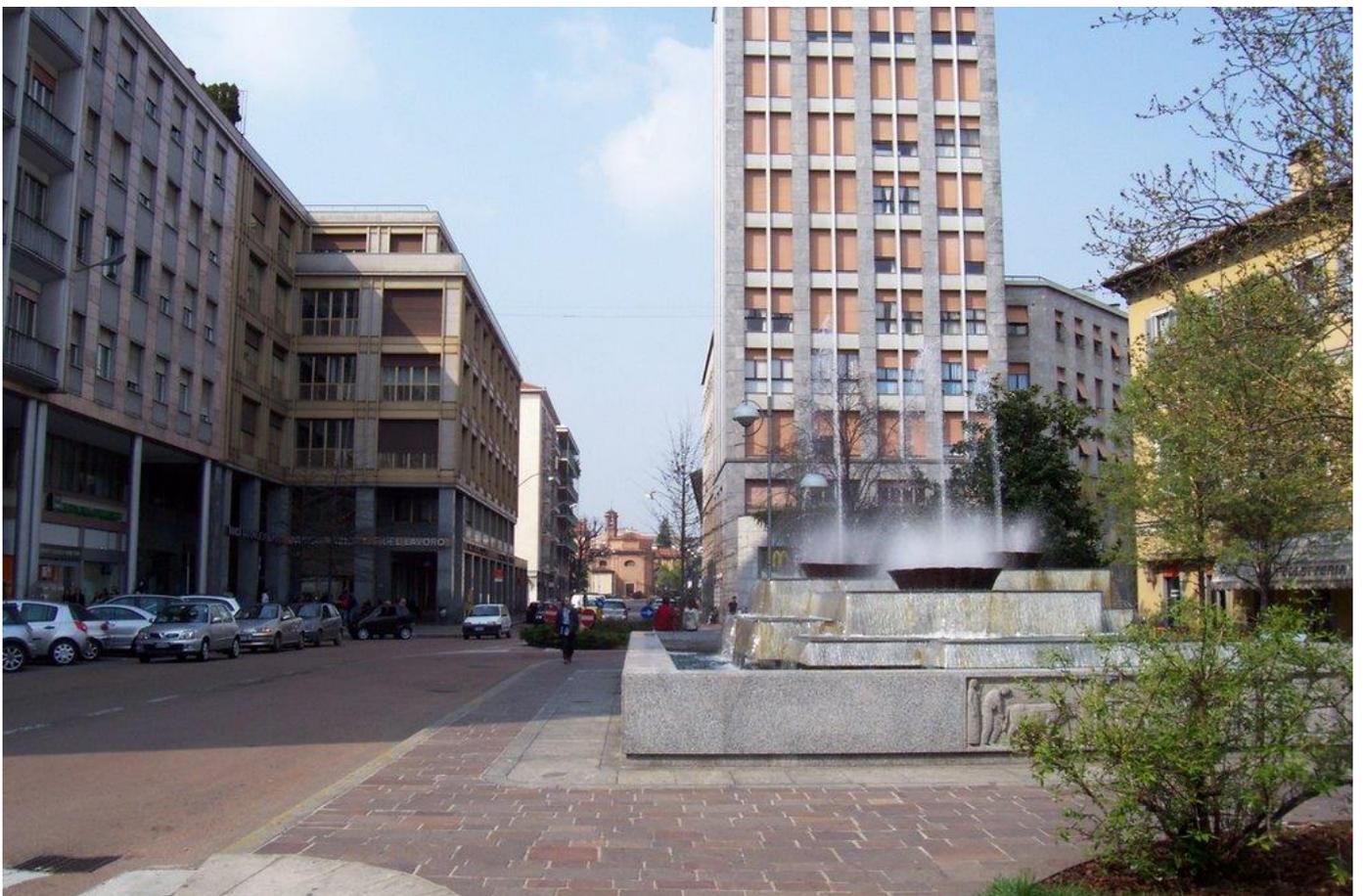




Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Consistenze

piano	uffici mq	archivi mq	connettivo orizzontale mq	connettivo verticale mq	locali tecnici mq	locali tecnici interni mq	cavedi tecnici esterni mq	locali condominiali mq	warehouse storage mq	terrazzi balconi mq	servizi tecnologici mq	superficie lorda mq
S2		224	44	14	49		53	5				
S1		59		12				19				
PT	561		90	33		8						
P1	484		173	27			8		10	32		
P2	476		162	26		8				32	19	
Totale	1.521	283	469	112	49	16	61	24	10	64	19	2.628



Piazza Garibaldi, con la Via Fratelli d'Italia sullo sfondo.



Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Situazione locativa

L'immobile è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, quale proprio Ufficio Territoriale, in virtù di un contratto di locazione collettivo che il FIP - Fondo Immobili Pubblici, proprietario dell'immobile e gestito da Investire Immobiliare SGR, ha stipulato con l'Agenzia del Demanio.

Si tratta di un contratto con destinazione Terziario Pubblico, avente le seguenti caratteristiche:

- Durata:** 9 + 9 anni, con decorrenza Dicembre 2004 e scadenza Dicembre 2022.
- Canone:** Euro 211.154,26 (aggiornato all'anno 2015), versati in rate semestrali anticipate.
- Recesso Anticipato:** Non previsto.
- Manutenzione:** Gli oneri per la straordinaria manutenzione sono a carico del conduttore, ad esclusione di quelli relativi ad interventi di sostituzione integrale di impianti e di riparazioni strutturali dell'edificio, che sono a carico del locatore.
- Sublocazione:** Consentita, purché non eccedente il 5% della superficie commerciale netta.



Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Conduttore



AGENZIA DEL DEMANIO

L'Agenzia del Demanio è nata dalla suddivisione e dal conferimento delle funzioni del Ministero delle Finanze alle quattro Agenzie Fiscali (Entrate, Territorio, Dogane e Demanio) istituite nell'ambito della nuova organizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze prevista dal D. Lgs n° 300/1999.

In seguito, il Decreto Legislativo 173/03 ha trasformato l'Agenzia in Ente Pubblico Economico (EPE), ovvero un soggetto giuridico autonomo che opera nell'ambito della Pubblica Amministrazione e che, per raggiungere i propri obiettivi, fa ricorso a modalità organizzative e strumenti operativi di tipo privatistico.

L'Agenzia del Demanio, quindi, persegue il soddisfacimento dell'interesse pubblico adottando criteri di economicità e di creazione di valore economico e sociale nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato. All'Agenzia è altresì attribuita la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

Gli organi dell'Agenzia sono: il Direttore, il Comitato di Gestione e il Collegio dei Revisori dei Conti. L'Agenzia è, inoltre, assoggettata al controllo della Corte dei Conti che viene esercitato, tra l'altro, con la presenza alle sedute del Comitato di Gestione di un magistrato della Corte delegato al controllo. Secondo l'attuale configurazione organizzativa, l'Agenzia si articola in una Direzione Generale (con sede in Roma) e in 16 strutture territoriali (Filiali), cui si aggiungono alcune sedi da queste dipendenti.

Le attività dell'Agenzia sono sottoposte alla vigilanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ne detta gli indirizzi mediante l'Atto di indirizzo triennale, inviato annualmente dal Ministro. Annuale è anche il Contratto di Servizi, stipulato tra il Ministero e l'Agenzia, che ne regola i rapporti, i servizi prestati e i relativi corrispettivi.

All'Agenzia è attribuito il compito di amministrare i beni immobiliari dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica.

Impegno dell'Agenzia è realizzare la missione attribuitale proponendosi come autorevole punto di riferimento per le amministrazioni pubbliche e fornendo soluzioni efficaci ed innovative in campo immobiliare.

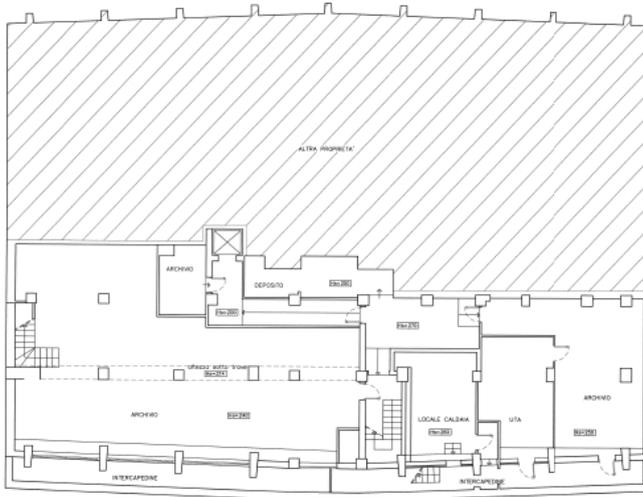
I principi cui si ispira la visione dell'Agenzia fanno riferimento ad una attenzione continua verso l'eccellenza dei servizi offerti, garantendo l'imparzialità e il buon andamento nell'esercizio della funzione pubblica. L'eccellenza dei servizi è ottenuta grazie ad un'organizzazione del lavoro fondata sull'impegno responsabile di tutti gli interessati e sulla centralità della persona.

Fonte: www.agenziademanio.it

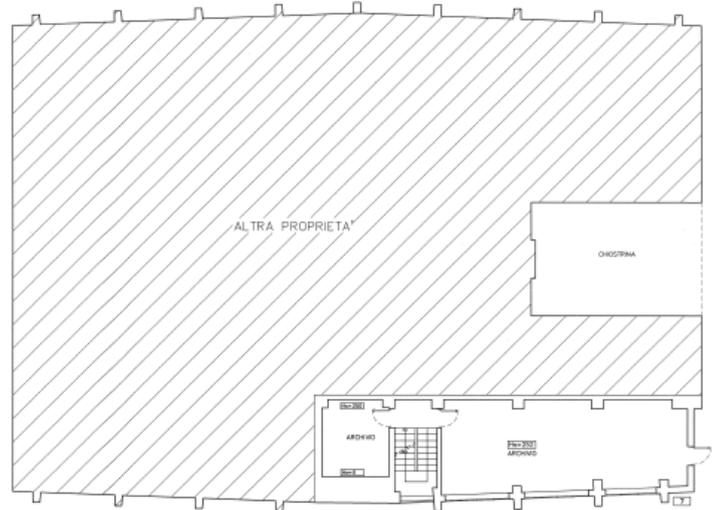


Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

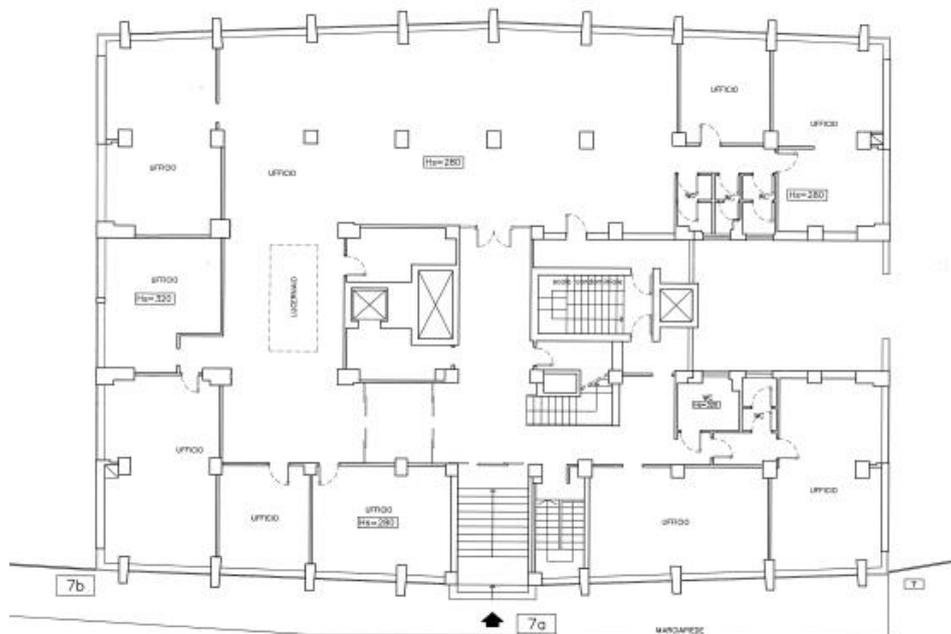
Pianta interrato



Pianta seminterrato



Pianta piano rialzato



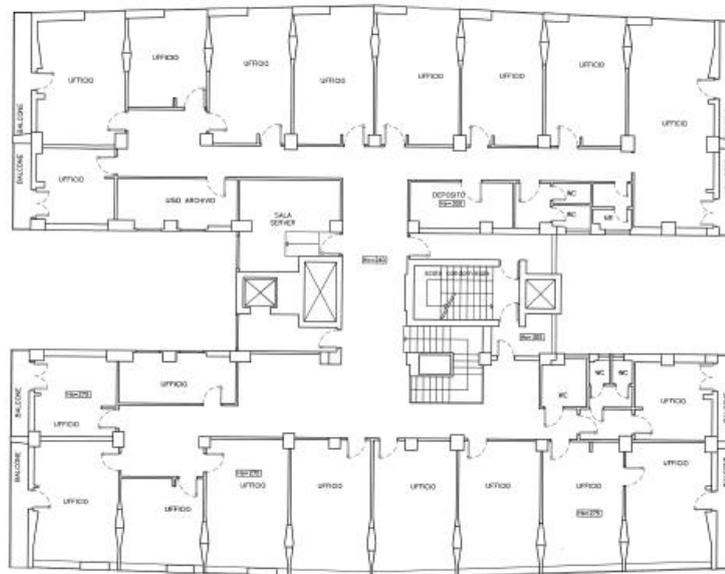


Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Pianta piano primo



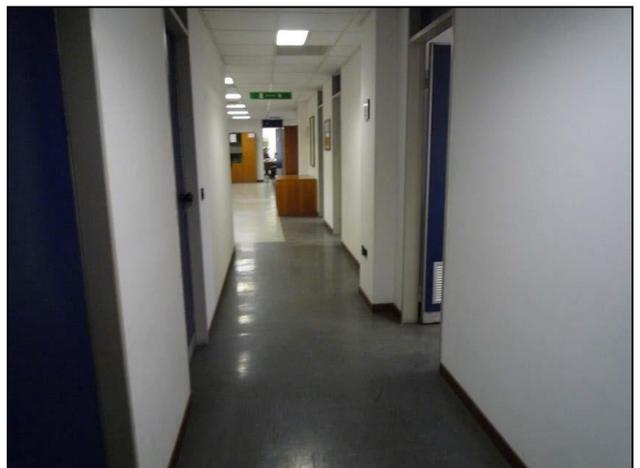
Pianta piano secondo





Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Fotografie





Via Fratelli d'Italia, 7/A
Busto Arsizio (VA)

Nota Informativa

Il presente documento (di seguito il “**Memorandum**”) relativo all’immobile sito in **Busto Arsizio (VA), Via Fratelli d’Italia 7/A** (di seguito l’”**Immobile**”), è strettamente confidenziale ed é stato predisposto da Realty Lab S.r.l. basandosi su informazioni fornite dalla Proprietà con finalità puramente informativa.

Il Memorandum ha unicamente lo scopo di verificare il possibile interesse in merito all’Immobile e non costituisce né un’offerta, né un invito ad offrire, né un’offerta al pubblico (ex art. 1336 cod. civ). 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 (inclusi costi di mediazioni e/o consulenza), riservandosi quest’ultima la facoltà di ritirare l’Immobile dal mercato a propria discrezione, senza necessità di giustificarne la motivazione e senza alcun preavviso.

Il Memorandum non ha lo scopo di fornire le basi per un’offerta e non deve essere considerato come una raccomandazione da parte di Realty Lab o della Proprietà nei confronti di chi lo riceve. Ogni soggetto interessato all’Immobile deve effettuare la propria analisi sull’Immobile e deve verificare la correttezza e l’accuratezza delle informazioni fornite, eseguendo un’indagine autonoma.

Benché le informazioni contenute nel Memorandum siano considerate accurate e corrette, né Realty Lab né la Proprietà rilasciano alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito alla loro accuratezza e correttezza.

Né Realty Lab né la Proprietà (o i loro rispettivi dirigenti, consulenti, impiegati, azionisti, affiliati o agenti) avranno responsabilità alcuna derivante dall’utilizzo del presente Memorandum. Realty Lab e la Proprietà avranno la facoltà - ma non l’obbligo - di integrare, rettificare, modificare o sostituire il Memorandum (o parte di esso) in qualsiasi momento.

Il Memorandum é stato distribuito ad un limitato numero di soggetti che hanno espresso il loro interesse a valutare l’Immobile. La distribuzione del Memorandum avviene tramite Realty Lab, agente autorizzato in esclusiva dalla Proprietà.

I dati e le informazioni contenute nel presente Memorandum sono strettamente riservati e confidenziali. Pertanto, al ricevimento del presente Memorandum, Voi ed i vostri dirigenti, agenti, impiegati, consulenti, rappresentanti e consiglieri sarete obbligati a preservare e mantenere riservate le informazioni e i dati in esso contenuti ed a prendere tutte le misure e gli accorgimenti necessari per rispettare tale obbligo. Il Memorandum non può essere fotocopiato, riprodotto o distribuito a terzi, né interamente né parzialmente, senza il preventivo consenso scritto di Realty Lab. Realty Lab e la Proprietà si riservano il diritto di chiedere la restituzione del presente Memorandum in qualsiasi momento.

Il Memorandum sarà interpretato secondo la Legge Italiana. Il Foro di Milano avrà la competenza esclusiva in merito a qualsiasi controversia originata e/o comunque connessa al presente Memorandum.

Contatti

Realty Lab S.r.l.

Via Puccini, 3
20121 Milano
T + 39 02 87 08 48 50
F + 39 02 87 08 48 74
info@realtylab.it
www.realtylab.it

Alessandro Manetti

Partner
M + 39 348 57 09 576
alessandro.manetti@realtylab.it

Roberto Nicosia

Partner
M + 39 335 12 36 605
roberto.nicosia@realtylab.it