



Immobile a Reddito - Bologna Centro

ID IREA	002071
Categoria	commerciale
Tipologia	stabile-palazzo porzione
Categoria catastale	C/1
Superficie commerciale	3.903 mq
Superficie resede	
Stato occupazionale	locato
Locato a reddito	si
Spese condominio annue	
IMU annuo	

Indirizzo	Via Marconi 12
Località	Centro Storico
Comune	Bologna
Provincia	Bologna
Regione	Emilia-Romagna
CAP	40121



Descrizione

L'immobile in oggetto, originariamente denominato «Palazzo del Gas» si trova nel centro storico di Bologna, e più precisamente in una delle strade di collegamento tra la stazione ferroviaria ed il cuore della città. Lungo Via Guglielmo Marconi, dove si incontrano molti altri edifici risalenti alla medesima epoca storica, quali il Palazzo Lancia e l'ex Casa del Contadino.

L'accesso pedonale allo stabile avviene sia attraverso via Marconi 10/B sia via Delle Lame 15. L'accesso carraio all'autorimessa ed al piano secondo interrato è garantito da una rampa ubicata lateralmente l'ingresso di via Marconi.

L'asset oggetto di vendita è una porzione di un edificio cielo/terra a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale, caratterizzato da un lotto a forma triangolare, e precisamente i piani terra, primo, secondo, terzo nonché alcune porzioni dei piani primo e secondo interrato (destinati ad autorimessa, archivi e magazzini).

Il fabbricato nella sua totalità occupa invece undici piani fuori terra.. La solennità dell'immobile e le linee architettoniche così riconoscibili rendono l'immobile di Via Marconi 10 un edificio «iconico», sicuramente dissimile da quelli che si è soliti osservare nella città emiliana.

La porzione dell'immobile oggetto di vendita é costituita dal piano terra, avente destinazione commerciale ed attualmente locato al conduttore Tiger Italia 1 S.r.l., ed i piani primo, secondo e terzo ad uso uffici, più una porzione al primo piano interrato (dedicata ad autorimessa) ed al secondo interrato (ad uso archivi e magazzini), ad oggi locati al conduttore Engineering Ingegneria Informatica S.p.A..

Contesto immobile

nel centro storico di Bologna, a poca di stanza dalla Stazione ferroviaria, dal Palazzo Lancia e dall'Ex Casa del contadino. Zona ottimamente servita.



SITUAZIONE LOCATIVA

Piano	Destinazione	mq Lordi	Conduttore
Piano Secondo Interrato			
	Archivi/Magazzino	74,00	Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.
Piano Seminterrato			
	Autorimessa	269,00	Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.
Piano Terra			
	Uffici (reception)	134,00	Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.
	Negozi	650,00	Tiger Italia 1 S.r.l.
Piano Primo			
	Uffici	789,00	Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.
Piano Secondo			
	Uffici	1.110,00	Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.
Piano Terzo			
	Uffici	877,00	Engineering Ingegneria Informatica S.p.A.
Superficie lorda totale		3.903,00	

- ❖ **Conduttore:** Tiger Italia 1 S.r.l.
- ❖ **Superficie locata:** 650 mq ubicati al piano terra a destinazione commerciale
- ❖ **Data inizio contratto:** 01/01/2021
- ❖ **Data fine contratto:** 31/12/2026
- ❖ **Durata:** 6 anni rinnovabile per un ulteriore periodo di 6 anni
- ❖ **Deposito cauzionale:** pari ad Euro 55.000,00
- ❖ **Possibilità di recesso:** a partire dal quarto anno di locazione con 12 mesi di preavviso, con penale pari ad Euro 97.885,00
- ❖ **Adeguamento ISTAT:** 75% dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal secondo anno di locazione
- ❖ **Canone:** **1° anno:** Euro 120.000,00 - **2° e 3° anno:** Il maggiore tra Euro 120.000,00 e l'8,00% del fatturato annuo realizzato attraverso l'attività commerciale svolta all'interno della porzione immobiliare (*Canone Minimo Garantito*) - **dal 4° anno:** Il maggiore tra Euro 166.612,00 e l'8,00% del fatturato annuo realizzato attraverso l'attività commerciale svolta all'interno della porzione immobiliare (*Canone Minimo Garantito*).

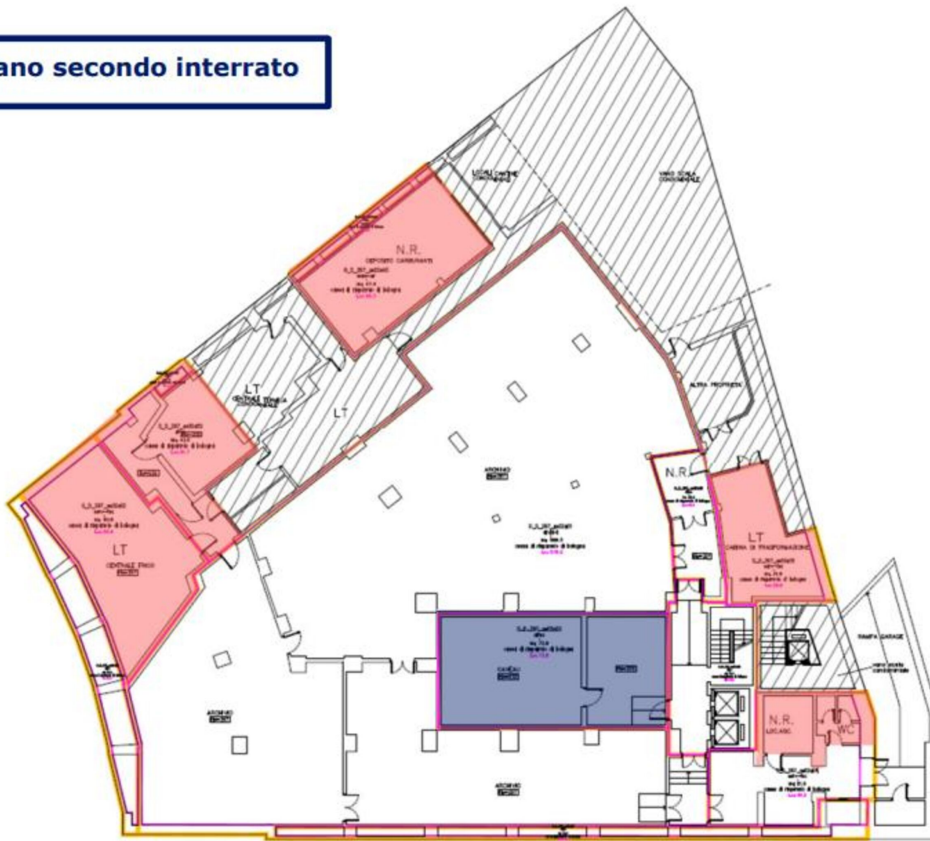
- ❖ **Conduttore:** Engineering Ingegneria Informatica S.p.a.
- ❖ **Superficie locata:** 2.858 mq ubicati ai piani secondo interrato, terra, primo, secondo e terzo a destinazione uffici più una porzione dedicata ad autorimessa al piano interrato (per un totale di 9/10 posti auto).
- ❖ **Data inizio contratto:** 08/12/2018
- ❖ **Data fine contratto:** 07/12/2024
- ❖ **Durata:** 6 anni rinnovabile per un ulteriore periodo di 6 anni
- ❖ **Deposito cauzionale:** pari ad 3 mensilità del canone (equivalente ad Euro 120.000,00).
- ❖ **Possibilità di recesso:** esclusivamente a partire dall'inizio del secondo sessennio con almeno 12 mesi di preavviso
- ❖ **Adeguamento ISTAT:** 75% dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati
- ❖ **Canone:** Euro 480.000,00

SITUAZIONE CATASTALE

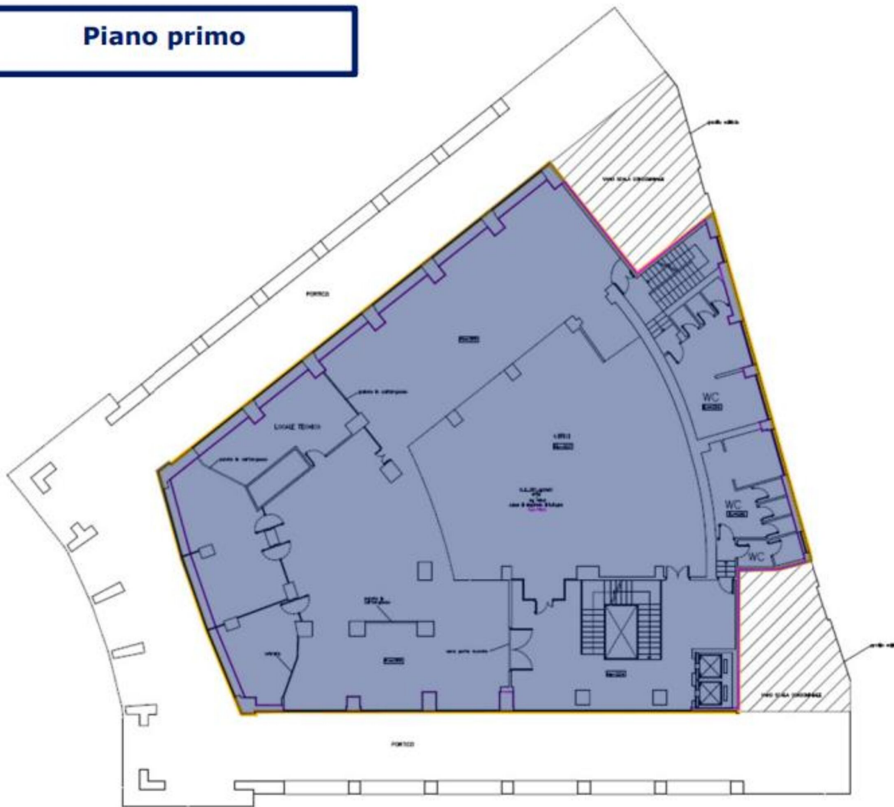
- ❖ Sulla base dell'ultima visura catastale effettuata le porzioni dell'immobile in oggetto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Rendita
187	416	69	Via delle Lame, 15 - Piano S1	C/6	4	8.684,82
187	416	74	Via Marconi 12, piano S2-T-1-2-3	A/10	5	68.977,98
187	416	75	Via Marconi 10, Piano T	C/1	10	24.663,81

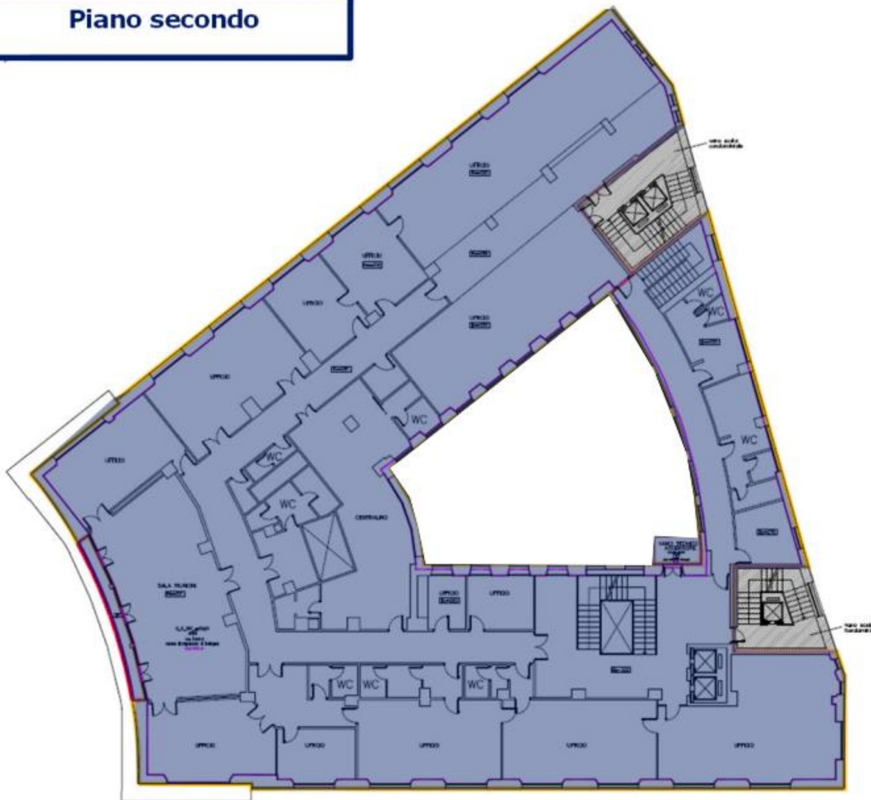
Piano secondo interrato



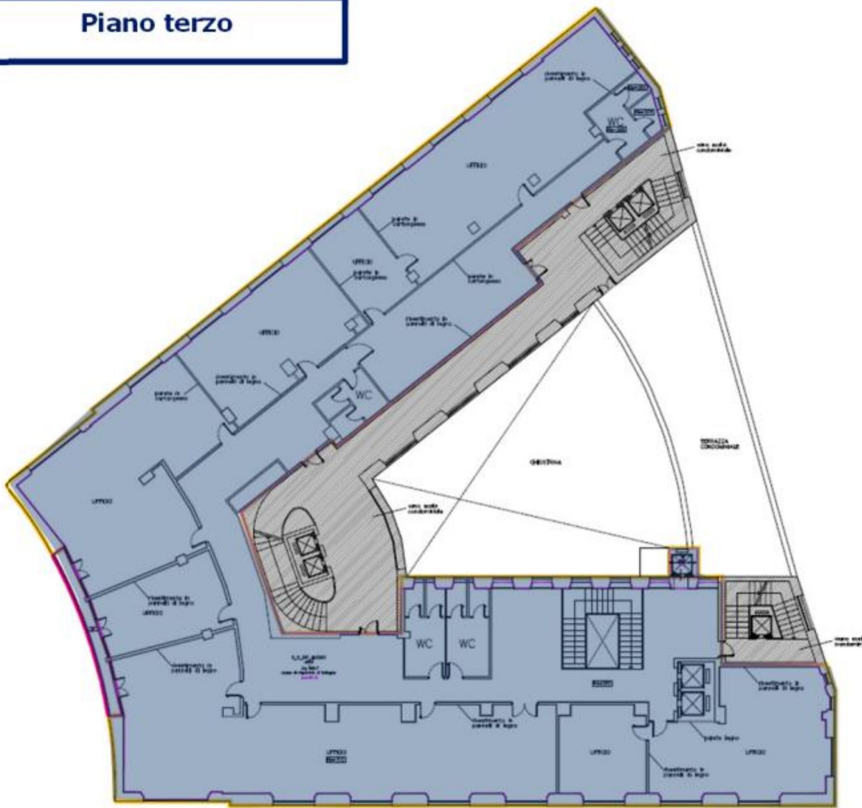
Piano primo



Piano secondo



Piano terzo



Il presente documento riveste carattere di assoluta riservatezza.

Nessuna parte del documento può essere riprodotta, ad alcun titolo, senza specifica autorizzazione di Italy Re Agency S.r.l., la quale declina ogni responsabilità per danni o pregiudizi che possano derivare dall'utilizzo non autorizzato delle informazioni e dei dati in esso contenuti.

Nonostante ogni mezzo sia stato profuso per assicurare l'accuratezza, la completezza e la veridicità dei dati e delle informazioni riportate e/o utilizzare nel presente lavoro, nessuna responsabilità potrà comunque essere imputata a Italy Re Agency S.r.l., in relazione all'attendibilità dei materiali e delle informazioni ricevuti da terzi.

This document is strictly confidential.

No part of the document can be reproduced, for any reason, without the specific authorization of Italy Re Agency S.r.l., which declines any responsibility for damages or prejudices that may arise from the unauthorized use of the information and data contained therein.

Although every means has been used to ensure the accuracy, completeness and truthfulness of the data and information reported and/or used in this work, no responsibility can still be attributed to Italy Re Agency S.r.l., in relation to the reliability of the materials and information received from third parties.