

## NOTE TECNICHE INFORMATIVE

**Lotto 1** - Unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Milano, Galleria Borella n. 3, piano Terra e Interrato.

L'unità immobiliare, ubicata nel condominio di Galleria Borella n. 3 a Milano, è censita al NCEU come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale
386	70	716	1	C/1	16	58 mq	€ 7.263,97	90 mq

Il negozio è situato al piano Terra dell'edificio e posizionato sull'angolo tra via Carducci e Galleria Borella. Nella sua conformazione attuale deriva dalla fusione di due unità immobiliari.

Gli ingressi all'unità immobiliare sono posti su via Carducci.

L'unità immobiliare è dotata di tre vetrine con infissi in metallo con vetro singolo e saracinesche in ferro. Due delle vetrine affacciano direttamente su via Carducci mentre la terza vetrina affaccia su Galleria Borella.

Il locale principale si presenta come un unico ambiente di altezza di metri 4,37 circa con scala di collegamento che conduce al piano interrato dove attualmente si trovano i servizi igienici e i locali ad uso deposito.

I locali del piano interrato sono raggiungibili anche attraverso gli spazi comuni condominiali dalla porta che si trova nel corridoio comune del piano cantine.

Il pavimento in parquet del piano terra è stato in gran parte rimosso ed è presente il massetto in cemento. Le pareti sono tinteggiate. Al piano Interrato i pavimenti sono in ceramica

L'unità immobiliare, al momento inutilizzata, presenta uno stato manutentivo scadente con impianto elettrico non a norma ed impianto di riscaldamento non presente a partire dal punto di distribuzione dell'impianto centralizzato del condominio.

Attestato di prestazione energetica: la Classe energetica dell'appartamento risulta essere G (482.94 kWh/mq anno).

### **SITUAZIONE LOCATIVA:**

L'immobile è libero, non locato.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO:**

Edificio di pregio, realizzato nel corso degli anni '50 del secolo scorso. La facciata principale è rivestita con elementi in pietra. Complessivamente l'edificio si presenta in discreto stato manutentivo.

Nel corso del 2020 gli esterni della galleria Borella sono stati interamente riqualificati su progetto della Reale immobili spa, proprietaria dell'edificio posto verso p.zza Sant' Ambrogio.

### **DATI URBANISTICI:**

Nel vigente PGT (Piano di Governo del Territorio) l'edificio è inserito nel perimetro TUC (Tessuto urbano consolidato) e rientra nei NAF (Nuclei di Antica Formazione) con "Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie" e in cui sono ammessi interventi a partire dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

### **SPESE DI GESTIONE:**

L'unità immobiliare partecipa alle spese di condominio secondo i seguenti Millesimi:

Sistema Socio Sanitario



Regione  
Lombardia

ATS Milano  
Città Metropolitana

Proprietà 88,50 mm;

Riscaldamento 63,40 mm;

Portierato e illuminazione 67,32 mm.

L'importo delle spese ordinarie / anno ammontano a circa € 5.100

9



Stralcio planimetria catastale – sub 716

