

REDDY'S GROUP SRL

SERVIZI INTEGRATI DI CONSULENZA IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

Spettabile

Innovhub Stazioni Sperimentali per l'Industria S.r.l.

Via G. Colombo, 79

20133 Milano

Milano, 29.03.2021

PRATICA ISI.002

INCARICO cod. n. 118/21

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE E DEL VALORE DI MERCATO

CIRCA I SEGUENTI BENI

- "Area Seta" sita in Milano, Via Giuseppe Colombo, 83;
- "Area Carta" sita in Milano, Via Giuseppe Colombo, 83;
- "Area Oli e Grassi" sita in Milano, Via Giuseppe Colombo, 79.

DATA DI RIFERIMENTO: Relazione tecnica di stima aggiornata al I semestre 2021



RICS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

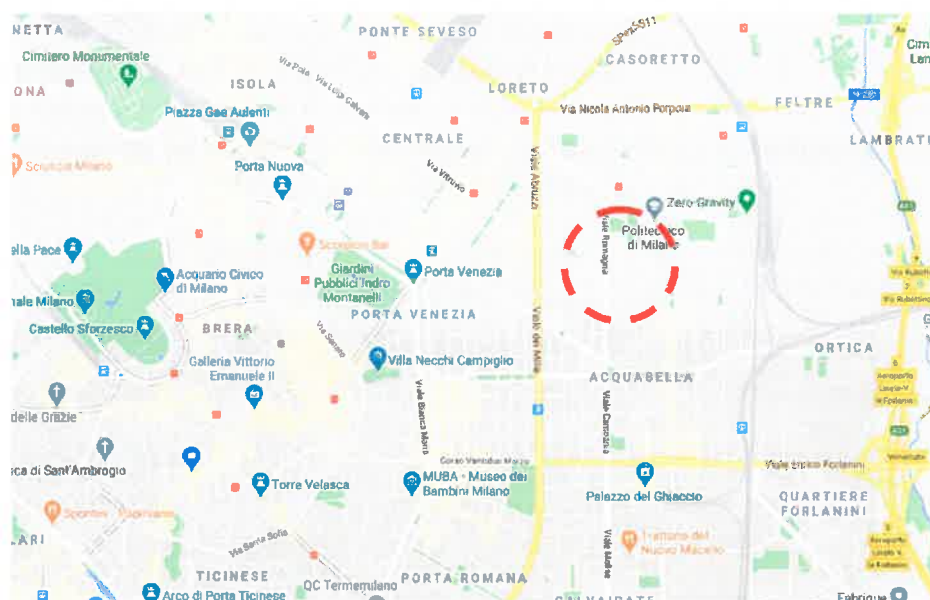
Il presente documento è valido solo per gli scopi indicati specificatamente. Questo documento deve intendersi riservato e non potrà essere divulgato a terzi, anche per estratti, tramite stampa o qualsiasi altro mezzo di informazione senza il nostro preventivo consenso scritto.

AREA OLI E GRASSI

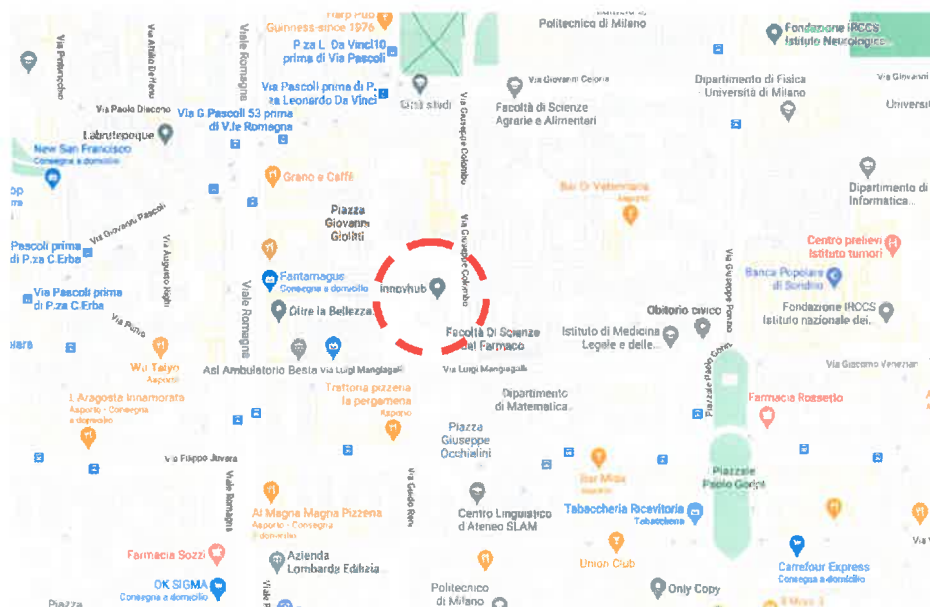
03 – 1 di 3

Inquadramento territoriale

Comune: Milano / Via Giuseppe Colombo, 79
 Posizione/ Area: periferica / Piola
 Caratteristiche: zona prevalentemente residenziale / direzionale



Mappa generale - fonte: maps.google.it



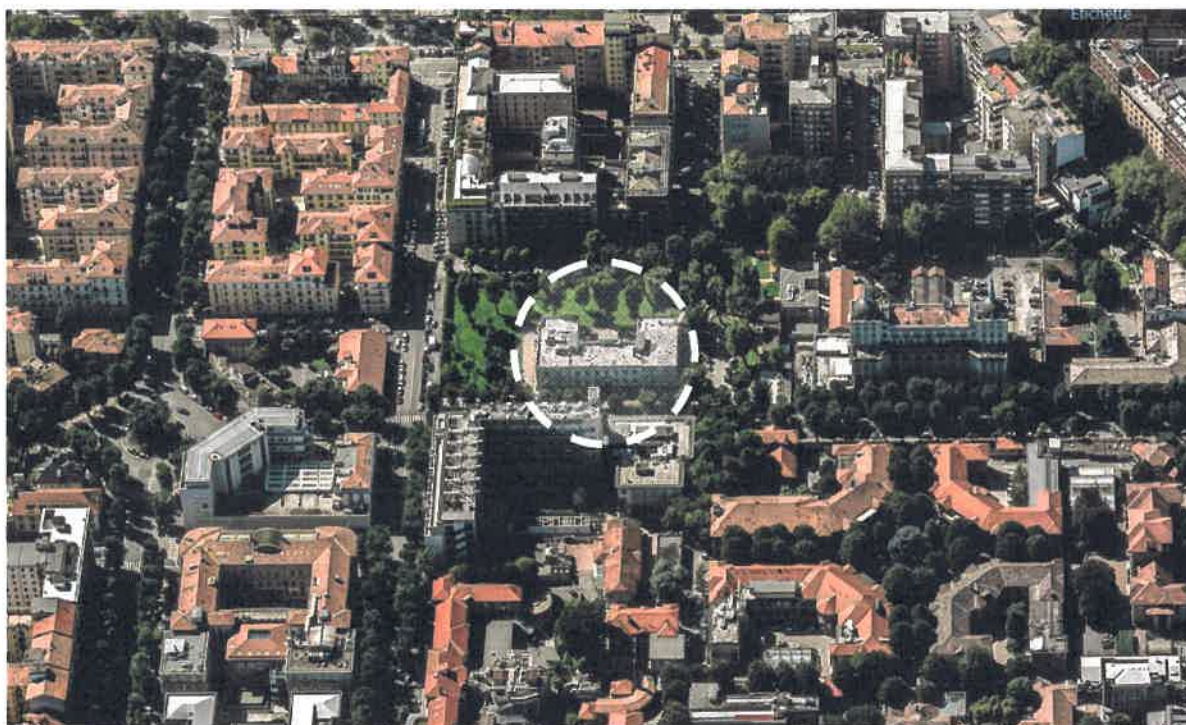
Mappa di dettaglio - fonte: maps.google.it

AREA OLI E GRASSI**03 – 2 di 3****Descrizione del bene**

Descrizione: Il bene oggetto di analisi è composto da diversi edifici. In particolare l'Edificio A, l'edificio principale, è destinato a uffici / laboratori. Tale edificio è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato e un primo piano.

Si rimanda alla tabella di seguito riportata per il dettaglio circa le superfici (piani, consistenze, etc.), per le destinazioni d'uso del bene.

Vista/planimetria: si riporta di seguito una vista aerea del complesso (il cui perimetro è in figura delimitato attraverso la campitura).



Fonte: google earth

Stato di conservazione e manutenzione: il bene come riferito dal Cliente si presenta **condizioni manutentive buone.**

AREA OLI E GRASSI

03 – 3 di 3

Valutazione

Edificio OLI E GRASSI - Milano, Via Giuseppe Colombo 79

Stato AS IS
Valutazione riferita al I Semestre 2021

Tab. 3

		a	b	c = a x b	d	e = c x d	f	g = d / f
destinazione d'uso		superficie di riferimento (mq.)	coefficiente	superficie coefficientata (mq.)	canone medio unitario (euro/mq/yr)	canone complessivo (euro/yr)	cap rate	importo totale (euro)
[1]		[2]			[3]			
EDIFICIO A								
Piano seminterrato	Ufficio/laboratorio	1.088	0,80	870	190,00	165.376,00	7,00%	2.362.514,29
Piano rialzato	Ufficio/laboratorio	1.088	1,00	1.088	190,00	206.720,00	7,00%	2.953.142,86
Primo piano	Ufficio/laboratorio	1.107	1,00	1.107	190,00	210.330,00	7,00%	3.004.714,29
Totale edificio A		3.283,00		3.065,40		582.426,00		8.320.371,43
[4]								
EDIFICIO B	Archivio	61	1,00	61	75,00	4.575,00	7,50%	61.000,00
EDIFICIO C								
	Depositi ed ex abitaz. Custode	367	1,00	367	75,00	27.525,00	7,50%	367.000,00
EDIFICIO D								
	Deposito	108	1,00	108	75,00	8.100,00	7,50%	108.000,00
EDIFICIO E								
	Box	a corpo				3.250,00	6,50%	50.000,00
EDIFICIO F								
	Cabine elettriche	36	1,00	36	0,00	0,00	0,00%	0,00
EDIFICIO G								
	Deposito	42	1,00	42	75,00	3.150,00	7,50%	42.000,00
EDIFICIO H								
	Deposito rifiuti speciali	50	1,00	50	75,00	3.712,50	7,50%	49.500,00

[1] - Le destinazioni d'uso sono state desunte sulla base della documentazione fornita dal Cliente. In particolare per l'Edificio A vi è un utilizzo misto di uffici / laboratori come da documentazione fornita dal Cliente e che i vari locali sono potenzialmente tutti utilizzabili come uffici (con relativamente modesti interventi di adattamento per i locali ora utilizzati come laboratori).

[2] - Le superfici qui indicate sono state ricavate dalla documentazione fornita dal Cliente (Tavola "Planimetria generale" Divisione Oli e Grassi del 23/03/2018).

[3] - Il canone annuo medio unitario di riferimento tiene conto della ubicazione del bene e delle caratteristiche generali del bene stesso (destinazione d'uso, tipologia, dotazioni, finiture, stato di conservazione, etc.) come dichiarate dal Cliente.

[4] - Le superficie degli edifici da B a H sono prevalentemente sviluppate al piano terra.

VALORE DEL BENE		nello stato "AS IS"	arrotondato	euro	9.000.000,00
Edificio A	Valore unitario	arrotondato	euro/ mq	2.700,00	
Edificio B	Valore unitario		euro/ mq	1.000,00	
Edificio C	Valore unitario		euro/ mq	1.000,00	
Edificio D	Valore unitario		euro/ mq	1.000,00	
Edificio G	Valore unitario		euro/ mq	1.000,00	
Edificio H	Valore unitario		euro/ mq	1.000,00	

La presente stima è redatta presumendo che suolo, sottosuolo e soprassuolo (cioè compresi tutti i fabbricati) siano già stati - ove necessario - bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale. E' stato inoltre ipotizzato che il bene non presenti criticità dal punto di vista statico / strutturale / geologico / idraulico / antincendio, etc. (non sono state condotte da RG verifiche in merito).