

Via Riva di Trento, 17A – Milano

Opinione di Valore

Per: CrowdFundMe



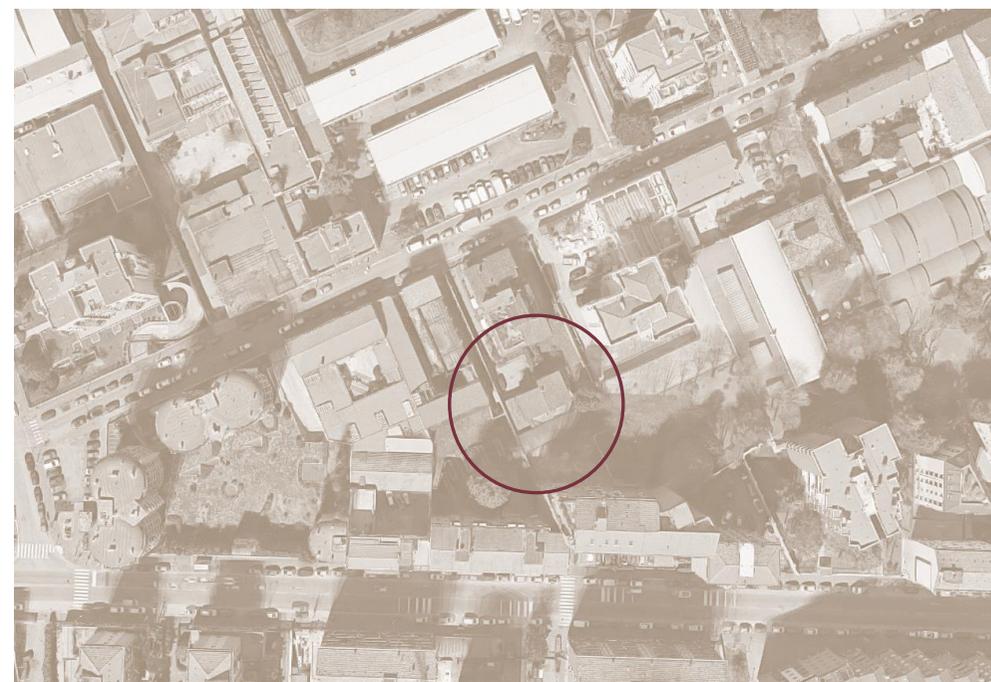
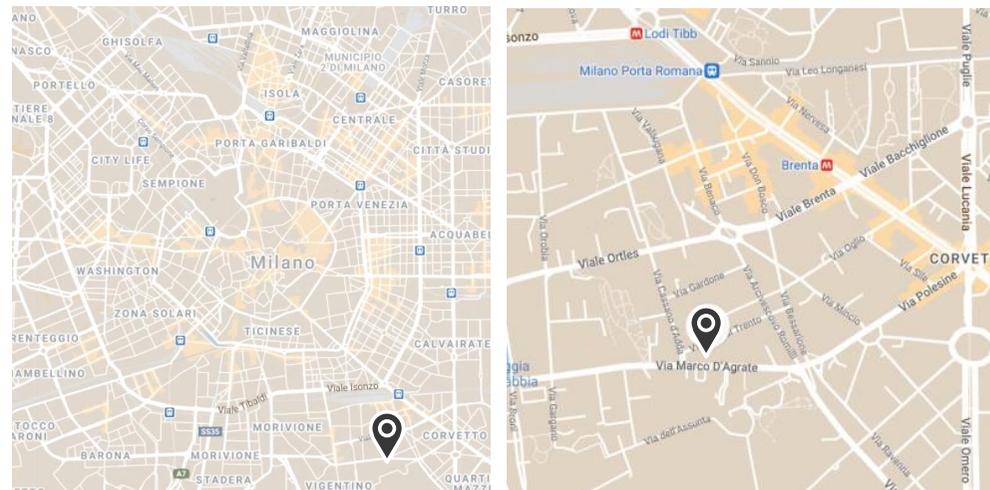
MILANO, 01/04/2022 | AS-19-0024.05

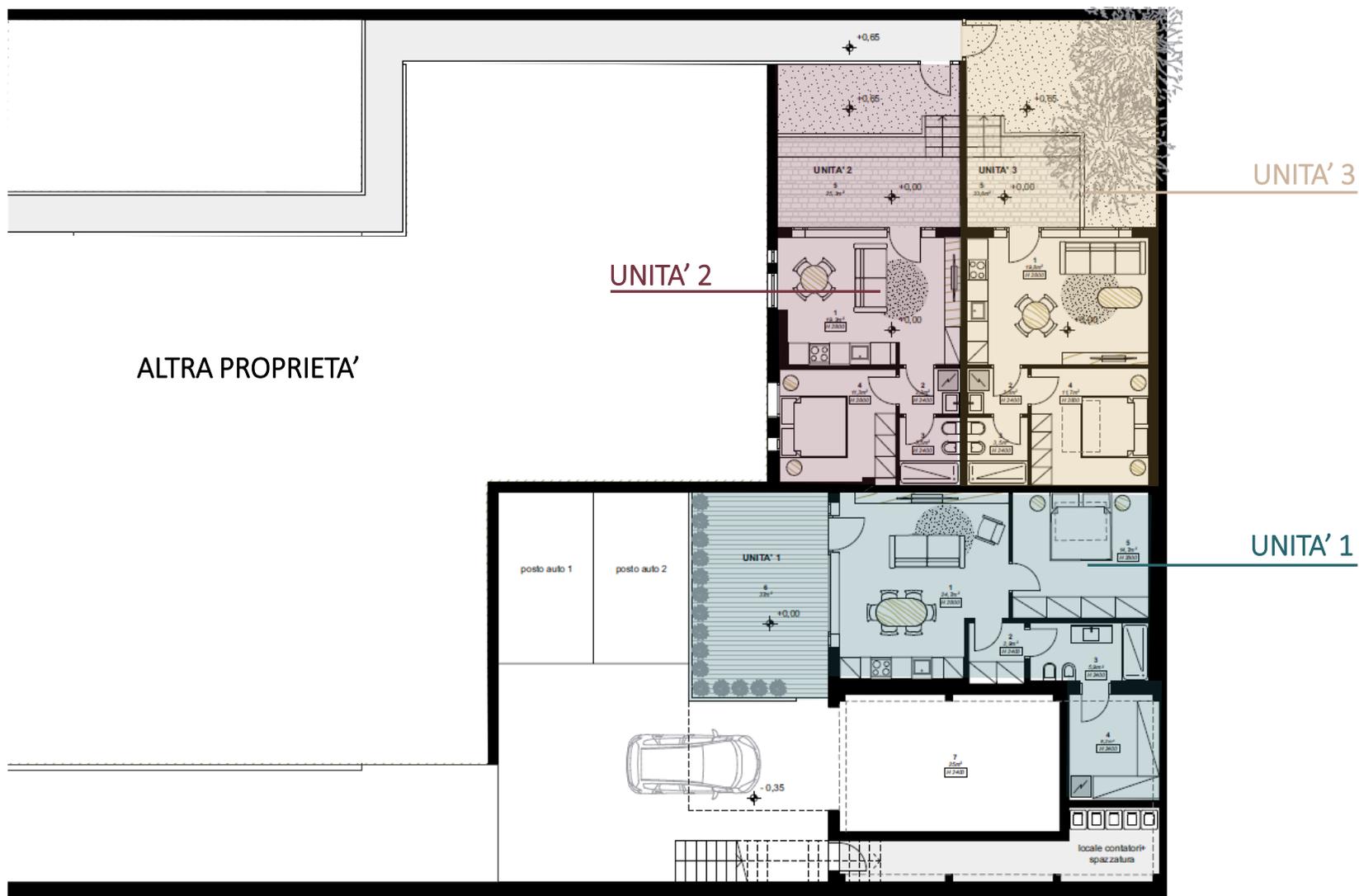
MILANO – VIA RIVA DI TRENTO 17A

RINOFANTO DEVELOPMENT

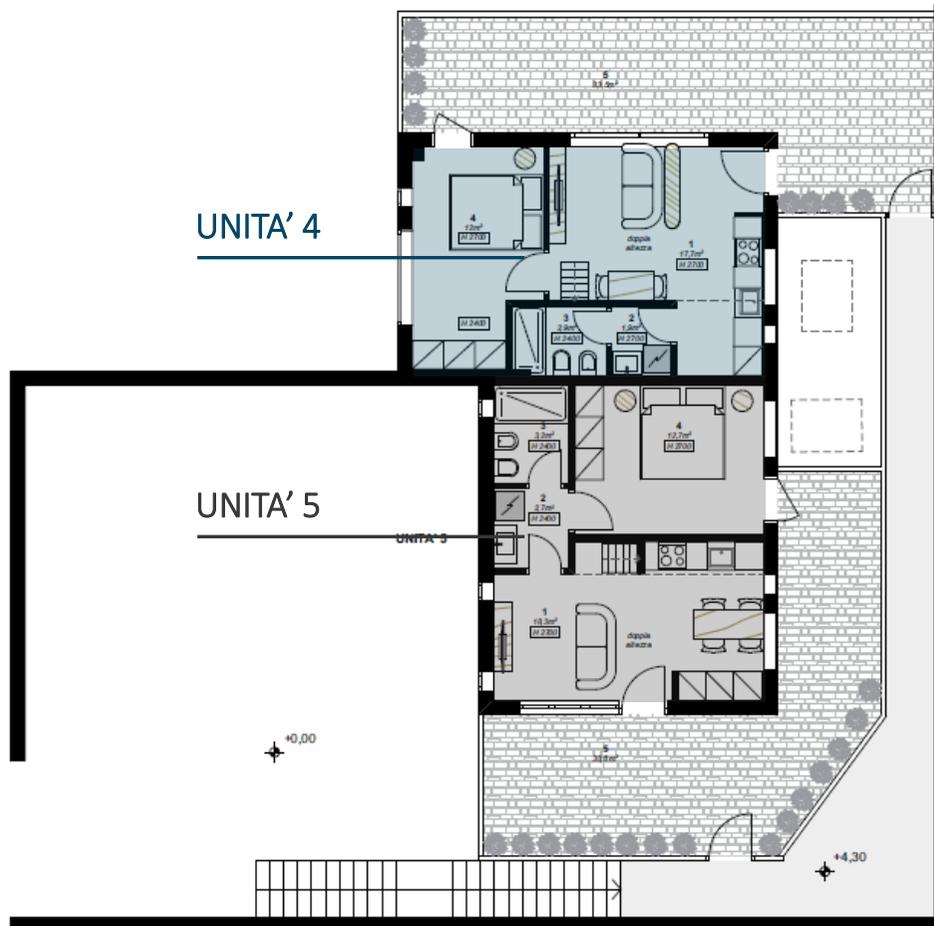
AS-19-0024.05_Ref. Date: 01/04/2022

Identificazione Asset:	
Ubicazione	Via Riva di Trento 17A – Milano 20139
Oggetto di Analisi	Sviluppo immobiliare denominato 'Riva di Trento'
Destinazione d'uso	Residenziale
Location	<p>La proprietà immobiliare è ubicata nel territorio comunale di Milano, in via Riva Di Trento ad un chilometro dalla sede di Fondazione Prada - ex Scalo di Milano Porta Romana, area di prossima rigenerazione urbana per lo sviluppo del villaggio Olimpico in occasione delle olimpiadi invernali di Milano- Cortina del 2026.</p> <p>Il contesto è la tipica periferia periurbana caratterizzata dalla presenza di fabbricati terra cielo del tipo condominio di molte unità e sviluppo a torre.</p> <p>Buona dotazione di servizi particolare (in particolare la vivacità sociale, specie nelle ore serali) e agevole la connessione al centro storico, grazie al passaggio della linea M3 (1 Km dal cespite la stazione di Corvetto), oltre che il tram (200 mt). L'area sconta la limitata disponibilità di aree per il parcheggio.</p> <p>La proprietà immobiliare è costituita da un lotto urbano intercluso sul quale insiste un edificio residenziale unifamiliare realizzato negli anni '70 del Novecento. Il progetto di valorizzazione prevede, previo intervento di ristrutturazione e frazionamento, la realizzazione di 5 appartamenti di cui 3 monolocali (Unità 1-2-3) al piano terra e 2 bilocali del tipo duplex (Unità 4-5) al piano primo. Completano la proprietà un box auto di 25 mq e due posti auto scoperti.</p>
Descrizione Asset	<p>Il corpo fabbrica sarà organizzato su due livelli, con doppio accesso, di cui uno pedonale, comune per le unità 2 e 3, ed il secondo, pedonale e carraio, riservato alle unità 1- 4- 5.</p> <p>Tutte le unità saranno realizzate con finiture di fascia alta, impianto di domotica e smart house, con spazi pertinenziali scoperti esclusivi.</p> <p>In termini di investment grade, le unità in progetto godono di una location in un contesto di forte rigenerazione urbana e di prossima riqualificazione ma scontano una posizione di piano ed un layout distributivo non ottimale in relazione alle caratteristiche di luminosità generalmente richieste per spazi abitativi di questa tipologia e stand qualitativo.</p>
Situazione Locativa	L'asset immobiliare risulta essere interamente sfitto.

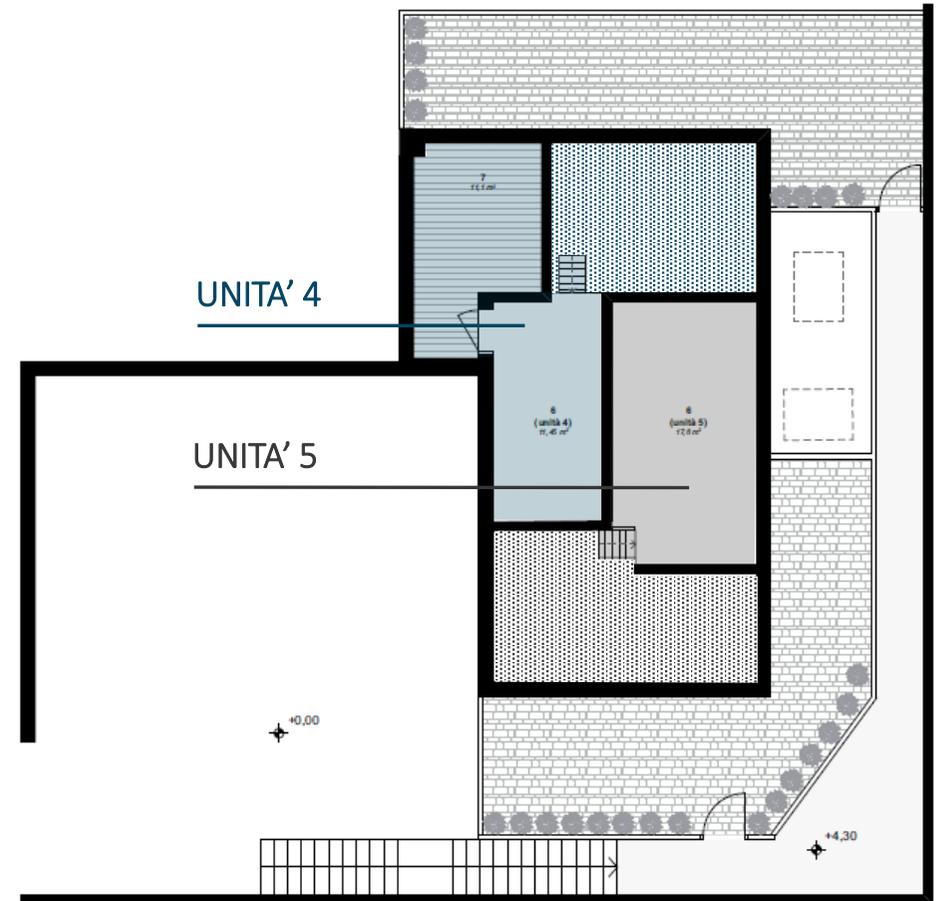




PROGETTO – PIANO TERRA



PROGETTO – PIANO PRIMO



PROGETTO – SOTTOTETTO

Il Superfici lorde

Le superfici lorde delle unità immobiliari possono essere così rappresentate:

- **UNITA' 1:** 105,60 mq
- **UNITA' 2:** 67,70 mq
- **UNITA' 3:** 78,50 mq
- **UNITA' 4:** 97,65 mq
- **UNITA' 5:** 95,10 mq
- **POSTO AUTO SCOPERTO:** 15,00 mq
- **POSTO AUTO SCOPERTO:** 15,00 mq
- **BOX AUTO:** 25,00 mq

La superficie complessiva è pari a 499,55 mq.



SITUAZIONE ATTUALE

Unità 1	Piano	Destinazione d'uso	Gross Area [mq]
Unità 1	TERRA	residenziale	68,60
Unità 1	TERRA	giardino e patio	37,00
Unità 1			105,60
Unità 2	TERRA	residenziale	42,30
Unità 2	TERRA	giardino e patio	25,40
Unità 2			67,70
Unità 3	TERRA	residenziale	44,90
Unità 3	TERRA	giardino e patio	33,60
Unità 3			78,50
Unità 4	PRIMO	residenziale	41,60
Unità 4	PRIMO	terrazzi	33,50
Unità 4	SOTTOTETTO	terrazzi	11,10
Unità 4	SOTTOTETTO	soppalco	11,45
Unità 4			97,65
Unità 5	PRIMO	residenziale	43,90
Unità 5	PRIMO	terrazzi	33,60
Unità 5	SOTTOTETTO	soppalco	17,60
Unità 5			95,10
Posto auto 1	TERRA	Posto auto scoperto	15,00
Posto auto 2	TERRA	Posto auto scoperto	15,00
Box auto	TERRA	Box auto	25,00
Parcheggio			55,00
TOTALE			499,55

Il mercato immobiliare di riferimento

Il mercato residenziale di Milano nel corso degli ultimi 6 – 12 mesi ha evidenziato valori di vendita in crescita nella maggior parte delle zone.

Secondo gli ultimi dati FIMAA e della Camera del Commercio di Milano, il 2021 si è chiuso con un incremento medio delle quotazioni unitarie del 2,15% rispetto al 2020.

Il quartiere che ha registrato il massimo incremento è la zona Pacini- Ponzio con una quotazione media- riferita al nuovo di 4.325 euro/mq in crescita del 10,9% rispetto al 2020, mentre, a livello di macroarea, l'area sud registra la migliore performance.

In generale sono cresciuti i valori delle aree più esterne e periferiche a conferma di una ricerca da parte del mercato locale di spazi di più ampio respiro e con disponibilità di ampi spazi pertinenziali, unitamente ad efficienza energetica e bassi costi di gestione.

Le attese per il secondo semestre del 2022 sono di ulteriore crescita sia in termini di nuove costruzioni (+6,5%) che in termini di prezzo medio scambiato con stima di crescita sul fatturato globale dell'11,5%.

In termini di nuovi sviluppi, è prevista l'immissione di ulteriori 1.650 unità distribuite in circa 50 iniziative immobiliari. I tagli maggiormente ricercati sono il trilocale e il quadri vani, con superfici fino a 150 mq.

Analisi in situ

Le indagini condotte confermano livelli medio-bassi di offerta di prodotto nuovo nella microarea di riferimento.

I dati OMI, con valori unitari massimi di 5.000 euro/mq confermano la limitata disponibilità di prodotto nuovo / ristrutturato.

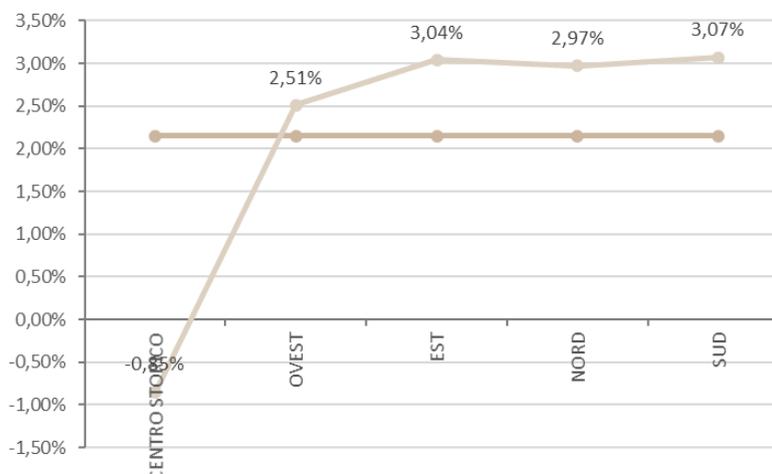
L'analisi comparativa dei prodotti residenziali nuovi / ristrutturati, riportata nella successiva pagina con le opportune ponderazioni ed aggiustamenti percentuali, evidenzia prezzi richiesti compresi tra i 4.500 ed i 4.900 euro/mq, a conferma del valore unitario dell'osservatorio OMI.

Le 6 proposte presenti sul mercato della compravendita della microzona di riferimento sono state oggetto di adeguamento percentuale per allinearne il prezzo alle caratteristiche delle unità oggetto di valutazione, con *adjustment* percentuali relativi all'ubicazione, all'appeal architettonico dell'edificio, alla dimensione planimetrica, allo stato manutentivo, alle dotazioni (impianti e arredo) ed al piano (considerando, per quest'ultimo aspetto, un adeguamento per allineare i valori ad un riferimento di «piano terra»).

A seguito di tali adeguamenti, il valore medio unitario (benchmark) risultante è pari a 4.600 euro/mq.

In relazione al parcheggio, si sono ritenuti congrui valori a corpo di 17.500 euro per i posti auto scoperti e di 50.000 euro per il box auto.

Differenziali di crescita per area rispetto alla media annua



Fonte: FIMAA- CamCom Milano, analisi K2Real.

Quotazioni OMI

OMI Zona D20 (II sem. 2021)		Valore di Mercato			Canoni annui di locazione		
Tipologia	Status	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX
		[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]
Abitazioni Civili	Ottimo	3.200	4.100	5.000	123	157	191
Abitazioni Civili	Normale	2.200	2.650	3.100	78	100	122
Abitazioni Economico	Ottimo	2.200	2.450	2.700	85	98	112
Abitazioni Economico	Normale	1.700	1.900	2.100	66	75	84
Box	Normale	1.300	1.650	2.000	70	89	108

Tabella dei comparativi

		A	B	C	D	E	F
							
		Via Riva di Trento	Via Arcivescovo Romilli 26	Via Arcivescovo Romilli 26	Via Gardone 25	Via Riva di Trento	Via Oglio 35
CONSISTENZE	mq	47	55	60	85	50	48
RICHIESTA	€	219.000	269.000	279.000	375.000	235.000	218.000
	€/mq	4.660	4.891	4.650	4.412	4.700	4.542
UBICAZIONE	%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
APPEAL ARCHITETTONICO	%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 10%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
DIMENSIONE	%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
STATO MANUTENTIVO	%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 10%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
ARREDAMENTO (INCLUSO) E DOTAZIONI IMPIANTI	%	SUPERIORE -10%	INFERIORE 5,0%	INFERIORE 5,0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
PIANO	%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
TRATTATIVA	%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOTALE	€/mq	4.427	4.891	4.650	4.853	4.465	4.315
BENCHMARK	€/mq	4.600					

Processo di analisi

Technicality & modello di Analisi

In sede di valutazione sono stati applicati principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, facendo ricorso al **“Market Approach” (Approccio Comparativo)**, basato sul confronto fra l’asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per la determinazione del Valore di Mercato (unit by unit) delle cinque unità immobiliari residenziali, è stata definita la superficie commerciale (GLA-Gross Lettable Area) di ciascuna residenza considerando congrue ponderazioni percentuali del 100% per gli spazi abitativi e del 50% per i soppalchi non abitabili (sottotetto) e per i giardini esterni privati.

Le singole superfici commerciali ponderate possono essere così rappresentate:

- **UNITA' 1:** 87,10 mq
- **UNITA' 2:** 55,00 mq
- **UNITA' 3:** 61,70 mq
- **UNITA' 4:** 69,63 mq
- **UNITA' 5:** 69,50 mq

In relazioni a tali assunzioni, la superficie commerciale ponderata complessiva è pari a 342,93 mq.

Considerazioni valutative

Definita la superficie commerciale delle unità immobiliari, il parametro medio unitario (benchmark) di 4.600 euro/mq è stato ulteriormente calibrato sulle residenze in oggetto con ulteriori “adjustment factors” relativi a “esposizione” (deprezzando le unità particolarmente penalizzate per posizione e vista) e “piano” (apprezzando le unità poste ad un livello superiore al piano terra).

Il relazione a tali considerazioni, questi i valori unitari considerati per ciascuna unità immobiliare:

- **UNITA' 1:** 3.910,00 euro/mq
- **UNITA' 2:** 4.140,00 euro/mq
- **UNITA' 3:** 4.370,00 euro/mq
- **UNITA' 4:** 4.600,00 euro/mq
- **UNITA' 5:** 4.600,00 euro/mq

In relazione al parcheggio, si sono ritenuti congrui valori a corpo di 17.500 euro per i posti auto scoperti e di 50.000 euro per il box auto.

L’applicazione dei valori unitari sopra definiti alla superficie commerciale di ciascuna unità definisce il Valore di Mercato complessivo (da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori di mercato, ad intervento di ristrutturazione completato) **di 1.565.000 euro.**

Nella pagina seguente, il dettaglio per singola unità immobiliare.

Unità 1	Piano	Destinazione d'uso	Gross Area [mq]	Weight [%]	Superficie commerciale [mq]	Bench. Average [Euro/mq]	Adjust. 'esposizione' [%]	Adjust. 'piano' [%]	Gross Value-Unitary [Euro/mq]	Gross Value [Euro]	Gross Value [Euro]
Unità 1	TERRA	residenziale	68,60	100%	68,60	4.600,00	-15%	0%	3.910	268.226	
Unità 1	TERRA	giardino e patio	37,00	50%	18,50	4.600,00	-15%	0%	3.910	72.335	
Unità 1			105,60		87,10					340.561	340.000
Unità 2	TERRA	residenziale	42,30	100%	42,30	4.600,00	-10%	0%	4.140	175.122	
Unità 2	TERRA	giardino e patio	25,40	50%	12,70	4.600,00	-10%	0%	4.140	52.578	
Unità 2			67,70		55,00					227.700	230.000
Unità 3	TERRA	residenziale	44,90	100%	44,90	4.600,00	-5%	0%	4.370	196.213	
Unità 3	TERRA	giardino e patio	33,60	50%	16,80	4.600,00	-5%	0%	4.370	73.416	
Unità 3			78,50		61,70					269.629	270.000
Unità 4	PRIMO	residenziale	41,60	100%	41,60	4.600,00	-5%	5%	4.600	191.360	
Unità 4	PRIMO	terrazzi	33,50	50%	16,75	4.600,00	-5%	5%	4.600	77.050	
Unità 4	SOTTOTETTO	terrazzi	11,10	50%	5,55	4.600,00	-5%	5%	4.600	25.530	
Unità 4	SOTTOTETTO	soppalco	11,45	50%	5,73	4.600,00	-5%	5%	4.600	26.335	
Unità 4			97,65		69,63					320.275	320.000
Unità 5	PRIMO	residenziale	43,90	100%	43,90	4.600,00	-5%	5%	4.600	201.940	
Unità 5	PRIMO	terrazzi	33,60	50%	16,80	4.600,00	-5%	5%	4.600	77.280	
Unità 5	SOTTOTETTO	soppalco	17,60	50%	8,80	4.600,00	-5%	5%	4.600	40.480	
Unità 5			95,10		69,50					319.700	320.000
Posto auto 1	TERRA	Posto auto scoperto	15,00	100%	15,00	17.500,00	0%	0%		17.500	
Posto auto 2	TERRA	Posto auto scoperto	15,00	100%	15,00	17.500,00	0%	0%		17.500	
Box auto	TERRA	Box auto	25,00	100%	25,00	50.000,00	0%	0%		50.000	
Parcheggio			55,00		55,00					85.000	85.000
TOTALE			499,55		397,93						1.565.000

Nel presente documento, salvo diversamente indicato, ai termini di seguito elencati deve intendersi attribuita la corrispondente definizione.

Data di Riferimento

Rappresenta la data a cui si riferisce l'Opinione di Valore e a cui devono intendersi relazionate le condizioni di mercato e il potere d'acquisto della moneta, nonché lo stato di fatto in cui si trova l'asset oggetto di analisi. Si precisa che per 'condizioni di mercato' si intendono, a mero titolo esemplificativo, le condizioni economiche generali, i livelli dei prezzi e dei canoni di mercato, le condizioni di liquidità generale del mercato immobiliare, et al.

K2Real

È il soggetto incaricato da CrowdFundMe per la elaborazione dell'Opinione di Valore.

Cliente

È il committente dell'incarico, quale CrowdFundMe.

CrowdFundMe/CFM

Inteso come il portale di equity crowdfunding.

Offerente

È da intendersi quale promotore dell'iniziativa immobiliare.

Opinione di Valore

Si tratta dell'attività che K2Real si è impegnata a svolgere in favore del Cliente come disciplinato tra le parti.

Report

Rappresenta il documento di sintesi delle evidenze emerse prodotto da K2Real.

Asset o unità immobiliare

Si intende quale bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi, aree ed opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

GLA-Gross Lettable Area

Da intendersi quale tutta o parte della superficie lorda totale suscettibile di generare reddito. Nella fattispecie detta superficie, espressa in metri quadrati (mq), viene convenzionalmente determinata, a partire dalla superficie lorda, come segue: (a) per gli assets immobiliari a qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, terziario, commerciale, industriale et al): esclusione di vani e/o locali tecnici, impianti, vani scala e/o ascensori e relativi sbarchi (qualora non di uso esclusivo di un singolo asset immobiliare); (b) per i soli assets immobiliari a destinazione d'uso residenziale o, secondo assunzione, a destinazione d'uso diversa dal residenziale ma riconducibile a residenziale: virtualizzazione mediante coefficiente di ponderazione generalmente pari al 50% per balconi e 30% per terrazzi e sottotetti (in funzione dell'altezza minima utile raggiunta).

OMI

È l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

K2Real ha redatto la presente Opinione di Valore per conto del Cliente con l'obiettivo di fornire un'indicazione preliminare del valore, per finalità informative, del bene oggetto di analisi, senza che essa possa essere intesa come una valutazione immobiliare conforme agli standards internazionali riconosciuti dal settore (es. RICS, IVS, ABI etc.) e/o ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile Italiano, né come una *due diligence* tecnico-immobiliare, tenuto conto delle limitazioni poste alla base dell'analisi ed esplicitate nel presente documento.

Si riporta qui di seguito un estratto delle Condizioni Generali del contratto stipulato con il Cliente (il "Contratto").

Data di Riferimento

K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento a cui si riferisce l'analisi all'interno del Report. Non è escluso che successivamente a tale data potrebbero pertanto verificarsi eventi essenziali che non sono o saranno riflessi nel Report stesso.

Limiti dei servizi resi in conformità al Contratto

La formulazione da parte di K2Real di previsioni, proiezioni, ipotesi e giudizi non include in alcun modo la raccomandazione a fare o porre in essere azioni che verranno attuate in piena autonomia da chi prenderà tale decisione. Eventuali decisioni di investimento o finanziamento in relazione all'oggetto in analisi spetteranno alle parti interessate e le analisi condotte da K2Real, unitamente alle relative conclusioni, non costituiranno in alcun modo una raccomandazione o invito al loro compimento. La responsabilità di tali decisioni ricadrà pertanto esclusivamente su chi avrà preso tali decisioni.

Limitazione di responsabilità

K2Real non si assume né si assumerà alcun tipo di responsabilità e non risponderà, a titolo contrattuale, extracontrattuale o ad ogni altro titolo, nei confronti di qualsiasi altro soggetto terzo diverso dal Cliente, in relazione al contenuto prodotto nel Report [...]. In nessun caso K2Real verrà ritenuta responsabile per perdite, danni o spese consequenziali od incidentali (incluso senza limitazione perdita di profitti, opportunità, ecc.) anche qualora ne fosse stata manifestata la possibile esistenza, salvo in caso di dolo o colpa grave, tenuto conto del Contratto e delle relative Condizioni Generali e Limitazioni. Il Cliente è tenuto a manlevare e tenere indenne K2Real (ivi inclusi i relativi partner, amministratori, personale, collaboratori, consulenti e subappaltatori) da ogni eventuale pretesa di terzi, derivante dalla diffusione, dall'uso improprio e/o da quello non autorizzato dei risultati, delle informazioni e/o documenti prodotti a seguito dell'espletamento dei servizi resi in conformità al Contratto.

Limitazioni nell'uso del Report

Il Report potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Diritti sui risultati dei servizi resi in conformità al Contratto

K2Real rimane titolare di tutti i diritti sui risultati delle attività che compongono i servizi resi in conformità al Contratto e del relativo diritto di proprietà intellettuale. I dati, le relazioni, i documenti e le informazioni conseguiti dal Cliente a seguito dell'espletamento di tali servizi potranno essere utilizzati ai soli fini menzionati, impegnandosi comunque a fare in modo che siano mantenuti riservati e non divulgati a terzi. Il Report redatto da K2Real potrà essere inserito sulla piattaforma di CFM all'esclusiva consultazione del network CFM, secondo le modalità previste da CFM. L'accesso al Report o il possesso dello stesso – in originale o in copia – non dà il diritto al Cliente e/o al network di CFM di divulgarlo al pubblico attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di K2Real.

Clausola per il consenso al trattamento dei dati Regolamento (UE) 2016/679

Il Cliente, l'Offerente e K2Real si danno reciprocamente atto di essere a conoscenza del Regolamento (UE) n. 2016/679 – GDPR. Ciascuna Parte fornisce all'altra il consenso al trattamento dei propri dati direttamente o indirettamente, attraverso terzi, secondo quanto previsto dal GDPR relativamente alle finalità necessarie alla gestione del Contratto e delle Informazioni Riservate.

Legge applicabile e Foro Competente

Il Contratto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana. Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Analisi "desktop"

K2Real, per formulare la presente Opinione di Valore, ha svolto un'analisi "desktop", che è da intendersi quale analisi parametrica, condotta senza sopralluogo (esterno e/o interno) dell'asset medesimo ma basata esclusivamente sulla documentazione fornita dal Cliente e/o Offerente (ivi compresi superfici e/o altri dati di consistenza) e sui dati di mercato rilevati dalle fonti istituzionali di osservazione del mercato immobiliare o direttamente rilevati nel bacino di interesse. A quest'ultimo riguardo, si precisa che K2Real ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento della presente Opinione di Valore, laddove non si esclude tuttavia che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili all'oggetto valutato che possano far variare i parametri impiegati nella presente analisi ed influire sulle relative considerazioni e conclusioni.

Attendibilità delle informazioni utilizzate

Tutte le informazioni utilizzate ai fini della elaborazione della presente Opinione di Valore (ivi comprese quelle fornite dal Cliente e/o Offerente), sulle quali K2Real ha basato le proprie considerazioni e conclusioni o semplicemente citate nel Report, sono assunte come attendibili, complete ed accurate, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica indipendente. K2Real non assume pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità, esattezza o completezza di dati, opinioni o stime fornite anche da terzi ed impiegate nello svolgimento dei servizi resi in conformità al Contratto, ancorché raccolte presso fonti ritenute affidabili. In particolare si precisa che K2Real non ha condotto alcuna verifica di natura amministrativa, giuridica, legale o tecnica con riferimento, a mero titolo esemplificativo, al titolo di proprietà, al rispetto di norme generali, particolari o speciali, alla copertura assicurativa degli immobili, alla presenza di contratti di gestione immobiliare, et sim.

Incertezza di scenario

L'esplosione del nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "Pandemia Mondiale" in data 11 Marzo 2020 e le ultime vicende legate alla crisi del contesto geopolitico, hanno impattato i mercati finanziari globali. Sono state adottate restrizioni di viaggio in diversi Paesi. Il mercato ha subito forti impatti in molteplici settori. Alla data di valutazione, si consideri pertanto di poter conferire minore attendibilità alle evidenze di mercato, riferite anche al periodo antecedente agli eventi citati e utilizzate ai fini comparativi per sostanziare le opinioni di valore. Invero, l'attuale risposta agli eventi citati riflette una situazione in cui siamo dinanzi ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio. Le nostre valutazioni sono dunque elaborate in "condizioni di materiale incertezza valutativa", di cui al VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Conseguentemente, alla nostra valutazione dovrebbe essere attribuita minor certezza – ed un maggiore grado di cautela – che in condizioni ordinarie. Considerando l'impatto futuro, a tutt'oggi ignoto, degli eventi citati potrebbe avere sul mercato immobiliare, si raccomanda di revisionare frequentemente le valutazioni di questi asset.

Costi transazionali e/o fiscali

I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, transazionali o altri, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'asset immobiliare.

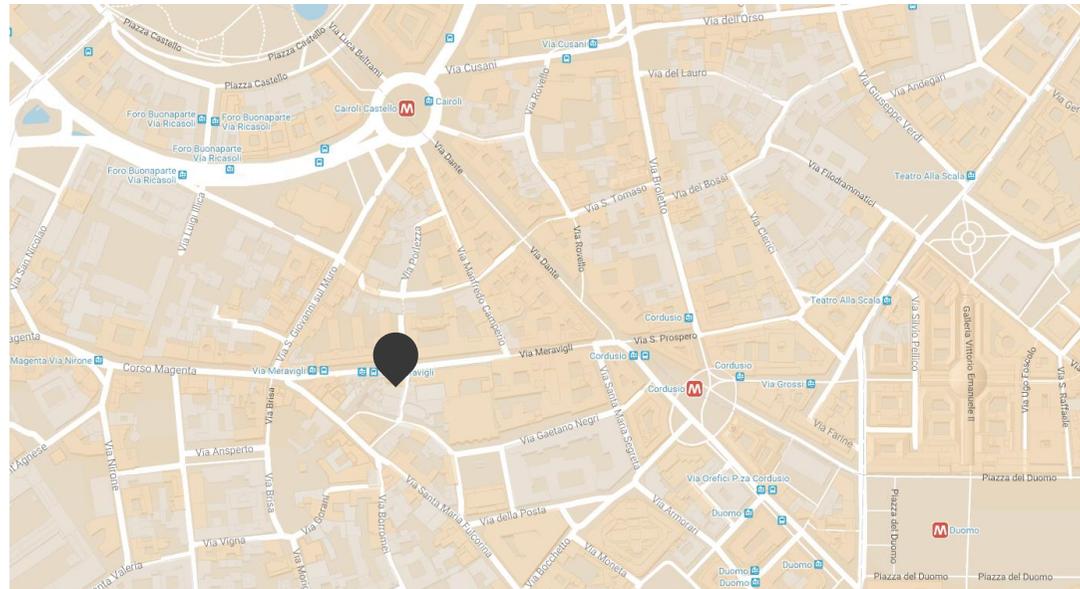
Limiti di indagine di natura giuridica e tecnica

K2Real non ha verificato né la titolarità né le passività, gravami o altri diritti sulla proprietà. K2Real ha pertanto presupposto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili nell'ambito dei confini e trasferibili, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso ordinarie procedure.

K2Real non ha eseguito alcuna indagine sulla regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'asset oggetto di analisi assumendo pertanto che l'asset sia dotato di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie e relative conformità.

Limiti di indagine in ordine a passività ambientali

K2Real non ha eseguito alcuna indagine di natura ambientale per rilevare la presenza sostanze o materiali inquinanti o pericolosi quali ad esempio amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. La presente Opinione di Valore quindi non considera la presenza anche solo potenziale di passività ambientali, così come i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.



HEADQUARTER

Via Meravigli, 13 – 20123 Milano

+39 02 45471386

www.k2real.com



+39 02 45471387



info@k2real.com

