

| | | |
|--|-----------|---------------|
| RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI ESISTENTI | ID | 522506 |
|--|-----------|---------------|

| | | | | | |
|-------------------|--|-----------|-------------|--------------|-------------|
| Banca richiedente | Banco BPM S.p.A. | | | | |
| Filiale di | CENTRO CORPORATE MILANO 1 | Cod. Area | 8301 | Cod. Filiale | 1040 |
| Referente | Marchesi Paolo - Mail: pa.marchesi@bancobpm.it | | | | |

| | | | |
|--------------------|--------------------------------------|-----|----------------|
| Nominativo cliente | VIMERCATI SPA | NDG | 1130788 |
| Contatto | Mail: lorenzo.pincelli@vimercati.com | | |

| | | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Comparto | AZIENDE | Ambito della Valutazione | Concessione del Credito |
| Tipologia Immobiliare | Industriale | Tipo di incarico | FULL |
| Finalità Valutazione | Liquidità | Altra Finalità | |

| | | | | | |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------|
| Perito incaricato | Jannazzo Simone | Titolo | Geometra | | |
| Ordine/Albo | Collegio dei Geometri | n. iscrizione | 11381 | Provincia | MI |
| Accreditamenti | Altro | n. iscrizione | *** | Ente: | *** |
| Recapiti | incarichi.bancobpm@rinaprime.com Tel. 391 7290462 | | | | |

Il valutatore DICHIARA di agire nel rispetto delle Linee Guida ABI - 2022 per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, di soddisfare tutti i requisiti di indipendenza previsti dalle stesse R.2.3.3.

In particolare, il perito e i suoi familiari di primo grado devono soddisfare i seguenti requisiti di indipendenza:

- il perito non è coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- il perito non è condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- il perito non si trova, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- il perito non ha interessi nell'immobile;
- il perito non è una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- il perito fornisce una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- il perito non dovrebbe percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

| | |
|----------------------------|---|
| Società di Valutazione | RINA Prime Value Services S.p.A. |
| Dichiarazione | La società sottoscrivendo la presente, DICHIARA rispondente al vero quanto in seguito esposto relativamente all'immobile sotto descritto ed analizzato e di non essere in "conflitto di interessi" per lo svolgimento dell'incarico. |
| Finalità della valutazione | La presente richiesta è relativa alla valutazione ai soli fini dell'analisi delle garanzie reali nell'ambito di un "processo di gestione del credito" applicando gli standard internazionali (IVS,RICS,...) e nazionali (Linee Guida ABI) riconosciuti. |

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Controllo Qualità | Roberta Armenise |
|-------------------|-------------------------|

| | | | | | |
|------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| Data incarico | 22-mar-24 | Data richiesta documentazione | 22-mar-24 | Data ricezione documentazione | 12-apr-24 |
| Data Sopralluogo | 2-apr-24 | Data della valutazione* | 15-apr-24 | Data di integrazione e/o rettifica | |

| | | | | | | | |
|-----------|---|----------|----------|-------------------|-------|-----|-------|
| Oggetto | Il perimetro oggetto della presente analisi è costituito da un compendio immobiliare ad uso industriale. | | | | | | |
| Provincia | Milano | | Comune | Pero | | | |
| Quartiere | - | | Frazione | - | | | |
| Località | - | | Zona | Periferica | | | |
| Indirizzo | Via | Vincenzo | Monti | Civico | 38-40 | Cap | 20016 |

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Sezione A | IDENTIFICAZIONE CATASTALE |
|------------------|----------------------------------|

Intestazione degli immobili:

| N | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|------------------|-----------------------|-----|
| 1 | VIMERCATI S.P.A. | proprietà | 1/1 |
| 2 | | | |

 Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **Pero** Visura del **11/04/24**

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---|---------------------|------------|------|---------------------|---------|--------|------------|-----|---------|-----------------------|
| | Foglio | Particella | Sub. | Porz. | Qualità | Classe | Superficie | | Reddito | |
| | | | | | | | ha | are | ca | Dominicale Agrario |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 00.00.00 | € | - | € - |

 Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati Comune: **Pero** Visura del **11/04/24**

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----------------|---------------------|------------|---------|--------|-------------|---------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | astale del bene | Zona | Micro zona | Categor | Classe | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | | | | | |
| 1 | | 8 | 77 | 802 | | | D/7 | | | ##### |
| 2 | | 8 | 83 | | | | D/7 | | | ##### |

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI ENERGETICI | | | | | |
|---|---------------------|--------|------------|------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|------------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub. | Data rilascio APE | Data scadenza APE | Certificatore | Classe energetica | PE kWh/mq anno | Consumo CO2 kg/mq anno |
| | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |

| |
|---|
| INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA' |
|---|

| |
|-----------|
| SI |
|-----------|

Note:

| |
|---|
| PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI |
|---|

| |
|-----------|
| SI |
|-----------|

| |
|---|
| Note: Risulta possibile attestare la conformità catastale del bene sulla base della planimetria catastale fornita. |
|---|

| | |
|------------------|--|
| Sezione B | DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO D'USO |
|------------------|--|

Il perimetro oggetto della presente analisi è costituito da un compendio immobiliare ad uso industriale composto da n.2 corpi fabbrica.

Gli immobili sono costituiti da n.3 piani fuori terra e n. 1 piano interrato e sono ubicati in zona periferica del comune di Pero, zona a vocazione prettamente industriale.

L'immobile identificato catastalmente al Fg. 8 P.Ila 83 è composto, al piano primo, da un ampio locale principale adibito a officina, locali uffici, spogliatoi e servizi, al piano interrato archivi, depositi e locali tecnici, al piano primo e secondo uffici e locali accessori.

L'immobile identificato catastalmente al Fg. 8 P.Ila 77 Sub. 802 è composto da n. 2 locali principali adibiti a officina e magazzino, uffici, depositi, locali tecnici, accessori e servizi, al piano primo e secondo uffici e locali accessori.

| | | | |
|---|--|-------------------------------|----------------------|
| Anno di Costuzione | 1957 | Anno di ristrutturazione | 2016 |
| Destinazioni d'uso prevalente | Industriale | Tipologia edilizia prevalente | Capannone |
| N.ro piani entro terra | 1 | N.ro piani Fuori Terra | 3 |
| Stato locativo | occupato dal richiedente | Strutture e solai | C.A. |
| Copertura | Piana | Prospetti esterni | Intonaco tinteggiato |
| Ascensore | Assente | Infissi esterni ed interni | Alluminio |
| Pavimenti e rivestimenti | Industriale | Impianto idraulico | Presente |
| Impianto riscaldamento | Presente | Impianto elettrico | Presente |
| Caratteristiche e stato d'uso dell'immobile | l'immobile si presenta in un normale stato manutentivo | | |

| Sezione C | | TITOLARITA' | | | |
|---------------------|---|-------------|------------|-----|------------|
| Tipo Atto | Compravendita | | | | |
| Rogante | Alessandro Maffi | n. | 34051/4675 | del | 10/09/1957 |
| Tipo Atto | Compravendita | | | | |
| Rogante | Giovanni Leinati | n. | 468590 | del | 14/06/1980 |
| Note | | | | | |
| Convenzioni | Dalla disamine della documentazione non sono emerse convenzioni | | | | |
| Servitù | Dalla disamine della documentazione non sono emerse servitù | | | | |
| Modalità di accesso | Da Pubblica via | | | | |
| Confini | Da Nord in senso orario: Mappae 105 e 248; Mappale 17 e 16; Mappale 85; Via Vincenzo Monti. | | | | |

| | | |
|-------------------------------------|---|----|
| EDIFICIO REALIZZATO IN CONFORMITA' | | SI |
| Note | Risultato possibile attestare la regolarità edilizia del bene sulla base degli elaborati grafici di progetto allegati alla SCIA n. 22 del 27/07/2016. | |
| Deprezzamento per | | |
| EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIABILE | | SI |
| Note | | |

| | |
|-----------|---------------------|
| Sezione E | INDAGINE DI MERCATO |
|-----------|---------------------|

| INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO | | | |
|--|---------------------------|---------|---------|
| PARAMETRI | Segmento A | nessuno | nessuno |
| Tipo di contratto | Compravendita | | |
| Destinazione | Industriale | | |
| Tipologia immobiliare | Fabbricato | | |
| | Unità indipendente | | |
| | Usato | | |
| Tipologia edilizia | Capannone | | |
| Dimensioni | Grandi | | |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | 62 €/mq | | |
| Fase del mercato immobiliare | Contrazione | | |
| CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA | | | |
| Acquirenti | Persone giuridiche | | |
| Venditori | Persone giuridiche | | |
| Motivo dell'operazione | Utilizzo diretto | | |

| |
|---------------------------------|
| ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE |
|---------------------------------|



| RILEVAZIONE DEI VALORI O.M.I. (Dati Agenzia delle Entrate) | | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------------|------------|----------|-----------------------------------|--------|------|
| Listino di riferimento | ANNO | 2023 | | Semestre | Secondo | | |
| Comune | Pero | | Fascia OMI | | Periferica | | |
| TIPOLOGIA | STATO CONSERVATIVO | Valore di mercato (€/mq) | | Sup. | Valore di Locazione (€/mq x mese) | | Sup. |
| | | MIN | MAX | | MIN | MAX | |
| Capannoni industriali | Ottimo | € 600 | € 1.000 | L | € 3,50 | € 5,60 | L |
| Capannoni tipici | Ottimo | € 700 | € 1.100 | L | € 3,80 | € 6,00 | L |

NOTA BENE: Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

| VAM - Valori Agricoli Medi | | | |
|--|------|--------------------|---------------|
| Zona /Fascia Regione Agraria | Data | Coltura prevalente | Valore (€/ha) |
| <p><i>I Valori Agricoli Medi (VAM) sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).</i></p> | | | |

| Sezione F | SCELTA DEL METODO DI STIMA |
|-----------|----------------------------|
|-----------|----------------------------|

| | |
|---|---|
| X | CONFRONTO DI MERCATO (MCA): è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. |
| | ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA (DCFA): è un procedimento di stima che si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. |
| | CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. |
| | COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. |
| | ALTRO |

| Sezione G | GIUDIZIO DI COMMERCIALITÀ DEL BENE |
|-----------|------------------------------------|
|-----------|------------------------------------|

Le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene, in rapporto ai beni simili presenti sul mercato, consentono di attribuire all'unità un buon grado di commercialità.

| Sezione H | LIMITI ED ASSUNZIONI - KEY DRIVERS |
|-----------|------------------------------------|
|-----------|------------------------------------|

NOTE SULLA VALUTAZIONE:

La valutazione del bene oggetto è stata effettuata mediante Metodo finanziario reddituale, preferito al metodo comparativo in funzione della natura del bene e dell'ubicazione, che ne favorisce la locazione.; in particolare il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF Analysis), considerando l'eventuale canone attuale e poi canone a mercato in uno scenario complessivo di 15 anni. Nel corso dell'ultimo anno si ipotizza la dismissione della proprietà mediante capitalizzazione del reddito lordo ad un tasso di capitalizzazione dedotto dal mercato.

Il Valore di Mercato (Market Value) è determinato dalla sommatoria dei ricavi netti attualizzati e del valore di vendita netto attualizzato alla data della valutazione.

Il valore di vendita netto è ottenuto per capitalizzazione in perpetuità del reddito operativo relativo all'ultimo periodo del DCF con un tasso di capitalizzazione (Cap Rate) allineato ai rendimenti medi di mercato, da cui viene successivamente detratta la commissione di vendita.

Quantificati, quindi, i ricavi netti annuali ed il valore di vendita netto, si è proceduto a calcolare, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo, mediante un opportuno tasso di attualizzazione (Discount Rate) adeguato all'immobile. (Scheda DCF in allegato)

Si elencano di seguito i principali drivers (ricavi, costi, tassi) della valutazione per la determinazione del MV.

STIMA DEI RICAVI NEI FLUSSI DI CASSA

Si è ritenuto opportuno effettuare un'indagine di mercato prendendo in riferimento le attuali offerte di locazione per beni simili per caratteristiche, finiture a quelli oggetto di perizia, sia a ridosso dei beni sia in zone non limitrofe, ma che potessero avere caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili ai beni in esame. I prezzi dei comparabili sono stati scontati del 5% per trattativa di mercato;

Si precisa che l'area esterna è stata internalizzata nel valore dell'asset principale a destinazione produttiva.

A seguito della verifica si è riscontrato un erv medio a mercato pari a 70 €/mq/annui, imputando nei flussi il canone annuo di circa € 471.940,00. Inizialmente è stato previsto un periodo di vacancy pari a 12 mesi, necessario per trovare un nuovo affittuario (periodo stimato in virtù della dimensione del bene, dello stato manutentivo attuale e del posizionamento del cespite, caratteristiche che influenzano l'assorbimento del mercato dell'asset).

Nei ricavi imputati nel dcf per il primo periodo per la rilocazione è stato previsto un incentivo alla locazione pari al 70% del canone a regime per il primo anno di locazione, e pari al 90% del canone a regime per il secondo anno di locazione, per poi andare a regime nei successivi periodi.

I canoni di mercato sono indicizzati al 75% dell'aumento dell'indice ISTAT sino al momento della loro applicazione. Tale momento corrisponde con l'inizio del nuovo contratto di locazione.

STIMA DEI COSTI NEI FLUSSI DI CASSA

I costi gravanti sul reddito in assenza di dati sono stati stimati da RPVS come di seguito:

Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;

Property Tax (I.M.U. + TASI): Stimata da RPVS e pari al 6% del canone

Premio assicurativo: Stimato da RPVS

manutenzione straordinaria: calcolata annualmente quale percentuale del CRN (costo di ricostruzione a nuovo) stimato pari a 600 €;

Tenant Improvements: Dato il normale stato manutentivo 50 €/mq per una manutenzione ordinaria

Commissioni per la locazione: pari al 10% dei ricavi annui

Commissione di vendita: stimata nella misura del 2% del valore di vendita.

Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

Tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)

- tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)

Si rimanda all'allegato (note tassi) per puntualizzazione loro costruzione.

Si veda Scheda di Valutazione DCF in allegato

Le superfici dei beni sono state verificate a campione in sede di sopralluogo sulla scorta della documentazione fornita e ponderate con coefficienti mercantili in virtù della loro destinazione.

Il valore unitario stimato in circa 1.005,00 €/mq risulta attestarsi all'interno del range OMI per Capannoni in "Ottimo" stato manutentivo; giustificabile per via delle rifiniture interne e della posizione del subject che conferisce allo stesso un'appetibilità superiore nel mercato di zona.

| Sezione I | DETERMINAZIONE DEI VALORI |
|-----------|---------------------------|
|-----------|---------------------------|

Valore di Mercato Complessivo € 6.793.800,00

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore ai fini assicurativi € 4.719.000,00

Definizione: il Valore assicurabile deve corrispondere al costo di ricostruzione dei fabbricati.

| Sezione J | DOCUMENTAZIONE ALLEGATA |
|-----------|-------------------------------|
| 1 | Documentazione di provenienza |
| 2 | Documentazione catastale |
| 3 | Documentazione edilizia |
| 4 | Documentazione fotografica |

Il presente Rapporto di Valutazione è riservato all'Istituto finanziatore ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

Milano , 15 aprile 2024

**Da intendersi come data del Rapporto di valutazione (linee guida ABI R.4.7.1.6) ovvero la data di trasmissione del Rapporto all'Istituto*


Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato
RINA Prime Value Services S.p.A.

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

| N | TIPOLOGIA IMMOBILIARE | Identificativi Catastali | | | | Terreni Agricoli | | Superficie Commerciale | Ripartizione dei Valori | | |
|--------|-----------------------|--------------------------|------------|------|----------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | | Foglio | Particella | Sub. | Cat. Catastale | Qualità riscontrata | Utilizzo prevalente del terreno | | Valore di Mercato (Euro) | Valore Assicurativo (Euro) | Valore di Pronto Realizzo |
| 1 | Capannone | 8 | 77 | 802 | D/7 | | | 3.987,00 | 4.006.935 | 2.392.000 | |
| 2 | Capannone | 8 | 83 | | D/7 | | | 2.773,00 | 2.786.865 | 1.664.000 | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | | | | | | | | 6.793.800 | 4056000 | 0 |

| | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|--------|
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA | | | | | | | | | RAPPORTO DI VALUTAZIONE | 522506 |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|--------|

| N. | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | ZONA | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA CATASTALE | LIVELLO DI PIANO | GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA | STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO | Normale |
|----|--------|---------|------|------|-----------|--------|-------------|-------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------|
| | | | | | | | | | | | NOTE | |
| 1 | 8 | 77 | 802 | | D/7 | | | € 24.512,00 | 0 | Normale | | |
| 2 | 8 | 83 | | | D/7 | | | € 19.560,00 | 0 | Normale | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|-----------------|----------------------------|--------|
| TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI | | | | | Modalità di rilievo | Rilievo diretto | Rapporto di Valutazione n. | 522506 |
|------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|-----------------|----------------------------|--------|

| N. | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | DESTINAZIONE DELL'UNITA' | DESTINAZIONE | | | | | | | | | | | TOTALE | |
|--------|--------|---------|------|--------------------------|-------------------|---------------------|---------|---|---|---|---|---|---|--------------|---|--------|----------|
| | | | | | UNITA' PRINCIPALE | Uffici | Tettoia | c | d | e | f | g | h | AREA ESTERNA | i | | l |
| | | | | | | RAPPORTI MERCANTILI | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 120% | 30% | | | | | | | 0% | | | |
| 1 | 8 | 77 | 802 | Capannone | 2.418,00 | 1.200,00 | 430,00 | | | | | | | 1.610,00 | | | 3.987,00 |
| 2 | 8 | 83 | | Capannone | 2.210,00 | 424,00 | 180,00 | | | | | | | 770,00 | | | 2.773,00 |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | | | | 4.628 | 1.624 | 610 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.380 | 0 | 0 | 6.760 |

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
Canoni
**Rapporto di
Valutazione n.**
522506
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

| Canoni e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile oggetto di stima |
|--|---|---|---------------------------|
| Fonte di mercato | Agenzia immobiliare | Agenzia immobiliare | Intero |
| Link di riferimento | https://www.idealista.it/immobile/29749292/ | https://www.immobiliare.it/annunci/108857129/?utm_source=copy-link&utm_medium=share | |
| Comune | Buccinasco | Opera | |
| Indirizzo | Via del commercio | Via Cavallino | |
| Zona | Periferica | Periferica | Periferica |
| Destinazione | Industriale | Industriale | Industriale |
| Tipologia edilizia | Capannone | Capannone | Capannone |
| Stato dell'immobile | Usato | Usato | Usato |
| Canone di mercato (euro) | € 285.000,00 | € 342.000,00 | |
| Data (mesi) | 0 | 0 | |
| Livello di piano (n) | 0 | 0 | 0 |
| Superficie principale (mq) | 4.600 | 5.000 | 4.628 |
| Superfici secondarie | | | |
| Uffici | 120% | 500 | 1.624 |
| Tettoia | 30% | | 610 |
| c | 0% | | |
| d | 0% | | |
| e | 0% | | |
| f | 0% | | |
| g | 0% | | |
| h | 0% | | |
| AREA ESTERNA | 0% | | |
| i | 0% | | |
| l | 0% | | |
| Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima | Ed. | Equivalente | Equivalente |
| | In. | Peggior | Peggior |
| Superficie commerciale | 4.600,00 | 5.600,00 | 6.760,00 |

Nota. I prezzi inseriti sono stati scontati della % relativa alla trattativa di mercato

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA LOCAZIONE

| | | | |
|---|-----|-------------------------|-------------------------|
| s=saggio annuale di variazione dei canoni | | | -1% |
| i=livello di piano | | | 1% |
| Canone medio di mercato €/mq | | | € 62,00 |
| Canone area esterna | | | € 0,00 |
| Costo di costruzione a nuovo €/mq. | 600 | x J 0,10 | € 60,00 |
| Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio | | | isolata |
| Criterio di misurazione | | | SEL |
| TABELLA DEI CANONI MARGINALI | | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
| Canone di mercato (euro) | € | 285.000,00 | € 342.000,00 |
| Data (mesi) | € | 237,50 | € 285,00 |
| Livello di piano | € | 2.850,00 | € 3.420,00 |
| Superficie principale (mq) | € | 61,07 | € 61,07 |
| Superficie esterna (mq) | € | 0,00 | € 0,00 |
| Stato di manutenzione edificio (€) | € | 8.111,00 | € 8.111,00 |
| Stato di manutenzione interna (€) | € | 32.447,00 | € 32.447,00 |
| TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI | | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
| Canone di mercato (euro) | € | 285.000,00 | € 342.000,00 |
| Data (mesi) | | | |
| Livello di piano | | | |
| Superficie principale (mq) | € | 131.902,07 | € 70.830,64 |
| Superficie esterna (mq) | | | |
| Stato di manutenzione edificio (€) | | | |
| Stato di manutenzione interna (€) | € | 32.447,00 | € 32.447,00 |
| Canone corretto | € | 449.349,07 | € 445.277,64 |
| Peso comparabile (%) | | 50% | 50% |
| CANONE DELL'IMMOBILE CAMPIONE | | | € 450.000 |
| DIVERGENZA PERCENTUALE (%) | | | 0,91% |
| CANONE MEDIO UNITARI (stima monoparametrica) | | | € 70,00 |
| Scostamento dal Canone Medio di Mercato | | | 12,90% |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--------|
| TABELLA DI CALCOLO DEI CANONI | | | | | | | | | | Rapporto di Valutazione n. | 522506 |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--------|

| N. | ESTREMI CATASTALI | | | | DESTINAZIONE DELL'UNITA' | LIVELLO DI PIANO | GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA | CANONE UNITARIO DI RIFERIMENTO | | | | € 70,00 | | | VALORE ASSICURATIVO | |
|--------|-------------------|---------|------|------|--------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------|-------|--------|-----------------|---------------------|--------------|---------------------|--|
| | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CAT. | | | | COEFFICIENTI CORRETTIVI | | | | CANONE UNITARIO | SUP. COMM.LE TOTALE | | | |
| | | | | | | | | K1 | K2 | K3 | K4 | | | | | |
| | | | | | | | | PIANO | MANUT. | EVENT | EVENT. | | | | | |
| 1 | 8 | 77 | 802 | D/7 | Capannone | | Normale | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 70,00 € | 3.987,00 | € 279.090,00 | | |
| 2 | 8 | 83 | | D/7 | Capannone | | Normale | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 70,00 € | 2.773,00 | € 194.110,00 | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | | | | | | | | | | | | | | € 473.200,00 | |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--------|
| TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI | | | | | | | | | | Rapporto di Valutazione n. | 522506 |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--------|

| N. | ESTREMI CATASTALI | | | | DESTINAZIONE DELL'UNITA' | LIVELLO DI PIANO | GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO | | | | € 1.005,00 | | COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO | € 600,00 | |
|--------|-------------------|---------|------|------|--------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------|-------|--------|-----------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|
| | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CAT. | | | | COEFFICIENTI CORRETTIVI | | | | VALORE UNITARIO | SUP. COMM.LE TOTALE | VALORE COMM.LE | VALORE ASSICURATIVO | |
| | | | | | | | | K1 | K2 | K3 | K4 | | | | | |
| | | | | | | | | PIANO | MANUT. | EVENT | EVENT. | | | | | |
| 1 | 8 | 77 | 802 | D/7 | Capannone | | Normale | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.005,00 € | 3.987,00 | € 4.006.935,00 | € 2.392.000,00 | |
| 2 | 8 | 83 | | D/7 | Capannone | | Normale | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.005,00 € | 2.773,00 | € 2.786.865,00 | € 1.664.000,00 | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | | | | | | | | | | | | | | € 6.793.800,00 | € 4.056.000,00 |

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Esterna

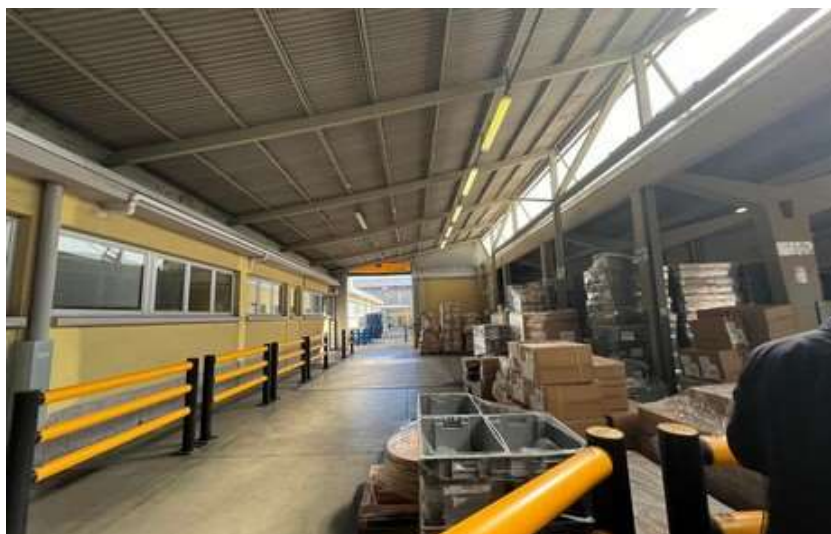


Vista Esterna

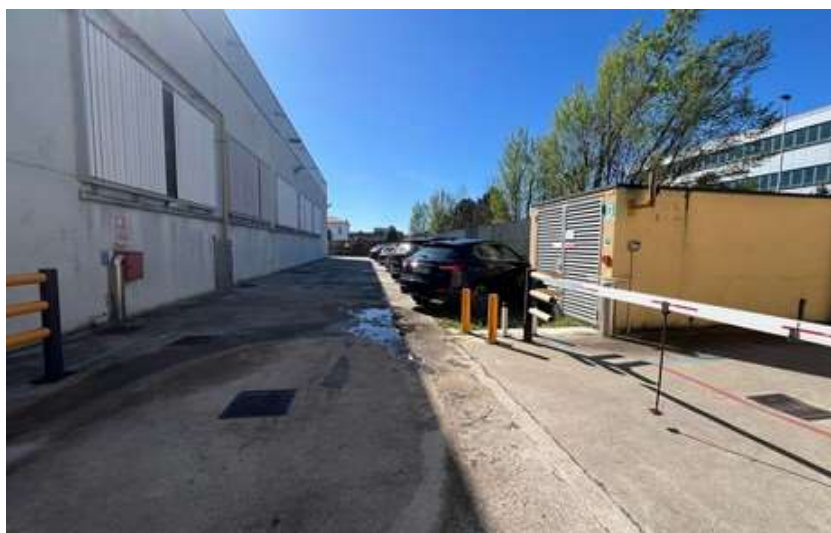


Vista Esterna

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Interna



Vista Interna

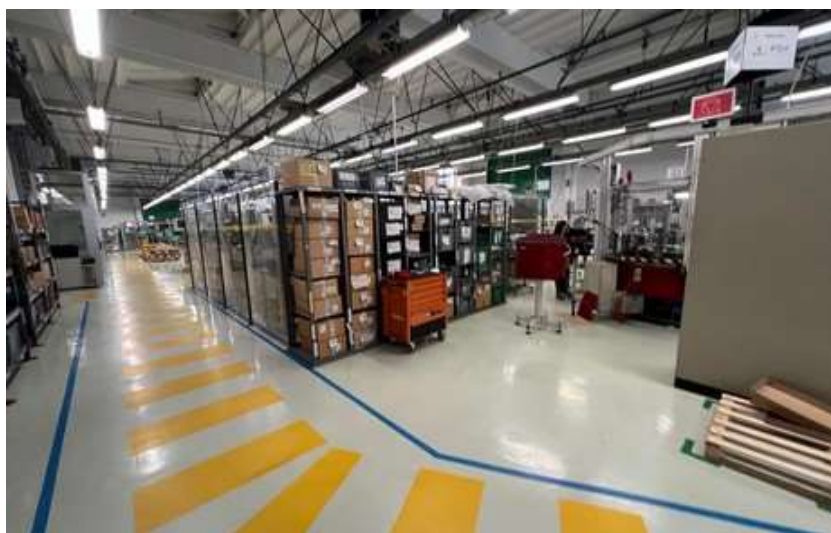


Vista Interna

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Interna

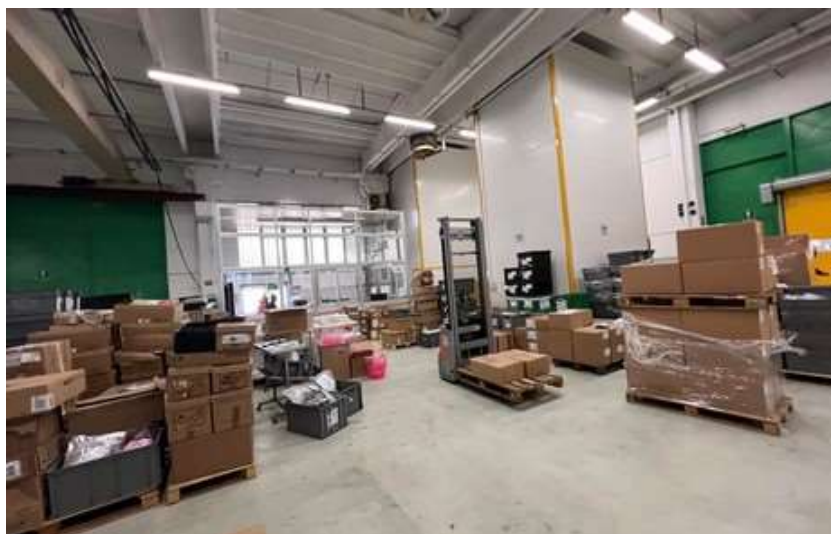


Vista Interna



Vista Interna

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

Allegato 1: Fotografie dell'immobile



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

| Cod. Immobile | Comune | Indirizzo | Destinazione | Società | Metodo Valutativo | Periodi |
|---------------|--------|-----------|-----------------------|---------|-------------------------------------|---------|
| 1 | Pero | Via Monti | Capannone industriale | | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) | 15 |

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

| id | Tenants | main use | Superficie | | Periodo Contrattuale | | | Importo | | step up | Step up numero periodi step up | Canone attuale | Canone a regime | Indiciz. canone a reg. |
|----|---------|-----------------------|-------------|---------------|----------------------|---------|----------|----------------------|--------|---------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | Lorda mq | Comm.le mq | start date | I° exp. | II° exp. | Canone a regime € | €/mq/a | | | | | |
| 1 | | Capannone industriale | 6.760 | 6.760 | | | | - | | si/no | | - | - | % inflazione |
| | | tot. | 6.760 | 6.760 | | | | | | | | | | |

Ricavi di Mercato

| id | Tenants | main use | Superficie | | Canoni | | | | Scadenza ipotizzata | Take up - Step up | | | | | Indiciz. Passing new % Inflazione |
|----|---------|--------------------|-------------|---------------|--------------------|---------------|---|---------|------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|
| | | | Lorda mq | Comm.le mq | A regime €/mq/a | ERV €/mq/a | Δ | €/anno | | vacancy mesi | periodo 1 | periodo 2 | periodo 3 | periodo 4 | |
| 1 | | apannone industria | 6.760 | 6.760 | - | 70 | | 473.200 | | 12 | 70% | 90% | 100% | | 75% |
| | | tot. | 6.760 | 6.760 | | | | | | | | | | | |

Costi

| Costi | Fonte e unità di misura | Importo |
|--|---|---------|
| Riserva per manutenzione straordinaria | Stima RPVS su CRN (%) | 40560 |
| Gestione amministrativa | Stima RPVS su reddito lordo (%) | 1,50% |
| Imposta di registro | Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%) | 0,50% |
| Property Tax | Stima RPVS (€) | 28.392 |
| Assicurazione | Stima RPVS (€) | 6.084 |
| Tenant Improvements (TI) | Stima RPVS (€/mq) | 50 |
| Capex | Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione) | - |
| Spese di commercializzazione vendita | Stima RPVS su valore di vendita (%) | 2,00% |
| Spese di commercializzazione locazione | Stima RPVS su reddito lordo (%) | 10,00% |

TABELLA A

| Discount Rate - WACC | | | |
|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------|
| MEZZI PROPRI (Equity) | | MEZZI DI TERZI (Banche) | |
| 40,00% | | 60,00% | |
| RITORNO MEZZI PROPRI (Equity) | | RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche) | |
| Risk Free | 3,45% | IRS | 2,19% |
| Risk Premium | 5,22% | Spread | 3,50% |
| Ke | 8,86% | Kd | 5,76% |
| WACC | | Tot. Corrente | 7,00% |

Tassi

| Tassi | Fonte | % |
|------------------------------------|--|-------|
| a Inflazione a regime | Bollettino economico BCE – inflazione prospettica | 2,00% |
| a.1 Inflazione periodo 1 | ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, media mobile ultime 12 rilevazioni | 8,95% |
| a.2 Inflazione periodo 2 | Stima RPVS - Media aritmetica tra Inflaz. a regime (a) e Inflaz. periodo 1 (a.1) | 5,48% |
| a.3 Inflazione Exit cap rate | Bollettino economico BCE – inflazione prospettica | 2,00% |
| b WACC | Tabella A (a lato) | 7,00% |
| c GROSS CAP RATE | Tabella B (a lato) | 6,50% |
| c.1 NET CAP RATE | Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita | 5,39% |
| d Risk Free | Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni | 3,45% |
| e Risk Free EXIT CAP RATE | Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni | 3,61% |
| f Risk Premium (Wacc) | Stima RPVS (build up approach) | 5,22% |
| g Adjusted Risk Premium (Cap Rate) | Stima RPVS (build up approach) | 4,84% |
| h Spread | Stima RPVS | 3,50% |
| i IRS | Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi) | 2,19% |

TABELLA B

| CAP RATE | | |
|-----------------------|---------------|-------|
| Risk Free | | 3,61% |
| Adjusted Risk Premium | | 4,84% |
| Inflazione | | 2,00% |
| CAP RATE | Tot. Costante | 6,50% |

| Codice Immobile | | | Comune | | Indirizzo | | Destinazione | | Sup Lorda (Mq) | | Sup Virtualizzata (Mq) | | Società | | Metodo Valutativo | | | | | Periodi valutazione | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|--|-------------------|--|-------------------|--|-----------------------|--|----------------|--|------------------------|--|---------|--|-------------------------------------|--|---------|--|---------|---------------------|---------|--|---------|--|---------|--|---------|--|---------|--|---------|--|-----------|--|--------|
| 1 | | | Pero | | Via Monti | | Capannone industriale | | 6.760 | | 6.760 | | | | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) | | | | | 15 | | | | | | | | | | | | | | | |
| PERIODI | | | | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | 10 | | 11 | | 12 | | 13 | | 14 | | 15 | | TOTALE |
| Ricavi da locazione | | | Sup. Comm.le (mq) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mesi di vacancy | | | 12 | | 6.760 | | Canone take up | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Main use | | | nnone industriale | | Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7.948.423 | | |
| Tot. Sup.Commerciale (mq) | | | 6.760 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale ricavi lordi | | | | | 360.886 | | 483.049 | | 544.772 | | 552.944 | | 561.238 | | 569.656 | | 578.201 | | 586.874 | | 595.677 | | 604.612 | | 613.682 | | 622.887 | | 632.230 | | 641.714 | | 7.948.423 | | |
| Costi operativi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

idealista

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

**Capannone in affitto in via del Comi**

Buccinasco

25.000 €/mese

4.600 m² | 5,43€/m²



Salva



Elimina



1/21

Condividi

Commento dell'inserzionista

CAPANNONE LOGISTICO IN AFFITTO, in prossimità dell'uscita n°6 CORSICO/GAGGIANO della Tangenziale Ovest, capannone logistico indipendente di tot. 4600 mq. così composto: magazzino suddiviso in due campate di circa 4.200 mq. alto mt. 10 sotto trave, DOTATO DI TUTTI GLI IMPIANTI A NORMA e con impianto di riscaldamento. DOTATO DI 5 RIBALTE E 2 PORTONI. Area esterna di circa mq. 3000 di cui mq. 2000 destinata a piazzale per movimentazione bilici/parcheggio privato. Possibilità uffici di circa mq. 1500 con finiture di tipo direzionale, DISPONIBILE SUBITO!

Caratteristiche specifiche

4.600 m² commerciali

Buono stato

Distribuzione open space

Situato piano terra

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): **D** (42,24 kwh/m³ anno)

Dotazione

Aria condizionata

 **Annuncio aggiornato 5 giorni fa**

Posizione

Via del Commercio, 10

Buccinasco

Corsichese, Milano

Capannone in Affitto

Via Fornace Cavallino 20073, Opera (MI)

Zone: Centro

€ 30.000

Riferimento: 787



Superficie: 5500 m²

Totale piani: 2

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Nella zona industriale di Opera (MI), in prossimità delle principali infrastrutture locali come la Vigentina, immobile ad uso industriale di mq. 5.500 composto da magazzino di mq. 5.000 con altezza sotto trave di mt. 9 e 7 portoni a raso alcuni dei quali con cancelli per il passo carraio sul fronte, servizi igienici e mensa; palazzina uffici di mq. 500 disposta su due livelli con servizi igienici ad ogni piano. L...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

15/04/2024

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**