

Via Bonaventura Zumbini, 38 – Milano
Opinione di Valore

Per: CrowdFundMe

MILANO, 26/04/2021 | AS-19-0024.04

MILANO - VIA BONAVENTURA ZUMBINI 38

RINOFANTO DEVELOPMENT

AS-19-0024.04_Ref. Date: 15/04/2021

Identificazione Catastale:					
Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza
Via Zumbini Piano T	544	192	501	zona3 cat. A/10	5 vani
Via Zumbini Piano T	544	424	701	zona3 cat. C/02	91 mq

Identificazione Asset:	
------------------------	--

Ubicazione Via Bonaventura Zumbini 38 – Milano 20143

Oggetto di Analisi Sviluppo immobiliare denominato 'Corte del Tiglio'

Destinazione d'uso Residenziale

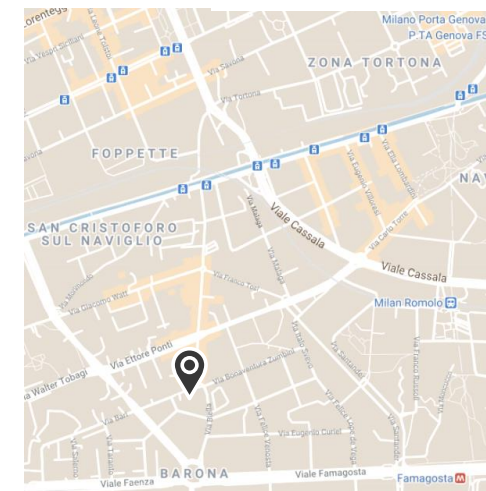
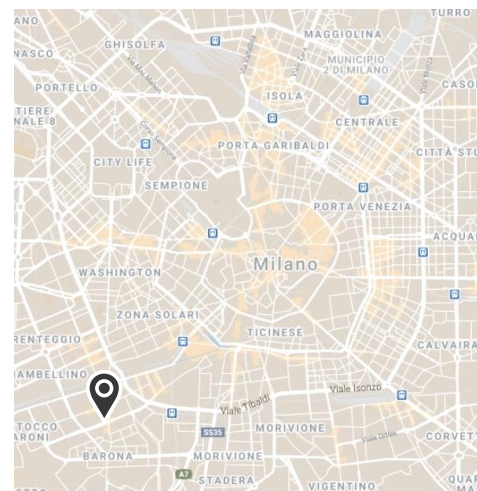
Location La proprietà immobiliare è ubicata nel territorio comunale di Milano, in via Bonaventura Zumbini, all'interno del quartiere Barona, area a vocazione prettamente residenziale. L'area risulta ben collegata ai principali assi viari cittadini data l'adiacenza alla circonvallazione esterna ed a viale Famagosta dal quale si accede direttamente all'autostrada A7 Milano-Genova ed alla tangenziale Ovest. Il trasporto pubblico comunale è garantito da numerose linee di autobus e dalla Metropolitana (le stazioni di Romolo e Famagosta sono distanti circa 1,5 km). La linea ferroviaria è presente nelle stazioni Trenord di Romolo e San Cristoforo.

Negli ultimi dieci anni nel quartiere sono state completate diverse riqualificazioni di immobili e complessi immobiliari originariamente destinati alla funzione produttiva / artigianale con il cambio d'uso in residenza.

Da evidenziare, in particolar modo, la riqualificazione del complesso industriale Ex-Richard Ginori che ha richiamato l'attenzione di molti brand di moda, design e progettazione architettonica. Inoltre, si segnala nei pressi dell'asset la presenza dell'università IULM e dell'Ospedale San Paolo.

Descrizione Asset L'asset immobiliare è costituito da un lotto di area urbana sul quale insistono due corpi di fabbrica attualmente ad uso terziario, posti frontalmente con corte comune. L'accesso al lotto, da via Zumbini 38, avviene tramite un passaggio carraio e l'attraversamento di due fabbricati. L'iniziativa immobiliare prevede la realizzazione di n° 3 unità residenziali nel primo corpo (FABBRICATO A) e di n° 2 unità residenziali nel secondo corpo (FABBRICATO B) a seguito di 'cambio di destinazione d'uso, tutte accatastate in classe A3 – abitazioni di tipo economico.

Situazione Locativa L'asset immobiliare risulta essere interamente sfitto.



PROGETTO – CONSISTENZE PLANIMETRICHE

UNITA'	SUP. LORDA			
	RESIDENZA [MQ]	RIPOSTIGLIO IN QUOTA [MQ]	GIARDINO [MQ]	TOTALE [MQ]
A1	37,7	13,2	25,0	75,9
A2	35,1	19,5	37,0	91,6
A3	36,5	8,6	20,0	65,1
B1	52,3	-	21,0	73,3
B2	57,0	-	17,0	74,0
	218,6	41,3	120,0	379,9

Fonte: documentazione fornita dall'Offerente

Fonte: dati calcolati graficamente dalla documentazione fornita



Le tre unità immobiliari del **FABBRICATO A**, tutte mono-affaccio ed accesso diretto dal giardino di pertinenza, sono caratterizzate da uno spazio giorno (soggiorno-cucina) e da un locale bagno (con antibagno) al piano terra, oltre al ripostiglio in quota interno ad altezze variabili [A1 altezza massima 197 cm (l'unica unità dotata di finestra tipo 'velux'), A2 altezza massima 212 cm e 182 cm (l'unica unità dotata di doppio ripostiglio) e A3 altezza massima 182 cm].

Le due unità immobiliari del **FABBRICATO B**, anch'esse mono-affaccio ed accesso diretto dal giardino di pertinenza, sono caratterizzate da uno spazio giorno (soggiorno-cucina), da un locale bagno (con antibagno) e, in posizione retrostante, camera da letto con finestra tipo 'velux'.

PLANIMETRIA GENERALE

Processo di Analisi:

Data di Riferimento 15/04/2021

Data Report 22/04/2021

Tipologia di Analisi

Analisi condotta senza sopralluogo (esterno e/o interno) dell'asset (i.e. "desktop") e basata esclusivamente sulla documentazione fornita dal Cliente e/o Offerente e sui dati di mercato rilevati dalle fonti istituzionali di osservazione del mercato immobiliare o direttamente rilevati nel bacino di interesse.

Finalità Analisi

Formulazione di un'Opinione di Valore, nei limiti indicati, dell'asset in oggetto in una potenziale operazione di cessione a mercato.

Metodologia di Analisi

Si è fatto riferimento 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.

Analisi di Mercato:

Il mercato residenziale di Milano, nel suo complesso, è generalmente stabile con valori di vendita stabili nella maggior parte delle zone. Se nei primi mesi del 2020, si è manifestata una continuità del trend positivo delle compravendite di unità residenziali innescatosi ormai nel 2014, i mesi successivi hanno poi mostrato un significativo calo delle transazioni a seguito dall'hard lockdown nazionale adottato ai fini del contenimento della pandemia. In Il trend è evidente rispetto al numero di compravendite registrate nell'intera annualità che hanno mostrato una flessione media annua di circa il 18% rispetto al 2019. In termini di STN nella città di Milano il taglio dimensionale under 50mq rappresenta circa il 24% delle abitazioni compravendute. Le previsioni per il 2021 vedono le compravendite in aumento ed un tasso di assorbimento più rapido rispetto allo scorso anno.

Il rendimento lordo annuo si attesta tra il 3,5% e 5% e risulta stabile.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Le operazioni di rigenerazione industriale, intese come valorizzazione di edifici ex-industriali o laboratori artigianali, vengono rapidamente assorbite dal mercato degli operatori a tal punto che gli stessi stanno gradualmente valutando aree nella prima periferia.

L'asset è ubicato nella parte Sud-Ovest della città di Milano nel quartiere Barona. La zona circostante all'asset è prevalentemente residenziale con alcuni edifici ad uso terziario.

Il range di valori per abitazioni civili è tra i 2.600 €/mq e 3.800 €/mq con picchi fino a 4.500-5.000 €/mq per immobili di recente costruzione, finemente ristrutturati o di particolare soluzione architettonica.

Il canone medio annuo della zona rilevato dalle fonti istituzionali risulta essere compreso tra gli 120-130 €/mq/aa per immobili in medio stato manutentivo e 160-180 €/mq/aa per immobili in ottimo stato manutentivo.

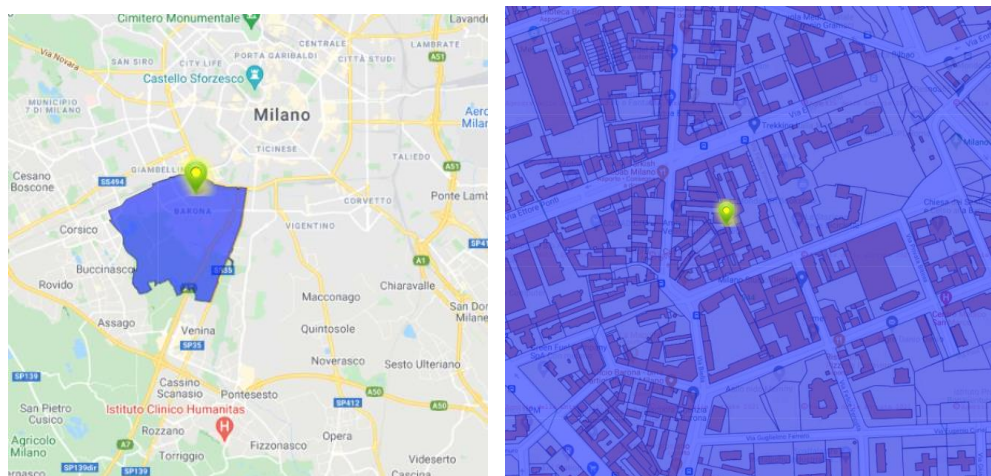
Nel complesso, il mercato residenziale di riferimento è previsto in crescita. È presumibile considerare che l'effettiva operazioni di rigenerazione urbana dell'intera area apporterà un incrementando dell'interesse da parte di compratori domestici e internazionali.

Rilevamenti Istituzionali:

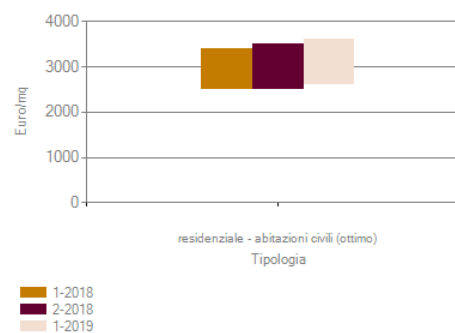
OMI Zona D21 (II sem. 2020)

Tipologia	Status	Valore di Mercato			Canoni annui di locazione		
		MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX
		[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]
Abitazioni Civili	Ottimo	2.600	3.200	3.800	121	150	180

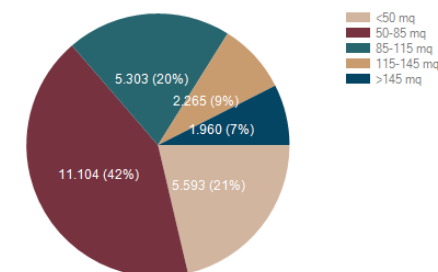
Mappa Fasce OMI:



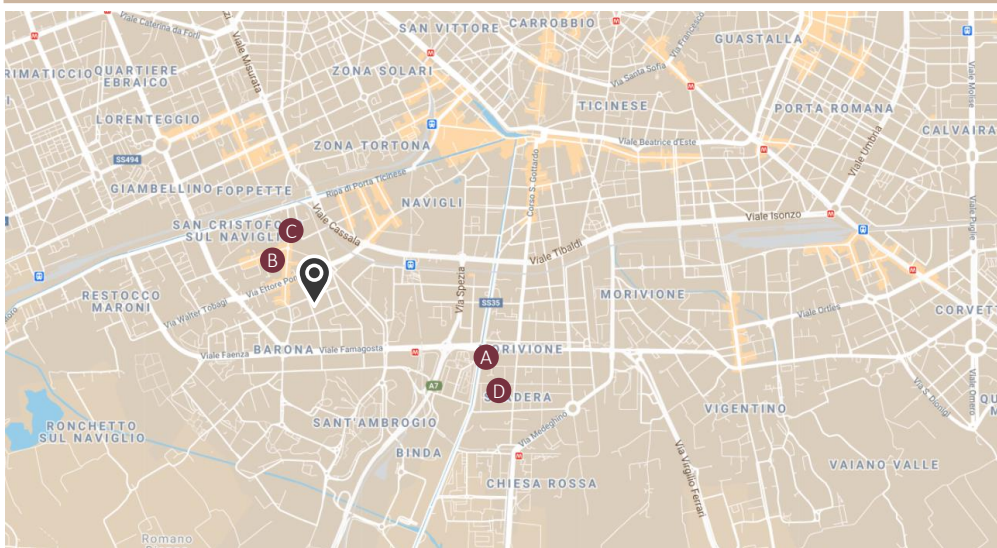
Trend mercato delle Compravendite Range dei valori min e max - Osservatorio OMI



NTN – Numero transizioni normalizzate comune di Milano anno 2019- Settore Residenziale



Offerta Immobiliare Locale Rilevata:



Indagini in situ

Le indagini in situ evidenziano un'ampia offerta di immobili disponibili alla vendita sul libero mercato, con 15.908 annunci attivi su «immobiliare.it», di cui 2.075 annunci relativi ad immobili nuovi e/o in costruzione. Rispetto alla zona di riferimento (Quartiere Barona- Famagosta), l'offerta disponibile si riduce a 792 annunci, pari al 4,9% del totale disponibile sull'intero territorio comunale e di questi, il 13% è riferito al prodotto di nuovo realizzo.

In termini di tipologia, prevalgono le unità inserite all'interno di contesti di civile abitazione, per lo più al piano terra declinato nelle varianti di seminterrato o piano terra rialzato, mentre gli sviluppi di rigenerazione urbana intesi come interventi brownfield di ex siti industriali- produttivi, si riducono a poche unità (i.e. ex Ginori, tra i più rilevanti) ed offrono un prodotto, in termini di quality, sia riferito all'asset inteso come unità immobiliare, che riferito al complesso nell'intero, di nicchia. Gli 'asking price' per questa tipologia sono compresi nell'intervallo di 4.500 - 5.000 euro/mq.

Ad eccezione della categoria sopra descritta, i comparabili reperiti si muovono entro range variabili tra i 3.900 euro/mq ai 4.250 euro/mq al lordo dello sconto trattativa. La variabilità è determinata essenzialmente da:

- Posizione di piano
- Stato manutentivo (nuovo/ usato)
- Quality del layout (fruibilità degli spazi e luminosità degli ambienti)
- Livello delle finiture
- Contesto condominiale di appartenenza

Tabella dei comparabili

#	Indirizzo	GLA	Rich./Trans.	Prezzo	Pr. Unitario	Piano	Aree esterne	Stato manutentivo
A	via Ambrogio Binda 3	50	Richiesto	197.000	3.940	S1	assenti	Nuovo
B	via Giacomo Watt 37	69	Richiesto	290.000	4.200	P2	aree comuni condominiali	Nuovo
C	Via Giacomo Watt 37	180	Richiesto	750.000	4.170	PT- P1	Presente	Nuovo
D	via Ambrogio Binda 3	58	Richiesto	245.000	4.225	S1	assente	Nuovo

Determinazione del valore medio di riferimento

#	Indirizzo	GLA	Complesso immobiliare	Size	Contest Appeal	Floor	Trattativa	Total Adjustments	Prezzo Unitario Adjusted
A	via Ambrogio Binda 3	50	fabbricato civile	0%	0%	0%	-5%	-5%	3.743
B	via Giacomo Watt 37	69	fabbricato industriale	0%	-5%	-5%	-5%	-15%	3.570
C	Via Giacomo Watt 37	180	fabbricato industriale	+5%	-5%	0%	-5%	-5%	3.960
D	via Ambrogio Binda 3	58	fabbricato civile ex popolare	0%	0%	0%	-5%	-5%	4.014
Prezzo Unitario medio arrotondato (euro/mq)									3.800

Considerazioni valutative:

Per la determinazione del Valore di Mercato delle cinque unità immobiliari residenziali, il parametro del prezzo medio unitario (3.800 euro/mq) definito dall'analisi delle proposte immobiliari offerte dal mercato locale e dai correlati 'adjustments' per dimensione planimetrica, contesto e piano (oltre allo sconto trattativa), è stato applicato alla superficie commerciale delle singole unità, definita secondo l'applicazione di ponderazioni percentuali alla superficie lorda.

Per la definizione di tale superficie commerciale (GLA-Gross Lettable Area) sono state ritenute congrue ponderazioni percentuali del 100% per gli spazi abitativi, del 50% per i ripostigli in quota (soppalchi non abitabili) e del 30% per i giardini esterni privati.

Le singole superfici commerciali ponderate possono essere così rappresentate:

- A1: 51,8 mq;
- A2: 56,0 mq;
- A3: 46,8 mq;
- B1: 58,6 mq;
- B2: 62,1 mq.

In relazioni a tali assunzioni, la superficie commerciale ponderata complessiva è pari a 275,2 mq.

Conclusioni:

Il prezzo medio unitario di 3.800 euro/mq è stato ritenuto il driver corretto per le caratteristiche dell'unità residenziale B1.

Per l'unità contigua B2 è stato ritenuto congruo un prezzo unitario di riferimento di 3.600 euro/mq (con un abbattimento del prezzo medio di riferimento in virtù della limitata presenza di superficie vetrata aero-illuminante.

In relazione al fabbricato A, il prezzo medio è stato ridotto (3.400 euro/mq per l'unità A1, 3.600 euro/mq per l'unità A2 e 3.700 euro/mq per l'unità A3) in relazione alla distribuzione planimetrica ed alla disponibilità di aperture vetrate. L'applicazione dei prezzi unitari sopra assunti ha definito i seguenti Valori di Mercato:

- A1: 175.000 euro;
- A2: 200.000 euro;
- A3: 175.000 euro;
- B1: 225.000 euro;
- B2: 225.000 euro.

In relazioni a tali assunzioni, il Valore di Mercato complessivo, inteso come mera sommatoria dei valori delle singole unità residenziali è pari a 1.000.000 euro.

UNITA'	SUP. LORDA				SUP. COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
	RESIDENZA [MQ]	RIPOSTIGLIO IN QUOTA [MQ]	GIARDINO [MQ]	TOTALE [MQ]	TOTALE [MQ]	[Euro/MQ]	[Euro]
A1	37,7	13,2	25,0	75,9	51,8	3.400	175.000
A2	35,1	19,5	37,0	91,6	56,0	3.600	200.000
A3	36,5	8,6	20,0	65,1	46,8	3.700	175.000
B1	52,3	-	21,0	73,3	58,6	3.800	225.000
B2	57,0	-	17,0	74,0	62,1	3.600	225.000
	218,6	41,3	120,0	379,9	275,2		1.000.000

Fonte: OMI, Nomisma, analisi K2Real.



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 analizzato 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), sui quali K2Real ha basato le proprie considerazioni e conclusioni o semplicemente citate nel Report, sono assunti come attendibili, completi ed accurati, 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, ha 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 al periodo antecedente la pandemia e utilizzate ai fini comparativi per sostanziare le opinioni di valore. Invero, l'attuale risposta al COVID-19 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, che il COVID-19 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.

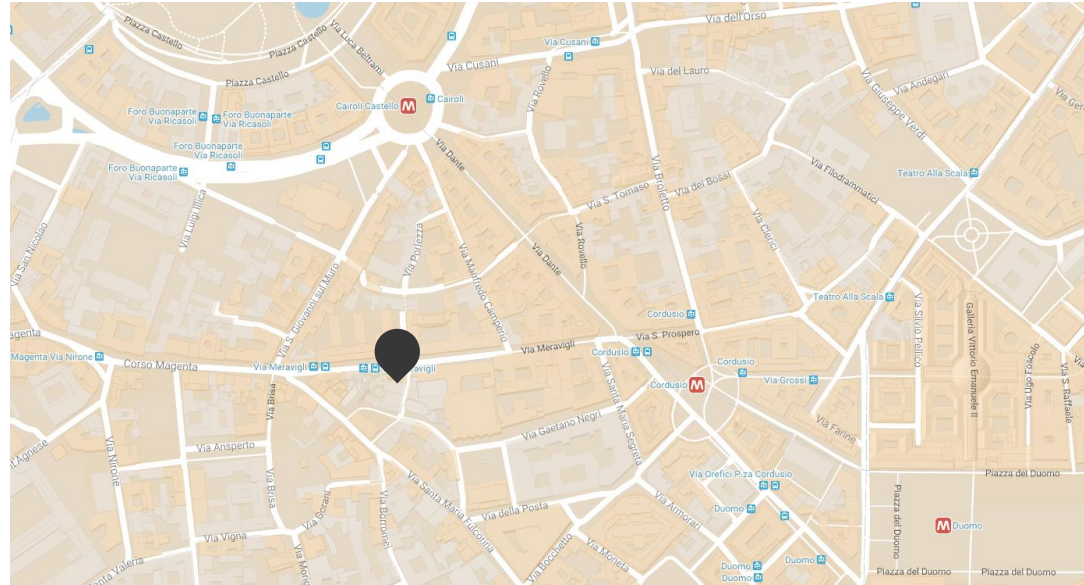
K2Real non ha eseguito alcuna indagine sulla regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'asset oggetto di analisi assumendo pertanto che l'asset sia dotato di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie e relative conformità.

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.

CONTACTS

AS-19-0024.04_Ref. Date: 15/04/2021



HEADQUARTER

Via Meravigli, 13 – 20123 Milano

+39 02 45471386

www.k2real.com



+39 02 45471387



info@k2real.com

