



# Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli"

Milano, via Olmetto 3, 5 e 9

Report al 31/03/2026

**DISAMINA TECNICA**



**RYZE S.p.A. - A Socio Unico**

CF, Reg. Impr. 02774920967 | P. IVA 12682830158 | REA MI 1560023 | Cod. SDI A4707H7  
Capitale Sociale i.v. € 690.100,00 | PEC ryze@pecwise.it | www.ryze.eu  
Ufficio di Milano e sede legale: C.so Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 | T. +39 02 7780701  
Ufficio di Roma: Via Ombrone, 2G - 00198 | T. +39 06 45686301  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Axe BidCo S.p.A.



MILANO, 28 APRILE 2026

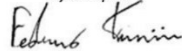
Spett.le  
Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli"

EGREGI SIGNORI,

Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli" (di seguito anche il Committente) in data 24/03/2026 ha affidato a chi scrive l'incarico professionale per i servizi di consultazione immobiliare relativi a 3 immobili siti in Milano via Olmetto 3, 5 e 9, a prevalente destinazione direzionale/residenziale.

CON I MIGLIORI SALUTI

Dott. Federico Trevaini MRICS  
Head of Operations - Valuation Division  
Ryze S.p.A.



Dott. Andrea Garibaldi MRICS  
Head of Corporate & Distressed Valuation  
Ryze S.p.A.



## INDICE

1.	IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	4
2.	ANALISI URBANISTICA .....	15
3.	TITOLARITA' - CATASTO - EDILIZIA.....	19
4.	GIUDIZIO COMPLESSIVO DI CONFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONE .....	62
5.	ULTERIORI TEMATICHE DI INTERESSE .....	64
6.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	66

## 1. IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

### UBICAZIONE

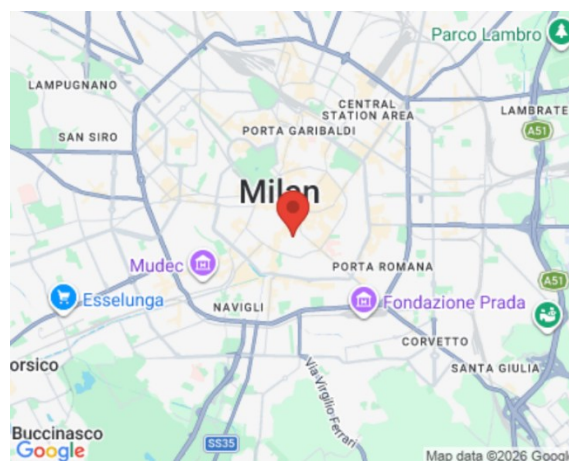
L'asset oggetto di analisi è situato in Via Olmetto n. 3, 5 e 9, all'interno del comune di Milano, nella provincia di Milano, Lombardia. L'area circostante l'immobile è caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale e terziario/commerciale di pregio, inserito nel centro storico cittadino, in prossimità di Missori, del Duomo e del sistema dei servizi centrali urbani. Le principali infrastrutture viarie che servono l'area milanese comprendono la SS 9 Via Emilia, la SP ex SS 35 dei Giovi e la SP ex SS 415 Pallese, assi di penetrazione e collegamento di rilievo per il quadrante urbano e metropolitano. L'autostrada più vicina all'immobile è generalmente individuabile nella A1 Milano-Napoli (casello Milano Sud); per il quadrante nord-ovest risulta inoltre rilevante il sistema A4/A8 in corrispondenza di Milano Viale Certosa. In ragione della localizzazione centrale dell'indirizzo, i caselli più vicini si collocano a una distanza indicativa di circa 7-9 km.

Per quanto riguarda il trasporto ferroviario, la zona è servita in primo luogo dalla fermata metropolitana di Missori, posta praticamente in adiacenza a Via Olmetto. Nel raggio di 10 km ricadono inoltre le stazioni di Milano Cadorna (circa 2,5 km), Milano Centrale (circa 4 km) e Milano Rogoredo (circa 7 km). Milano Cadorna è servita dal collegamento aeroportuale Malpensa Express e dalle linee FERROVIENORD verso il nodo di Saronno, Varese, Como e altre direttrici regionali; Milano Centrale e Milano Rogoredo costituiscono invece nodi primari per servizi alta velocità, regionali e lunga percorrenza. L'aeroporto più vicino che serve l'area è Milano Linate, city airport situato nei comuni di Milano e Segrate, a circa 8 km dal centro di Milano e a circa 9 km dall'area di Missori/Via Olmetto

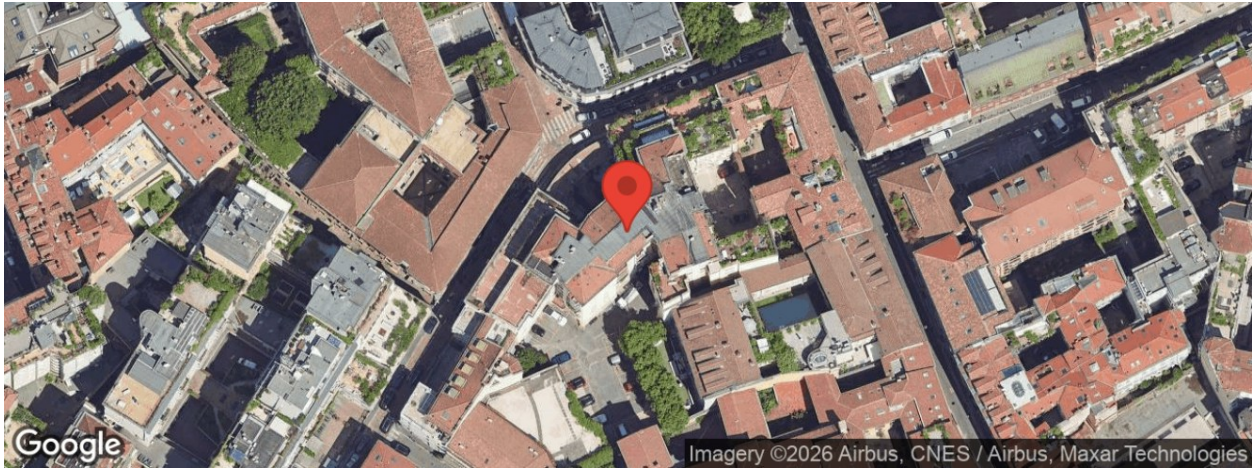
MACRO LOCATION



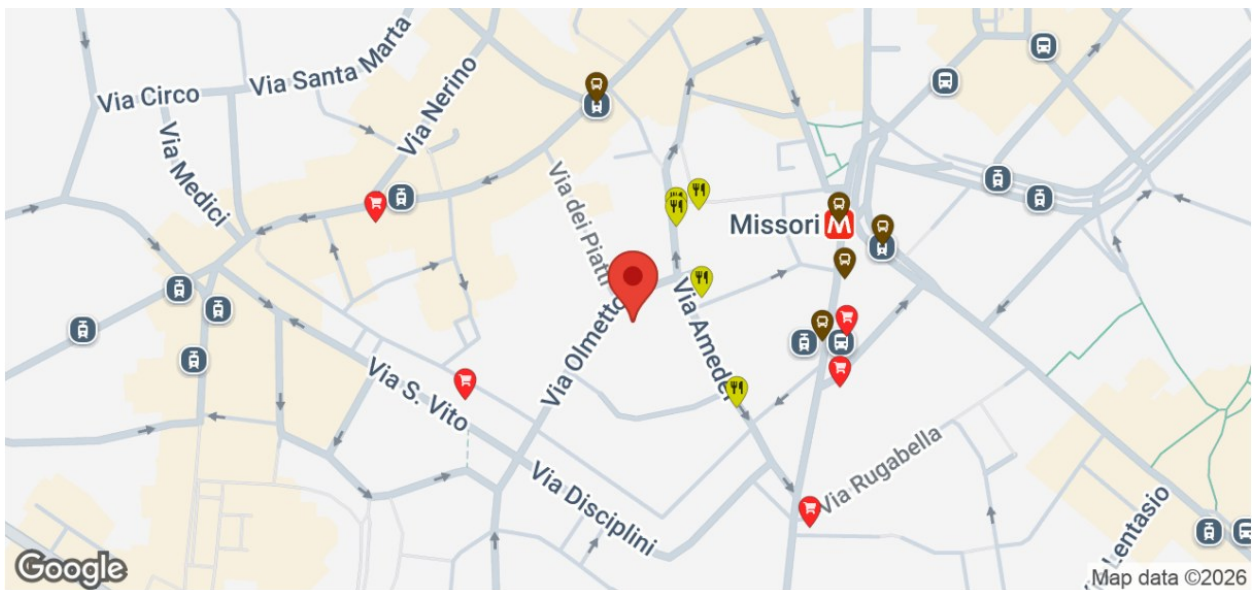
MICRO LOCATION



## VISTA SATELLITARE



## PUNTI DI INTERESSE



### Public transport stops

Distance	Name
163	P.za Missori C.so Italia
185	C.so Italia Missori M3
190	Via Torino Via Palla
196	Missori
223	Missori M3

### Bar & Restaurants

Distance	Name
62	Gastronomia Yamamoto
90	Alla Collina Pistoiese
96	Bar Principe
112	Vino Vino in Sant'Alessandro
115	L'Assassino

### Supermarkets

Distance	Name
159	Carrefour Express
184	laESSE
186	Supermercato Carrefour Express
232	Carrefour Market
237	Carrefour Express

## DESCRIZIONE

L'asset sito in Milano, Via Olmetto 3, 5 e 9, è costituito da un complesso immobiliare a destinazione mista, articolato in tre distinti corpi di fabbrica: i civici 3 e 5, tra loro funzionalmente connessi, si sviluppano su 7 piani fuori terra oltre a 2 livelli interrati; il civico 9, collegato tramite corte interna, si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre a un livello interrato.

Il complesso presenta una prevalente destinazione direzionale ai piani terra e intermedi, mentre i livelli superiori risultano caratterizzati da una componente residenziale. I piani interrati sono destinati a funzioni accessorie e pertinenziali, comprendenti autorimesse, box, posti auto e moto esterni, cantine e magazzini.



Il complesso è articolato come segue:

- **Edificio di Via Olmetto n. 3**

Costituisce il corpo principale per consistenza e articolazione funzionale. L'immobile presenta una prevalente destinazione direzionale ai piani inferiori, con presenza di unità residenziali ai piani superiori. All'interno del fabbricato sono presenti n. 22 unità a destinazione ufficio e n. 9 unità a destinazione residenziale. Completano la consistenza numerose unità pertinenziali ubicate ai piani interrati, tra cui box (incluso n. 1 box doppio), posti auto e posti moto scoperti, cantine e magazzini. Lo stato manutentivo generale è ritenuto complessivamente medio, estendibile anche alle unità attualmente sfitte, sebbene queste risultino in condizioni di inutilizzo.

- **Edificio di Via Olmetto n. 5**

Si configura come corpo secondario con destinazione mista, caratterizzato da una distribuzione più equilibrata tra funzione direzionale e residenziale. Il fabbricato comprende n. 14 unità a destinazione ufficio e n. 7 unità a destinazione residenziale. È inoltre presente n. 1 unità a destinazione laboratorio, oltre a unità accessorie e pertinenziali ai piani interrati (box, posti auto esterni, cantine e magazzini). Lo stato manutentivo generale è ritenuto complessivamente medio, estendibile anche alle unità attualmente sfitte, sebbene queste risultino in condizioni di inutilizzo.

- **Edificio di Via Olmetto n. 9**

L'immobile include un'unità a destinazione ufficio, un'autorimessa di ampia consistenza al piano interrato, gestita da operatore e con capienza di 47 posti auto, nonché un'unità a destinazione direzionale sviluppata su due livelli. Lo stato manutentivo generale dell'autorimessa è complessivamente ritenuto medio, mentre per il subalterno 703 (unità direzionali sfitte poste al piano primo e al piano secondo) è valutato come insufficiente. Nel corso del sopralluogo è stato rilevato lo stato di inutilizzo dei locali, dovuto a un evento di allagamento degli spazi causato da infiltrazioni in copertura. Tali unità necessitano pertanto di interventi di ripristino, anche con riferimento alla componente impiantistica.

## CONSISTENZE

Di seguito vengono rappresentate le consistenze dell'immobile recepite dalle visure catastali, ponderate secondo i parametri e i coefficienti previsti dalla prassi. Si precisa che la superficie dell'autorimessa (part. 228 sub 701) è stata desunta dal contratto di locazione in essere.

Unit ID	Use	Description	Floor	Mapp.	Sub.	Cat.	Rented	Outdoor Gross area (sqm)	Indoor Gross area (sqm)	Weight (%)	Outdoor Leasable area	Indoor Leasable area	Weighted area (sqm)	Garage/ P.S.
1	Office	UFFICIO	T, -2	225	1	A/10	Rented	0	99	100%	0	99	99	0
2	Office	UFFICIO	T, -2	225	2	A/10	Rented	0	166	100%	0	166	166	0
3	Office	UFFICIO	T	225	3	A/2	Vacant	0	33	100%	0	33	33	0
4	Office	UFFICIO	T	225	6	A/10	Vacant	0	72	100%	0	72	72	0
5	Office	UFFICIO	1	225	7	A/10	Rented	0	35	100%	0	35	35	0
6	Office	UFFICIO	1, -2	225	8	A/10	Vacant	0	104	100%	0	104	104	0
7	Office	UFFICIO	1, -2	225	9	A/10	Vacant	0	180	100%	0	180	180	0
8	Office	UFFICIO	2	225	10	A/10	Vacant	0	36	100%	0	36	36	0
9	Office	UFFICIO	2	225	11	A/10	Vacant	0	58	100%	0	58	58	0
10	Office	UFFICIO	2	225	12	A/10	Vacant	0	100	100%	0	100	100	0
11	Office	UFFICIO	2	225	13	A/10	Rented	0	67	100%	0	67	67	0
12	Office	UFFICIO	2, -2	225	15	A/10	Rented	0	106	100%	0	106	106	0
13	Office	UFFICIO	2, -2	225	16	A/10	Rented	0	193	100%	0	193	193	0
14	Office	UFFICIO	T	225	17	A/10	Rented	0	67	100%	0	67	67	0
15	Office	UFFICIO	-2, 1, 7	225	18	A/10	Rented	0	130	100%	0	130	130	0
16	Office	UFFICIO	1	225	19	A/10	Rented	0	55	100%	0	55	55	0
17	Office	UFFICIO	1, 7	225	20	A/10	Vacant	0	102	100%	0	102	102	0
18	Office	UFFICIO	1	225	21	A/10	Rented	0	63	100%	0	63	63	0
19	Office	UFFICIO	-2, 3, 7	225	23	A/10	Rented	0	368	100%	0	368	368	0
20	Office	UFFICIO	-2, 3, 7	225	24	A/10	Vacant	0	239	100%	0	239	239	0
21	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	26	A/2	Rented	0	245	100%	0	245	245	0
22	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	27	A/2	Rented	0	245	100%	0	245	245	0
23	Residential	ABITAZIONE	-2, 5, 7	225	28	A/2	Rented	0	244	100%	0	244	244	0
24	Residential	ABITAZIONE	-2, 5, 7	225	29	A/2	Rented	0	240	100%	0	240	240	0
25	Residential	ABITAZIONE	-2, 6, 7	225	30	A/2	Rented	0	210	100%	0	210	210	0
26	Residential	ABITAZIONE	-2, 6, 7	225	31	A/2	Rented	0	121	100%	0	121	121	0
27	Covered parking	BOX	-1	225	34	C/2	Rented	0	28	100%	0	28	28	1
29	Office	UFFICIO	T, 7	225	40	A/10	Vacant	0	112	100%	0	112	112	0
30	Residential	APPARTAMENTO	T, -2	225	41	A/2	Vacant	0	54	100%	0	54	54	0
31	Office	UFFICIO	T, -2	225	42	A/10	Vacant	0	126	100%	0	126	126	0
32	Office	UFFICIO	T, -2	225	43	A/10	Vacant	0	111	100%	0	111	111	0
33	Office	UFFICIO	1, -2	225	44	A/10	Rented	0	97	100%	0	97	97	0

34	Office	UFFICIO	1, -2	225	45	A/10	Rented	0	63	100%	0	63	63	0
35	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	50	A/2	Vacant	0	207	100%	0	207	207	0
36	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	51	A/2	Vacant	0	148	100%	0	148	148	0
37	Residential	ABITAZIONE	5, -2	225	52	A/2	Vacant	0	231	100%	0	231	231	0
38	Office	UFFICIO	1, -2	225	55	A/10	Rented	0	87	100%	0	87	87	0
39	Office	UFFICIO	1, -2	225	56	A/10	Vacant	0	63	100%	0	63	63	0
40	Office	UFFICIO	1	225	57	A/10	Vacant	0	39	100%	0	39	39	0
41	Industrial	LABORATORIO	-1	225	67	C/3	Rented	0	324	100%	0	324	324	0
42	Office	UFFICIO	T, -2	225	701	A/10	Vacant	0	74	100%	0	74	74	0
43	Residential	APPARTAMENTO	T, -2	225	702	A/2	Vacant	0	88	100%	0	88	88	0
44	Office	UFFICIO	3, -2	225	703	A/10	Rented	0	45	100%	0	45	45	0
45	Office	UFFICIO	2, -2	225	705	A/10	Rented	0	151	100%	0	151	151	0
46	Office	UFFICIO	3, 7	225	706	A/10	Rented	0	78	100%	0	78	78	0
47	Office	UFFICIO	3, -2	225	707	A/10	Rented	0	239	100%	0	239	239	0
48	Residential	ABITAZIONE	-2, 6, 7	225	708	A/2	Rented	0	267	100%	0	267	267	0
49	Office	UFFICIO	1, -2	225	709	A/10	Rented	0	114	100%	0	114	114	0
50	Office	UFFICIO	2, -2	225	712	A/10	Rented	0	115	100%	0	115	115	0
51	Covered parking	BOX DOPPIO	-1	225	754	C/6	Rented	0	53	100%	0	53	53	2
52	Covered parking	BOX	-1	225	755	C/6	Vacant	0	26	100%	0	26	26	1
53	Residential	MAGAZZINO	-1	225	756	C/2	Vacant	0	27	25%	0	7	7	0
54	Residential	CANTINA	-1	225	757	C/2	Vacant	0	6	25%	0	2	2	0
55	Covered parking	POSTO MOTO	-1	225	713	C/6	Vacant	5	0	100%	5	0	5	1
56	Covered parking	POSTO MOTO	-1	225	714	C/6	Vacant	5	0	100%	5	0	5	1
57	Covered parking	POSTO MOTO	-1	225	715	C/6	Vacant	5	0	100%	5	0	5	1
58	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	716	C/6	Vacant	9	0	100%	9	0	9	1
59	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	717	C/6	Rented	10	0	100%	10	0	10	1
60	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	718	C/6	Rented	9	0	100%	9	0	9	1
61	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	719	C/6	Vacant	8	0	100%	8	0	8	1
62	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	720	C/6	Rented	9	0	100%	9	0	9	1
63	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	721	C/6	Rented	8	0	100%	8	0	8	1
64	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	722	C/6	Vacant	7	0	100%	7	0	7	1
65	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	723	C/6	Vacant	11	0	100%	11	0	11	1
66	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	724	C/6	Vacant	2	0	100%	2	0	2	1
67	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	725	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
68	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	726	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
69	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	727	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
70	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	728	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
71	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	729	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
72	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	730	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
73	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	731	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
74	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	732	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
75	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	733	C/6	Vacant	16	0	100%	16	0	16	1

76	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	734	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
77	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	735	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
78	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	736	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
79	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	737	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
80	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	738	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
81	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	739	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
82	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	740	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
83	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	741	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
84	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	742	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
85	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	743	C/6	Vacant	10	0	100%	10	0	10	1
86	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	744	C/6	Rented	10	0	100%	10	0	10	1
87	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	745	C/6	Rented	10	0	100%	10	0	10	1
88	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	746	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
89	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	747	C/6	Rented	17	0	100%	17	0	17	1
90	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	748	C/6	Rented	18	0	100%	18	0	18	1
91	Covered parking	BOX	-1	225	761	C/6	Rented	0	22	100%	0	22	22	1
92	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	762	C/6	Vacant	0	9	100%	0	9	9	1
93	Covered parking	BOX	-1	225	749	C/6	Rented	0	25	100%	0	25	25	1
94	Covered parking	BOX	-1	225	750	C/6	Rented	0	26	100%	0	26	26	1
95	Covered parking	BOX	-1	225	751	C/6	Vacant	0	34	100%	0	34	34	1
96	Residential	MAGAZZINO	-1	225	752	C/2	Rented	0	178	25%	0	45	45	0
97	Residential	MAGAZZINO	-1	225	753	C/2	Vacant	0	177	25%	0	44	44	0
98	Covered parking	BOX	-1	225	763	C/6	Rented	0	21	100%	0	21	21	1
99	Covered parking	BOX	-1	225	764	C/6	Rented	0	22	100%	0	22	22	1
100	Retail	AUTORIMESSA	-1, T	228	701	D/8	Rented	0	900	100%	0	900	900	47
101	Residential	MAGAZZINO	-1	228	702	C/2	Vacant	0	19	25%	0	5	5	0
102	Office	UFFICIO	T, 1, 2	228	703	A/10	Vacant	0	469	100%	0	469	469	0
103	Residential	ABITAZIONE	2, -2	225	770	A/2	Vacant	0	185	100%	0	185	185	0
104	Residential	ABITAZIONE	4	225	771	A/2	Rented	0	130	100%	0	130	130	0
105	Residential	CANTINA	-2	225	772	C/2	Vacant	0	9	25%	0	2	2	0
106	Residential	CANTINA	7	225	773	C/2	Vacant	0	4	25%	0	1	1	0
107	Residential	ABITAZIONE	3	225	774	A/2	Rented	0	81	100%	0	81	81	0
108	Residential	CANTINA	-2	225	775	C/2	Vacant	0	9	25%	0	2	2	0
109	Residential	CANTINA	7	225	776	C/2	Vacant	0	5	25%	0	1	1	0
110	Office	UFFICIO	2	225	777	A/10	Rented	0	129	100%	0	129	129	0
111	Residential	CANTINA	-2	225	778	C/2	Rented	0	19	25%	0	5	5	0
112	Residential	ABITAZIONE	3	225	779	A/2	Rented	0	142	100%	0	142	142	0
113	Residential	CANTINA	7	225	780	C/2	Rented	0	2	25%	0	1	1	0
114	Residential	CANTINA	-2	225	781	C/2	Rented	0	9	25%	0	2	2	0

Di seguito si riporta un prospetto di riepilogo delle consistenze suddiviso per numero civico.

Indirizzo Principale	Destinazione d'uso	n°	Superficie Catastale	Superficie Com. Totale
Via Olmetto n. 3	Residenziale	9	1.604	1.604
	Ufficio	22	2.392	2.392
	Box Doppio	1	53	53
	Box	4	78	78
	Posto Auto	8	71	71
	Posto Moto	3	15	15
	Cantina	4	27	7
	Magazzino	1	27	7
<b>Totale</b>		<b>52</b>	<b>4.267</b>	<b>4.227</b>

Indirizzo Principale	Destinazione d'uso	n°	Superficie Catastale	Superficie Com. Totale
Via Olmetto n. 5	Residenziale	7	1.234	1.234
	Ufficio	14	1.524	1.524
	Laboratorio	1	324	324
	Box	5	135	135
	Posto Auto	25	357	357
	Cantina	4	36	9
	Magazzino	2	355	89
<b>Totale</b>		<b>58</b>	<b>3.965</b>	<b>3.672</b>

Indirizzo Principale	Destinazione d'uso	n°	Superficie Catastale	Superficie Com. Totale
Via Olmetto n. 9	Autorimessa	1	900	900
	Ufficio	1	469	469
	Magazzino	1	19	5
<b>Totale</b>		<b>3</b>	<b>1.388</b>	<b>1.374</b>