



MG INTERMEDIAZIONI

CONSULENZA E VALUTAZIONI IMMOBILIARI
MILANO

OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO RESIDENZIALE

Zona Porta Romana

Milano

Immobile di pregio con giardino privato sulle Mura Spagnole

Teaser riservato per investitore

Sviluppo residenziale chiavi-in-mano

Un asset raro, un prodotto ad alta domanda

≈ €4,6 mln

Ricavi potenziali
(GDV), 3 appartamenti

~481 m²

Giardino privato
Mura Spagnole

~514 m²

Superficie
commerciale



Location prime

Porta Romana / Vigentina (zona B20), a ridosso delle Mura Spagnole e dell'area Bocconi: domanda residenziale forte e stabile.



Prodotto

Cambio d'uso a residenziale e realizzazione di 3 appartamenti: uno padronale con giardino e due unità minori.



Operazione

Acquisizione della società semplice titolare dell'immobile (share deal), con titolo pieno e pulito.

Che cosa si acquisisce

Immobile commerciale (cat. C/1) di circa **488 m² costruiti** su tre livelli — piano terra, primo e seminterrato — oltre a una **veranda coperta vetrata** affacciata sul cortile. Completa la proprietà un **giardino privato di ~481 m²**, una rarità assoluta per il centro di Milano. Piena proprietà 1/1, titolo continuo e regolare.

Destinazione futura: residenziale (3 unità)

Zona	Porta Romana / Vigentina, Milano
Categoria attuale	C/1 (negozio)
Superficie costruita	~488 m ² su 3 livelli
Giardino privato	~481 m ² (Mura Spagnole)
Destinazione futura	Residenziale — 3 appartamenti

Il vero motore del valore

~481 m²
 di giardino privato esclusivo

Uno spazio verde di questa dimensione, in pieno centro e sulle Mura Spagnole, è un unicum che il mercato residenziale premia in modo eccezionale.



Zona ad altissima domanda

Porta Romana e l'area Bocconi sono tra i mercati residenziali più solidi e liquidi di Milano.



Giardino = premium di mercato

L'appartamento padronale con affaccio e uso esclusivo del verde è il prodotto che spunta i valori più alti.



Contesto storico di pregio

La cornice delle Mura Spagnole dà all'operazione un posizionamento distintivo e riconoscibile.

Tre appartamenti dopo il cambio d'uso

1

Appartamento padronale

con giardino privato

Il pezzo pregiato: piano terra con uso esclusivo dei ~481 m² di verde sulle Mura Spagnole.

2

Appartamento 2

unità minore

Al piano primo, tagliato per la forte domanda di residenza in zona Bocconi / Porta Romana.

3

Appartamento 3

unità minore

Completamento del mix, con il seminterrato valorizzato come spazio accessorio.

Superficie commerciale complessiva ~514 m² · prodotto chiavi-in-mano dopo cambio d'uso e ristrutturazione.

Ricavi, costi e margine per lo sviluppatore

Ricavi — vendita 3 appartamenti (GDV)	≈ €4,6 mln
Acquisizione immobile (as is, via s.s.) — indicativo	– €2,5 mln
Oneri di cambio d'uso	– €0,17 mln
Ristrutturazione di pregio	– €0,95 mln
Progettazione, tecnici, oneri finanziari	– €0,30 mln

MARGINE SVILUPPATORE

~15% del GDV

≈ €0,7 mln

Valori indicativi. Prezzi di vendita €8.500–10.000/m² su ~514 m² commerciali. L'acquisizione è indicativa e da negoziare: il margine varia con il prezzo concordato.

Un acquisto snello, tramite società semplice



Share deal

Si acquisiscono le quote di una società semplice titolare dell'immobile: un solo passaggio, senza trasferimento diretto del bene.



Trasformazione in corso

La società venditrice sarà trasformata da S.r.l. a società semplice a breve: all'atto di cessione l'immobile sarà detenuto dalla s.s.



Base fiscale favorevole

L'immobile entra nella s.s. con base fiscale riallineata al valore catastale (~€523.500): punto di partenza vantaggioso per l'acquirente.



Costi d'atto contenuti

Sulla cessione di quote l'imposta di registro è in misura fissa, contro il ~9% dovuto sull'acquisto diretto dell'immobile.

Verifiche e percorso verso l'offerta

VERIFICHE DA COMPLETARE

- Ammissibilità del cambio d'uso nel PGT (parere preventivo)
- Qualificazione urbanistica della veranda (~74 m²) e SLP effettiva
- Quantificazione esatta degli oneri con tecnico specializzato
- Rilievo esatto delle superfici utili

PERCORSO

1 Riservatezza (NDA) e accesso alla data room

2 Sopralluogo e verifiche tecniche

3 Offerta e struttura dell'atto

4 Cessione delle quote della società semplice

Documento riservato a fini informativi. I dati sono indicativi e non costituiscono offerta contrattuale.