

# OPORTUNIDAD DE DESARROLLO RESIDENCIAL

---

**Zona Porta Romana**  
**Milán**

Inmueble de prestigio con jardín privado junto a las  
Murallas Españolas

Teaser confidencial para inversores  
Desarrollo residencial llave en mano

# LA OPORTUNIDAD EN SÍNTESIS

Un activo singular, un producto de alta demanda

|                                            |                                          |                           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| <b>4,6 M€</b>                              | <b>~481 m<sup>2</sup></b>                | <b>~514 m<sup>2</sup></b> |
| Ingresos potenciales (GDV), 3 apartamentos | Jardín privado en las Murallas Españolas | Superficie comercial      |

## Ubicación prime

Porta Romana / Vigentina (zona B20), junto a las Murallas Españolas y al área Bocconi: demanda residencial fuerte y estable.

## Producto

Cambio de uso a residencial y creación de 3 apartamentos: uno principal con jardín y dos unidades menores.

## Operación

Adquisición de la sociedad simple titular del inmueble (share deal), con plena propiedad y título limpio.

## EL INMUEBLE

### Qué se adquiere

Inmueble comercial (cat. C/1) de unos 488 m<sup>2</sup> construidos en tres niveles - planta baja, primera y sótano - además de una veranda cubierta acristalada hacia el patio. Completa la propiedad un jardín privado de unos 481 m<sup>2</sup>, una rareza absoluta en el centro de Milán. Plena propiedad, título continuo y regular.

### Uso futuro: residencial (3 unidades)

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Zona</b>                  | Porta Romana / Vigentina, Milán          |
| <b>Categoría actual</b>      | C/1 (local comercial)                    |
| <b>Superficie construida</b> | ~488 m <sup>2</sup> en 3 niveles         |
| <b>Jardín privado</b>        | ~481 m <sup>2</sup> (Murallas Españolas) |
| <b>Uso futuro</b>            | Residencial - 3 apartamentos             |

# LA UBICACIÓN Y EL JARDÍN

El verdadero motor del valor

**~481 m<sup>2</sup> de jardín privado exclusivo**

## Un espacio verde único

Un jardín de este tamaño, en pleno centro y junto a las Murallas Españolas, es excepcional y el mercado residencial lo premia especialmente.

## Zona de altísima demanda

Porta Romana y el área Bocconi figuran entre los mercados residenciales más sólidos y líquidos de Milán.

## Jardín = prima de mercado

El apartamento principal con vistas y uso exclusivo del jardín es el producto que puede alcanzar los valores más altos.

## Entorno histórico de prestigio

Las Murallas Españolas otorgan a la operación un posicionamiento distintivo y reconocible.

## EL PROYECTO

Tres apartamentos tras el cambio de uso

1

### Apartamento principal con jardín privado

La pieza principal: planta baja con uso exclusivo de unos 481 m<sup>2</sup> de zona verde junto a las Murallas Españolas.

2

### Apartamento 2 - unidad menor

En la primera planta, dimensionado para la fuerte demanda residencial de Bocconi / Porta Romana.

3

### Apartamento 3 - unidad menor

Completa la combinación, valorizando el sótano como espacio accesorio.

**Superficie comercial total ~514 m<sup>2</sup> - producto llave en mano tras cambio de uso y reforma.**

## EL BUSINESS CASE

### Ingresos, costes y margen del promotor

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ingresos - venta de 3 apartamentos (GDV)                           | 4,6 M€    |
| Adquisición del inmueble (as is, vía sociedad simple) - indicativa | - 2,5 M€  |
| Cargas por cambio de uso                                           | - 0,17 M€ |
| Reforma de alto nivel                                              | - 0,95 M€ |
| Proyecto, técnicos y costes financieros                            | - 0,30 M€ |

#### MARGEN DEL PROMOTOR

~15% del GDV

0,7 M€

Valores indicativos. Precios de venta de 8.500-10.000 €/m<sup>2</sup> sobre unos 514 m<sup>2</sup> comerciales. La adquisición es indicativa y está sujeta a negociación; el margen varía según el precio acordado.

# ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Una compra ágil mediante sociedad simple

## Share deal

Se adquieren las participaciones de una sociedad simple titular del inmueble: un solo paso, sin transmisión directa del activo.

## Transformación en curso

La sociedad vendedora se transformará próximamente de S.r.l. a sociedad simple; al cierre, el inmueble estará en manos de la sociedad simple.

## Base fiscal favorable

El inmueble entra en la sociedad simple con base fiscal realineada al valor catastral (~523.500 €): un punto de partida favorable para el comprador.

## Costes de escritura contenidos

En la transmisión de participaciones, el impuesto de registro es fijo, frente al ~9% de la compra directa del inmueble.

# PRÓXIMOS PASOS

## Comprobaciones y camino hacia la oferta

### COMPROBACIONES PENDIENTES

- Admisibilidad del cambio de uso en el PGT (dictamen previo)
- Calificación urbanística de la veranda (~74 m<sup>2</sup>) y SLP efectiva
- Cuantificación exacta de las cargas por técnico especializado
- Levantamiento exacto de las superficies útiles

### PROCESO

- 1 Confidencialidad (NDA) y acceso a la data room
- 2 Visita y comprobaciones técnicas
- 3 Oferta y estructura de la operación
- 4 Transmisión de las participaciones de la sociedad simple

Documento confidencial con fines informativos. Los datos son indicativos y no constituyen una oferta contractual.