

OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Secteur Porta Romana
Milan

Bien de prestige avec jardin privé le long des Mura
Spagnole

Teaser confidentiel destiné aux investisseurs
Développement résidentiel clé en main

L'OPPORTUNITÉ EN BREF

Un actif rare, un produit très recherché

4,6 M€	~481 m²	~514 m²
Recettes potentielles (GDV), 3 appartements	Jardin privé sur les Mura Spagnole	Surface commerciale

Emplacement prime

Porta Romana / Vigentina (zone B20), le long des Mura Spagnole et près de Bocconi : demande résidentielle forte et stable.

Produit

Changement d'usage en résidentiel et création de 3 appartements : un logement principal avec jardin et deux unités plus petites.

Opération

Acquisition de la société simple propriétaire du bien (share deal), avec pleine propriété et titre régulier.

LE BIEN

Ce qui est acquis

Bien commercial (cat. C/1) d'environ 488 m² construits sur trois niveaux - rez-de-chaussée, premier étage et sous-sol - plus une véranda vitrée couverte donnant sur la cour. La propriété comprend un jardin privé d'environ 481 m², une rareté absolue dans le centre de Milan. Pleine propriété, titre continu et régulier.

Destination future : résidentiel (3 unités)

Secteur	Porta Romana / Vigentina, Milan
Catégorie actuelle	C/1 (commerce)
Surface construite	~488 m ² sur 3 niveaux
Jardin privé	~481 m ² (Mura Spagnole)
Destination future	Résidentiel - 3 appartements

L'EMPLACEMENT ET LE JARDIN

Le véritable moteur de la valeur

~481 m² de jardin privé exclusif

Un espace vert unique

Un jardin de cette taille, en plein centre et sur les Mura Spagnole, est unique et bénéficie d'une prime résidentielle exceptionnelle.

Secteur très recherché

Porta Romana et le secteur Bocconi comptent parmi les marchés résidentiels les plus solides et liquides de Milan.

Jardin = prime de marché

L'appartement principal donnant sur le jardin et en ayant l'usage exclusif est le produit susceptible d'atteindre les valeurs les plus élevées.

Cadre historique prestigieux

Les Mura Spagnole donnent à l'opération un positionnement distinctif et reconnaissable.

LE PROJET

Trois appartements après le changement d'usage

1

Appartement principal avec jardin privé

Le lot phare : rez-de-chaussée avec usage exclusif d'environ 481 m² de verdure le long des Mura Spagnole.

2

Appartement 2 - unité plus petite

Au premier étage, calibré pour la forte demande résidentielle du secteur Bocconi / Porta Romana.

3

Appartement 3 - unité plus petite

Complète le programme, le sous-sol étant valorisé comme espace annexe.

Surface commerciale totale ~514 m² - produit clé en main après changement d'usage et rénovation.

LE BUSINESS CASE

Recettes, coûts et marge du promoteur

Recettes - vente des 3 appartements (GDV)	4,6 M€
Acquisition du bien (en l'état, via société simple) - indicative	- 2,5 M€
Charges de changement d'usage	- 0,17 M€
Rénovation haut de gamme	- 0,95 M€
Conception, honoraires techniques et frais financiers	- 0,30 M€

MARGE DU PROMOTEUR

~15 % du GDV

0,7 M€

Valeurs indicatives. Prix de vente de 8 500 à 10 000 €/m² sur environ 514 m² commerciaux. Le prix d'acquisition est indicatif et à négocier ; la marge varie selon le prix convenu.

STRUCTURE DE L'OPÉRATION

Une acquisition simple via une société simple

Share deal

Acquisition des parts d'une société simple propriétaire du bien : une seule opération, sans transfert direct de l'actif.

Transformation en cours

La société venderesse sera prochainement transformée de S.r.l. en société simple ; lors de la cession, le bien sera détenu par cette dernière.

Base fiscale favorable

Le bien entre dans la société simple avec une base fiscale réalignée sur la valeur cadastrale (~523 500 €), un point de départ favorable à l'acquéreur.

Frais d'acte contenus

La cession de parts est soumise à un droit d'enregistrement fixe, contre environ 9 % pour l'achat direct du bien.

PROCHAINES ÉTAPES

Vérifications et parcours vers l'offre

VÉRIFICATIONS À FINALISER

- Admissibilité du changement d'usage au regard du PGT (avis préalable)
- Qualification urbanistique de la véranda (~74 m²) et SLP effective
- Chiffrage exact des charges par un technicien spécialisé
- Relevé précis des surfaces utiles

PARCOURS

- 1 Confidentialité (NDA) et accès à la data room
- 2 Visite et vérifications techniques
- 3 Offre et structuration de l'acte
- 4 Cession des parts de la société simple

Document confidentiel à titre informatif. Les données sont indicatives et ne constituent pas une offre contractuelle.