

# PORTAFOGLIO IMMOBILI ZONA TORTONA E CENTRO MILANO

information memorandum



Portafoglio immobiliare a reddito frazionabile, di grande qualità architettonica, locato a importanti gruppi industriali del settore moda e servizi coerenti con il profilo degli spazi e delle location con superficie complessiva di **3.600 mq ca.** e un **monte canoni annuo di € 1.000.000,00 ca.**

Gli immobili sono stati acquisiti e ristrutturati negli ultimi 10 anni con il supporto di studi di architettura di riferimento a Milano per l'**archeologia industriale** e le nuove edificazioni in **architettura contemporanea**, quali Milano Layout e Aren Studio. Di grande comfort per i conduttori la presenza di **aree verdi/terrazze** e **posti auto pertinenziali**.

CONTATTI  
Orlandinotti Real Estate srl  
via Morimondo 26  
20143 Milano  
T 02 89079829  
M 3276170389  
E [info@orlandinotti-re.com](mailto:info@orlandinotti-re.com)  
W [orlandinotti-re.com](http://orlandinotti-re.com)

## ZONA "TORTONA / MORIMONDO"

La definizione "Zona Tortona" richiama uno degli eventi di particolare rilevanza per la moda - "Fiera White", Fashion Week - e del design - Salone del Mobile - a Milano.

Negli ultimi 20 anni via Tortona, via Savona, via Bergognone, via Stendhal e, dalla parte opposta del naviglio, via Lodovico il Moro, via Ponti, via Pestalozzi, via Morimondo, si sono progressivamente caratterizzate come destination per le filiere moda, comunicazione, design, fotografia, media, ecc., più in generale per tutti i settori legati alla creatività italiana riconosciuta a livello internazionale.

Di recente, anche importanti società di servizi, come Deloitte, Value Partners, Gruppo WPP Y&R, YOOX, ecc... con una bassa età media degli occupati hanno considerato la zona come interessante per stabilire la propria sede operativa, sfruttando il luogo di lavoro per il loro target di impiego.

Le caratteristiche che hanno connotato progressivamente l'area sono:

La presenza in origine di molte aree industriali dismesse che sono state oggetto di una profonda riqualificazione strutturale e architettonica:

- Area ex Riva Calzoni tra via Savona e via Solari;
- Superstudio e Superstudio + in via Tortona e via Bugatti;
- Area ex Schlumberger in via Savona 97;
- Area Osram in via Savona;
- Area ex Richard Ginori, in via Morimondo 26;
- Aree industriali in via Morimondo 17 e 23;
- Ecc...

Il contributo architettonico dato da studi di grande qualità progettuale.

Di seguito una lista non esaustiva dei principali studi di architettura con i relativi indirizzi di progetto:

- Studio Milano Layout - via Morimondo 23, via Morimondo 26;

- ASA Studio Albanese - via Morimondo 17;
- Studio Citterio - via Savona 56, via Forcella 5;
- Studio Dordoni - via Savona 97, via Tortona 35;
- Studio Giovannoni - via Stendhal;
- Studio Matteo Thun - via Tortona 35 (Nhow Hotel), via Tortona 37;
- Studio MPA - via Savona 97, via Bugatti;
- Studio Tadao Ando - via Bergognone.

La zona Tortona "Zona Tortona / Morimondo" è servita dalla metropolitana linea verde (M2), fermate Romolo e Porta Genova, dai mezzi di terra lungo il Naviglio Grande (tram) e lungo via Solari (metropolitana leggera con corsia preferenziale), via Savona e via Tortona, ed è in fase di realizzazione la fermata in prossimità di Piazza Napoli della nuova linea metropolitana M4. L'Alzaia Naviglio Grande è stata recentemente ridefinita con la realizzazione di un percorso ciclabile.

## ZONA "DURINI"

Via Durini è un'elegante e prestigiosa via, a pochi metri da Piazza San Babila nel pieno centro di Milano.

Inserita in una delle più importanti zone storiche della città prende il suo nome dalla famiglia di banchieri Durini insediatasi a Milano nel 1600. Da qui il palazzo omonimo progettato dall'architetto Richini, sede negli anni di importanti famiglie meneghine e ancor oggi protagonista della via.

La posizione centrale permette di raggiungere a piedi alcuni tra i più importanti edifici istituzionali della città come la Prefettura, il Palazzo di Giustizia, la Biblioteca Sormani e, non ultima, l'Università degli Studi.

Gli innumerevoli palazzi che fanno da cornice ai monumenti e ai negozi sono location ideali per studi professionali e uffici direzionali.

Via Durini è servita da numerosi mezzi pubblici di superficie (bus 60, 61, 65, 73, 81) e dalla metropolitana linea rossa (M1), fermata San Babila, oltre che dalla nuova linea metropolitana (M4) in fase di realizzazione.



CASO UNICO DI DISTRETTO MODA E CREATIVITA' A MILANO



**Via Forcella:**

F3 - Elisabetta Franchi  
F5 - Alexander McQueen, Balenciaga, Stella McCartney, Kreon  
F7 - Spazio81, Toyota Boshoku, Superstudio13, Dmagazine, Saldiprivati, Rumble Fish, Tatras

**Via Morimondo:**

M2 - Gienne, Pal Zileri  
M5 - True Religion  
M17 - Yoox Net a Porter  
M21 - Simonetta Ravizza  
M23 - Brunello Cucinelli, Bogner, Industries, Reebok, Roy Roger's  
M26 - Adidas, Amadeus, ASICS, Boggi - Brian&Barry, Fred Perry, G-Star, Hugo Boss, Jacob Cohen, Lorena Antoniazzi, Mammut, Piazza Sempione, Roda

**Via Savona angolo via Stendhal:**

Allegri, Fay, Fendi, Folli's Group, Hogan, Moncler, Stone Island, Zegna

**Via Savona:**

S19A - Noesis, Opaline, Herno, Saudubray  
S33 - Damir Doma  
S97 - Citizen of Humanity, Jeckerson, Neil Barrett, Pepe Jeans, Silvan Heach

**Via Bergognone:**

Armani

**Via Stendhal 35:**

Giovanoni Studio, Avista, Belstaff, Skies Unlimited, Aizoom Project, Fondamenta Jahier

**Via Bugatti:**

LAB, MSGM, John Galliano, Zadig&Voltaire, Tomorrow, InterSilver, Castor

**Via Tortona:**

T12 - Soho, Salvatore Piccolo  
T14 - BlowUpFilm, KreisiCouture, Officina 14, Synkronos Underwriting, Autentys International, Gottsche, Studio Butturini  
T25 - Deloitte  
T27 - Esprit, Fiera White, Bikkembergs, Privaliam Dimensione Danza  
T31 - GeoSpirit-Peuterey, Maliparmi, Tatic Designstudio, Villa Delmitia, FiordiTortona, Batrax, Zanellato, Mac Group, Otto, LBH, Maliparmi-Spazio Nomade, Emporio 31, Closed, Parha, Lavinia Turra, Hopper, Quondam, Endemol  
T33 - Athena, Ares, Willis, Bic, Unicredit  
T34 - Ex.t, Giulio Tanini, Canova  
T35 - Nhow, Baby Group, Milanostudio Digital, Fun And Fashion Productions, Bagutta, Isaia, Cit luxury, Elite, Lotte, Diggy Styla, Christies, Studio Martinelli, Thermore, Interfashion, K art  
T37 - Agnola, Wpp, Red cell, Y&R, Wunderman, VML, Spazio Pepoli, Choralia, Landor, Sprint, Kantar Retail, Janet&Janet, Liu-jo, RebelQueen, Fair, eBuzzing, Harmony & Blaine

## CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'INVESTIMENTO

Gli immobili sono prevalentemente collocati nella zona Tortona/Morimondo oltre ad un ufficio direzionale in Via Durini.

Tutti gli immobili sono stati oggetto di una riqualificazione architettonica di alto profilo, con il coinvolgimento di primari studi di architettura di Milano.

Di seguito le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare, il dettaglio delle singole componenti del portafoglio e a seguire le schede di presentazione:

- Superficie complessiva a reddito: 3.600 mq ca., oltre ad aree esterne e posti auto.
- Monte canoni annuo: € 1.000.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

### VIA MORIMONDO 23

Due edifici indipendenti, articolati su due piani fuori terra e soppalchi, con superficie commerciale di 2.250 mq, oltre a terrazzi, giardini, depositi e posti auto, ubicati all'interno di un condominio di recente edificazione, con progetto architettonico dello studio Milano Layout – Arch. Tortato, locati a primarie società nel settore moda e lusso.

Il monte canoni annuo è di € 655.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 20.000,00 ca..

### VIA MORIMONDO 26

Un edificio terra cielo, articolato su due livelli fuori terra con superficie commerciale di 315 mq oltre a terrazza, giardino e tre posti auto, inserito in contesto di archeologia industriale nell'ex area Richard Ginori con progetto architettonico di Aren Studio – Arch. Michelin, locato ad una società nel settore moda.

Il canone annuo è di € 80.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 2.300,00 ca..

### VIA STENDHAL 36

Showroom ubicato all'interno dell'Area ex Riva Calzoni, sviluppato su tre livelli fuori terra, con progetto architettonico di Aren Studio – Arch. Michelin, con superficie commerciale di 420 mq ca. con destinazione d'uso uffici e laboratori oltre a tre posti auto.

Il canone annuo è di € 100.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 7.200,00 ca..

### VIA DURINI 26

Ufficio direzionale al terzo e quarto piano di un palazzo razionalista anni '40, con superficie commerciale di 400 mq ca. oltre a terrazza, riqualificato con un progetto di interior design contemporaneo, locato ad un importante studio legale.

Il canone annuo è di € 165.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 21.000,00 ca..

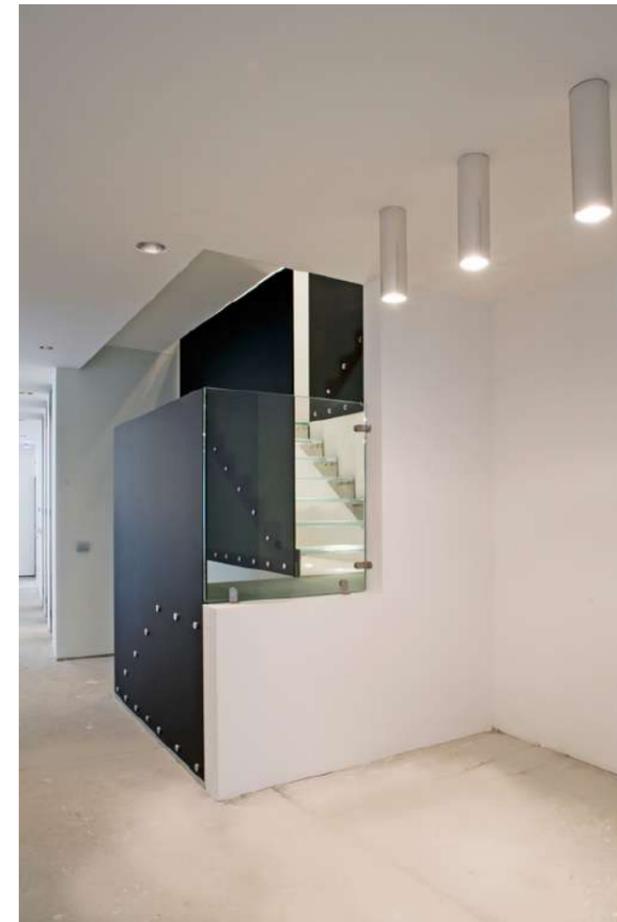
#### NOTA E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Il presente documento confidenziale è stato realizzato a scopo informativo sulla base delle informazioni ricevute dal venditore.

Nonostante le informazioni ivi contenute possano essere considerate corrette, non viene fornita garanzia alcuna, espressa o implicita, in merito all'accuratezza e alla completezza delle informazioni stesse.

Il documento è volto a promuovere la vendita di una Proprietà immobiliare a reddito ed è indirizzato ai potenziali compratori selezionati da Orlandinotti Real Estate srl, advisor incaricato.

Le informazioni qui contenute non possono essere divulgate senza la previa autorizzazione dell'advisor.



# MORIMONDO 23

## MILANO

principali caratteristiche dell'investimento



**Due edifici indipendenti**, articolati su due piani fuori terra e soppalchi, con **superficie commerciale di 2.250 mq**, oltre a **terrazzi, giardini, depositi e posti auto**, ubicati all'interno di un condominio di recente edificazione, con **progetto architettonico** dello **studio Milano Layout – Arch. Tortato**, locati a primarie società nel settore moda e lusso.

Il monte canoni annuo è di € 655.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 20.000,00 ca..

#### NOTA E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Il presente documento confidenziale è stato realizzato a scopo informativo sulla base delle informazioni ricevute dal venditore. Nonostante le informazioni ivi contenute possano essere considerate corrette, non viene fornita garanzia alcuna, espressa o implicita, in merito all'accuratezza e alla completezza delle informazioni stesse. Il documento è volto a promuovere la vendita di una Proprietà immobiliare a reddito ed è indirizzato ai potenziali compratori selezionati da Orlandinotti Real Estate srl, advisor incaricato. Le informazioni qui contenute non possono essere divulgate senza la previa autorizzazione dell'advisor.

# MORIMONDO 26

## MILANO

principali caratteristiche dell'investimento



**Edificio terra cielo**, articolato su tre livelli fuori terra con **superficie commerciale di 315 mq** oltre a **terrazza, giardino** e **tre posti auto**, inserito in contesto di archeologia industriale **nell'Area ex Richard Ginori** con **progetto architettonico di Aren Studio – Arch. Michelin**, locato ad una società nel settore moda.

Il canone annuo è di € 80.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 2.300,00 ca..

#### NOTA E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Il presente documento confidenziale è stato realizzato a scopo informativo sulla base delle informazioni ricevute dal venditore. Nonostante le informazioni ivi contenute possano essere considerate corrette, non viene fornita garanzia alcuna, espressa o implicita, in merito all'accuratezza e alla completezza delle informazioni stesse. Il documento è volto a promuovere la vendita di una Proprietà immobiliare a reddito ed è indirizzato ai potenziali compratori selezionati da Orlandinotti Real Estate srl, advisor incaricato.

Le informazioni qui contenute non possono essere divulgate senza la previa autorizzazione dell'advisor.

# STENDHAL 36

MILANO

principali caratteristiche dell'investimento



**Showroom** ubicato all'interno dell'area **Ex Riva Calzoni**, sviluppato su tre livelli fuori terra, con **progetto architettonico** di **Aren Studio – Arch. Michelin**, con **superficie commerciale di 420 mq** ca. con destinazione uffici e laboratori oltre a tre posti auto.

Il canone annuo è di € 100.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 7.200,00 ca..

**NOTA E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA**

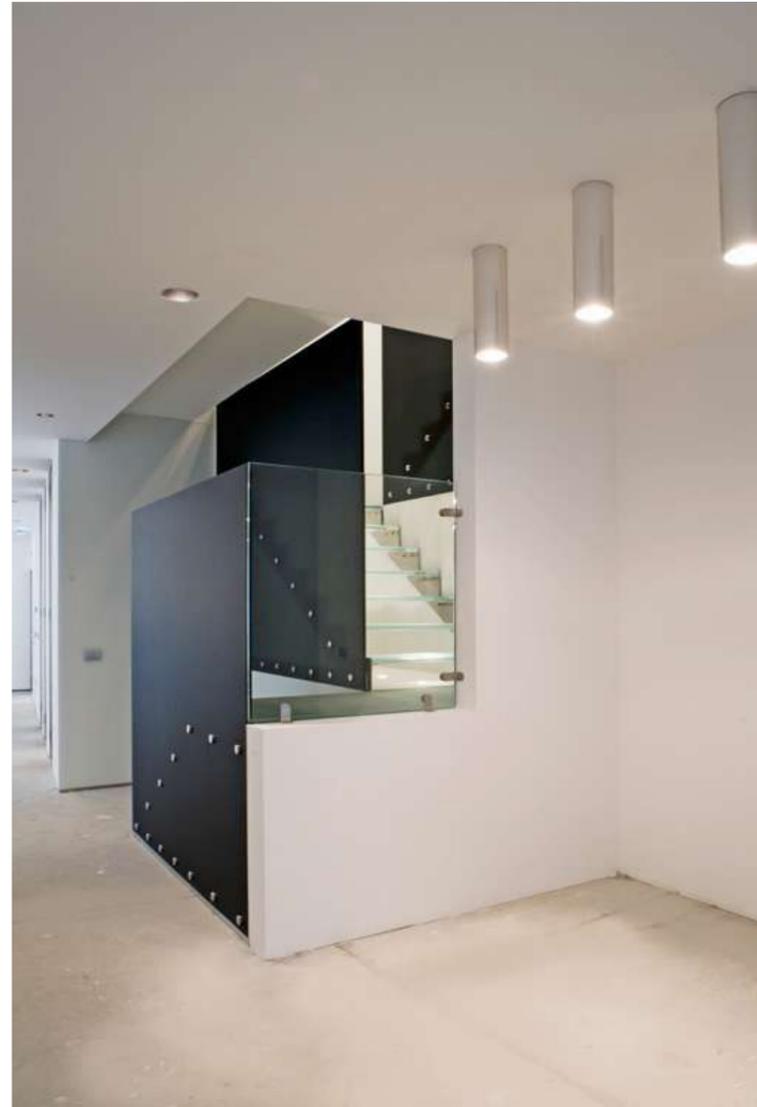
Il presente documento confidenziale è stato realizzato a scopo informativo sulla base delle informazioni ricevute dal venditore. Nonostante le informazioni ivi contenute possano essere considerate corrette, non viene fornita garanzia alcuna, espressa o implicita, in merito all'accuratezza e alla completezza delle informazioni stesse. Il documento è volto a promuovere la vendita di una Proprietà immobiliare a reddito ed è indirizzato ai potenziali compratori selezionati da Orlandinotti Real Estate srl, advisor incaricato.

Le informazioni qui contenute non possono essere divulgate senza la previa autorizzazione dell'advisor.

# DURINI 26

## MILANO

principali caratteristiche dell'investimento



**Ufficio direzionale** al terzo e quarto piano **di un palazzo razionalista anni '40**, con superficie commerciale di **400 mq ca. oltre a terrazza**, riqualificato con un **progetto di interior design contemporaneo**, locato ad un **importante studio legale**.

Il canone annuo è di € 165.000,00 ca. oltre a iva e spese condominiali.

IMU € 21.000,00 ca..

#### NOTA E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Il presente documento confidenziale è stato realizzato a scopo informativo sulla base dell'informazioni ricevute dal venditore. Nonostante le informazioni ivi contenute possano essere considerate corrette, non viene fornita garanzia alcuna, espressa o implicita, in merito all'accuratezza e alla completezza delle informazioni stesse. Il documento è volto a promuovere la vendita di una Proprietà immobiliare a reddito ed è indirizzato ai potenziali compratori selezionati da Orlandinotti Real Estate srl, advisor incaricato. Le informazioni qui contenute non possono essere divulgate senza la previa autorizzazione dell'advisor.