# SOCUO

1 PXgroup

Pag. 3

LA STORIA - I NOSTRI VALORI - CHE COSA FACCIAMO - IL TEAM - IL GRUPPO

2 MilanoCostruzioni

Pag. 12

LE CONSULENZE IMMOBILIARI - COME OPERIAMO - I DIRITTI EDIFICATORI - LA PEREQUAZIONE - IL CASO DI MILANO

3 LeaseH

Pag. 18

STUDENT HOUSING - LA NOSTRA VISION

4 Temico

Pag. 25

LE OPERAZIONI IMMOBILIARI - MODUS OPERANDI



## 1 PXgroup

Storia, autenticità, centralità del cliente.
PX group nasce da esperienze
pregresse con mani forti, piedi ben saldi
in fondamenta armate e pensiero
al passo con l'innovazione tecnologica.
Per costruire a regola d'arte.

Stefano Lerour

## La storia: da progetto "familiare" a gruppo multifunzionale

PX group è una nuova realtà che affonda le radici in una storia pluridecennale.
Anzi, lunga più di un secolo.

Era il **1913** quando la famiglia Perani costruì nella bergamasca il primo stabilimento di cementi e calcestruzzi. Da allora si sono susseguite generazioni di ingegneri fino a Stefano Perani, classe 1956, che ha fatto invece la scelta di formarsi in Architettura. Imprenditore da sempre, nel 2004 fonda a Milano la Italimmobiliare, in collaborazione con il collega Alfredo Lotti con il quale aveva condiviso diverse esperienze nel Real Estate. La società si occupa di intermediazione e progettazione di alto profilo, specialmente nell'ambito delle unità commerciali. Presto gli orizzonti si ampliano, tanto che già dal 2011 viene messo in opera un progetto ancora più ambizioso, la Milano Costruzioni. Il team si arricchisce di nuovi attori ed estende il suo raggio d'azione a operazioni come l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione, la vendita, la permuta di beni immobili.

Il lavoro e l'impegno degli anni precedenti è un solido punto di partenza. La conoscenza del territorio e delle dinamiche di sviluppo e attuazione urbanistica, le competenze analitiche e di valutazione vengono applicate a tutto campo.

Una delle chiavi di volta della Milano Costruzioni è la determinazione di affrontare ogni progetto creando una società ad hoc, cantiere per cantiere, permettendo così anche a soci terzi di partecipare. Nel capoluogo lombardo, i cantieri che sono stati aperti e conclusi seguendo questo modus operandi sono una quindicina negli ultimi sette anni.

Su questo terreno nasce PX group: una management company la cui politica rimane quella dei piccoli passi e l'obiettivo è quello di seguire con la massima attenzione progetti specifici, differenziandone la natura e continuando sempre più ad avvalersi di strumenti innovativi, sia finanziari sia tecnologici.

La comprovata soddisfazione di investitori e acquirenti è la conseguenza immediata, e perciò la migliore testimonianza, della professionalità di PX group.



## I nostri <u>valori</u> sono la formula per gli eccellenti risultati conseguiti fin da subito:

#### (+) Affidabilità

La nostra credibilità nasce dal **rispetto** dei clienti e dei partner, con i quali concordiamo gli obiettivi e condividiamo le informazioni. I rapporti fiduciari maturati nel tempo, unitamente a una riconosciuta capacità di analisi e di visione, ci hanno garantito una continuità di **risultati** estremamente positivi, in crescita costante nei numeri e nella qualità.

#### (+) Conoscenza

Gli anni di **esperienza** sul campo ci hanno trasmesso una capillare conoscenza del territorio, del mercato immobiliare, degli strumenti di attuazione urbanistica e della buona pratica costruttiva. Ma teniamo costantemente vivi **impegno** e **aggiornamento** per l'assoluta necessità di rispondere con prontezza alle veloci evoluzioni del settore.

#### (+) Flessibilità

La **passione** per il nostro lavoro e la **capacità** di affrontarlo con tutti gli strumenti necessari, i più antichi e i più innovativi, ci hanno reso flessibili in ogni operazione, alla ricerca delle migliori risposte alle esigenze sia di clienti privati sia di enti istituzionali.

Dal progetto più semplice a quello più complesso, l'apertura a soluzioni inedite è un nostro punto di forza.



### Siamo orgogliosi

La crescita costante e di qualità vale un prestigioso riconoscimento: nella classifica redatta alla fine del 2018 da "Statista" in collaborazione con "Il Sole 24 Ore", Milano Costruzioni compare tra le prime 250 realtà societarie indipendenti più virtuose d'Italia, capace di competere a livello europeo.



#### Abbiamo fatto esperienza

- Nella **gestione di interi patrimoni immobiliari**.
- Assumiamo ogni mandato garantendo accurate strategie, ottimizzazione del rendimento e contenimento del rischio.
- Nei procedimenti di **cartolarizzazione**, mirata alla dismissione e rivalutazione di grandi patrimoni immobiliari.
- Nella gestione di **pratiche comunali e catastali** e nei rapporti con gli uffici tecnici di riferimento.
- Nell'individuazione dei terreni idonei alla perequazione nel territorio di Milano e in tutti gli atti per la trasformazione, bonifica e commercializzazione degli stessi.
- Nella **ristrutturazione** e nel **frazionamento** di interi edifici cielo-terra e nel recupero di sottotetti.



#### Abbiamo maturato competenza

L'omogeneità del gruppo nasce da una fattiva interazione tra tutte le diverse e alte professionalità che lo compongono e che lo rendono un asset in sé.

Questo ci permette di **ottimizzare l'intero arco di lavorazione**, a partire dalle fasi di pianificazione fino alla messa in opera e chiusura di ciascun progetto.

#### Lo studio e i suoi <u>partner</u> sono impegnati da anni in:

- Progettazioni architettoniche integrate
- Studi di fattibilità
- Direzione lavori
- Coordinamento strutturale e impiantistico
- Collaudi
- Certificazioni
- Studio dell'isolamento termico e acustico
- Arredo e design personalizzati e su misura



#### Le nostre attività:

### Consulenza immobiliare

La **strategia** da adottare viene modulata intervento per intervento, a seconda del quadro generale e della situazione particolare, nella ricerca delle **soluzioni** più adatte e funzionali che siano capaci di garantire un **valore** aggiunto a ciascuna realizzazione e a ciascun progetto.

## Asset management

Ci impegniamo perciò in accurate **perizie**, corredate di **ricerche storiche** e di **comparazione** con altre realtà, al fine di valorizzare al massimo livello i patrimoni immobiliari di proprietà dell'azienda o che ci vengono affidati in gestione.

Naturalmente con un'attenzione costante all'**ottimizzazione dei costi** e in un'ottica di **totale trasparenza** e collaborazione.

### Progettazione architettonica

Lo studio e i suoi partner sono impegnati da anni in progettazioni architettoniche integrate, studi di fattibilità, direzione lavori, coordinamento strutturale e impiantistico, collaudi, certificazioni, studio dell'isolamento termico e acustico, arredo e design personalizzati e su misura.



#### PX group è una <u>società</u> composta da:

professionisti di diversa formazione e tutti altamente qualificati, che opera con modalità flessibili, in proprio oppure accompagnando i clienti in ogni operazione, dalle più semplici alle più complesse, sia quando riceve mandati da privati sia quando si tratti di enti pubblici.

La solidità delle relazioni con i nostri partner e i nostri clienti, la stima e la fiducia reciproca che sono germogliate in lunghi anni di lavoro e comuni obiettivi, unitamente alla garanzia della più assoluta riservatezza, sono il nostro maggior successo e i fondamenti che ci hanno permesso di crescere, di rinnovarci e di rimanere aperti alle evoluzioni del mercato.











Stefano Perani MANAGING PARTNER sperani@pxgroup.it +39 335 84 36 209

↑ Simona Casini

scasini@pxgroup.it

+39 335 62 42 034

CHIEF OPERATION OFFICER



SENIOR PARTNER fgiuliano@pxgroup.it +39 335 18 52 436

Federico Giuliani



**Annalisa Modulo** EXECUTIVE ASSISTANCE amodulo@pxgroup.it +39 348 22 39 876



**Alfredo Lotti** SPECIAL CONSULTANT AND ARCHITECT alotti@pxgroup.it +39 339 41 54 684



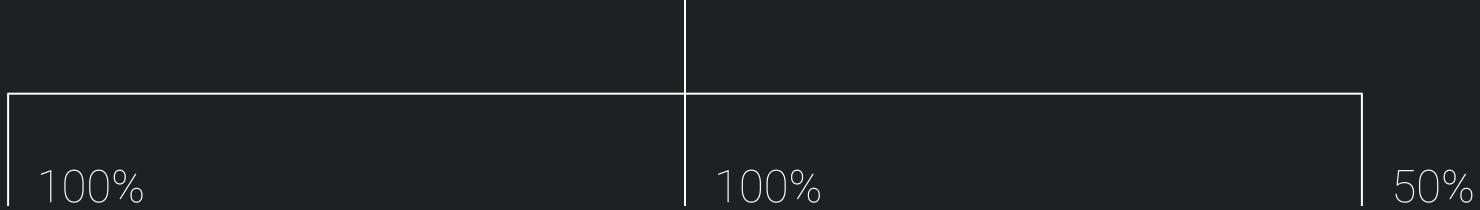
Giovanni Perani PARTNER gperani@pxgroup.it +39 333 81 83 035



Andrea de Nardis ADVISOR adenardis@pxgroup.it +39 335 84 43 257















## 2 MilanoCostruzioni

La Milano Costruzioni si occupa di acquisto, costruzione, ristrutturazione e vendita di beni immobili e di diritti edificatori.

Per ogni nuovo progetto viene creata una **società ad hoc** che prende il nome dalla via in cui sorge l'immobile.

La società nasce e si sviluppa per il tempo necessario alla progettazione, alla trasformazione e alla vendita di tutte le unità esito dei frazionamenti realizzati.

Inoltre è il ramo d'azienda che segue i processi di gestione dei **diritti edificatori** per perequazione relativamente al territorio comunale di Milano.

Milano Costruzioni segue sia le operazioni immobiliari pianificate al 100% da PX group, sia quelle cui partecipano eventuali soci, ai quali è aperta progetto per progetto.



#### Consulenze immobiliari e progettazione architettonica

Ci occupiamo di **operazioni di alto profilo** su ogni tipo di immobile.

La nostra società ha consolidato la sua esperienza sia in operazioni di recupero di sottotetti, sia nell'acquisto di cielo-terra, di variabili dimensioni, per la ristrutturazione globale ed il frazionamento propedeutico alla vendita delle unità immobiliari risultanti.

Abbiamo visto germogliare tante **nuove società** quanti sono stati i cantieri che abbiamo aperto negli ultimi anni a **Milano** e tutte le operazioni, dalla più piccola alla più impegnativa, costituiscono motivo di **orgoglio** per come abbiamo operato.



#### Il nostro motto: "Nulla deve essere trascurato e tutto deve essere contestualizzato"

### La scelta dell'immobile

Ogni immobile che abbiamo acquisito è stato, a priori, oggetto di severa analisi per un calcolo prudente delle possibili capacità di trasformazione.

Il **tessuto urbanistico** di una città comprende lo sviluppo storico di ciascuna sua particella. Ogni cantiere è un'isola a se stante. Bisogna individuare a priori le soluzioni più valide e in coerenza con quelle **pianificare la strategia** che garantirà un valore aggiunto per il successo di ciascun nuovo progetto.

L'obiettivo non è vendere, l'obiettivo è realizzare il desiderio dell'acquirente.

# La vision per la valorizzazione

Individuato il traguardo abbiamo la capacità di **trasformare il sogno in realtà**.

Nascono i progetti, vengono esaminate le logistiche di cantiere, le ottimizzazioni energetiche, le tipologie più idonee alla valorizzazione, con un'attenzione costante alla gestione dei costi e in un'ottica di totale trasparenza e collaboratività, cantiere per cantiere.

Il gol è fare più strada possibile tutti insieme, noi, i progettisti, le imprese di costruzione, i professionisti che con noi collaborano, i soci e anche gli acquirenti, perché **vince sempre il team,** non i battitori liberi.

## Che cosa per noi è orgoglio

Così abbiamo aperto e chiuso una quindicina di cantieri e una quindicina di società create cantiere per cantiere.

Il lavoro, che si tratti di piccole o grandi unità, è sempre impegnativo e necessita di cooperazione, progettazioni architettoniche integrate, studi di fattibilità, direzione lavori, coordinamento strutturale e impiantistico, collaudi, certificazioni, studio dell'isolamento termico e acustico, arredo e design.

Tutte le unità frazionate sono state vendute, così come tutti i sottotetti recuperati.

La nostra squadra si avvale sempre degli **stessi attori** e, spesso, l'**utile di ogni operazione viene reinvestito** per creare nuovi sogni, nuovi progetti.



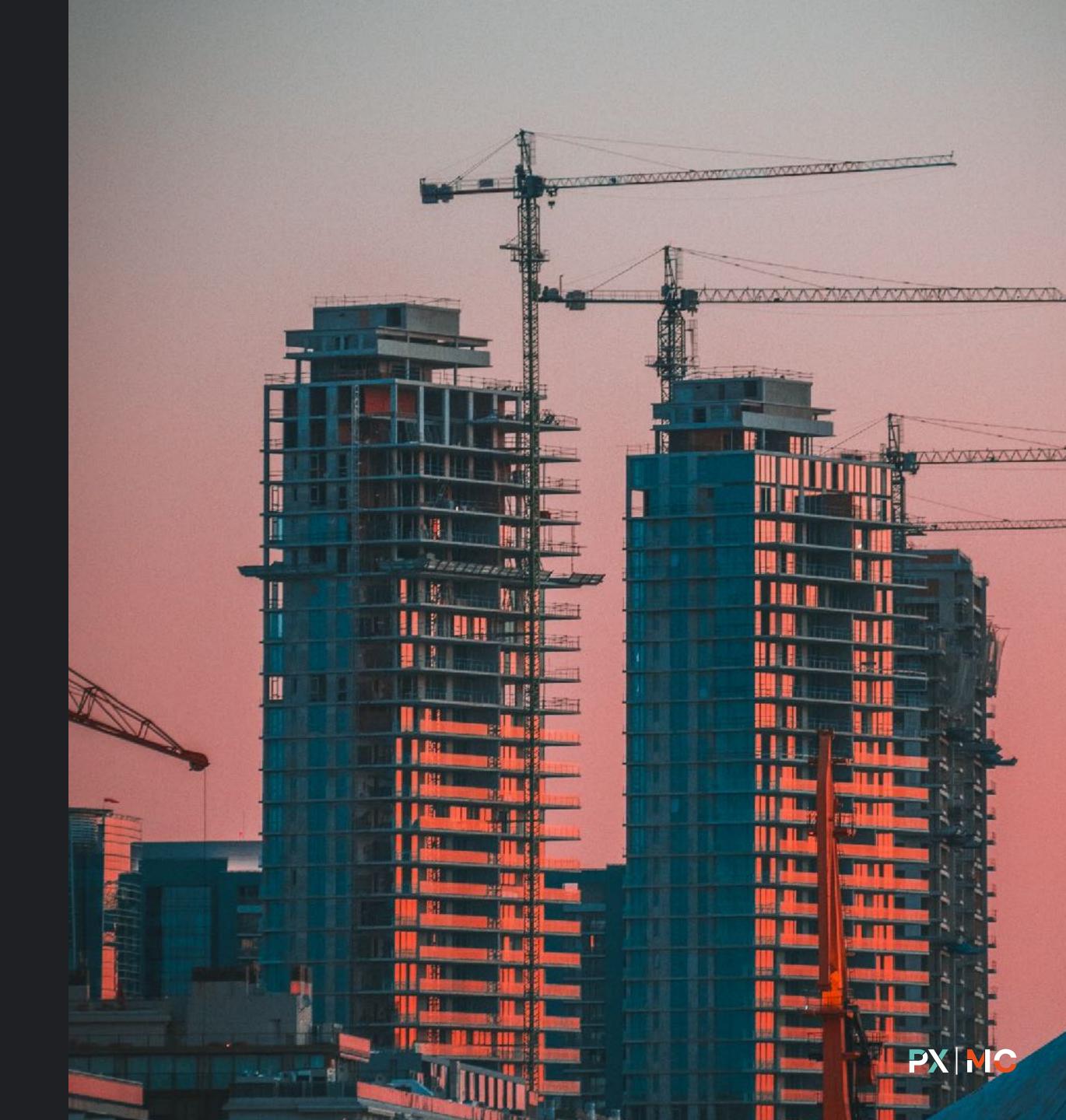
#### I diritti edificatori

Punto d'orgoglio del Gruppo è l'aver depositato la prima registrazione di atti edificatori di Milano, e non è stato un caso.

#### La p**erequazione**

è uno strumento innovativo, flessibile e complementare nella pianificazione urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) entrato in vigore nel 2012 nel Comune di Milano prevede l'adozione dei nuovi strumenti di perequazione e di conseguenza il riconoscimento di diritti edificatori e il loro trasferimento dalle aree a pertinenza indiretta (in cui i diritti di edificazione devono essere trasferiti su altri terreni) alle aree a pertinenza diretta (in cui i diritti di edificazione sono esercitabili all'interno della proprietà), nonché il trasferimento di diritti edificatori legati alle diverse forme di incentivazione previste dallo stesso PGT per casi specifici.



#### La perequazione

La **perequazione** si sta diffondendo come strumento per rendere praticabile un interesse pubblico coinvolgendo positivamente soggetti privati.

L'obiettivo della perequazione è il pari trattamento di tutte quelle proprietà immobiliari che insistono su un'area che è oggetto di trasformazione urbanistica e che sono indispensabili all'Amministrazione per realizzare la "città pubblica".

I diritti edificatori vengono calcolati sulla base di un **indice di utilizzo territoriale**, che è identico per tutto il tessuto urbano è pari a 0,35 mq/mq. In alcune fattispecie tale indice può essere più alto (0,70 mq/mq o più), per esempio nel caso della realizzazione di progetti di social-housing.

Esistono due raggi di azione territoriale sui quali applicare la tecnica della perequazione urbanistica:

#### ristretta

riguarda un'area o una zona ben definita dall'intervento ma non coinvolgente l'intero territorio comunale;

#### ampliata

che può arrivare a coinvolgere aree situate in tutto il territorio (con il conseguente trasferimento di volumetrie in "decollo e atterraggio" tra zone diverse).



#### Il caso di Milano

È lo stesso PGT che, nel caso di perequazione ampliata, indica dove tali diritti di edificazione possono atterrare per trasformarsi in volumetrie. Al fine di dare concreto avvio al processo di perequazione il Comune di Milano ha stabilito principi irrinunciabili che maturano e approvano la trasformazione, e ha stabilito criteri e indirizzi per il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori.

A garanzia della trasparenza del processo di perequazione è stato creato il **Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori**, già previsto dalla Legge regionale 12/2005 (art. 11) per il governo del territorio. Il Comune di Milano, facendo da apripista nel panorama nazionale, lo ha istituito nel 2013 e attivato dal settembre 2014. I numeri delle transazioni sono ancora piuttosto bassi ma in crescita costante, come si può desumere dal Registro online che attesta l'elenco dei certificati rilasciati, consultabile nel sito del Comune di Milano: alla metà di dicembre ne sono stati registrati 50, con un sistema che ha visto fin da principio l'ordine dei Notai di Milano fornire il suo contributo per garantire sia la trasparenza dell'intera operazione, sia la correttezza delle cessioni.

#### 1ª transazione

Punto d'orgoglio del Gruppo è aver registrato la transazione n. 1 del Comune di Milano

35 %

Delle transazioni su Milano

45.000

Totale di metri quadrati perequativi venduti su Milano

12 milioni

Il nostro fatturato cumulativo

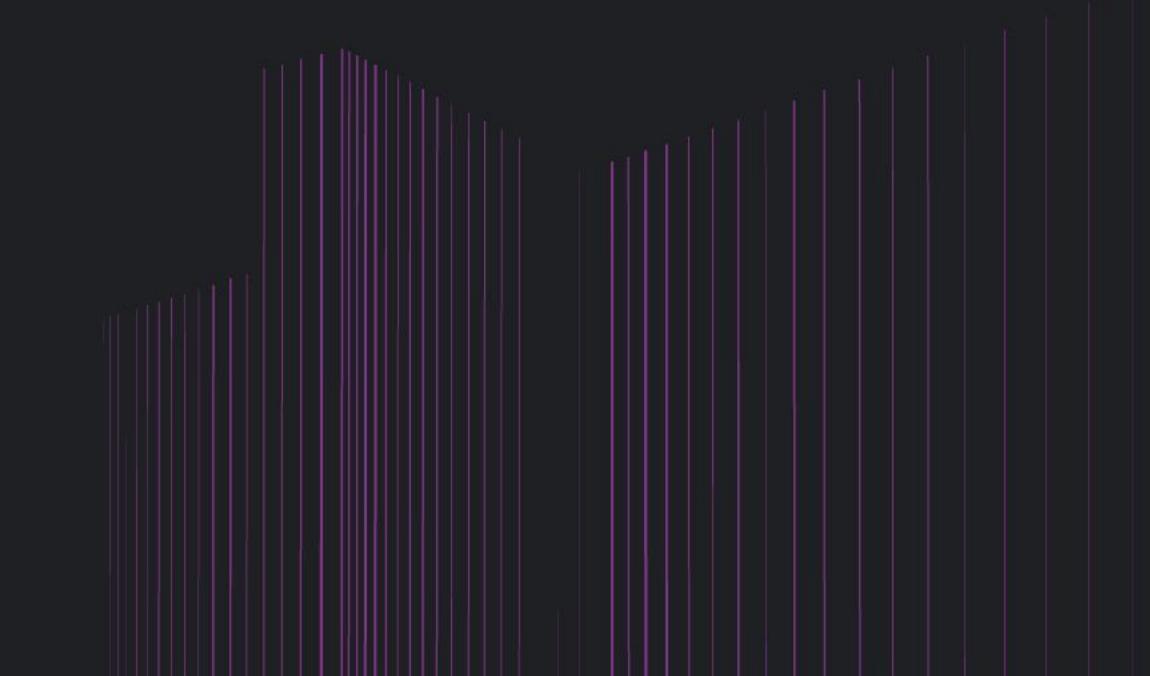


## 3 LeaseH

LeaseH, un progetto d'avanguardia. Per la prima volta costruiamo per mantenere. Questo progetto ha come obiettivo la creazione di una holding immobiliare.

Desideriamo realizzare un **nuovo modo di abitare**, pensato per quella particolare fase della vita degli studi universitari. Desideriamo costruire dei **piccoli satelliti cittadini**, che siano idonei a ospitare nel modo migliore i giovani che completano e perfezionano il loro percorso di studi, in un periodo della propria esistenza che è magnifico.

Siamo fatti così, un po' imprenditori, un po' sviluppatori, un po' romantici. Proponiamo un progetto che va incontro a una domanda al momento inevasa e che aspetta una risposta seria da parte del mercato immobiliare.



### Student-housing

Il gruppo parte per una nuova avventura.

LeaseH, controllata di PX group, stima con certezza che il mercato italiano sia maturo per la creazione di un modello di student-housing di nuova concezione.

Il gruppo ha concepito un **sistema "campus"** riprodotto in immobili cielo-terra di piccole/medie dimensioni, ubicati in luoghi strategici della città, aggreganti, tutelativi e comprensivi dei servizi a copertura delle peculiari esigenze degli studenti.



#### Le nostre attività:

## Identificazione degli immobili

La scelta delle palazzine da acquisire sarà frutto di un'accurata ricerca tesa a individuare gli stabili che meglio si prestano a essere trasformati.

L'impianto strutturale di questi stabili deve essere idoneo allo scopo e la loro ubicazione deve essere strategica al fine di muoversi con celerità e raggiungere gli atenei nel minor tempo possibile.

Privilegeremo piccoli/medi stabili perché il nostro obiettivo è sia una distribuzione a macchia di leopardo sia la creazione di strutture adeguate al fiorire di rapporti cooperativi tra studenti.

## Ristrutturazione e progetto

Le palazzine scelte saranno oggetto di una totale ristrutturazione, con l'idea di realizzare piccoli ma comodi alloggi.

Prevediamo **spazi di co-working** al piano terreno, allo scopo di facilitare aggregazione e condivisione. Realizzeremo **ambienti comuni** di lavanderia, tutti gli impianti saranno certificati e sarà disponibile un servizio gratuito di **Wi-Fi**.

Per il canone di affitto verrà adottata la **formula all-inclusive**, comprensiva di ogni spesa di gestione ordinaria.

Saranno invece a richiesta e a pagamento i servizi di cambio biancheria e pulizia dell'alloggio.

## Visione e gestione

La nostra **vision** non trascura **sicurezza** e **servizio**. Vogliamo infatti offrire una sponda di **protezione**, che immaginiamo che sarà apprezzata dagli studenti fuori sede e dalle loro famiglie.

A tal fine abbiamo previsto la presenza di un **Tutor** che accolga i ragazzi, in particolare gli stranieri, li aiuti nell'inserimento e, una volta completate le pratiche di accoglienza, che rimanga a disposizione per qualsiasi necessità o emergenza.

Al momento, il modello di student-housing che proponiamo rappresenta un unicum, data l'assenza di concorrenti che offrano lo stesso servizio a un pari livello.



Al termine di una lunga e complessa analisi delle trasformazioni che investiranno lo sviluppo urbanistico nel prossimo futuro, crediamo che il mercato italiano dovrà adeguarsi a recepire la domanda di accoglienza e alloggiamento di una popolazione studentesca che si sposta sempre di più per perfezionare gli studi. Ciò renderà necessaria la creazione di un modello di student-housing di nuova concezione, e noi intendiamo ritrovarci in prima fila a intercettare questa nuova tendenza.

I numeri di emigrazione globale degli studenti, specialmente in fascia universitaria e post-universitaria, stanno facendo crescere un'ondata di richiesta di alloggi che non può in alcun modo essere intercettata e soddisfatta dal consueto "fai da te" dei singoli appartamenti affittati da privati. Tale prassi mostra, oggi più che mai, una quantità di limiti intrinseci: unità di media e spesso ampia metratura, adatti perlopiù a usi generici; rigidità contrattuale e canone di affitto tarato sul mercato complessivo (e non sul potere di spesa di uno studente) oppure appartamenti locati sì a costo moderato, ma che versano in condizioni di vetustà; rara la forma dell'"all inclusive" dei servizi (fatto salvo per luce e gas), che viceversa sarebbe molto apprezzata.

Poiché la tendenza alla crescita esponenziale di alloggi più strutturati si è consolidata nell'ultimo quinquennio, intendiamo partire con le nostre proposte e le nostre realizzazioni da Milano, città che si sta confermando "gateway" per l'Italia nel settore student-housing, favorita dalla sua posizione di principale mercato interno di investimenti immobiliari e dal trend della polarizzazione studentesca attorno ai più grandi ed eccellenti istituti di formazione.

75%

La crescita stimata della popolazione studentesca in Europa tra il 2014 e il 2020.

30%

La crescita della presenza degli studenti stranieri negli atenei lombardi negli ultimi 5 anni, considerando sia il programma Erasmus sia altri programmi.

65 mila

Le domande per posti letto a Milano.

70 miliard

La previsione di quanto genererà l'istruzione superiore nel 2020 a livello mondiale.



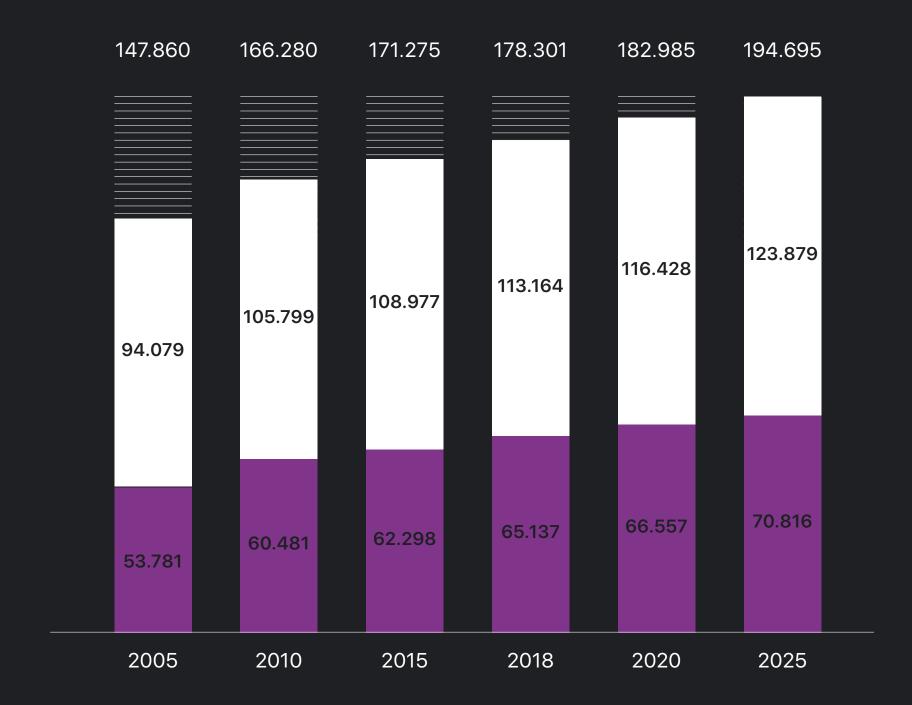
Fedeli alla nostra politica dei piccoli passi, il progetto di LeaseH prende le mosse dalla città di **Milano**, un territorio che conosciamo metro per metro e dove la richiesta è altissima.

Milano, a fronte di un totale di 6475 posti letto suddivisi tra le 27 residenze ufficiali destinate specificamente agli studenti, è d'altro canto in vetta alla classifica del mercato privato, visto che la città – solo tra luglio e agosto 2018 – è stata oggetto di ricerche di locazioni sul portale subito.it pari all'esorbitante numero di 289.135.

Alla luce di questi dati il gruppo ha concepito un sistema tipo "campus", che faciliti l'aggregazione e moltiplichi la sinergia tra tutti gli attori in campo. Una risposta credibile a una nuova tendenza.

#### N. studenti universitari a Milano





ALLA RICERCA DI UN POSTO LETTO

NON INTERESSATI (CASA DI PROPRIETÀ O PENDOLARI)



## Dall'acquisizione alla gestione

#### Immobiliare

- 1. **Ricerca** e **individuazione** degli immobili in posizioni strategiche, nei pressi delle università oppure in zone ben servite da collegamenti diretti di metropolitana
- 2. Verifica della presenza di **caratteristiche morfologiche** che siano **funzionali** alla realizzazione delle student-houses

## Acquisito immobile

- 3. **Ristrutturazione** con tagli adeguati alle esigenze allocative degli studenti (stanze, monolocali, bilocali)
- 4. Creazione di **zone comuni polifunzionali** di co-working e co-studing per aggregazione. Realizzazione di spazi tecnici lavanderia e installazione di distributori di prima necessità

#### Ristrutturazione e rivalutazione

#### Gestione

- 5. Intermediazione degli **affitti** con la **formula all-inclusive** direttamente concordata con gli studenti o attraverso gli enti universitari
- 6. Disponibilità di servizi aggiuntivi, come pulizia alloggio, cambio biancheria, presenza di un Tutor
- 7. Innovazione digitale (per esempio gestione affitto e servizi tramite App)

Affitto agli studenti

Gestione di tutto il ciclo di vita dell'alloggio

#### Prospettive e sviluppi di medio termine

Sviluppo Territoriale

- Altre città universitarie italiane
- Città universitarie europee

Replicabilità del modello cittadino

Modello Operativo - Gestione affitti su immobili terzi

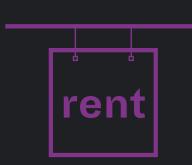
Estensione della parte gestionale

Ampliamento del Mercato

- Giovani lavoratori fuori sede
- Mobilità lavorativa

Facilità di ampliamento

#### Elevata scalabilità del modello grazie a



Settore (immobili per affitto a studenti) ad elevata crescita, nel quale già oggi la domanda è molto superiore all'offerta.



Business model integrato (immobiliare + gestione) innovativo, che permette di gestire in modo organizzato un settore parcellizzato e poco strutturato.



Servizi cuciti sulle specificità della domanda, superando le attuali criticità degli altri modelli di student-housing.



Competenze e track record dei soci promotori del progetto nello sviluppo di progetti immobiliari oltre ad un portfolio di immobili già acquisiti o individuati.



## 4 Temico

Te.Mi.Co. è una <u>società partecipata</u> del nostro gruppo, alla quale abbiamo dato vita in armonia e sinergia con la nostra più fidata impresa di costruzioni.

Le collaborazione è di lunga data e riguarda alcune operazioni immobiliari di acquisizione e ristrutturazione, nella condivisione della scelta dei cantieri da avviare e nella loro gestione, fino alla chiusura del progetto.



## Le operazioni immobiliari

L'esperienza ha fatto maturare con alcuni partner un sodalizio basato su rapporti di profonda fiducia. In questa prospettiva, la società **Tecno Costruzioni** ha collaborato a diversi progetti di **Milano Costruzioni**.

Dalla stima reciproca è nata la Te.Mi.Co., una società equamente partecipata che si muove, snella e flessibile, in operazioni di piccola e media entità.

In particolare, la consolidata esperienza di Tecno Costruzioni è preziosa per gestire le **procedure tecniche e amministrative** richieste dal Comune di Milano e che sono oggetto di aggiornamento nel corso degli anni.

Da questo punto di partenza, Te.Mi.Co. ha avviato anche acquisizioni di unità o intere particelle immobiliari che sono state trasformate, ristrutturate e vendute.



#### Le nostre attività:

## Identificazione degli immobili

Nell'individuazione delle unità o delle particelle immobiliari da acquisire, ripensare, ristrutturare, facciamo entrare in gioco sia l'opportunità dell'operazione finanziaria sia la fattibilità costruttiva.

Per scegliere, di norma focalizziamo lo sguardo sui dettagli, che **dettagli** non sono: la qualità intrinseca dell'unità, le sue caratteristiche architettoniche, la sua duttilità a essere trasformata e, non ultima, la sua ubicazione.

È sulle dettagliate analisi che si fondano i risultati positivi che abbiamo conquistato negli anni.

## Ristrutturazione e progetto

Ogni unità fa storia a sé, per come è stata concepita, per la particella di territorio in cui sorge, per ciò che ha significato e per la destinazione cui si è prestata dalla sua costruzione a oggi. Il rispetto di tutti questi elementi, e poi il loro aggiornamento e modernizzazione mediante le migliori tecnologie edili del momento, fanno delle nostre realizzazioni un porto sicuro per privati e per soggetti istituzionali.

# Visione e gestione

Per nostra natura non trascuriamo il primo e, allo stesso tempo, ultimo anello del processo di ricostruzione, ovvero il **cliente**, colui che vivrà e avrà nella sua disponibilità l'immobile.

I nostri obiettivi sono **soddisfare le sue esigenze**, raggiungere la massima concordanza possibile tra progetto e desideri, rendere concreta un'idea.

E, per chi avrà bisogno del nostro supporto e dei nostri consigli dopo l'acquisto, noi ci siamo sempre.



### Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da PX group S.r.l. con il solo scopo di valutare l'interesse degli investitori in merito al progetto qui descritto. In considerazione di quanto precede, i destinatari di tale documento si impegnano a non divulgare a terzi alcuna informazione concernente il presente documento o il suo contenuto. Ogni riproduzione, in tutto o in parte, delle informazioni contenute nel presente documento è severamente vietata. Il presente documento è stato predisposto a mero scopo informativo e non rappresenta in alcun modo una proposta, offerta, sollecitazione a comprare o vendere prodotti finanziari, una consulenza in materia di servizi di investimento né alcun consiglio in merito alle attività di investimento reso sulla base di impegni vincolanti. In aggiunta, i dati forniti con riferimento ai mesi e agli anni precedenti e le performance del passato non costituiscono un indicatore rilevante ai fini delle future performance. A causa della natura del documento e delle semplificazioni ivi contenute, il presente documento è parziale e le informazioni possono avere carattere soggettivo. Ciascuna stima o previsione contenuta in questo documento è riferita alla data corrente e, ulteriormente, ogni ipotesi e circostanza sottostanti o ogni dato citato potrebbero essere soggetti a future variazioni. PX group S.r.l. declina espressamente e non si assume nessuna responsabilità in relazione a inesattezze delle stime o delle previsioni o in relazione a ogni uso che terze parti possano fare di tali stime o previsioni. PX group S.r.l. declina ogni e qualsiasi responsabilità relativa ad una decisione basata o assunta sulla base di affidamenti riposti sul presente documento. Ogni eventuale sottoscrizione sarà accettata sulla base della documentazione conforme con le vigenti disposizioni normative e regolamentari.





+39 02 97376 589 | info@pxgroup.it

SEDE OPERATIVA
Via Cernaia, 5 - 20121 Milano

SEDE LEGALE Via Manzoni, 43 - 20121 Milano

C.F. | P.IVA 10673510961

CODICE DI DESTINAZIONE M5UXCR1

PEC pxgroupsrl@legalmail.it

pxgroup.it