

COMPANY PROFILE

t4 s.r.l.

Real Estate Development

2025

T4 s.r.l. | Via Caprera 37/B, 21052 Busto Arsizio (VA) | P.IVA 03161990126

info@t4srl.com | t4srl@legalmail.it | www.t4srl.com | +39 340 67 12 741

LA SOCIETÀ

T4 s.r.l.

T4 s.r.l. è una società di diritto italiano fondata nel 2010 da Marco Turcatti, con oltre trent'anni di esperienza nel real estate strategico e operativo. Opera prevalentemente nel settore commerciale — grande distribuzione, retail, mixed-use — con una comprovata capacità di gestione di progetti complessi dalla fase di scouting alla realizzazione e cessione.

ADVISORY — SOLUZIONI INTEGRATE DALLA STRATEGIA ALL'ESECUZIONE

Supporto strategico e operativo per investitori, imprese e fondi immobiliari. Dall'analisi di mercato alla valorizzazione degli asset, operiamo come partner unico e affidabile con approccio orientato al risultato.

01 Investment & Asset Management

- Analisi di investimento
- Due diligence tecnica e finanziaria
- Financial modeling
- Ottimizzazione del portafoglio
- Gestione strategica degli asset

02 Research & Market Analysis

- Analisi di mercato e competitor
- Studi di fattibilità
- Trend e previsioni di mercato
- Report dedicati per investitori

03 Transaction Management

- Acquisto e vendita di asset
- Negoziazione
- Gestione documentale
- Coordinamento con advisor

04 Leasing & Commercializzazione

- Commercializzazione residenziale e retail
- Gestione del processo di locazione
- Definizione di posizionamento e pricing

05 Consulenza Tecnico-Legale

- Supporto urbanistico
- Verifiche normative
- Permessi e compliance
- Valutazione dei rischi

REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gestione end-to-end di iniziative immobiliari complesse: dallo scouting alla consegna. Coordiniamo team multidisciplinari e stakeholder con focus su tempi, budget e qualità dell'esecuzione.

01 Development Management

- Definizione concept
- Coordinamento progettisti
- Iter autorizzativi
- Budgeting e time management
- Selezione imprese e fornitori
- Supervisione lavori e consegna

02 Feasibility & Financial Modeling

- Analisi di redditività
- Business plan e modelli economici
- Valutazione scenari
- Due diligence tecnica ed economica

03 Land Scouting & Acquisition

- Ricerca aree con potenziale
- Analisi volumetrie e vincoli
- Studio del contesto urbano
- Supporto nella negoziazione

04 Value-Add & Repositioning

- Ristrutturazione e riqualificazione
- Riposizionamento sul mercato
- Miglioramento estetico ed energetico
- Massimizzazione del valore

05 Intelligenza Artificiale applicata al Real Estate

T4 integra strumenti di intelligenza artificiale nel proprio processo di lavoro. Non come fine, ma come metodo: per analizzare scenari più rapidamente, ridurre i margini di errore nelle fasi critiche e restituire ai clienti una capacità di execution più solida e documentata. In un settore dove i tempi e la qualità delle decisioni fanno la differenza, l'AI è uno strumento concreto di vantaggio operativo.

TRACK RECORD — OPERAZIONI

Progetti significativi

Superficie complessiva sviluppata, realizzata e messa a reddito: **oltre 700.000 mq** per un valore superiore a **1,2 miliardi di euro**.

I progetti elencati rappresentano una selezione del track record personale di Marco Turcatti, maturato nel corso della sua carriera professionale presso diverse organizzazioni in qualità di responsabile dello sviluppo, e successivamente come Fondatore e Amministratore di T4 s.r.l. Per una parte dei progetti ha ricoperto un ruolo di coordinamento e gestione diretta; per altri ha fatto parte della squadra operativa.

2020 – 2026

FASHION & LUXURY

Milano — Sant'Ambroeus	General Contractor
Milano — Brian & Berry Building Boggi	General Contractor
Milano — Maison Margiela	General Contractor
Milano — RRD	General Contractor
New York — Showroom Serapian	General Contractor
Parigi — Boggi	General Contractor
Parigi — ReDone	General Contractor

RICETTIVO

Milano, Via Ricasoli — RTA	General Contractor
----------------------------	--------------------

2005 – 2020

CENTRI COMMERCIALI E GDO

Sedriano — 13.000 mq GLA · Centro Commerciale Bennet	Acquisizione e contratto preliminare
Roma — Piano sviluppo struttura commerciale con Esselunga	Sviluppo preliminare
Pinerolo — 18.000 mq GLA · Centro Commerciale Coop Piemonte	Negoziazione, acquisizione e investimento
Casale Monferrato — 13.000 mq GLA · Centro Commerciale Coop Piemonte	Negoziazione, acquisizione e investimento
Stezzano — 50.000 mq GLA · Centro Commerciale Le Due Torri	Negoziazione, acquisizione e investimento
Bellinzago Lombardo — 37.000 mq GLA · C.C. La Corte Lombarda	Negoziazione, acquisizione e investimento
Ragusa — 20.000 mq GLA · Centro Commerciale Ibleo	Negoziazione, acquisizione e investimento
Portogruaro — 25.000 mq GLA · Parco Commerciale	Sviluppo preliminare

Castelletto Ticino — 12.000 mq GLA · Parco Commerciale	Origination, negoziazione e acquisizione
Sviluppo insegna Cavalca — Rete commerciale	Sviluppo rete
Settimo Torinese — Parco Commerciale Luxuri	Feasibility & concept development

POLIFUNZIONALE

Roma — Partecipazione Bando Ex Mercati Generali	
Castellanza — Riqualificazione area ex Mostra del Tessile	Development management

RESIDENZIALE

Milano — Torre 22 Marzo	Sviluppo
-------------------------	----------

1990 – 2005

RESIDENZIALE

Garbagnate Milanese — 64 appartamenti	Edilizia libera
Busto Arsizio — 108 appartamenti e 2 ville bifamiliari	Sviluppo
Cassano Magnago — 24 appartamenti	PEEP
Caronno al Campo — 40 appartamenti	PEEP
Como — 30 appartamenti	Edilizia convenzionata
Milano, Via Adriano — 42 appartamenti	Edilizia convenzionata
Milano, Gratosoglio — 31 appartamenti	Sviluppo
Bollate — 28 appartamenti · Recupero area ex Nova Urano	
Varese — 18 appartamenti	Sviluppo
Milano, Piazza Vetra — Residenze	Sviluppo
Cairate — 12 ville a schiera	Sviluppo
Gavirate — 18 ville a schiera	Sviluppo
Morazzone — 34 ville a schiera e PEEP	Sviluppo
Caronno Varesino — 32 appartamenti	Edilizia convenzionata
Olgiate Olona — 24 appartamenti	PEEP ed edilizia libera
Cornaredo — 90 appartamenti	PEEP
Albate — 41 appartamenti	PEEP
Cagno — 28 appartamenti	PEEP
Albiolo — 22 appartamenti	PEEP
Tradate, loc. Ceppine — 24 appartamenti	PEEP
Tradate — 12 appartamenti e 2 negozi	Piano Integrato di Recupero
Settimo Milanese, Vighignolo — 80 app. e 42 ville a schiera	Piano Integrato di Recupero
Castano Primo — 35 appartamenti	Piano Integrato di Recupero

CENTRI COMMERCIALI E GDO

Monza — 22.000 mq GLA · Centro Commerciale Auchan	Sviluppo e coordinamento
Cinisello Balsamo — 40.000 mq GLA · Auchan Città Mercato	Sviluppo e coordinamento
Marcon — 7.000 mq GLA · Riposizionamento Castorama	Sviluppo e gestione riposizionamento
Arzano — 9.000 mq GLA · Castorama	Origination, negoziazione e acquisizione
Sassari — 16.000 mq GLA · Ampliamento C.C. Preda Niedda	Development management
Olbia — 18.000 mq GLA · Ampliamento C.C. Olbiamare	Development management
Cagliari — 27.000 mq GLA · Ampliamento C.C. Sant'Agilla	Development management

ALTRE DESTINAZIONI

Elmas — 26.000 mq · Centro Stampa Giornale Unione Sarda
Sestu — 40.000 mq · Mercato Agroalimentare

RICETTIVO

Folgarida — 79 appartamenti · Residenza turistica Neve Sole

Le società citate sono di proprietà dei rispettivi titolari. I marchi appartengono ai rispettivi proprietari.

PROFILO DELL'AMMINISTRATORE

Marco Turcatti

Founder & Amministratore

Executive con oltre 30 anni di esperienza nella gestione e sviluppo di patrimoni immobiliari complessi. Specializzato in GDO, Fashion & Luxury, commerciale, residenziale e mixed-use. Ha guidato progetti per oltre 700.000 mq e 1,2 miliardi di euro di valore complessivo in contesti metropolitani quali Milano, Roma, Napoli, Torino, Ragusa e altri.

ESPERIENZE PROFESSIONALI

2025 →	Direttore Generale — Gea Group S.r.l., Milano Sviluppo come general contractor nel settore Fashion & Luxury, Italia ed estero.
2021 →	Consulente Real Estate per l'Europa — Hagal Ltd (UK) Consulenza strategica e scouting opportunità di investimento internazionale.
2010 →	Founder & Amministratore — T4 s.r.l. Sviluppo immobiliare per la GDO e settore commerciale. Gestione dalla fase di scouting alla realizzazione e cessione.
2009–13	Resp. Sviluppo Grandi Progetti — ITER Coop S.c.r.l. Creazione e gestione del settore sviluppo per iniziative residenziali e commerciali.
2004–09	Direttore Sviluppo Italia — Altarea S.A. Inaugurazione di 5 centri commerciali in 5 anni. GLA complessivo oltre 120.000 mq.
2000–04	Resp. Espansione e Sviluppo — Castorama Italia Strategia di crescita e insediamento sul territorio italiano. Permitting e acquisizioni.
1996–00	Resp. Sviluppo e Iter — Immobiliare Europea S.p.A. Sviluppo immobiliare GDO e strutture turistico-ricettive.
1988–97	Resp. Sviluppo e Mutui — Impra S.p.A. Coordinamento iter tecnico-amministrativi. Gestione mutui e rapporti con istituti di credito.

FORMAZIONE E ATTIVITÀ ACCADEMICHE

- Corsi e seminari specialistici: SDA Bocconi, Assimpredil, CNCC, Confcommercio, AUDIS, Collegio Imprese Edili
- Relatore al Politecnico di Torino, Università di Napoli e CNCC su temi di immobiliare commerciale
- Membro per oltre 10 anni della Commissione Normativa del CNCC
- Collaboratore a pubblicazioni su rigenerazione urbana e GDO

DATI SOCIETARI

Informazioni legali

Denominazione	T4 s.r.l.
Sede legale	Via Caprera 37/B, 21052 Busto Arsizio (VA)
P.IVA	03161990126
Capitale sociale	€ 40.000 i.v.
C.C.I.A.A. / R.E.A.	VA 328037
Email	info@t4srl.com
PEC	t4srl@legalmail.it
Sito internet	www.t4srl.com
Telefono	+39 340 67 12 741

Documento riservato — predisposto per uso esclusivo del destinatario. Vietata la riproduzione o diffusione senza autorizzazione scritta di T4 s.r.l.