

**PROGETTO
NAZIONALE
SUD**



**ARMATORI
GROUP**



1

**OBBIETTIVO E ANALISI
OPPORTUNITA'**

2

STATO ATTUALE

3

PROGETTO

4

SPECIFICHE E DIMENSIONI

5

PROGETTO A CONFRONTO

6

COSTI E TEMPISTICHE

7

**ANALISI DI MERCATO
-CASE VENDUTE-**

8

**ANALISI DI MERCATO
-COMPETITORS-**

9

ANALISI BUDGET ACQUIRENTI

10

ANALISI E RENDIMENTO ATTESO

11

ESITO E FLUSSO DI CASSA REALE

12

RENDIMENTO EFFETTIVO E NOTE

13

GALLERIA FOTOGRAFICA

Obbiettivo del progetto

Ai fini del buon esito del progetto si devono ottenere:

- Dal quadrilocale: Bilocale 1 e Bilocale 2.
- Scoperto e Garage: non presenti.

Situazione catastale

Allo stato attuale si hanno:

- **Quadrilocale di 5,5 vani**

	78	271	8	STRADA NAZIONALE ADRIATICA SUD n. 76/A Piano 1		A03	03	5,5 vani	R.Euro:326,66		
---	----	-----	---	--	--	-----	----	----------	---------------	--	--

Analisi stabile

- Lo stabile si presenta in ottime condizioni, costruito intorno agli anni 80, esternamente rivisto attraverso facciate con termocappotto 5 anni fa.
- Le finiture interne risalgono agli anni 80 ad eccezione della caldaia che dovrebbe essere stata sostituita 5 anni fa e i bagni rivisti nelle finiture.

Analisi zona

I lati **POSITIVI** da tenere in considerazione sono:

- Vicinanza spiaggia – 400m
- Vicinanza centro città (FANO) – 5km
- Possibilità di parcheggio
- Zona interessante ai fini di affitto turistico (buona qualità/prezzo considerando la richiesta giornaliera nei periodi estivi e la vicinanza dal mare rispetto ai competitors Pesaro e Fano)
- Considerata un'ottima opportunità estiva per residenti entroterra PU.

I lati **NEGATIVI** da tenere in considerazione sono:

- Mancanza di pertinenze esclusive (garage o posto auto assegnato e cantina)
- Scarsa densità abitativa zona (fascia di passaggio tra due zone influenti)
- Vicinanza con capannone abbandonato e cassetta delle lettere in comune antiestetica
- Densità compravendite minore rispetto ai centri città competitors quindi considerata

STATO ATTUALE





SOGGIORNO 1



CAMERA 1



CAMERA 2



SOGGIORNO 2



CAMERA 3



CAMERA 4



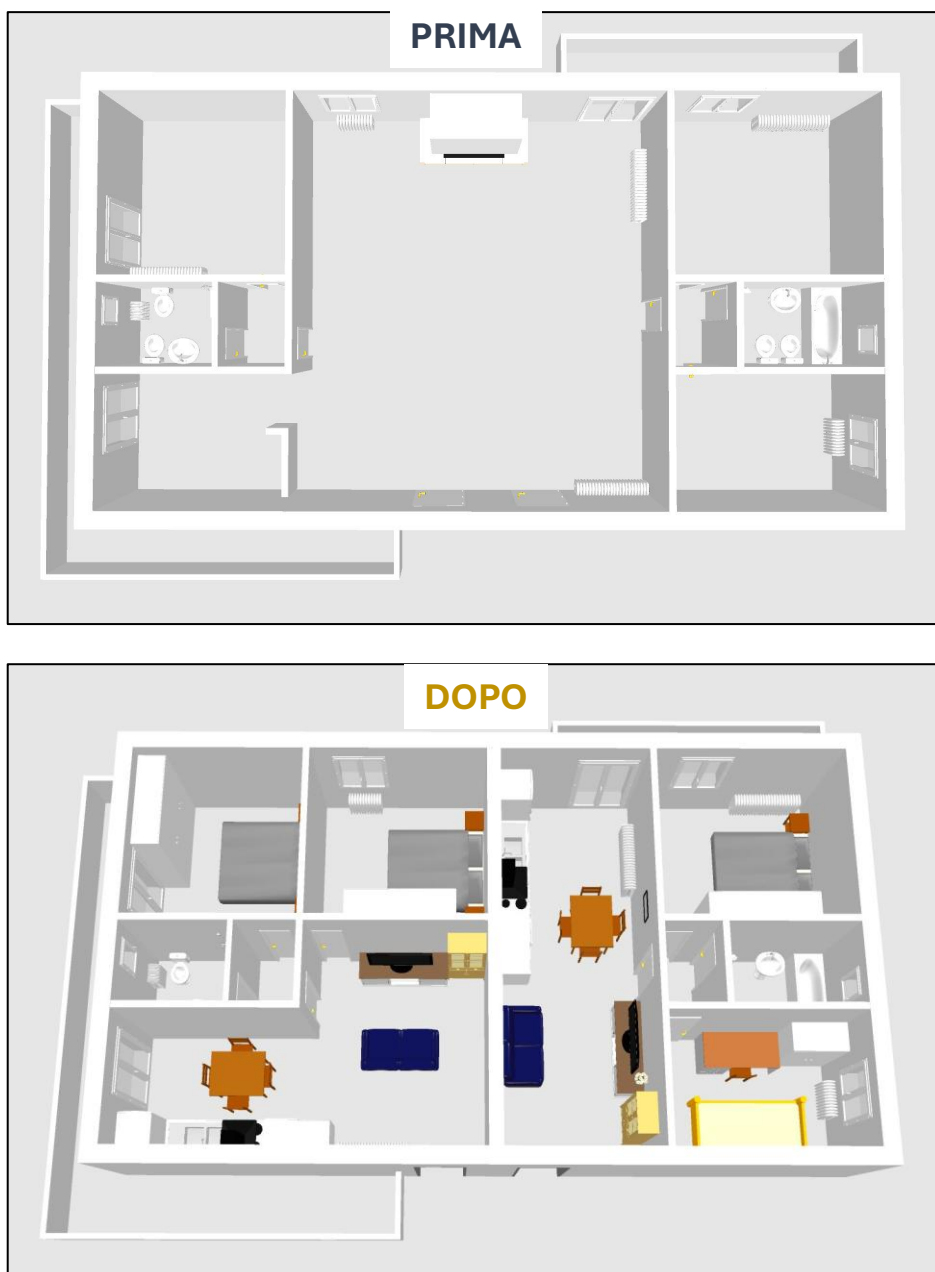
SPECIFICHE E DIMENSIONI



Tabella superfici calpestabili

TRILOCALE 1	
DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE
Zona giorno con angolo cottura	18,55 mq
Camera doppia	10,31 mq
Camera singola (ripostiglio)	7,6 mq
Bagno	3,19 mq
Superficie totale interna calpestabile	42,85 mq

TRILOCALE 2	
DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE
Zona giorno con angolo cottura	19,16 mq
Camera doppia	9,69 mq
Camera doppia	9,35 mq
Bagno	2,64 mq
Superficie totale interna calpestabile	44,19 mq



Lista interventi

- INFISSI (Porta-finestre, finestre, porte e portone di ingresso blindato)
- IMPIANTI (Elettrico, riporto allaccio idrico)
- MURATURE (opere murarie varie)
- PAVIMENTI
- BAGNI
- VERNICIATURA
- HOME-STAGING
- CALDAIA E ALLACCIO CONTATORE

COSTI OPERAZIONE STIMATI

CONTO ECONOMICO – STRADA NAZIONALE ADRIATICA SUD 76	
ONERI PROFESSIONISTI	
SPESA DI ACQUISTO	10%
ONERI NOTAIO E REGISTRAZIONE ATTO	€ 1.900
ONERI AGENZIA IMMOBILIARE	€ 0
SPESE TECNICHE (CILA, DIA, MONETIZZAZIONE POSTI AUTO)	€ 14.000
ONERI RISTRUTTURAZIONE	
INFISSI	€ 11.900
IMPIANTI	€ 10.000
MURATORE	€ 3.000
PAVIMENTI	€ 2.000
BAGNI	€ 5.000
VERNICIATURA	€ 2.000
IMPREVISTI (10%)	€ 5.000
HOME-STAGING	€ 2.000
COSTI TOTALI	56.800 + (10% Importo di acquisto)

TEMPISTICHE OPERAZIONE

Le tempistiche per un’operazione di acquisto, ristrutturazione e rivendita sono stimate a circa **3 MESI**.

Tale arco temporale però è totalmente approssimativo in quanto tali tempi potrebbero slittare a causa dei tempi impiegati per:

Firma del contratto, rogito notarile, approvazione del mutuo, tempi di consegna dell’immobile, acquisto materiali, disponibilità lavorativa professionisti, consegna dell’immobile ristrutturato e tempi di vendita.

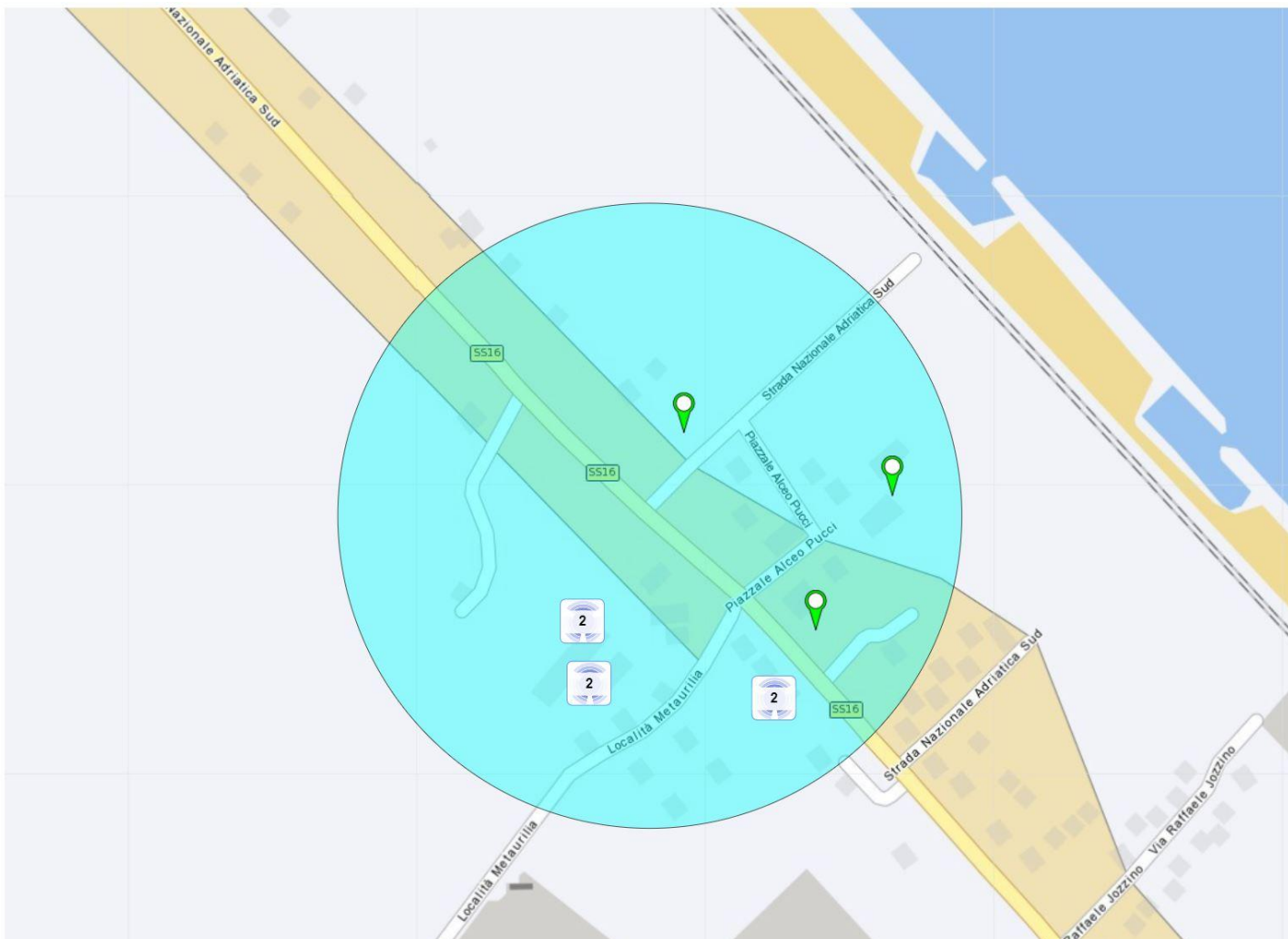
Note

L'obiettivo dell'operazione è quello di prelevare l'immobile attualmente nel mercato **da 5 anni**, dividerlo funzionalmente in due unità abitative e aggiungerci valore estetico in modo tale da immettere nel mercato due immobili appetibili.

Il calcolo economico nasce con lo scopo di prevedere una ristrutturazione minima al fine di avere un ROI più alto. la tabella dei costi ci stima un costo approssimativo della richiesta dei professionisti e può variare a seconda del periodo di incarico.



OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati Area riservata



Residenziale - Aprile 2021

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **95.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **FANO**
Zona OMI: **E10**
Immobile: **RES A03** 65 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Giugno 2021

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **95.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **FANO**
Zona OMI: **E10**
Immobile: **RES A03** 71 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Giugno 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **75.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **FANO**
Zona OMI: **E10**
Immobile: **RES A03** 50 m²
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2021

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **60.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

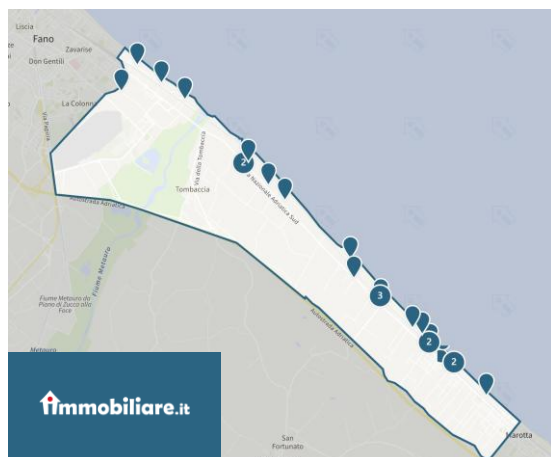
Comune di **FANO**
Zona OMI: **E10**
Immobile: **PER C06** 13 m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **FANO**
Zona OMI: **E10**
Immobile: **RES A03** 47 m²
Quota trasferita **100%**

Note

L'analisi sopra illustrata, ci mostra gli immobili di metrature dai 40 ai 70mq circa compravenduti n un raggio di 200m dall'immobile oggetto di studio nel periodo compreso dal 01/2021 al 09/2022 (ultima data utile fornita dall'Agenzia delle Entrate).

ANALISI DI MERCATO –COMPETITORS-



IMMOBILIARE.IT

- Appartamenti dai 40 ai 50mq in vendita: **6**
- Costo medio soluzione: **102.000€**
- Prezzo al mq medio: **1983€/MQ**
- Composizione: **BILOCALE + PERT.**



IDEALISTA.IT

- Appartamenti dai 40 ai 50mq in vendita: **9**
- Costo medio soluzione: **88.000€**
- Prezzo al mq medio: **1873€/MQ**
- Composizione: **BILOCALE + PERT.**

Quotazione Agenzia delle Entrate al 06/2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	4,1	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1100	L	3,7	3,9	L
Box	NORMALE	670	860	L			
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400	L	5	6,5	L

ANALISI BUDGET ACQUIRENTI

In questo paragrafo, esploreremo l'importo del mutuo necessario per l'acquisto dell'appartamento di nostra interesse, utilizzando i dati finanziari forniti e tenendo conto delle condizioni del mercato attuale.

Prezzo dell'immobile

90.000 €

Capitale iniziale

18.000 € 20%

Durata in anni

30

Tasso d'interesse

Fisso

Variabile

3,60%



Calcolo spese di acquisto

Saldo prezzo del mutuo (20%)	€ 18.000
Imposta di registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200
IVA	€ 3.600
Stima onorari notarili per atto di compravendita	€ 1.575
Oneri agenzia immobiliare	€ 3.294
Istruttoria pratica di mutuo	€ 250
Perizia dell'immobile	€ 200
Imposta sostitutiva	€ 180
Stima onorari notarili per atto di mutuo	€ 1.667
TOTALE liquidità necessaria	€30.000
Rata Mensile	€ 327

Rating

Buono

ESITO ANALISI

L'operazione presenta delle buone caratteristiche in termine di appetibilità in quanto:

PRO

- Gli appartamenti generati avrebbero una buona rivendibilità in zona.
- Lo stato di fatto attuale dell'immobile è in buone condizioni esterne ed interne.
- Le spese di acquisto di un potenziale acquirente risulterebbero non onerose rispetto al mercato.
- Il mercato dei potenziali acquirenti si estenderebbe a livello nazionale a causa della vicinanza del mare dei bilocali generati e per il costo.
- I bilocali avrebbero dei bassi costi di gestione grazie alle utenze autonome e ai costi condominiali.
- La zona risulta di alto interesse per l'acquisto di una seconda casa estiva dei residenti in provincia di Pesaro e Urbino.

CONTRO

- La zona è considerata Meno appetibile rispetto alle zone costiere di Fano e Pesaro.
- Gli appartamenti generati rispetto ai competitors non avrebbero pertinenze ad esclusione del posto auto comune.
- La palazzina affaccia su un fabbricato commerciale.

RENDIMENTO ATTESO

Tali considerazioni ci spingono ad ipotizzare due offerte di cui:

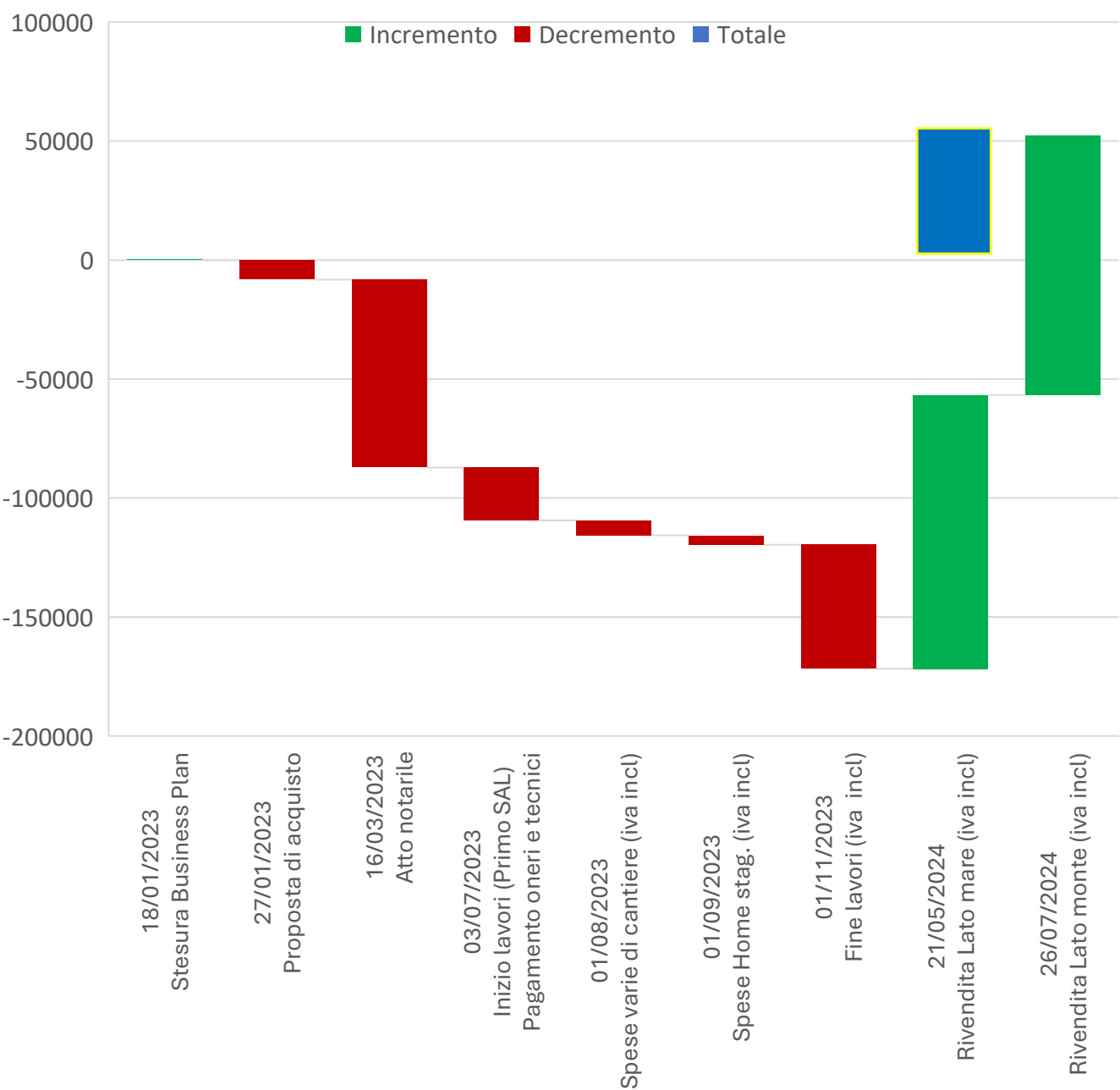
OFFERTA MINIMA	
PROPOSTA	€ 80.000
COSTI TOTALI	€ 64.800
PLUSVALENZA RIVENDITA	€ 35.200
ROI	24,30%

OFFERTA MASSIMA	
PROPOSTA	€ 90.000
COSTI TOTALI	€ 65.800
PLUSVALENZA RIVENDITA	€ 24.200
ROI	19,32%

ESITO OPERAZIONE

L'operazione si è conclusa con successo. Tuttavia, si sono riscontrate piccole difficoltà nello svolgimento dei lavori di ristrutturazione da parte della ditta appaltatrice. Questo ha comportato una riduzione del prezzo dell'appalto a causa dello slittamento dei tempi di ristrutturazione. Inoltre, l'approvvigionamento dell'homestaging ha subito un ritardo a causa di un errore di spedizione dal magazzino. I tempi di rivendita si sono rivelati congrui alla zona oggetto di operazione.

FLUSSO DI CASSA EFFETTIVO



RENDIMENTO EFFETTIVO

Tabella costi - Progetto Nazionale Sud 76 Aggiornato					
Accesso agli atti + sopralluogo + ape					198,50 €
Costo Appartamento					82.000,00 €
Imposta di registro e oneri notarili					5.204,00 €
Costi condominiali + futuri fino al 06/24					874,00 €
Pavel: Suddivisioni e sopralluoghi					1.472,00 €
Ristrutturazione (Sub Up) (iva incl) (post trattativa)					62.510,00 €
Energia elettrica cantiere					150,00 €
Monetizzazione posti auto					9.000,00 €
Oneri avviamento cantiere (contributo di costruz)					1.039,00 €
Diritti di segreteria					81,50 €
Costo porte interne Teknomat (posa inclusa)					1.100,00 €
Costo cambio macchina esterna lato mare (iva incl)					1.692,00 €
Homestaging amazon					1.000,00 €
Homestaging Ikea					1.005,00 €
Homestaging Cubiqz					1.885,00 €
Imprevisti e aggiunte (cubiqz, lettere, alfio, scaldab)					1.500,00 €
Allaccio elettrico ed idrico stimato					866,00 €
Rifacimento vasca bagno lato mare					500,00 €
Costi lordi					172.077,00 €
Ricavi lordi dalle vendite					224.200,00 €
Rendita lorda					52.123,00 €
ROI LORDO					30,29%

NOTE FINALI

Questa operazione è stata denominata «pilota» poiché ci ha permesso di stringere partnership con aziende e fornitori che si sono rivelati materialmente più efficienti rispetto a quelli precedentemente utilizzati, consentendoci di ridurre i tempi di sviluppo. Inoltre, essendo un'operazione pilota, è stata eseguita in una zona con un basso numero di NTN (compravendite annuali). Questo fattore è stato corretto nelle fasi di valutazione delle opportunità, permettendoci di operare solo in aree di effettivo interesse..

GALLERIA FOTOGRAFICA PRIMA E DOPO



GALLERIA FOTOGRAFICA PRIMA E DOPO



Valorizziamo immobili e capitali. Insieme.

Richiedi informazioni



Armatori Group s.r.l.

Via Lino Liuti 2/B – Pesaro
P.IVA 02806160418

www.armatorigroup.com

Info@armatorigroup.com

Info: 0721 631524