

**PROGETTO
LIBERA – CAGLI (PU)**



**ARMATORI
GROUP**

Tavola dei contenuti

3

Riepilogo sintetico

Riepilogo del progetto e descrizione della location.

4

Chi siamo

Chi è Armatori Group

5

Analisi location

Analisi del mercato immobiliare della zona

6

Analisi Immobile

Rilievo planimetrico, stato attuale e caratteristiche immobile

7

Costi operazione

Analisi dei costi totali dell'opportunità

8

Ricavi operazione

Analisi analitica dei ricavi con paragone dei scenari

9

Sintesi e confronto operazione

Analisi sintetica e confronto con altri strumenti finanziari

10

Galleria fotografica

Galleria dell'immobile allo stato attuale

Riepilogo sintetico dell'operazione

Executive summary

Acquisto chiavi-in-mano di un appartamento con mansarda a Cagli: investimento a basso prezzo d'ingresso con rendimento netto stimato conservativo ~9,8% annuo (scenari upside fino a ~13,7%) e payback indicativo pari al costo iniziale in ~10 anni.

Dati essenziali

Tipologia: Acquisto e messa a reddito (affitto lungo termine).

Località: Cagli (PU) — mercato con prezzi medi più bassi rispetto alla provincia e domanda locativa stabile.

Superficie commerciale totale:
220 m² (appartamento 129 m²; mansarda 154 m²; balconi 32 m²). 2 posti auto.

Costi operazione (chiavi in mano): €57.466 / €62.884 (dipende da condizioni e tassazione).
Costo medio indicato €274/m² tutto incluso.

Canone stimato (conservativo): €550/mese → €6.600/anno (lordo);
netto dopo tassazione del 10% €5.940/anno.
Canone massimo teorico: €764/mese → €9.168/anno (lordo); netto €8.251/anno.

Indicatori finanziari

Rendimento netto stimato (scenario garantito): ~9,8% annuo.
Upside possibile (scenario massimo): ~13,7% annuo.
Ricavo netto 10 anni (scenario garantito): ~€59.400 → quasi pari al costo iniziale (payback ≈ 10 anni).

Valutazione rapida (forza / rischio)

Forze: basso prezzo d'ingresso rispetto alla provincia; domanda locativa stabile; immobile spazioso e indipendente; assenza spese condominiali.
Debolezze: finiture anni '70 → possibile barriera a canoni più alti senza intervento; rischio sfritto / turnover, manutenzione e assicurazioni non inclusi ma stipulabili.

Raccomandazioni

Investimento a bassa complessità, con rendimento netto appetibile (≈9,8% p.a.) e chiari interventi di valore che possono spostare il rendimento verso il range superiore.

Strategia consigliata: acquisto → locazione a canone concordato con focus su gestione professionale per minimizzare il rischio.

Siamo qui per offrire un approccio innovativo, trasparente e gratificante al mercato immobiliare.

Il team



Siamo nati per trasformare immobili in valore, coniugando **rigore analitico**, esecuzione **operativa sul territorio** e **accesso a capitali**. Lavoriamo su operazioni dirette e forniamo servizi professionali a privati, imprese, investitori e agenti partner. Il nostro metodo integra **standard IVS**, due diligence completa e business plan **strutturati**.

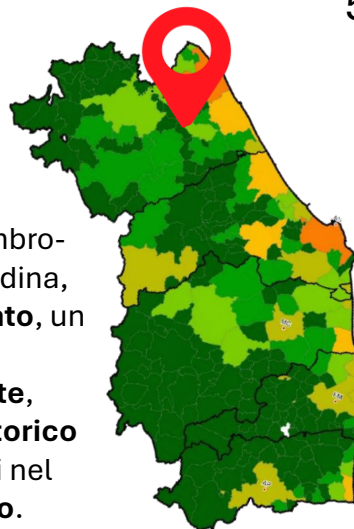
Acquisiamo opportunità in modo capillare nel territorio

Contesto socio-economico

Cagli è un **affascinante borgo medievale** incastonato nell'Appennino umbro-marchigiano, che unisce storia e natura in modo esemplare. Questa cittadina, nella provincia di Pesaro e Urbino, vanta un **centro storico ben conservato**, un ricco patrimonio artistico e una cornice naturale di grande bellezza.

Dal punto di vista immobiliare, Cagli offre un **micro-mercato interessante**, lontano dalle speculazioni delle grandi città. Il suo **patrimonio edilizio storico** presenta un'opportunità unica per gli investitori, in quanto molti immobili nel centro necessitano di **interventi di riqualificazione e ammodernamento**.

Questo permette di valorizzare il passato con un occhio al futuro, creando residenze dal carattere autentico. Il **turismo culturale e naturalistico** che caratterizza la zona, con attrazioni come la Rocca Torrione e la fama per il tartufo, oltre che i fiumi che si animano d'estate, contribuisce a sostenere il segmento degli **affitti brevi o delle seconde case**, trasformando gli immobili riqualificati in **opportunità di reddito**.



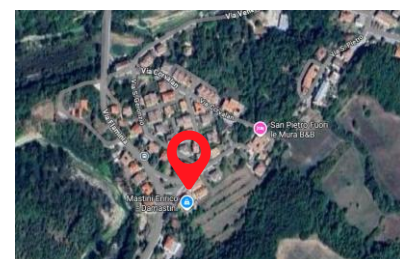
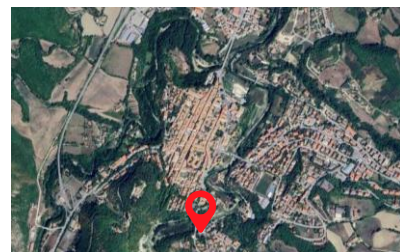
Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare di Cagli si presenta come un'interessante opportunità, caratterizzato da **prezzi medi notevolmente più accessibili** rispetto alla media provinciale di Pesaro e Urbino. Questa peculiarità rende Cagli un'ottima scelta per chi cerca un investimento intelligente o un luogo dove stabilirsi senza affrontare i costi elevati dei centri più grandi o delle località costiere.

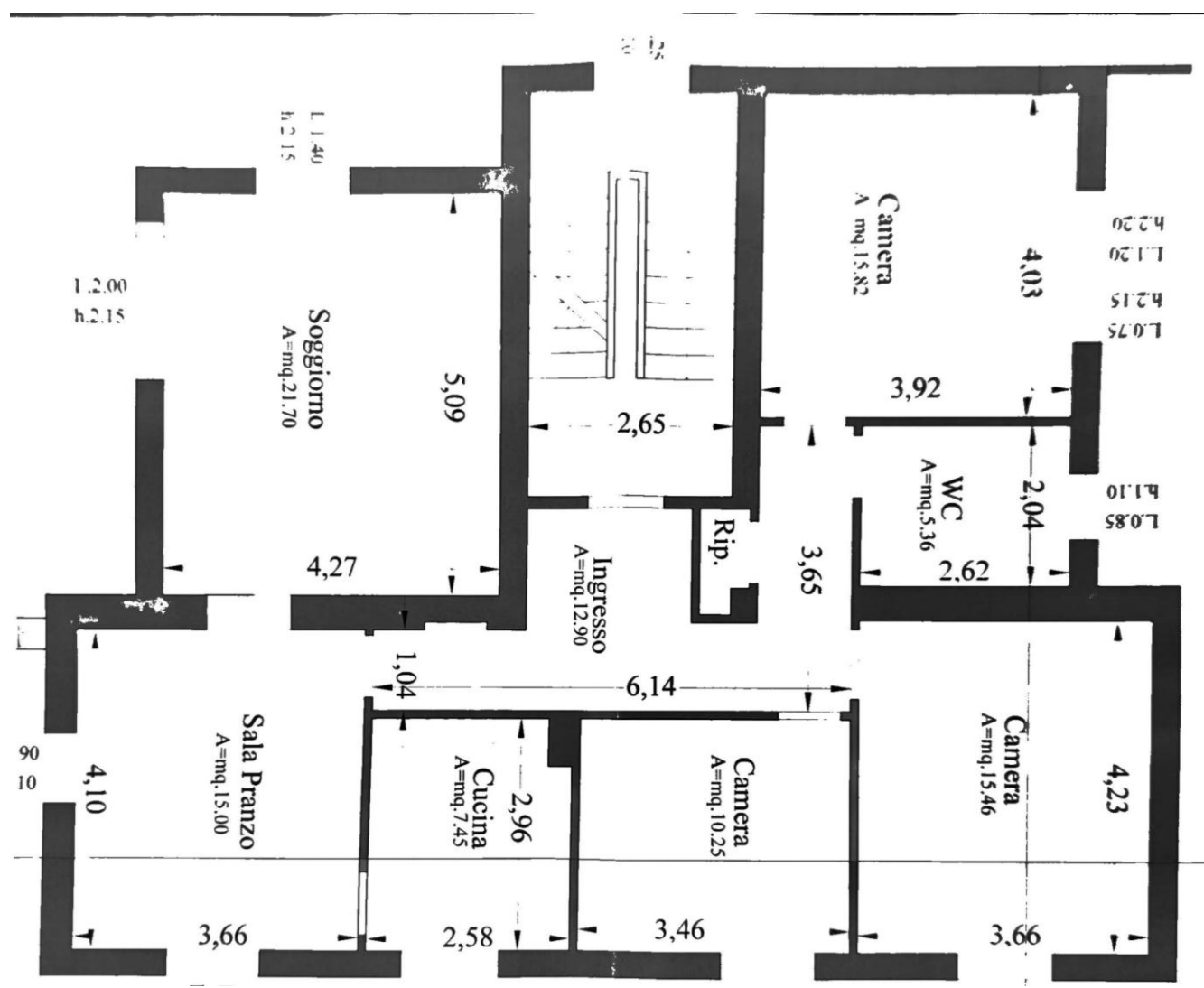
Prezzi di Vendita: Un Vantaggio Competitivo

Sebbene le diverse piattaforme online mostrino alcune variazioni nei dati sui prezzi medi di vendita – con valori che oscillano, ad esempio, tra **802 €/m² (Immobiliare.it)** e **1253 €/m² (Wikicasa.it)** – questa apparente discrepanza può essere letta come un segno di un **mercato dinamico e sfaccettato**. Questo scenario è ideale per creare valore, trasformando una proprietà con potenziale in una casa moderna e efficiente, perfettamente allineata alle esigenze attuali.

Il settore degli **affitti residenziali** a Cagli mostra una notevole **coerenza nei prezzi medi**, attestandosi stabilmente intorno a **5,74-5,75 €/m² al mese**. Questa stabilità, unita a un'**offerta limitata**, è un segnale estremamente positivo per gli investitori. Una bassa disponibilità indica spesso una domanda latente, suggerendo che le proprietà in affitto ben posizionate e in buono stato possono generare un **reddito stabile e prevedibile**. È un'occasione per chi desidera entrare nel mercato delle locazioni con la prospettiva di una rendita costante.



Rilievo Planimetrico



Stato immobile e contesto

L'immobile oggetto di proposta è una soluzione abitativa di **ampie dimensioni**, situata al **secondo piano** di un contesto **trifamiliare immerso nel verde**, **privo di spese condominiali** e **completamente indipendente**.

L'abitazione si compone di un **comodo ingresso**, un **ampio soggiorno**, una **cucina abitabile**, una **sala da pranzo**, una **camera singola**, **due camere matrimoniali**, un bagno e un pratico ripostiglio. Al piano superiore è presente una **mansarda di pari metratura**, con altezza variabile da **2,90 m a 1,05 m**, che offre **molteplici possibilità di utilizzo**. Le finiture sono originali risalenti agli **anni '70**, **mantenute in ottimo stato di conservazione**. Completano la proprietà due **posti auto esterni**.

220 mq
COMMERCIALI
TOTALI

129 mq
Appartamento

32 mq
Balconi

154 mq
Mansarda

N. 2
Posti auto

Riepilogo costi investitore

COSTI PRINCIPALI (chiavi in mano)

- **Immobile e pertinenze**
- **Ricerca immobile e redazione del business Plan con prospetto scenari economici,**
- **L'intera attività di due diligence tecnica, legale e territoriale,**
- **La provvigione dell'agenzia immobiliare partner della società,**
- **La ricerca e la gestione contrattuale con l'inquilino,**
- **Accesso a contatti di imprese e professionisti già validati.**

54.880 €

COSTI ACCESSORI

- Se **prima casa** : 1.386€
- Se **seconda casa** : 6.804€

Costi notarili:

- **Parcella notarile** : 1.200€ (*stimato in base all'ultima transazione)

2.586€ / 8.004 €

* Costi aggiuntivi non inclusi:

- IMU seconda casa: 60€ / anno
- Costi di gestione ordinaria/manutenzione
- Eventuale assicurazione fabbricato
- Eventuale assicurazione rischio locativo
- Gestione totalitaria investimento (property manager)

COSTI TOTALI OPPORTUNITA'

57.466 € / 62.884 €

Pari a 274€/mq tutto incluso

Riepilogo ricavi investitore – Canone massimo

Secondo uno **studio condotto sulla base dei dati caratteristici dell’immobile** e dell’**analisi di mercato** nella zona, **l’importo massimo richiedibile** per rispettare i parametri del **canone concordato** — mantenendo la **tassazione al 10%** — è pari a **€764 al mese** per un immobile con le medesime caratteristiche e metratura.



Ritorno sull’operazione medio

13,7% / anno

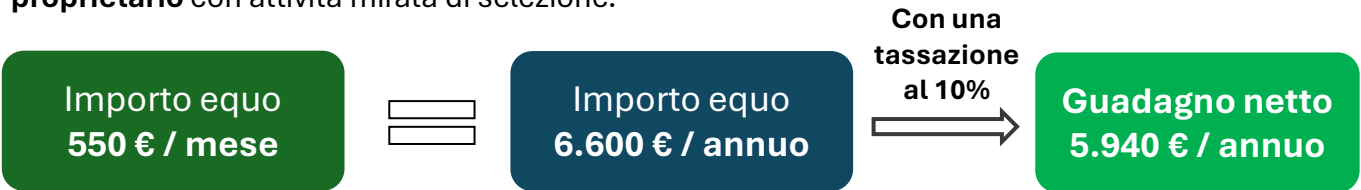
Riepilogo ricavi investitore – Canone garantito

A seguito di un’**analisi di fattibilità** e di una **due diligence territoriale mirata**, condotta in base alle **esigenze** e al **potere di spesa** dei potenziali inquilini, abbiamo individuato un **importo equo di canone di affitto** pari a **550€ / mese**.

Questo valore è stato calcolato per garantire all’inquilino una **locazione sostenibile** e al proprietario un’**entrata sicura e costante**, massimizzando la **probabilità di collocazione sul mercato**.

La nostra **esperienza**, maturata attraverso **dati statistici**, **operazioni concluse** e **immobili già allocati nella zona**, dimostra che a questo importo il **business plan è sostenibile** e il **target di mercato** risponde con maggiore interesse.

Per **canoni superiori**, la possibilità di trovare un inquilino dipenderà da **ulteriori fattori di ricerca e negoziazione**, che potranno essere gestiti tramite **agenzie immobiliari** o **direttamente dal proprietario** con attività mirata di selezione.



Ritorno sull’operazione medio

9,8% / anno

Nota: il nostro studio non si limita a fornire un **numero**, ma una **strategia basata su evidenze concrete**, pensata per **ridurre al minimo il rischio di sfritto** e **ottimizzare il ritorno sull’investimento**.



Report di Valutazione Investimento Immobiliare – Immobile sito a Cagli

Descrizione dell’operazione

- **Tipo di investimento:** Acquisto e messa a reddito (affitto alungo termine)
- **Costo d’acquisto:** 57.466 € / 62.884 € (variabile in base alla proprietà)
- **Canone di locazione previsto:** 550€/mese
- **Introito annuo lordo:** 6.600€
- **Introito annuo netto stimato:** 5.940€ (tralasciando *IMU e spese ordinarie minime*)



Rendimento stimato

- **Rendimento netto annuo:** ~9,8%
- **Orizzonte di valutazione:** 10 anni
- **Ricavo totale netto in 10 anni:** 59.400€
- (→ *praticamente pari al costo iniziale dell'immobile: l'investimento si ripaga da sé*)



Confronto con altri strumenti finanziari (2025)

Strumento	Rendimento Netto Medio Annuo	Rendimento Totale in 10 anni su 60.000€	Note
 Immobile a Cagli	9,5%	~59.400€	Incasso regolare, rendimento stabile, possibile rivalutazione *Possibilità inoltre di concordare un canone locativo più alto
 Conto Deposito Vincolato (5-10 anni)	3% – 4%	~17.000€ – 21.500€	Garanzia capitale, basso rendimento
 BTP Italia 2035 (10 anni)	3,5% – 4%	~20.000€ – 23.000€	Indicizzato all'inflazione, tassazione agevolata (12,5%)
 Obbligazioni Corporate (rating medio)	4% – 5,5%	~24.000€ – 32.000€	Rendimento maggiore, ma con maggior rischio emittente
 Fondi Immobiliari a distribuzione	2% – 5%	~13.000€ – 32.000€	Liquidi, ma soggetti a oscillazioni di mercato



Note

Sopralluogo effettuato in data **04/08/2025**



Investi con strategia. Vivi di rendita.

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