



BUSINESS PLAN

Operazione Immobiliare

Via Delle Rose 4
BOLOGNA

DI COSA PARLIAMO?



Abbiamo opzionato questa palazzina di tre piani in Via Delle Rose a Bologna, una delle zone più prestigiose della città. [Qui il link google earth](#) per vedere l'esatta ubicazione, abbiamo anche un'accesso pedonale su Via Castiglione, proprio di fronte all'ingresso principale dei Giardini Margherita. L'edificio è composto da tre piani di circa 220 mq ciascuno, il primo piano è dotato di un ampio giardino.

Già presenti 3 garage singoli, uno doppio e quattro cantine.

L'immobile sarà oggetto di una ristrutturazione completa che andrà a valorizzare l'immobile sia dal punto di vista energetico, sia dal punto estetico, puntando su finiture di pregio, in linea con l'esclusività del contesto.



Si ipotizza una vendita per un valore complessivo tra i € 4.900.000,00 e € 5.300.000,00 realizzando un R.O.I. tra il 104 % ed il 111 % su base annua.

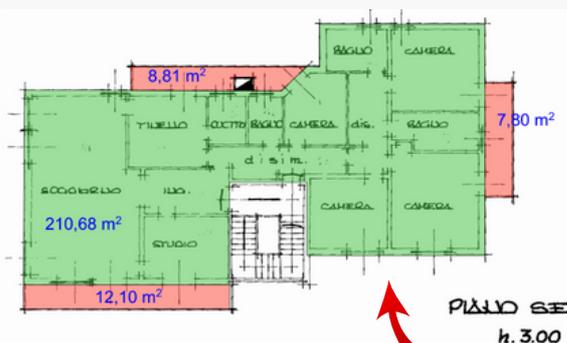
Investire nel mercato immobiliare di lusso può essere considerato un'ottima opportunità per diversi motivi, inclusi la velocità di apprezzamento degli investimenti e la relativa resilienza del settore di lusso rispetto a situazioni economiche più difficili. Ecco alcune ragioni che spiegano perché potrebbe essere considerata un'opportunità attraente:

1. Riservatezza e Stabilità del Mercato del Lusso: Il settore immobiliare di lusso spesso gode di una certa stabilità grazie al fatto che gli acquirenti in questo segmento sono generalmente meno influenzati dalle fluttuazioni economiche. Le persone che possono permettersi proprietà di lusso possono farlo indipendentemente dalle condizioni economiche globali, rendendo questo mercato meno soggetto a crisi finanziarie.

2. Apprezzamento del Valore: Le proprietà di lusso hanno spesso una maggiore probabilità di apprezzamento nel tempo. Le ubicazioni privilegiate, i design esclusivi e le caratteristiche di lusso possono contribuire a un aumento costante del valore delle proprietà nel corso degli anni.

3. Domanda Costante: La domanda di proprietà di lusso può essere più costante rispetto a quella di proprietà di fascia media. I potenziali acquirenti di proprietà di lusso sono spesso meno influenzati dalle oscillazioni del mercato e possono essere disposti a investire in modo più strategico, indipendentemente dai cambiamenti a breve termine nell'economia.

4. Riserva di Valore: Le proprietà di lusso sono spesso considerate una forma di riserva di valore. Gli investitori cercano spesso rifugi sicuri per proteggere il loro patrimonio in periodi di incertezza economica, e le proprietà di lusso possono offrire una sicurezza e una stabilità desiderate.



Planimetria piani

I NUMERI DELL'OPERAZIONE

Conto economico

| | Peggior | Medio | Migliore |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Acquisto | 2.525.000,00 € | 2.525.000,00 € | 2.525.000,00 € |
| Costo costruzione/ristrutturazioni | 1.106.700,00 € | 1.054.000,00 € | 1.001.300,00 € |
| RECUPERO DETRAZIONI (50%) | | | |
| Compenso agenzia acquisto | € 61.610,00 | € 61.610,00 | € 61.610,00 |
| Imposta di registro | | | |
| Imposte fisse | | | |
| Notaio | € 10.000,00 | € 8.000,00 | € 5.000,00 |
| Studio Tecnico | € 120.000,00 | € 100.000,00 | € 80.000,00 |
| Reversali e spese al comune | | | |
| Oneri concessori | | | |
| Home Staging | € 5.000,00 | € 4.000,00 | € 3.500,00 |
| Spese Condominiali | | | |
| Nuove utenze | € 3.000,00 | € 2.500,00 | € 2.000,00 |
| Avvocato | | | |
| Agenzia Vendita | € 124.175,26 | € 126.789,48 | € 129.403,69 |
| Assicurazione | € 1.200,00 | € 1.000,00 | € 800,00 |
| Imprevisti | € 70.000,00 | € 60.000,00 | € 50.000,00 |
| Tot Costi | 4.026.685,26 € | 3.942.899,48 € | 3.858.613,69 € |
| Tot Ricavi | 5.089.150,00 € | 5.196.290,00 € | 5.303.430,00 € |
| Utile Lordo | 1.062.464,74 € | 1.253.390,52 € | 1.444.816,31 € |
| Roi % | 26% | 32% | 37% |
| Tipologia | mq | Prezzo/mq | ricavo |
| Appartam.terra +giar | 240,00 | € 6.900,00 | € 1.656.000,00 |
| Appartam. 1 piano | 220,00 | € 6.900,00 | € 1.518.000,00 |
| Appartam.2 verde | 220,00 | € 6.900,00 | € 1.518.000,00 |
| Posti auto | 4,00 | € 50.000,00 | € 200.000,00 |
| Garage doppio | 1,00 | € 140.000,00 | € 140.000,00 |
| Garage singoli | 3,00 | € 75.000,00 | € 225.000,00 |
| Cantine | 1,00 | € 100.000,00 | € 100.000,00 |
| | | | € 5.357.000,00 |
| Tipologia | mq | Prezzo/mq | Costo totale |
| Palazzina | 680,00 | € 1.550,00 | € 1.054.000,00 |



Prezzi di vendita



Prezzi di ristrutturazione

Durata e rendimento

| | |
|------------------|-------------|
| Durata Prevista | 4 mesi |
| Roi previsto | 26 / 37 % |
| Roi Annualizzato | 104 / 111 % |

Abbiamo già venduto il piano attico e ricevuto una manifestazione di interesse per il piano primo.

Attualmente, siamo in fase avanzata di trattativa per il piano terra.

Nelle tabelle a sinistra, sono riportati il business plan dell'operazione, i prezzi di rivendita e i costi di ristrutturazione.

Nella tabella a destra, i rendimenti previsti dell'operazione sono indicati con il ROI atteso e il ROI annualizzato.