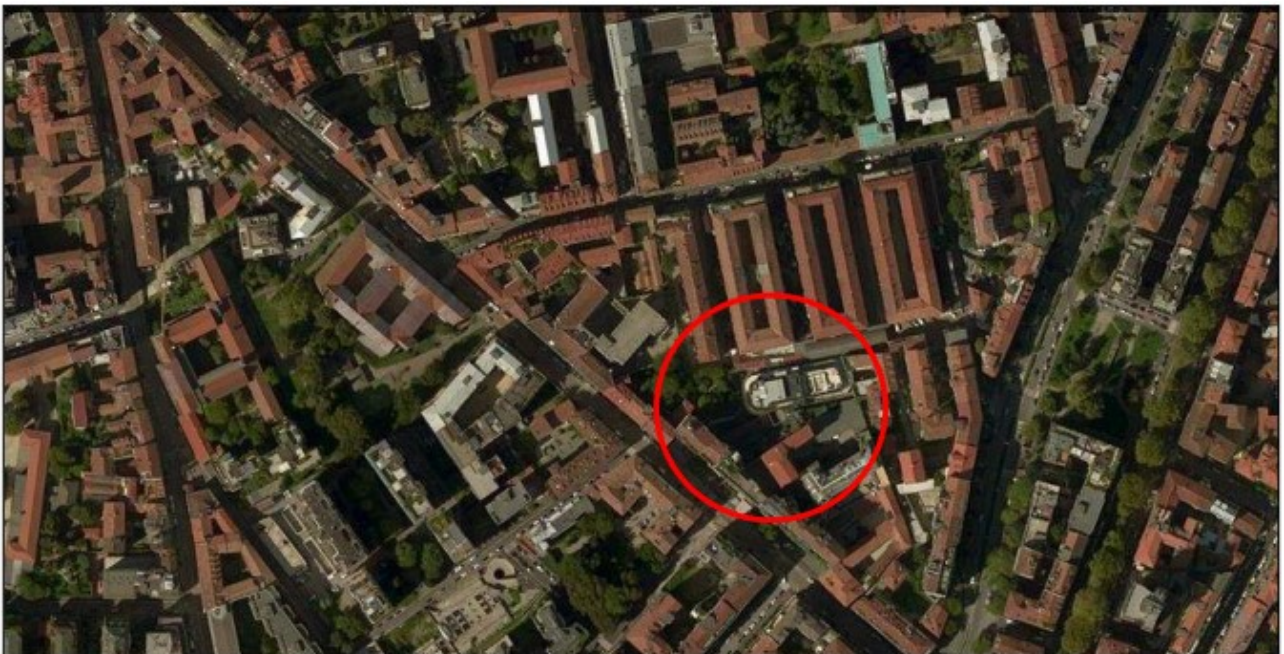




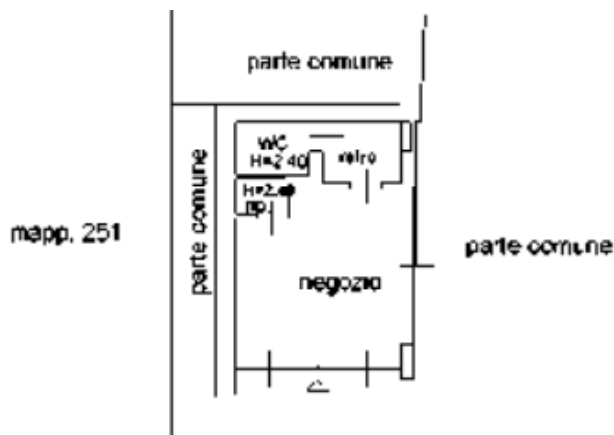
**Fallimento 928/2016 Tribunale di Milano**

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

**CORSO DI PORTA ROMANA 113**



# 1) NEGOZIO SU STRADA



## DATI CATASTALI

(fg. 478, mapp. 253, sub. 802)

|              |         |
|--------------|---------|
| NEGOZIO      | 33 MQ   |
| RETRONEGOZIO | 5,6 MQ  |
| SUP. TOT.    | 38,6 MQ |
| SUP. COMM.   | 35,8 MQ |

## STATO ATTUALE

L'unità in questione si presenta uno stato di manutenzione sufficiente.

Tuttavia nello studio sono stati considerati 20.000,00 per la ristrutturazione e le opere necessarie.

Seppure in posizione rientrata rispetto alla sede stradale il negozio dà sul Corso di Porta Romana e ha una buona visibilità.

E' munito di un'unica luce ma molto ampia.

## VALUTAZIONE

La valutazione in perizia è di 3.600,00 euro/mq per un totale di euro 129.600,00.

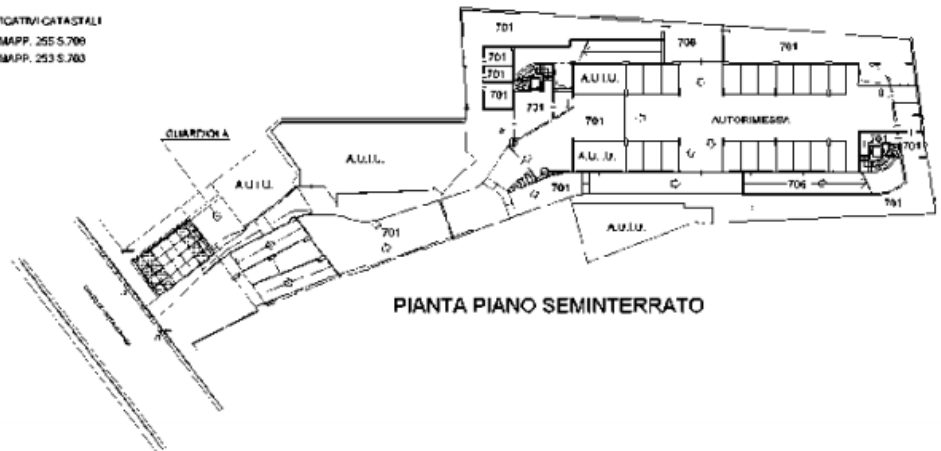
La previsione di vendita è di € 6.000,00 al mq per un prezzo di euro 270.000,00

## REDDITIVITA'

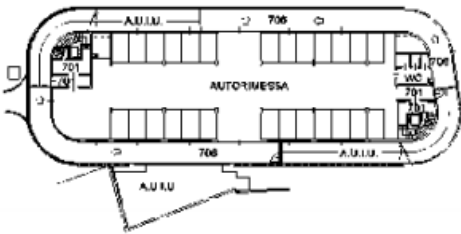
| CANONE      | IMU        | GESTIONE | MANUTENZIONE | NETTO ANNUO | RENDITA |
|-------------|------------|----------|--------------|-------------|---------|
| € 18.000,00 | € 1.705,15 | € 700,00 | € 500,00     | 15.094,85   | 5,59%   |

## 2) AUTORIMESSE

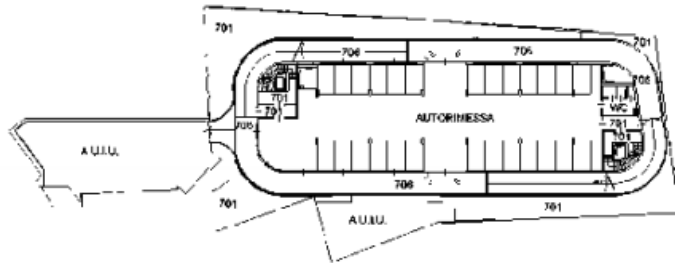
IDENTIFICATIVI CATASTALI  
FG.478 MAPP. 255 S.709  
FG.478 MAPP. 253 S.703



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



### DATI CATASTALI

fg. 478, mapp. 253/255, sub. 703/706

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| AUTORIMESSA S.1 20 POSTI AUTO  | 1000 MQ |
| AUTORIMESSA P.T. 26 POSTI AUTO | 1000 MQ |
| AUTORIMESSA P.1 26 POSTI AUTO  | 1000 MQ |

### STATO ATTUALE

Attualmente le autorimesse occupano tre piani e precisamente il piano seminterrato, il piano terreno e il secondo piano contando 20 posti auto al piano seminterrato oltre dei posti auto accatastati singolarmente, 26 al piano terra e 26 al piano primo.

Nella perizia è stata data una stima di euro 30.000,00 a posto auto e di 35.000,00 per ognuno dei due accatastati singolarmente, per un totale di euro 2.330.000,00

Nello studio si è considerato di realizzare 40 box chiusi anziché i posti auto con un'ipotesi di vendita di euro 30.000,00 ognuno per un totale di euro 1.200.000,00.

## VALUTAZIONE

Considerando di trasformare il piano primo in residenziale, recuperando la volumetria dell'esposizione, e del blocco da definire, rimarrebbero 52 posti auto ai piani seminterrato e primo.

Nella perizia è stata data una stima di euro 30.000,00 a posto auto e di 35.000,00 per ognuno dei due accatastati singolarmente, per un totale di euro 2.330.000,00.

Nello studio si è considerato di realizzare 40 box chiusi anziché i posti auto, poiché più commerciabili, con un'ipotesi di vendita di euro 30.000,00 ognuno per un totale di euro 1.200.000,00.

Creando 30 unità abitative si può supporre di vendere facilmente i box agli stessi acquirenti degli appartamenti.

## IPOTESI DI VENDITA

| PORTA ROMANA |       |       |            |         |          |          |           |          |              |
|--------------|-------|-------|------------|---------|----------|----------|-----------|----------|--------------|
| N            | LOTTO | PIANO | ABITAZIONE | BALCONI | TERRAZZO | MQ COMM. | PREZZO MQ |          | PREZZO       |
|              |       |       | 100,00%    | 30,00%  | 30,00%   |          |           |          |              |
| 17           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 18           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 19           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 20           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 21           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 22           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 23           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 24           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 25           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 26           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 27           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 28           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 29           | AR    | 1     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.000,00 | € 360.000,00 |
| 30           | AR    | 4     | 75,00      | 30,00   |          | 88,20    | €         | 6.800,00 | € 610.000,00 |

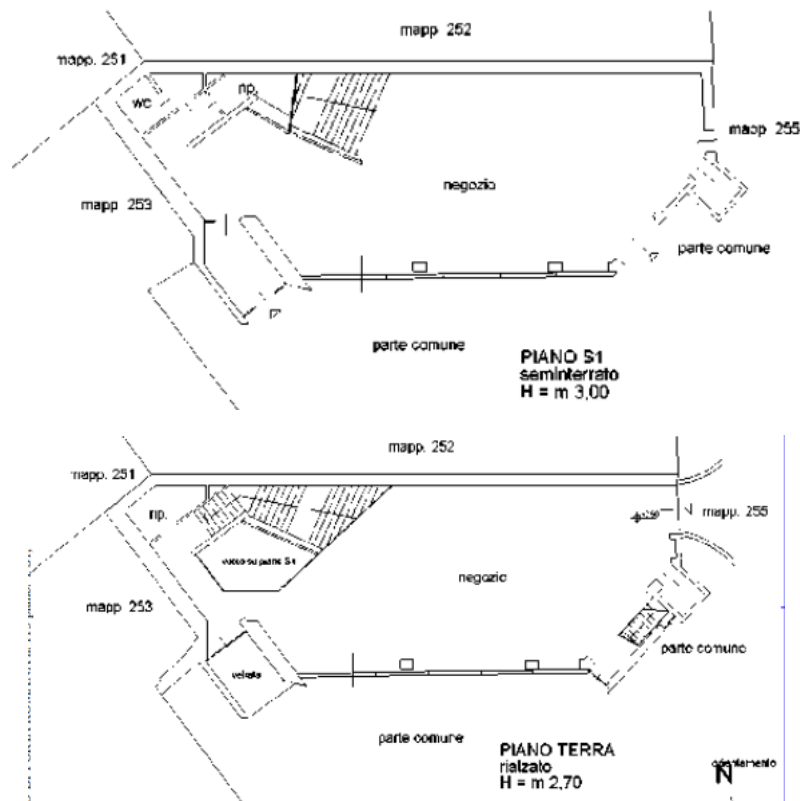
## CONSIDERAZIONI

E' stato considerata una superficie utile di mq 650,00, ma dal rilievo questa superficie potrebbe essere superiore, in quanto dovrebbe essere al netto delle zone di servizio che si potrebbero sfruttare con la creazione di un ulteriore appartamento.

In ogni caso la superficie che non si potesse utilizzare come abitazione potrebbe essere sfruttata come terrazzo.

Si è pensato di sfruttare il doppio ingresso già esistente alla palazzina in modo da evitare un corridoio centrale a tutta lunghezza e senza dover fare interventi straordinari inutili.

### 3) ESPOSIZIONE



478, mapp. 255, sub. 712

|                  |        |
|------------------|--------|
| NEGOZIO P.T.     | 230 MQ |
| NEGOZIO S.1      | 217 MQ |
| RETRONEGOZIO S.1 | 20 MQ  |
| SUP. TOT.        | 467 MQ |
| SUP. COMM.       | 457 MQ |

### STATO ATTUALE

L'unità adibita a negozio, presenta una facciata principale completamente vetrata con una parte in muratura. E' disposta su due livelli collegati tra loro da una scala interna rivestita in marmo. Sono presenti due grandi ambienti unici e sul fondo sono collocati servizi e ripostigli. La struttura portante è realizzata in pilasti di cemento armato e muratura, il tutto intonacato e tinteggiato di colore bianco; il pavimento è in pvc ad eccezione di quello dei servizi che è in ceramica, come il rivestimento delle pareti.

### VALUTAZIONE

Nella perizia è stato dato un valore di euro 2.850,00 al mq per un totale di euro 1.302.450,00.

Nella presente ipotesi l'edificio verrebbe demolito al fine di recuperare la volumetria per rendere edificabile il primo piano attualmente adibito ad autorimessa.

## 4) UFFICI AL PIANO SECONDO

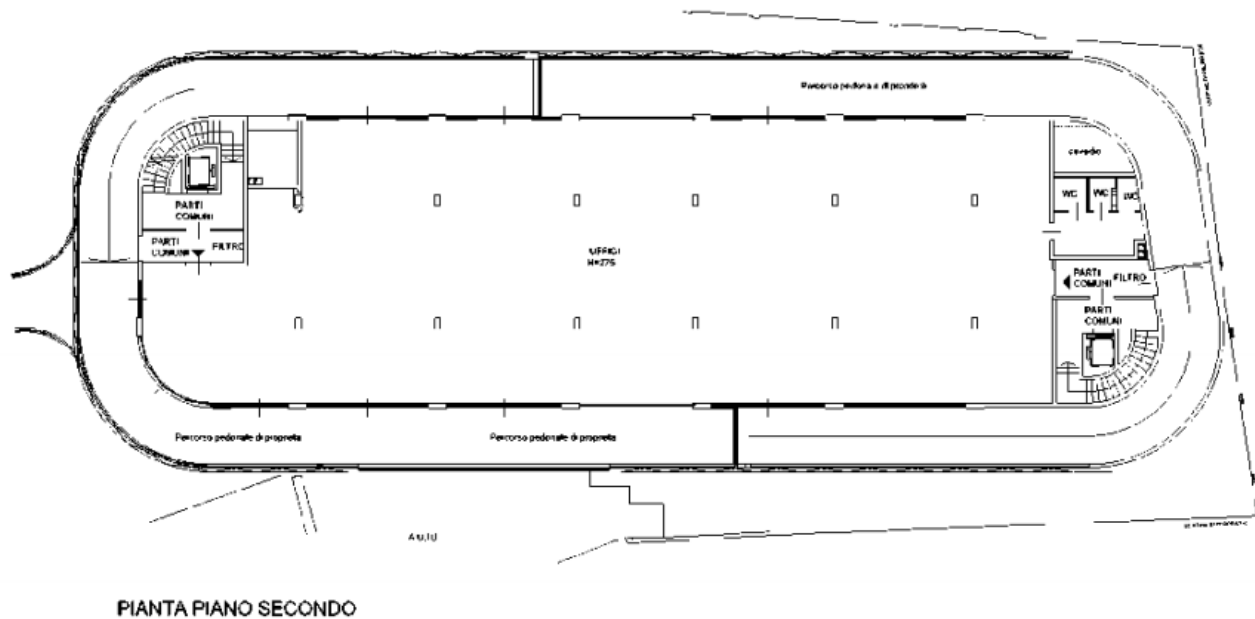


fig. 478, mapp. 255, sub. 707

UFFICI P.2

750 MQ

### STATO ATTUALE

Al secondo piano, accedendo dai due vani scala posti agli estremi dell'edificio, è ubicato un ambiente uffici.

La struttura portante è realizzata con pilasti di cemento armato. I serramenti esterni sono in pvc di colore bianco con vetro doppio.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ed i pavimenti sono realizzati in parte in parquet ed in parte in moquette, mentre quelli dei bagni sono in ceramica, come i rivestimenti delle pareti. Il grande ambiente, risulta suddiviso in più vani mediante l'utilizzo di pareti mobili con struttura in alluminio e tamponamento in pvc traslucido e di pareti in muratura. La suddivisione è comunque incompleta e poco definita.

### VALUTAZIONE

Nella perizia è stato dato un valore di euro 3.200,00 al mq per un totale di euro 2.400.000,00.

Nella presente ipotesi l'edificio verrebbe destinato ad uso residenziale con la creazione di appartamenti di 2 e 3 locali tutti con terrazzo.

Nell'ipotesi presente vengono realizzati 11 bilocali di 50 mq oltre a terrazzo di mq 20 circa e due trilocali di mq 75 con terrazzo di 30 mq circa.

Il prezzo consigliato al mq è di euro 6.500,00

## IPOTESI DI VENDITA

| PORTA ROMANA |       |       |            |         |          |          |           |          |              |
|--------------|-------|-------|------------|---------|----------|----------|-----------|----------|--------------|
| N            | LOTTO | PIANO | ABITAZIONE | BALCONI | TERRAZZO | MQ COMM. | PREZZO MQ |          | PREZZO       |
|              |       |       | 100,00%    | 30,00%  | 30,00%   |          |           |          |              |
| 2            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 3            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 4            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 5            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 6            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 7            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 8            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 9            | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 10           | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 11           | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 12           | AP    | 2     | 50,00      | 20,00   |          | 58,80    | €         | 6.500,00 | € 390.000,00 |
| 13           | AP    | 2     | 75,00      | 30,00   |          | 88,20    | €         | 6.500,00 | € 580.000,00 |
| 14           | AP    | 2     | 75,00      | 30,00   |          | 88,20    | €         | 6.500,00 | € 580.000,00 |

## CONSIDERAZIONI

E' stato considerata una superficie utile di mq 700,00, ma dal rilievo questa superficie potrebbe essere superiore, in quanto dovrebbe essere al netto delle zone di servizio che si potrebbero sfruttare con la creazione di un ulteriore appartamento.

Si è pensato di sfruttare il doppio ingresso già esistente alla palazzina in modo da evitare un corridoio centrale a tutta lunghezza e senza dover fare interventi straordinari inutili.

## 5) IN CORSO DI DEFINIZIONE

### DATI CATASTALI

Fg 478, mapp. 255, sub. 704

### STATO ATTUALE

Si tratta di un edificio di 4 piani di circa 40 mq a piano che non è stato valutato dal perito, in quanto con destinazione ancora in via di definizione.

Secondo il perito si tratterebbe comunque di uffici o di residenze.

## CONSIDERAZIONI

Nello studio si è considerato di demolirlo per recuperare la volumetria e creare appartamenti al piano primo.

## 6) APPARTAMENTO AL TERZO PIANO CON TERRAZZO E PISCINA



Fig. 478, mapp. 255, sub. 708

|                  |        |
|------------------|--------|
| APPARTAMENTO P.3 | 350 MQ |
| BALCONI          | 135 MQ |
| TERRAZZO         | 350 MQ |
| CENTRALE TERMICA | 6 MQ   |
| SUP. COMM.       | 415 MQ |

### STATO ATTUALE

L'unità residenziale in oggetto è composta da un'ampia zona giorno con cucina a vista, n. 4 camere da letto, n. 5 bagni, un ripostiglio. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono realizzati in piastrelle, stesso materiale utilizzato per gli zoccolini. I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro mentre i serramenti interni sono in alluminio e vetro satinato.

E' dotato di impianto autonomo sia per quanto riguarda la climatizzazione (canalizzata e nascosta dai controsoffitti) che per l'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è a pavimento e la centrale termica è collocata in locale apposito al piano quarto. E' presente un impianto di allarme.

### VALUTAZIONE

Nella perizia è stato dato un valore di euro 3.900,00 al mq per un totale di euro 1.618.500,00.

### IPOSTESI DI VENDITA

| PORTA ROMANA |       |       |            |         |          |          |            |                |
|--------------|-------|-------|------------|---------|----------|----------|------------|----------------|
| N            | LOTTO | PIANO | ABITAZIONE | BALCONI | TERRAZZO | MQ COMM. | PREZZO MQ  | PREZZO         |
|              |       |       | 100,00%    | 30,00%  | 30,00%   |          |            |                |
| 15           | AT    | 3     | 350,00     | 135,00  | 350,00   | 520,28   | € 6.500,00 | € 3.600.000,00 |

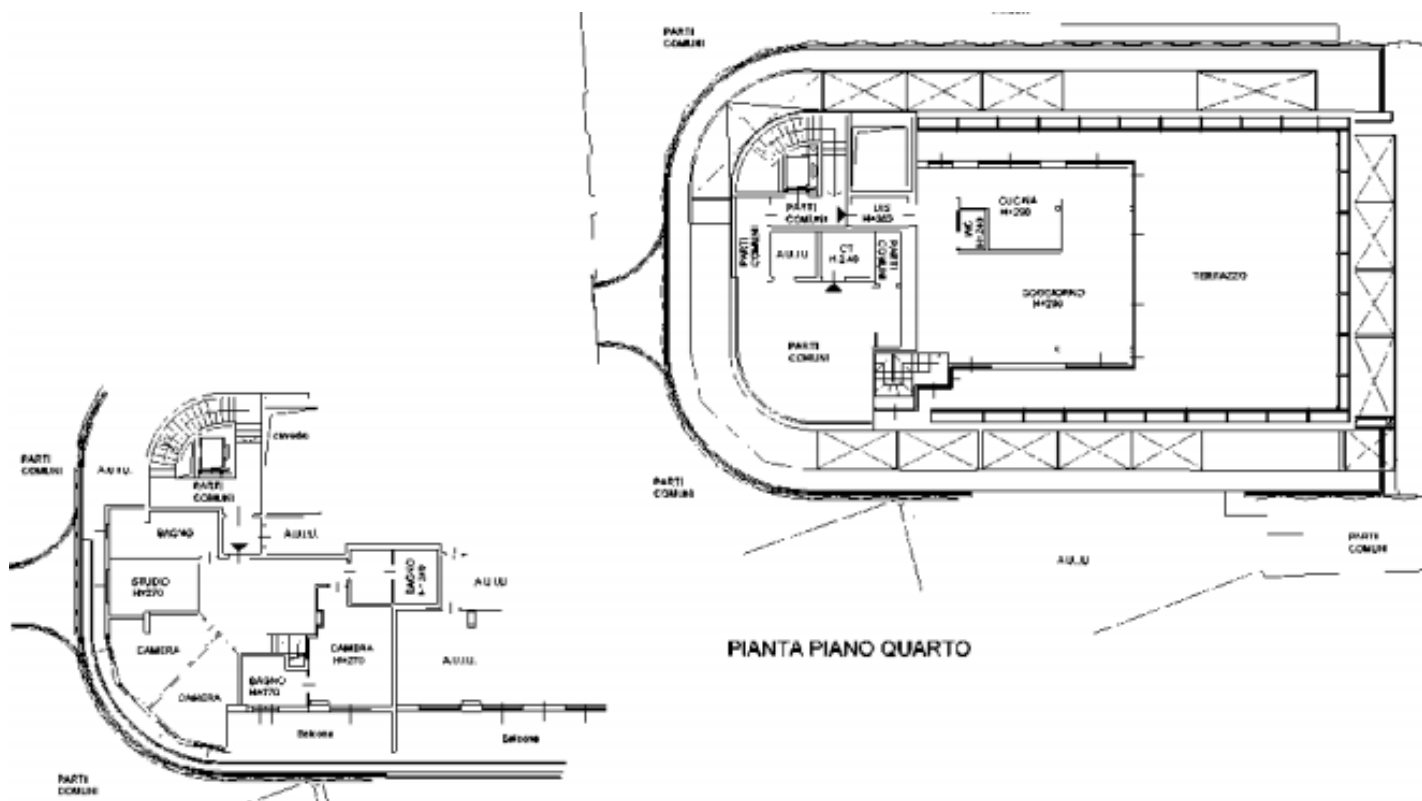


## CONSIDERAZIONI

Vale sicuramente tenere l'appartamento limitandosi a intervenire in opere di manutenzione ordinaria, spostando eventualmente al piano la cabina tecnica che ora sembra collocata al piano quarto.

Il terrazzo e la grande piscina lo rendono un pezzo unico in una zona prestigiosa e molto richiesta.

## 5) APPARTAMENTO CON TERRAZZO POSTO AI PIANI TERZO E QUARTO



## DATI CATASTALI

fg. 478, mapp. 255, sub. 709

|                     |          |
|---------------------|----------|
| APPARTAMENTO P. 3-4 | 260 MQ   |
| BALCONI             | 15 MQ    |
| TERRAZZO            | 185 MQ   |
| CENTRALE TERMICA    | 6 MQ     |
| SUP. COMM.          | 289,5 MQ |

## STATO ATTUALE

L'unità residenziale in oggetto è sviluppata su due livelli. Al piano terzo, è collocata la zona notte con n. 3 camere da letto, uno studio, n. 3 servizi ed un ripostiglio. Al piano superiore è collocata la zona giorno composta da cucina, soggiorno e n. 1 servizio igienico. I due bagni principali posti nella zona notte sono dotati di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca idromassaggio; nel bagno in camera è stata collocata anche una zona sauna.

E' dotato di impianto autonomo sia per quanto riguarda la climatizzazione (canalizzata e nascosta dai controsoffitti) che per l'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è a pavimento. Al piano terzo, è presente un balcone collegato alla camera dotata di bagno, mentre il piano quarto è contornato da un terrazzo di circa complessivamente mq. 185,00.

## VALUTAZIONE

Nella perizia è stato dato un valore di euro 3.800,00 al mq per un totale di euro 1.098.200,00. L'appartamento richiede opere di manutenzione ordinaria.

## IPOSTESI DI VENDITA

| PORTA ROMANA |       |       |            |         |          |          |            |                |
|--------------|-------|-------|------------|---------|----------|----------|------------|----------------|
| N            | LOTTO | PIANO | ABITAZIONE | BALCONI | TERRAZZO | MQ COMM. | PREZZO MQ  | PREZZO         |
|              |       |       | 100,00%    | 30,00%  | 30,00%   |          |            |                |
| 16           | D     | 3     | 260,00     | 15,00   | 185,00   | 336,00   | € 6.500,00 | € 2.300.000,00 |

## CONSIDERAZIONI

L'appartamento richiede opere di ristrutturazione ordinaria, ma nel complesso ha finiture di livello superiore alla media e vale e ha un taglio appetibile per il mercato, in particolare per il terrazzo all'ultimo piano.

## CONCLUSIONI

Il valore dato dal perito all'intero comparto è di euro 8.778.750,00.

Lo studio si basa su un ipotetico acquisto a euro 7.000.000,00, con l'intento di stabilire il maggior prezzo da offrire in asta una volta analizzati i restanti lotti.

Il progetto dovrà essere finalizzato a:

- valorizzare l'intero stabile con delle migliorie estetiche e funzionali
- trasformare l'esposizione e gli uffici in unità residenziali
- valorizzare gli spazi adibiti ad autorimessa.

Lo studio prevede di collocare gli immobili sul mercato in una fascia di prezzo media rispetto ai valori delle abitazioni usate della zona, con tagli e caratteristiche più appetibili.

I prezzi considerati potrebbero essere aumentanti fino 20% se si proponesse un prodotto qualitativamente superiore.

# METODO DI VALUTAZIONE

## DEFINIZIONE DEI LOTTI E DEI PIANI

In base all'operazione vengono definiti i lotti per tipologie immobiliari o ubicazione (appartamenti, villette, negozi, loft, uffici, ecc.)

Nel presente studio abbiamo:

N - negozio sul Corso di Porta Romana;

AP - appartamenti che verranno creati nella zona uffici al secondo piano;

AT - appartamento esistente con piscina al terzo piano;

D - appartamento esistente con terrazzo disposto su due piani;

AR - appartamenti che si potrebbero recuperare al piano primo recuperando la volumetria dell'esposizione e dell'unità in via di definizione che andrebbero demoliti e un appartamento che si potrebbe recuperare al piano quarto al posto della zona comune.

| DEFINIZIONE LOTTI |       |
|-------------------|-------|
| DEFINIZIONE LOTTI | SIGLA |
| NEGOZIO           | N     |
| APPARTAMENTI      | AP    |
| APPART. RECUP.    | AR    |
| APPART. DUPLEX    | D     |
| ATTICO            | AT    |

## DEFINIZIONE DELLE PERCENTUALI DI CALCOLO PER GLI ACCESSORI

Vengono inoltre stabiliti le percentuali di calcolo per spazi accessori (balconi, terrazzi, cantine, giardini, ecc).

| PARAMETRI DI CALCOLO |     |
|----------------------|-----|
| DEFINIZIONE          | %   |
| BALCONI              | 30% |
| TERRAZZO             | 30% |
| -                    | 0%  |
| -                    | 0%  |
| -                    | 0%  |

## DEFINIZIONE DEI PREZZI AL MQ

Il secondo passaggio è quello di definire i prezzi per i diversi lotti a seconda della tipologia e in considerazione del piano.

|              | LOTTI | N          | AP         | AR         | D          | AT         |
|--------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>PIANI</b> |       |            |            |            |            |            |
| PS           |       | -          | -          | -          | -          | -          |
| T            |       | € 6.000,00 | -          | -          | -          | -          |
| 1            |       | -          | -          | € 6.500,00 | -          | -          |
| 2            |       | € 6.500,00 | € 6.500,00 | -          | -          | -          |
| 3            |       | -          | -          | € 6.500,00 | € 6.500,00 | € 6.500,00 |
| 4            |       | € 6.500,00 | € 6.800,00 | -          | € 7.000,00 | -          |

## CALCOLO PER LA RIPARTIZIONE DELLE PARTI COMUNI IN MILLESIMI

In questo passaggio è possibile definire le parti comuni a seconda dei differenti lotti (androni, portineria, giardini condominiali, ecc.) e decidere in quale percentuale metterli a carico degli acquirenti. In seguito vengono divisi in millesimi i costi dei vari lotti.

| CALCOLI PER LOTTO |           |               |                     |
|-------------------|-----------|---------------|---------------------|
| LOTTO             | MQ TOTALI | PARTI COMUNI  | PREZZO TOTALE       |
| N                 | 44,60     | 2,23          | € -                 |
| AP                | 784,00    | 39,20         | € 254.800,00        |
| AR                | 812,00    | 40,60         | € 243.600,00        |
| D                 | 320,00    | 16,00         | € 112.000,00        |
| AT                | 495,50    | 24,78         | € 161.037,50        |
| -                 | 0,00      | 0,00          | € -                 |
| -                 | 0,00      | 0,00          | € -                 |
| -                 | 0,00      | 0,00          | € -                 |
|                   |           | <b>TOTALE</b> | <b>€ 771.437,50</b> |

## SPESE TECNICHE

Vengono stabiliti eventuali costi da accollare agli acquirenti, quali frazionamento e accatastamento, creazione di tabelle millesimali e regolamento di condominio, ecc.

| SPESE TECNICHE       |                   |
|----------------------|-------------------|
| VOCE                 | PREZZO            |
| ALLACCIAMENTI        | € 5.000,00        |
| FRAZIONAMENTO        | € 750,00          |
| ACCATAMENTO          | € 750,00          |
| TABELLE MILLESIMALI  | € 400,00          |
| REGOLAMENTO DI COND. | € 400,00          |
|                      | € -               |
|                      | € -               |
|                      | € -               |
| <b>TOTALE</b>        | <b>€ 7.300,00</b> |

## DEFINIZIONE DEI PREZZI DEGLI ACCESSORI

Vengono stabiliti i prezzi degli accessori quali box, box doppi, posti auto, ecc.

| ACCESSORI     |    |             |                       |
|---------------|----|-------------|-----------------------|
| TIPOLOGIA     | N° | PREZZO      | TOTALE                |
| BOX           | 40 | € 30.000,00 | € 1.200.000,00        |
|               |    |             | € -                   |
| -             |    |             | € -                   |
| -             |    |             | € -                   |
| <b>TOTALE</b> |    |             | <b>€ 1.200.000,00</b> |

## INSERIMENTO IMMOBILI

Vengono inseriti i diversi immobili con le relative metrature in una tabella.

Viene restituita la metratura commerciali delle singole unità comprensiva della relativa quota di parti comuni.

## DEFINIZIONE DEI PREZZI

I prezzi indicati per i singoli immobili sono invece presi da un'analogha tabella che serve per dare a ogni singolo immobile un valore idoneo, dopo averne verificata la commerciabilità in base piano, tipologia, esposizione, fruibilità degli spazi, rapporto fra superficie e mq accessori abbinati, ecc.

La tabella rende la metratura, la metratura commerciale con e senza parti comuni, il prezzo calcolato e permette di inserire il prezzo consigliato per ogni singola unità tenendo conto del prezzo al mq finale e del prezzo al mq calcolato sulla superficie effettiva delle singole unità.

Il prezzo consigliato è quello che esce nella tabella precedente.

| STATISTICHE |            |           |             |              |                |                |              |                |              |              |             |
|-------------|------------|-----------|-------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------|
| N           | ABITAZIONE | ACCESSORI | COMMERCIALI | PREZZO AL MQ | PREZZO NETTO   | PREZZO DEF     | PARTI COMUNI | PREZZO CONS.   | DIFFERENZA + | DIFFERENZA - |             |
| 1           | 38,60      | 6,00      | 46,83       | € 6.000,00   | € 267.600,00   | € 280.980,00   | € 13.380,00  | € 270.000,00   | € 6.053,81   | € -          | € 10.980,00 |
| 2           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 3           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 4           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 5           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 6           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 7           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 8           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 9           | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 10          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 11          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 12          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.500,00   | € 364.000,00   | € 382.200,00   | € 18.200,00  | € 390.000,00   | € 6.964,29   | € 7.800,00   | € -         |
| 13          | 75,00      | 9,00      | 88,20       | € 6.500,00   | € 546.000,00   | € 573.300,00   | € 27.300,00  | € 580.000,00   | € 6.904,76   | € 6.700,00   | € -         |
| 14          | 75,00      | 9,00      | 88,20       | € 6.500,00   | € 546.000,00   | € 573.300,00   | € 27.300,00  | € 580.000,00   | € 6.904,76   | € 6.700,00   | € -         |
| 15          | 350,00     | 145,50    | 520,28      | € 6.500,00   | € 3.220.750,00 | € 3.381.787,50 | € 161.037,50 | € 3.600.000,00 | € 7.265,39   | € 218.212,50 | € -         |
| 16          | 260,00     | 60,00     | 336,00      | € 6.500,00   | € 2.080.000,00 | € 2.184.000,00 | € 104.000,00 | € 2.300.000,00 | € 7.187,50   | € 116.000,00 | € -         |
| 17          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 18          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 19          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 20          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 21          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 22          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 23          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 24          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 25          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 26          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |
| 27          | 50,00      | 6,00      | 58,80       | € 6.000,00   | € 336.000,00   | € 352.800,00   | € 16.800,00  | € 360.000,00   | € 6.428,57   | € 7.200,00   | € -         |

## RICAVI

Abbiamo a questo punto una tabella con tutte le entrate suddivise nelle diverse voci

| <b>RICAVI</b>                |                        |
|------------------------------|------------------------|
| DEFINIZIONE                  | RICAVO                 |
| N                            | € 270.000,00           |
| AP                           | € 5.450.000,00         |
| AR                           | € 5.290.000,00         |
| D                            | € 2.300.000,00         |
| AT                           | € 3.600.000,00         |
| -                            | € -                    |
| <b>TOTALE IMMOBILI</b>       | <b>€ 16.910.000,00</b> |
| BOX                          | € 1.200.000,00         |
| 0                            | € -                    |
| <b>TOTALE SPESE TECNICHE</b> | <b>€ 219.000,00</b>    |
|                              |                        |
| <b>TOTALE ACCESSORI</b>      | <b>€ 1.419.000,00</b>  |
| <b>RICAVO</b>                | <b>€ 18.329.000,00</b> |

## ANALISI DEI COSTI

| <b>COSTI</b>                    |       |          |                |                        |
|---------------------------------|-------|----------|----------------|------------------------|
| VOCE                            |       | MC       | FORFAIT        | COSTO PREVISTO         |
| ACQUISTO AREA                   |       |          | € 7.000.000,00 | € 7.000.000,00         |
| IMPOSTA DI REGISTRO / IVA       | 4,00% |          |                | € 280.000,00           |
| SPESE NOTARILI                  |       |          | € 10.000,00    | € 10.000,00            |
| ONERI                           |       | € 167,00 | € 885.100,00   | € 885.100,00           |
|                                 |       |          |                | € -                    |
| DEMOLIZIONE RAMPA TERZO PIANO   |       | 150,00   | € 20,00        | € 3.000,00             |
| DEMOLIZIONE                     |       | 2.000    | € 20,00        | € 40.000,00            |
| COSTO DI COSTRUZIONE            |       | 5.300    | € 250,00       | € 1.325.000,00         |
| PROGETTAZIONE                   |       |          | € 150.000,00   | € 150.000,00           |
| GESTIONE SOCIETA'               |       |          | € 10.000,00    | € 10.000,00            |
| ONERI FINANZIARI                | 5,00% |          | € -            | € 485.155,00           |
| IMPREVISTO                      | 5,00% |          |                | € 66.250,00            |
| FIDEJUSSIONI                    | 0,30% |          |                | € 20.292,00            |
| COMMERCIALIZZAZIONE             | 3,00% |          |                | € 507.300,00           |
| RIPRISTINO ABITAZIONI ESISTENTI |       |          | € 100.000,00   | € 100.000,00           |
| RIFACIMENTO FACCIAE E CORTILE   |       |          | € 100.000,00   | € 100.000,00           |
| RIPRISTINO NEGOZIO SU STRADA    |       |          | € 20.000,00    | € 20.000,00            |
| REALIZZAZIONE BOX CHIUSI        |       |          | € 120.000,00   | € 120.000,00           |
| ONERI ASSICURATIVI              | 2,00% |          | € 40.000,00    | € 40.000,00            |
| ALLACCIAMENTI                   |       |          | € 45.000,00    | € 45.000,00            |
|                                 |       |          | € -            | € -                    |
|                                 |       |          | € -            | € -                    |
|                                 |       |          | € -            | € -                    |
|                                 |       |          | € -            | € -                    |
|                                 |       |          | € -            | € -                    |
|                                 |       |          | <b>TOTALE</b>  | <b>€ 11.207.097,00</b> |

## FATTIBILITA' DELL'OPERAZIONE

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| RICAVI      | € 18.329.000,00 |
| COSTI       | € 11.207.097,00 |
| UTILE       | € 7.121.903,00  |
| PERCENTUALE | 63,55%          |

## CONSIDERAZIONI FINALI

Analizzata sulla carta, nonostante l'approssimazione inevitabile per mancanza di dati precisi, l'operazione offre sicuramente buoni margini.

Una verifica dettagliata e precisa dei valori di vendita si potrà effettuare una volta abbozzato un progetto di massima. Ugualmente solo con un computo metrico sarà possibile stabilire esattamente i costi.

Tuttavia come già anticipato i prezzi di vendita sono prudenziali.

### PUNTI DI FORZA

- Momento di mercato favorevole
- Zona molto richiesta e ambita
- Tutte le unità avrebbero la caratteristica del terrazzo
- Box auto sufficienti per tutti gli appartamenti
- Costi di costruzione contenuti anche grazie alle rampe esistenti
- Peculiarità degli appartamenti già esistenti

### PUNTI DI DEBOLEZZA

- Posizione interna un po' sacrificata nonostante la distanza dagli altri edifici.
- L'edificio è esposto nei lati lunghi a sud e a nord, col rischio di appartamenti con affaccio singolo a nord. Si dovrà intervenire progettualmente in modo da garantire un secondo affaccio.
- Il secondo ingresso pedonale rimane distante da strada, di conseguenza si dovrà pensare a una struttura coperta per il passaggio.
- Esteticamente la struttura va valorizzata.

## INDICE DI CONVENIENZA

| Aggiudicazione | Costi           | Impo. Reg.  | Ricavi          | Utile          | %       |
|----------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|---------|
| € 4.900.000,00 | € 8.827.097,00  | € 49.000,00 | € 18.329.000,00 | € 9.452.903,00 | 106,50% |
| € 5.250.000,00 | € 9.177.097,00  | € 52.500,00 | € 18.329.000,00 | € 9.099.403,00 | 98,59%  |
| € 5.600.000,00 | € 9.527.097,00  | € 56.000,00 | € 18.329.000,00 | € 8.745.903,00 | 91,26%  |
| € 5.950.000,00 | € 9.877.097,00  | € 59.500,00 | € 18.329.000,00 | € 8.392.403,00 | 84,46%  |
| € 6.300.000,00 | € 10.227.097,00 | € 63.000,00 | € 18.329.000,00 | € 8.038.903,00 | 78,12%  |
| € 6.650.000,00 | € 10.577.097,00 | € 66.500,00 | € 18.329.000,00 | € 7.685.403,00 | 72,21%  |
| € 7.000.000,00 | € 10.927.097,00 | € 70.000,00 | € 18.329.000,00 | € 7.331.903,00 | 66,67%  |
| € 7.350.000,00 | € 11.277.097,00 | € 73.500,00 | € 18.329.000,00 | € 6.978.403,00 | 61,48%  |
| € 7.700.000,00 | € 11.627.097,00 | € 77.000,00 | € 18.329.000,00 | € 6.624.903,00 | 56,60%  |
| € 8.050.000,00 | € 11.977.097,00 | € 80.500,00 | € 18.329.000,00 | € 6.271.403,00 | 52,01%  |
| € 8.400.000,00 | € 12.327.097,00 | € 84.000,00 | € 18.329.000,00 | € 5.917.903,00 | 47,68%  |
| € 8.750.000,00 | € 12.677.097,00 | € 87.500,00 | € 18.329.000,00 | € 5.564.403,00 | 43,59%  |
| € 9.100.000,00 | € 13.027.097,00 | € 91.000,00 | € 18.329.000,00 | € 5.210.903,00 | 39,72%  |

Si consiglia un acquisto non superiore a **€ 8.050.000,00**