



Prospetto di Investimento

Progetto Residenziale

Stabile Cielo Terra - Multi-Family Residential - Torino



Dati di Sintesi e Ipotesi

- Valore di Perizia C.T.U.: €1.100.000
- Prezzo di Acquisizione: €660.000 (23 unità abitative con 6 box/garage)
- Budget Ristrutturazione e Consulenze: €230.000
- Durata Ristrutturazione (conservativo): 31/12/2019 - 31/12/2020 (12 mesi)
- Mancati incassi e insoluti: 5%
- Spese amministrazione stabile/anno: €10.573 (10% ricavi)
- IMU/anno: €10.294,59 (aliquota 5.30%)
- Assicurazione stabile/anno: €1.350
- Riserva malfunzionamenti e pronto intervento/anno: €3.400 (€150/unità/anno)
- Prezzo vendita unità abitativa al 30/6/2027 (conservativo): €45.000/cad.
- Prezzo vendita box/garage al 30/6/2027 (conservativo): €0 - ipotizzati come pertinenziali

Ritorni sull'Investimento

Scenario Base: Canone di Locazione €380/mese

- Cash-on-Cash Return Lordo al 31/12/2022: 12,67% (€112.782/€890.000)
- Cash-on-Cash Return Netto al 31/12/2022: 8,66% (€77.138/€890.000)





Descrizione della Proprietà

La palazzina in Via XXX n. XXX, interni XXX e XXX, è costituita in totale da:

- n. 3 alloggi al piano terreno (1° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
- n. 4 alloggi al piano primo (2° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
- n. 4 alloggi al piano secondo (2° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
- n. 4 alloggi al piano terzo (4° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
- n. 4 alloggi al piano quarto (5° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
- n. 4 alloggi al piano quinto (6° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
- n. 6 autorimesse private al piano cortile





Dettaglio Unità Immobiliari

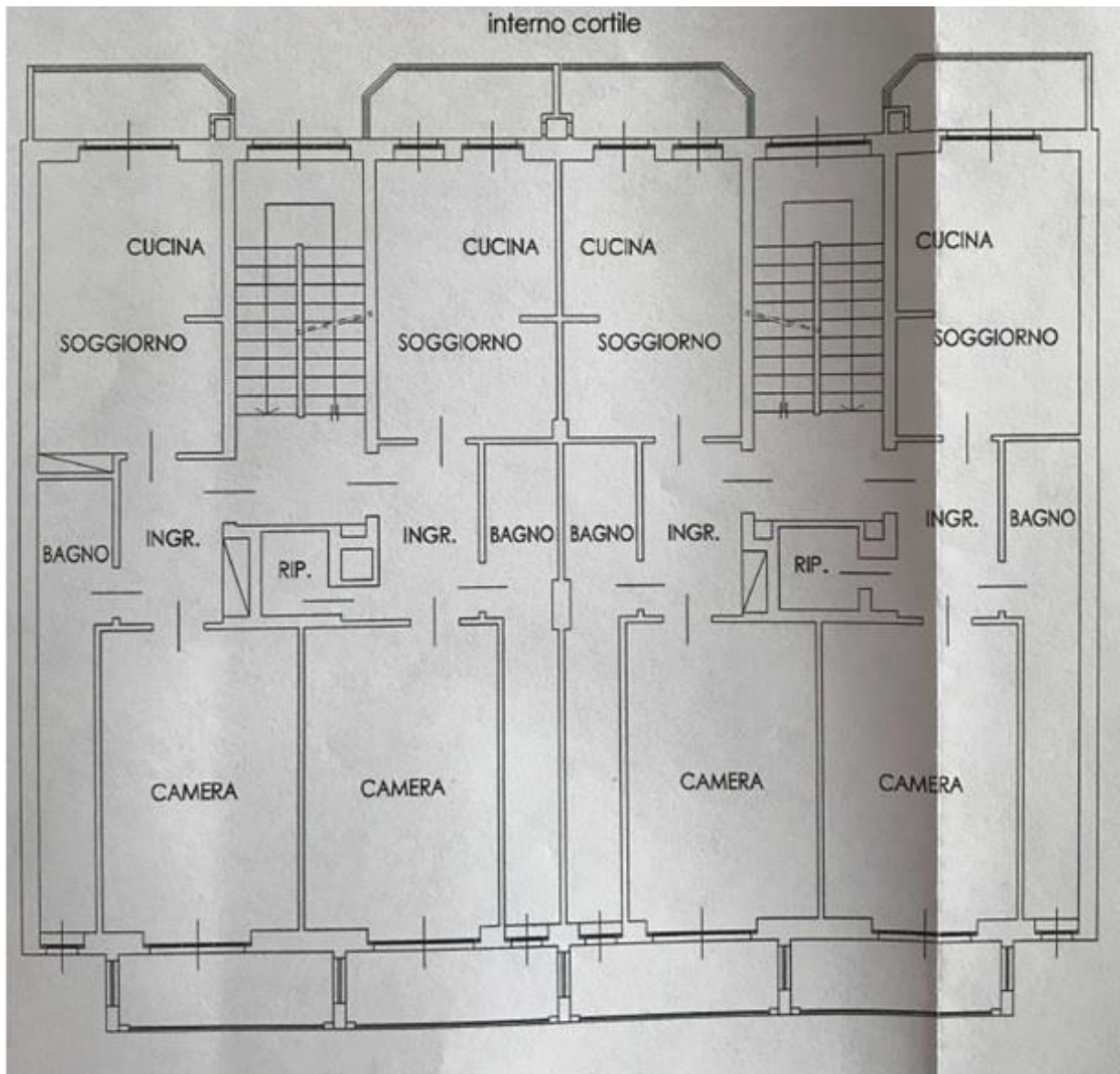
N.	Foglio	Particella	Sub	Cat. Catastale	Consistenza	Piano	Rendita Cat.
1	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	T	472.56
2	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	1	472.56
3	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	1	472.56
4	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	2	472.56
5	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	2	472.56
6	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	3	472.56
7	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	3	472.56
8	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	4	472.56
9	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	4	472.56
10	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	5	472.56
11	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	5	472.56
12	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	T	472.56
13	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	T	472.56
14	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	1	472.56
15	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	1	472.56
16	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	2	472.56
17	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	2	472.56
18	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	3	472.56
19	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	3	472.56
20	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	4	472.56
21	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	5	472.56
22	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	5	472.56
23	xxx	xxx	xxx	A/3	3 vani	5	472.56
Parziale Unità Residenziali							10,868.88 €
N.	Foglio	Particella	Sub	Cat. Catastale	Consistenza	Piano	Rendita Cat.
1	xxx	xxx	1	C/6	13 mq	T	115.48
2	xxx	xxx	2	C/6	13 mq	T	115.48
3	xxx	xxx	1	C/6	14 mq	T	115.48
4	xxx	xxx	2	C/6	14 mq	T	115.48
5	xxx	xxx	3	C/6	14 mq	T	115.48
6	xxx	xxx	4	C/6	14 mq	T	115.48
Parziale Box/Garage							692.88 €
Totale Stabile							11,561.76 €





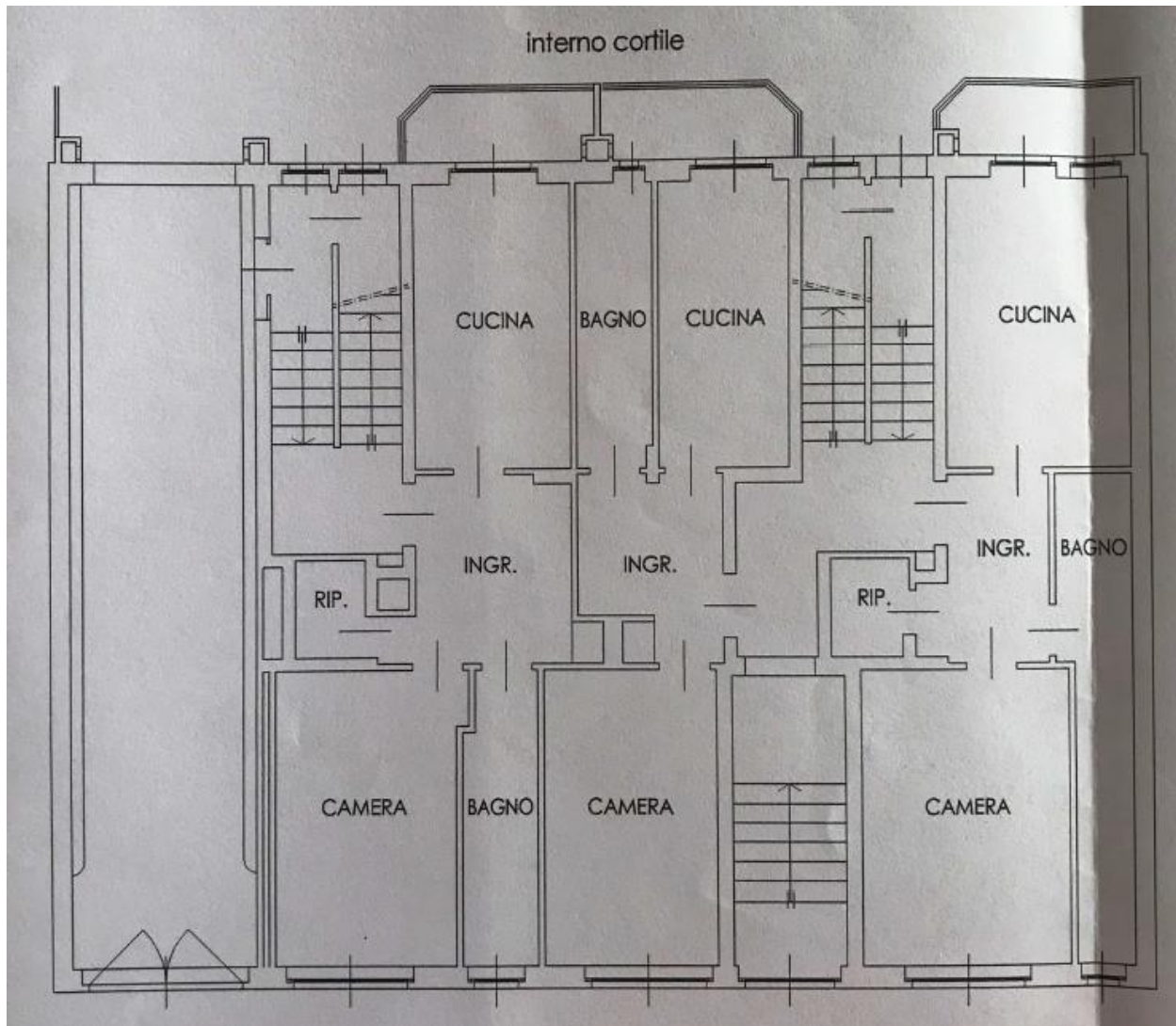
Piante Stato di Fatto

Pianta piano tipo, come da Progetto depositato in Comune, per entrambe le scale:





Pianta piano terra, come da Progetto depositato in Comune, per entrambe le scale:





Analisi di Mercato: Canoni di Locazione

Via/Zona	Mq	Piano	Stato	€/mese	Distanza (mtl)	Link
Via Salbertrand, 76	46	3	Discreto/Vuoto	350	70	https://www.immobiliare.it/annunci/75932264/
Via Salbertrand, 62	40	2	Discreto/Ammobiliato	350	150	https://www.immobiliare.it/annunci/41874483/
Via Carlo Capelli, 84	45	3	Buono/Vuoto	360	180	https://www.immobiliare.it/annunci/75821068/
Via Nicomede Bianchi, 30	50	4	Da ristrutturare/Ammobiliato	350	200	https://www.immobiliare.it/annunci/76332556/
Via Crevacuore, Snc	65	3	Buono/Ammobiliato	450	250	https://www.immobiliare.it/annunci/76033550/

Tabella dei valori minimi e massimi per canone di locazione convenzionato

CONTRATTO 4+2			
	ALMENO 7 ELEMENTI	ALMENO 5/6 ELEMENTI	DA 0 A 4 ELEMENTI
ZONA 1 - CENTRO	6,60 - 3,80	5,80 - 3,20	4,70 - 2,60
ZONA 2 - SEMICENTRO	6,00 - 3,80	5,40 - 3,20	4,60 - 2,60
ZONA 3 - PERIFERIA	5,60 - 3,80	4,80 - 3,20	4,10 - 2,60
ZONA 4 - COLLINARE	6,60 - 3,80	5,60 - 3,20	4,40 - 2,60

Per le sole Zone Centro, Semi-Centro e Periferia:

- Per gli alloggi con metratura fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%.
- Per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati e fino a 51, sarà applicata una maggiorazione del 25%.
- Per gli alloggi con una metratura superiore a 51 metri quadrati e fino a 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%.
- Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà superare gli 80,40 metri quadri (67 mq+20%).
- Oltre gli 80 metri quadri non sono previste maggiorazioni per la superficie.

In funzione degli eventuali interventi di ristrutturazione delle parti comuni e delle specifiche pattuizioni contrattuali, e' possibile applicare sul canone di locazione convenzionato ulteriori maggiorazioni dal 10% al 25%.





Fiscalità

Scenario 1: Canone Convenzionato

- **IMU Canone Convenzionato**

Rendita Catastale: €11.561,76

Aliquota 5,30‰

Importo Annuo: € 10.294,59

- **IRPEF Cedolare Secca Canone Convenzionato**

Aliquota: 10%

Scenario 2: Canone Mercato Libero

- **IMU Canone Mercato Libero**

Rendita Catastale: €11.561,76

Aliquota: 10.60‰

Importo Annuo: €20.589,18

- **IRPEF Cedolare Secca Mercato Libero**

Aliquota: 21%





Imposta di Registro

Rendita Catastale: €11.561,76

Rivalutazione: 5%

Rendita Catastale Rivalutata: €12.139,85

Scenario 1: Imposta Forfettaria

Imposta di Registro: €200,00

Imposta Ipotecaria: €200,00

Imposta Catastale: €200,00

Scenario 2: Moltiplicatore 110, Aliquota 2%

Moltiplicatore: 110

Imponibile: €1.335.383,5

Aliquota: 2%

Importo Imposta di Registro: €26.707,67

Scenario 3: Moltiplicatore 120, Aliquota 9%

Moltiplicatore: 120

Imponibile: €1.456.782

Aliquota: 9%

Importo Imposta di Registro: €131.110,38



