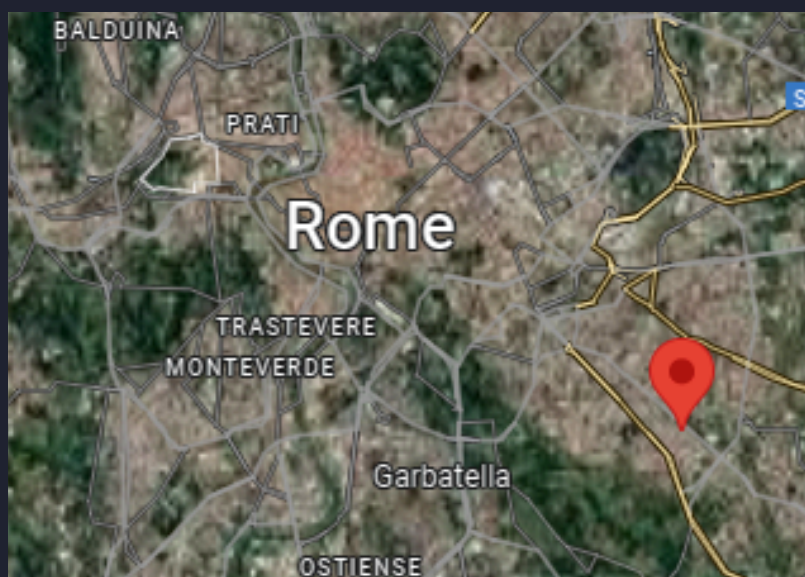


BuildWise



*Costruisci il tuo patrimonio,
una quota alla volta!*

Roma - Via Tuscolana 420



INDICE

1. **PROPERTY OVERVIEW**

2. **ANALISI**

A. ANALISI DELLA CITTÀ

B. ANALISI DEL MERCATO

C. ANALISI DELLA PROPRIETÀ

D. ANALISI DELLA PROPRIETÀ ATTUALE

E. PROSPETTO PROGETTUALE DELLA PROPRIETÀ

F. DATI DELLA PROPRIETÀ

3. **DATI FINANZIARI**

A. INVESTIMENTO E RITORNI

1. PROPERTY OVERVIEW

Progetto	Buy to rent
Città	Roma - Italia
Zona - indirizzo	Tuscolana - Cap 00181, Via Tuscolana 420
Identificazione catastale	Foglio 904 - Particella 236 - Subalterno 18
Categoria catastale	A/4
Classe energetica	G (pre-ristrutturazione)
Target	Lavoratori e turisti tramite affitti brevi
Superficie	45 m2
Investimento totale	140,000€
Affitto mensile	800€
Affitto giornaliero	150€
Ritorno annuo atteso	43%
Documenti Analizzati	• Ultimo rogito effettuato • Visura catastale • Documento agibilità del 1940 • Planimetria di primo impianto*
Perchè investire in questa proprietà	• Posizione centrale e comoda: situata a pochi passi dalla metropolitana, offre un collegamento rapido e facile con il centro città e le principali attrazioni, perfetto per Turisti e Lavoratori • Prezzo competitivo: acquistabile a sconto rispetto alla media della zona, garantisce un elevato potenziale di valorizzazione futura. • Alta domanda locativa: la vicinanza ai servizi, ai collegamenti e ad altri punti di interesse della città garantisce un costante flusso di potenziali inquilini.

Analisi

ANALISI DELLA CITTÀ



Rome



La città ospita prestigiose università, come la Sapienza e la LUISS, attirando più di 200.000 studenti da tutto il mondo. Inoltre, grazie a Cinecittà (polo cinematografico di Roma), a +40 grandi ospedali e cliniche e ad un forte apparato industriale, vi è una costante richiesta di soluzioni abitative da parte dei lavoratori (principalmente affitti brevi).

Descrizione

Roma, capitale d'Italia e culla della civiltà occidentale, conta circa 2,8 milioni di abitanti. Con una superficie di oltre 1.200 km², è anche il comune più esteso in Europa. La città è famosa per il suo immenso patrimonio artistico, culturale e storico, attirando ogni anno milioni di visitatori. Roma è inoltre un importante centro amministrativo, economico e politico, sede del Vaticano e di numerose istituzioni nazionali e internazionali.

Le antiche rovine come il Foro e il Colosseo testimoniano la potenza dell'antico Impero romano. Nella Città del Vaticano, sede della Chiesa Cattolica, si trovano la Basilica di San Pietro e i Musei Vaticani con più di 6.8 milioni di turisti nel 2023 (+10 milioni in tutta Roma).



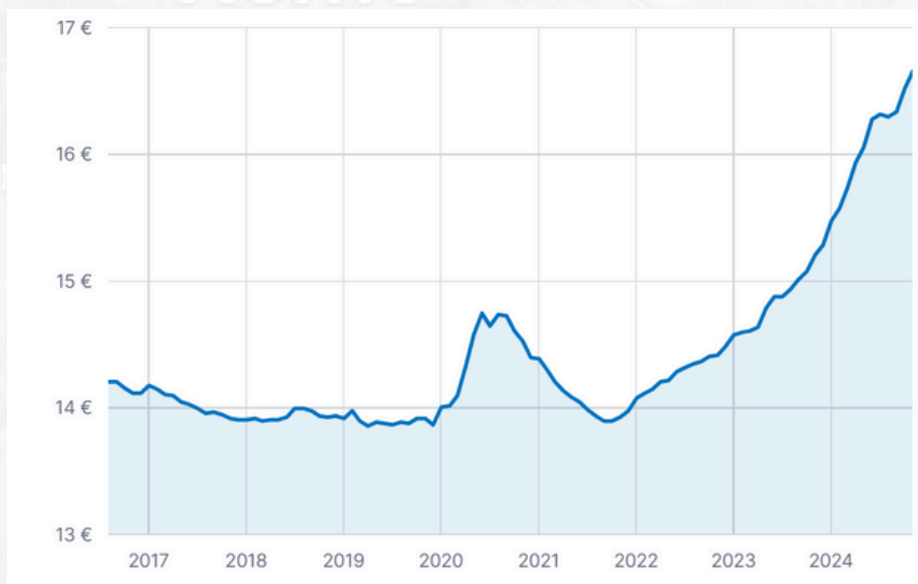
Analisi

ANALISI DI MERCATO (ROMA)

Prezzo medio di vendita (€/m²)



Prezzo medio di affitto (€/m²)



Successivamente allo scoppio della pandemia dovuta al Covid-19 il **prezzo medio di vendita** degli immobili romani è tornato a crescere sebbene abbia ancora valori inferiori al 2017: sono dunque presenti numerose **opportunità di investimento** per i futuri acquirenti.

Il **prezzo medio degli affitti** non ha invece subito una forte contrazione, continuando ad aumentare per via di una crescente domanda.

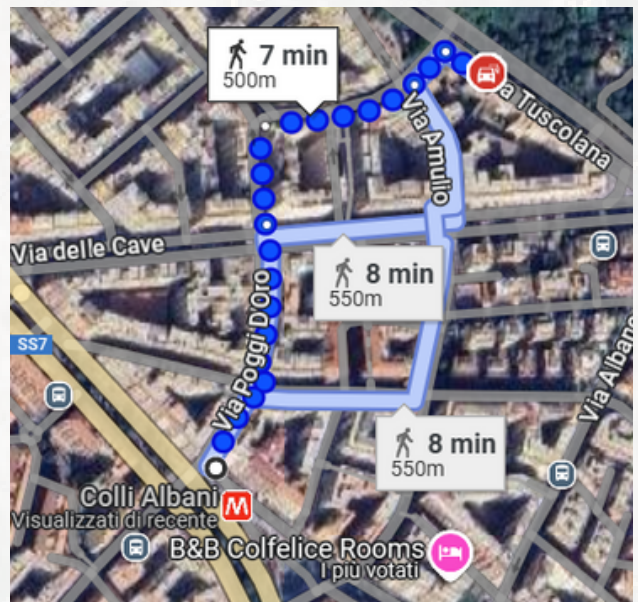
Analisi

ANALISI DELLA PROPRIETÀ

La proprietà ha attualmente un **prezzo di vendita pari a €1700€/m² contro i 4100/4400 €/m² delle case dello stesso quartiere** (dati: immobiliare.it).

Questi valori permettono di poter effettuare una completa ristrutturazione arrivando ad un **investimento complessivo pari a €140.000** a seguito del quale si prospetta di poter **valutare l'immobile c. €180.000** (analisi effettuata considerando le caratteristiche della casa e confrontandole con le caratteristiche delle abitazioni limitrofe attualmente in vendita).

La stazione della **metropolitana Linea A Colli Albani** è raggiungibile in soli **8 minuti** a piedi rendendo questa abitazione perfetta per l'esigenze di spostamento di qualsiasi turista. In meno di **20 minuti di metro** il turista **potrà recarsi a San Giovanni** mentre a partire dal 2025, in soli 25 minuti riuscirà ad arrivare al **Colosseo** grazie all'apertura delle nuove stazioni.

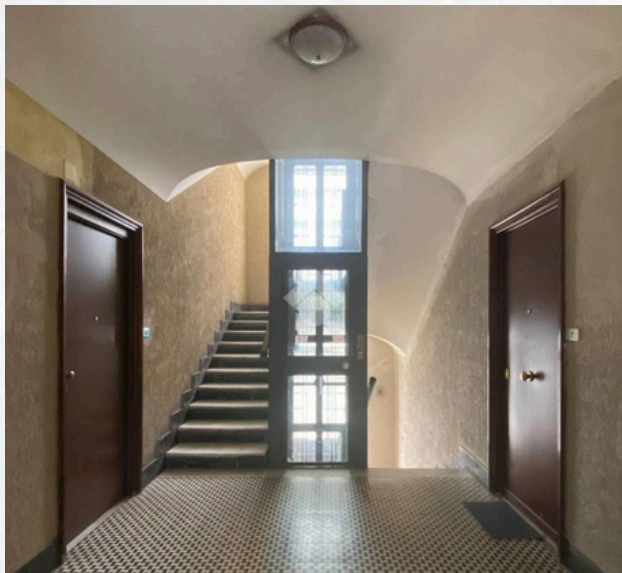


Questa abitazione risulta ottimale per soddisfare anche le esigenze dei lavoratori in trasferta.

In **20 minuti di metro**, è possibile **raggiungere Cinecittà** ovvero il polo cinematografico di Roma verso cui si riversano ogni anno centinaia di professionisti del settore audiovisivo. Questi soggiorni hanno generalmente una breve durata (c. 2-4 notti).

Analisi

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ ATTUALE



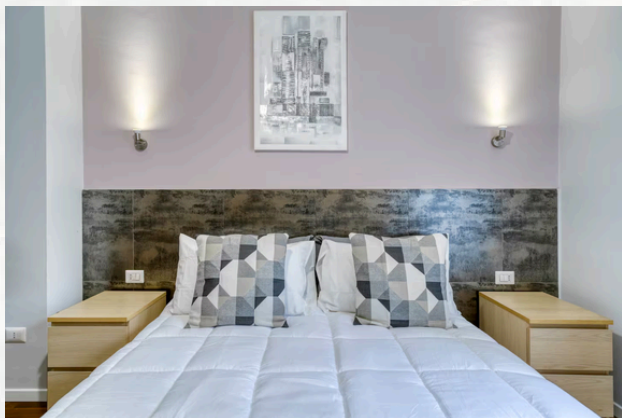
Descrizione

L'appartamento di 45mq è stato acquisito nel 2011 dall'attuale proprietario per 158.500€ ed è stato affittato negli ultimi 10 anni tramite affitti di lunga durata (generalmente 1/3 anni per contratto). Per via dell'usura, l'appartamento necessita di una consistente ristrutturazione.



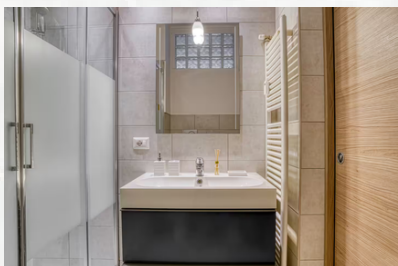
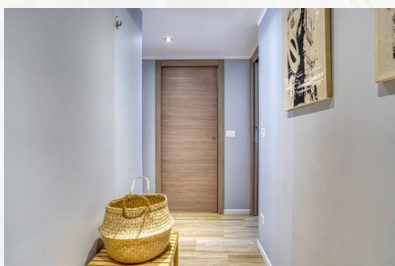
Analisi

PROSPETTO PROGETTUALE DELLA PROPRIETÀ



Descrizione

Il progetto prevede una ristrutturazione completa con sostanziali modifiche degli spazi tra le quali la creazione di un grande open space all'ingresso al fine di ottimizzare l'utilizzo dei 6 mq attualmente impiegati come corridoio.



**Le foto riportate hanno unicamente funzione esemplificativa. Il progetto finale potrà contenere variazioni.*

Analisi

DATI DELLA PROPRIETÀ

Investimento

- Ritorno dagli affitti brevi
- Prezzi al m2 strutture paragonabili
- Prospettive future di crescita

- *
- 2750€
- Espansione del turismo breve

Appartamento/Palazzina

- Certificazione energetica
- Impianto idraulico
- Impianto di riscaldamento
- Certificazione impianto di riscaldamento
- Certificazione impianto elettrico
- Ascensore
- Cantina
- Condizioni dell'edificio
- Condizioni del tetto

- G (pre-ristrutturazione)
- Da mantenere
- Da mantenere
- Prevista post lavori
- Prevista post lavori
- NO
- NO
- Buone condizioni
- Buone condizioni

Locazione/Qualità della vita

- Mobili
- Supermercato
- Distanza da zona verde
- Rumori
- Trasporto pubblico

- Nuovi
- 200m
- 1 km
- Bassi grazie ai doppi vetri
- Metropolitana a 500m

DATI FINANZIARI

INVESTIMENTO E RITORNI

L'investimento in questo immobile è volto a beneficiare della rendita generata dallo stesso tramite gli affitti brevi.

Investimento Complessivo	
Acquisto Immobile	85000
Costo Agenzia	4000
Costo Notarile e tasse	11000
Costi di ristrutturazione	30000
Mobilio (escluso il bagno)	10000
Costo di Gestione	0
Altri Costi	1700
Riserve	1400
Totale	143100

Gestione dell'Immobile	
Ricavi	40515
Costi operativi di gestione	8265
Fee di Gestione (20%)	6280
Manutenzione	850
Riserve	405
Utile (pre-tasse)	24715

Assumptions	
Affitto medio/giorno	110
Affitto medio/giorno (incl Pulizie-Lavand.)	150
Giorno/anno	270,1
Permanenza media Giorni	3,5
Apprezzato valore Casa in 5 anni	5%
Prezzo acquisto casa (inclu Notaio, etc)	100000
Costo Ristrutturazione + Mobilio	40000
Prezzo di vendita dopo 5 anni	189000

Dopo 5 anni l'immobile verrà venduto e verranno distribuiti i ricavi agli investitori.

Oltre alla rendita generata dagli affitti brevi, gli investitori otterranno un 65% di credito di imposta in quando il veicolo utilizzato per l'investimento è una startup innovativa.

I ritorni sono influenzati dalla rendita generata dall'attività degli affitti brevi e dalla rivalutazione dell'abitazione a seguito della ristrutturazione (€30.000 di lavori svolti €10.000 di rinnovamento del mobilio).

Ritorni e Multipli (5 anni)	
Return Multiple	3,1
ROI	212%
Ritorno Annuo	42%

$$ROI = \text{Net Profit (pre-tax)} / \text{Total Investment}$$

**Le proiezioni di rendimento presentate sono stime e non rappresentano in alcun modo garanzie sui ritorni futuri. I risultati effettivi che si otterranno tramite la messa in rendita dell'immobile potranno essere superiori o inferiori a quelli qui indicati. Questo investimento, come ogni investimento immobiliare, azionario e/o investimenti effettuati in altri asset, sono soggetti al rischio di perdita di una parte o della totalità dell'investimento iniziale.*

BuildWise



*Costruisci il tuo patrimonio,
una quota alla volta!*

CONTATTI

Via Albona 77, 00177 - Roma
331 760 4031 - Alessio
P.IVA: 16372771002

DATI FINANZIARI

INVESTIMENTO E RITORNI

L'investimento in questo immobile è volto a beneficiare della rendita generata dallo stesso tramite gli affitti brevi.

Investimento Complessivo	
Acquisto Immobile	85000
Costo Agenzia	4000
Costo Notarile e tasse	11000
Costi di ristrutturazione	30000
Mobilio	10000
Costo di Gestione	0
Altri Costi	1700
Riserve	1400
Totale	143100

Gestione dell'Immobile	
Ricavi	40515
Costi operativi di gestione	8265
Fee di Gestione (20%)	6280
Manutenzione	850
Riserve	405
Utile (pre-tasse)	24715

Dopo 5 anni l'immobile verrà venduto e verranno distribuito i ricavi agli investitori. Di seguito i ricavi che si prospettano. $ROI = \text{Net Profit} / \text{Total Investment}$.

I ritorni sono influenzati dalla rendita generata dall'attività degli affitti brevi e dalla rivalutazione dell'abitazione a seguito della ristrutturazione (€35.000 di lavori svolti).

Ritorni e Multipli (5 anni)	
Return Multiple	3,1
ROI	212%
Ritorno Annuo	42%
IRR	33%

**Le proiezioni di rendimento presentate sono stime e non rappresentano in alcun modo garanzie sui ritorni futuri. I risultati effettivi che si otterranno tramite la messa in rendita dell'immobile potranno essere superiori o inferiori a quelli qui indicati. Questo investimento, come ogni investimento immobiliare, azionario e/o investimenti effettuati in altri asset, sono soggetti al rischio di perdita di una parte o della totalità dell'investimento iniziale.*