

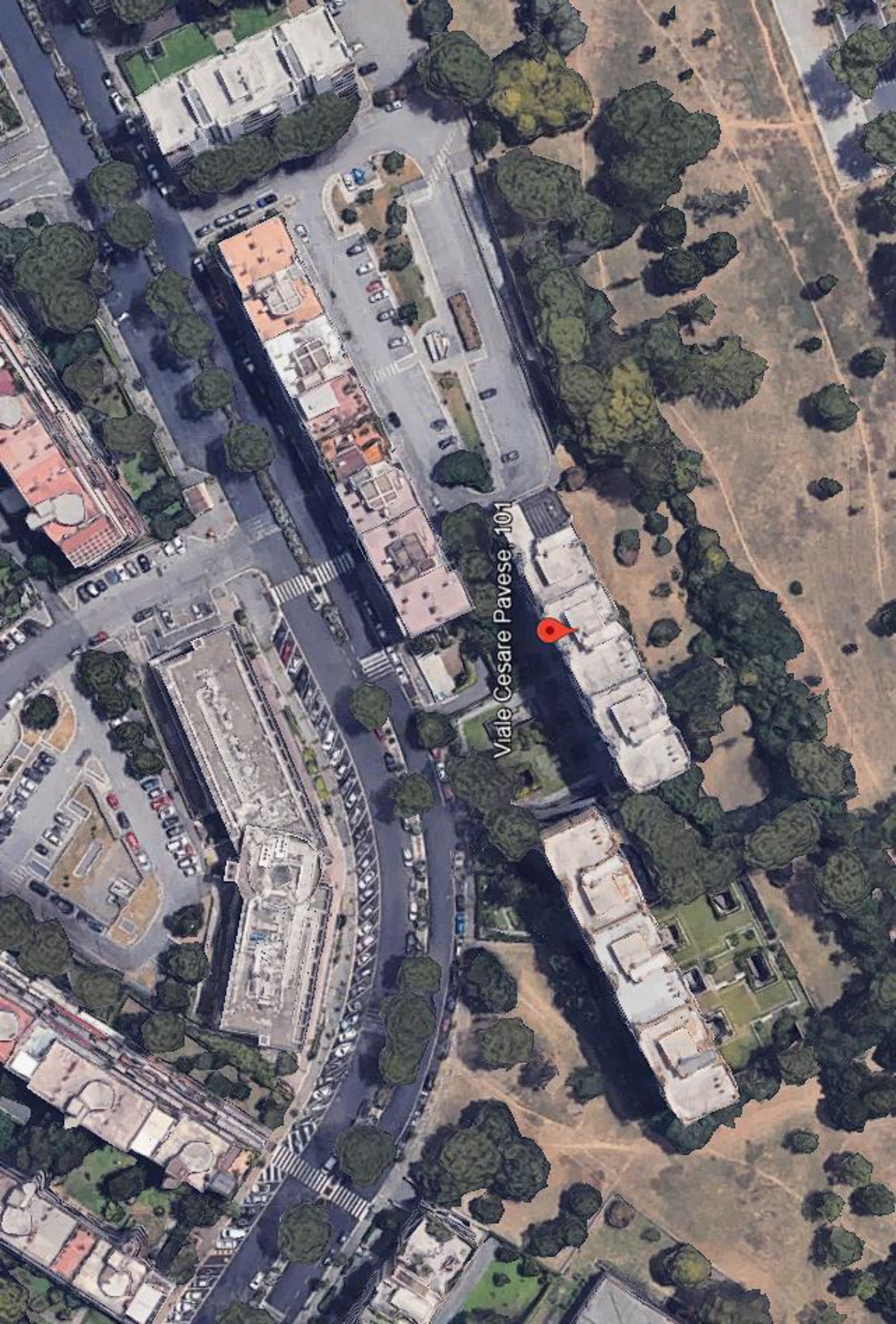


ANIMA

H O M E

BUSINESS PLAN

Viale Cesare Pavese 101 | **Roma**



Viale Cesare Pavese, 101



EUR

AREA DI INTERVENTO

Viale Cesare Pavese è inserita nel cuore della zona denominata EUR Pavese. La zona specifica fa parte del moderno e dinamico contesto dell'EUR.

Si trova in prossimità dell'incrocio fra Via Cristoforo Colombo e Viale Oceano Atlantico, è in una posizione invidiabile, ben connessa alle principali arterie della città: vicina al verde del Laghetto dell'EUR, al PalaLottomatica, al centro congressi La Nuvola e ad importanti uffici pubblici e privati.

La zona risulta ben collegata sia sotto il punto di vista viario mediante la C. Colombo, la S. S Pontina e il GRA a solo 1km, che per quanto concerne il trasporto pubblico, grazie a molteplici linee Atac, Cotral e alla fermata Metro B Laurentina e Eur Fermi.

Il quartiere è servito da ogni esercizio di primaria necessità e da scuole, farmacie e strutture ospedaliere come il limitrofo centro di eccellenza "Sant'Eugenio", ci troviamo inoltre a pochi passi dal C. C Euroma2.

REPORT INIZIALE PREVISIONALE

	Euro	%
Ricavi	624.000	100%
Costi	507.876	81%
di cui acquisto	393.240	62%
gestione	114.636	19%
Margine operazione	116.124	
Investimento	507.876	
ROI operazione	22,86%	
Durata operazione (gg)	240	
Unità	Appartamento in palazzina residenziale	
Mq	140	
Piano	Ottavo	
Categoria	Attualmente A/2	
Città	Roma	
Zona	Fonte Ostiense/Cesare Pavese	
Unità finali	2	
Tipo Operazione	Frazionamento in 2 unità immobiliari	

TIMELINE PREVISIONALE

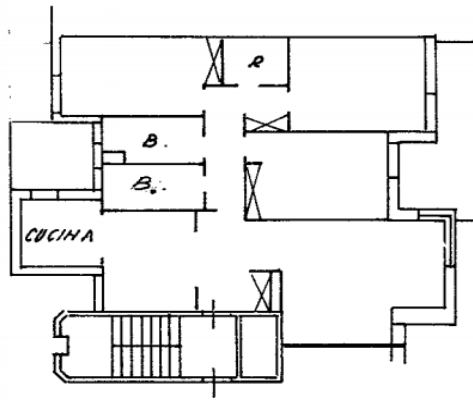
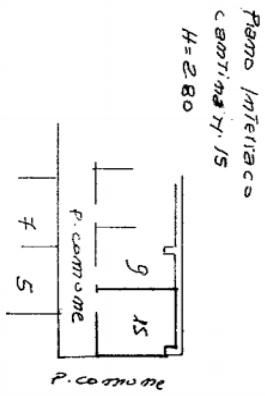
PROPOSTA ACCETTATA	30/01/2024
ROGITO	15/03/2024
INIZIO CANTIERE	entro il 31/03/2024
INIZIO VENDITE OFF LINE/ ON LINE	30/04/2024
CHIUSURA CANTIERE	10/07/2024
CHIUSURA OPERAZIONE PREVISTA	30/11/2024



STATO DI FATTO

Via Umberto Saba 83 | Roma

PLANIMETRIE ANTE INTERVENTO



FRONTE SU VIALE CESARE PAVESE





STATO DI PROGETTO

Via Umberto Saba 83 | Roma



DESCRIZIONE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

Attualmente l'immobile ha una destinazione abitativa d'uso ed è classificato A/2.

Le richieste di mercato della specifica zona ha portato a sviluppare un progetto che prevede la ristrutturazione totale e frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

Particolare riguardo sarà destinato all'efficientamento energetico degli appartamenti che sarà garantito attraverso il rifacimento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento con soluzioni smart e sostituendo quindi l'utilizzo di gas con energie rinnovabili, sostituzione degli infissi ed isolamento dei ponti termici esistenti.

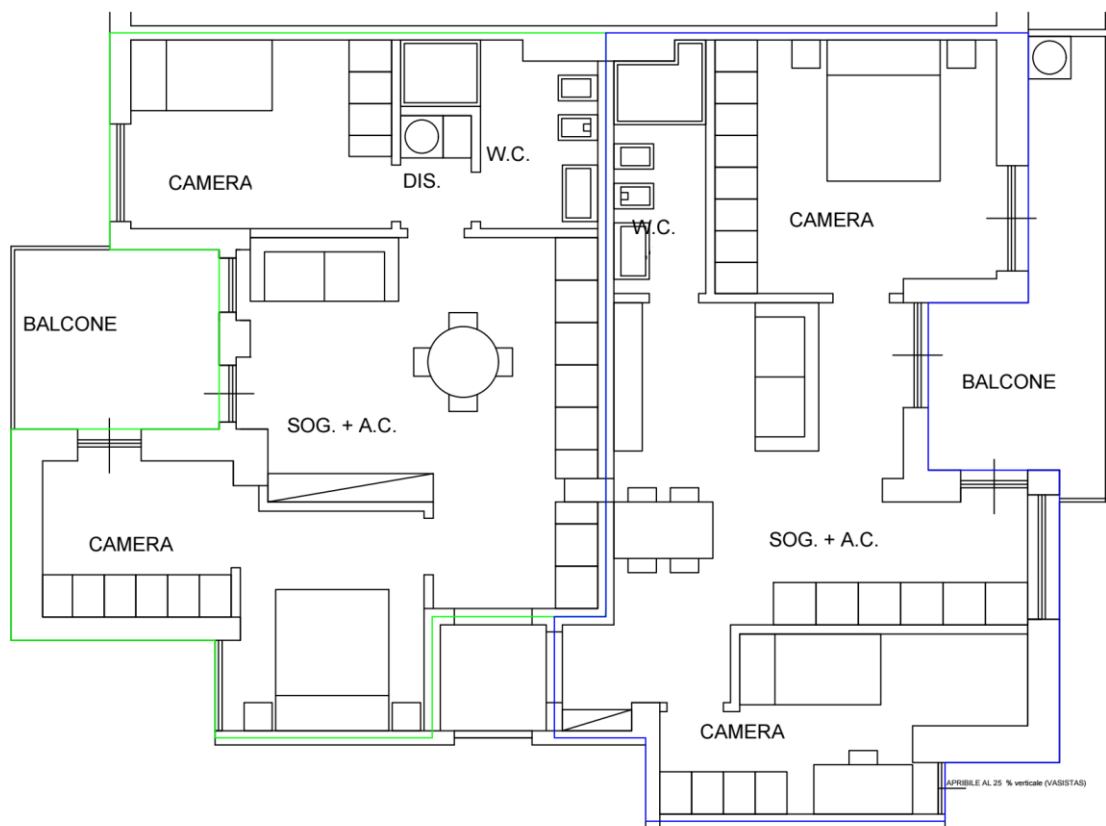
Le unità saranno distinte tra 2 appartamenti trilocali di circa 75 mq comprese le aree esterne.

La vendita degli immobili inizierà nella prima fase di cantiere con la finalità di ridurre al minimo i tempi di chiusura dell'operazione.

Statisticamente nelle operazioni effettuate dalla società proponente durante la fase di cantiere si è riusciti ad opzionare la metà degli immobili nascenti.

Giova evidenziare che nel conto economico dell'operazione di valorizzazione NON si è tenuto in considerazione degli eventuali benefici fiscali derivanti dai lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico..

PLANIMETRIE POST INTERVENTO



Esempio intervento tipo Anima Home



Esempio intervento tipo Anima Home



Esempio intervento tipo Anima Home



ANALISI DI MERCATO

Abbiamo effettuato un'attenta analisi di mercato attraverso sia le maggiori banche dati disponibili sia attraverso la raccolta dei dati sul venduto fornitaci dalle agenzie partner di zona.

Le caratteristiche della zona rendono appetibili immobili di ampie dimensioni. Il progetto prevede, infatti, la realizzazione di due trilocali entrambi generosi di superfici. Nella zona in questione è quasi impossibile trovare immobili ristrutturati chiavi in mano e ciò rende l'intervento molto appetibile.

Ad ogni modo gli appartamenti non ristrutturati a parità di superfici oscillano dai **2.400 €/mq fino a 3.500 €/mq con picchi fino a 4.000 €/mq** mentre le nuove costruzioni oscillano tra **i 5.500 e i 7.000 €/mq**. Dal confronto tra i dati rilevati, gli atti di vendita acquisiti e l'esperienza delle maggiori agenzie immobiliari di zona abbiamo desunto, mantenendo una stima più che conservativa, che gli immobili di progetto vengono venduti ristrutturati pari al nuovo alla cifra di **4.500 €/mq**

In via del tutto prudente abbiamo stabilito la cifra di rivendita in conto economico di **4.286 €/mq**.



Viale Cesare Pavese, 101

CONTO ECONOMICO

	Euro
Ricavi da vendita	624.000
prezzi/mq	4.286
RICAVI	624.000
Costi acquisto	
Acquisto	340,000
Imposte acquisto	32.500
Segnalatore	-
Agenzia acquisto	18.300
Notaio	2.440
Mutuo	-
Totale costi acquisto	393.240
Costi gestione	
Studio tecnico	6.100
Ristrutturazione	93.500
Spese immobile	3.510
Spese professionali	1.200
Servizi marketing	976
Agenzia vendita	-
Imprevisti	9.350
Totale costi gestione	114.636
COSTI	507.876
MARGINE	116.124

ANIMA

H O M E



Gabriele Varesi

CEO & Co-Founder

gabriele.varesi@animahome.com  



Stefano Durante

CFO & Co-Founder

stefano.durante@animahome.com  