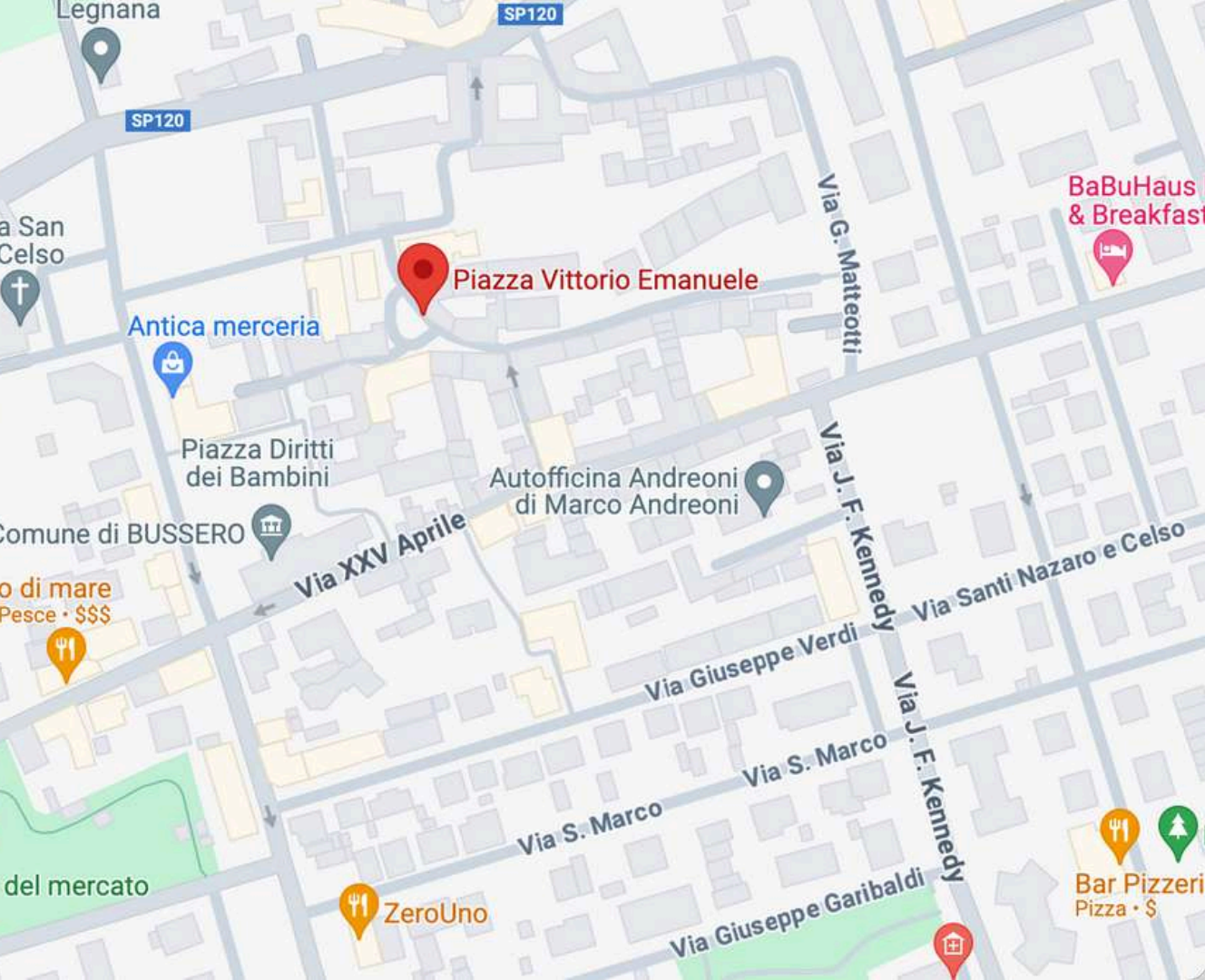




BUSSERO

PIAZZA VITTORIO EMANUELE

DOT GROUP srl & GB CASA srl



Zona di riferimento

PIAZZA VITTORIO EMANUELE

Benvenuti a **Bussero**, una località **pratica ed accogliente** alle porte di **Milano**.

Il fabbricato si trova in un contesto suggestivo, situato nel **cuore del centro storico di Bussero**, Piazza Vittorio Emanuele.

La piazza è la principale del paese, con un'atmosfera vivace e un'architettura affascinante circondata da edifici storici.

Piazza Vittorio Emanuele è il luogo ideale da cui partire per una passeggiata a piedi e immergersi nella vita locale della cittadina, così come per raggiungere Milano in comodamente in Metro.

Punti di interesse

SERVIZI

Farmacia, ristorante e pizzeria	a 3 minuti
Scuola infanzia, primaria e secondaria	a 3 minuti
Alimentari e supermercati	a 5 minuti
Centro Commerciale Carosello	a 9 minuti
Ospedale S.Maria delle Stelle	a 9 minuti
Ospedale San Raffaele	a 17 minuti
Aeroporto Milano Linate	a 20 minuti

PRINCIPALI CITTÀ

Monza	a 21 minuti
Bergamo	a 30 minuti
Milano	a 33 minuti

M2 BUSSERO



a **4** minuti

ARCADIA MULTISALA



a **11** minuti

PARCO INCREA



a **16** minuti

ACQUAWORLD



a **14** minuti

L'Operazione immobiliare

9 APPARTAMENTI IN CLASSE A

L'operazione immobiliare consiste nella **ristrutturazione totale** dell'edificio attualmente esistente e della sua parte di corte, con conseguente frazionamento in **9 unità abitative più pertinenze**.

Unitamente alla ristrutturazione del corpo principale dell'edificio, **sarà riqualificato il fienile** al cui interno troveranno posto cantine, un locale ad uso comune e box. Nel contesto condominiale saranno disponibili posti auto coperti e scoperti.



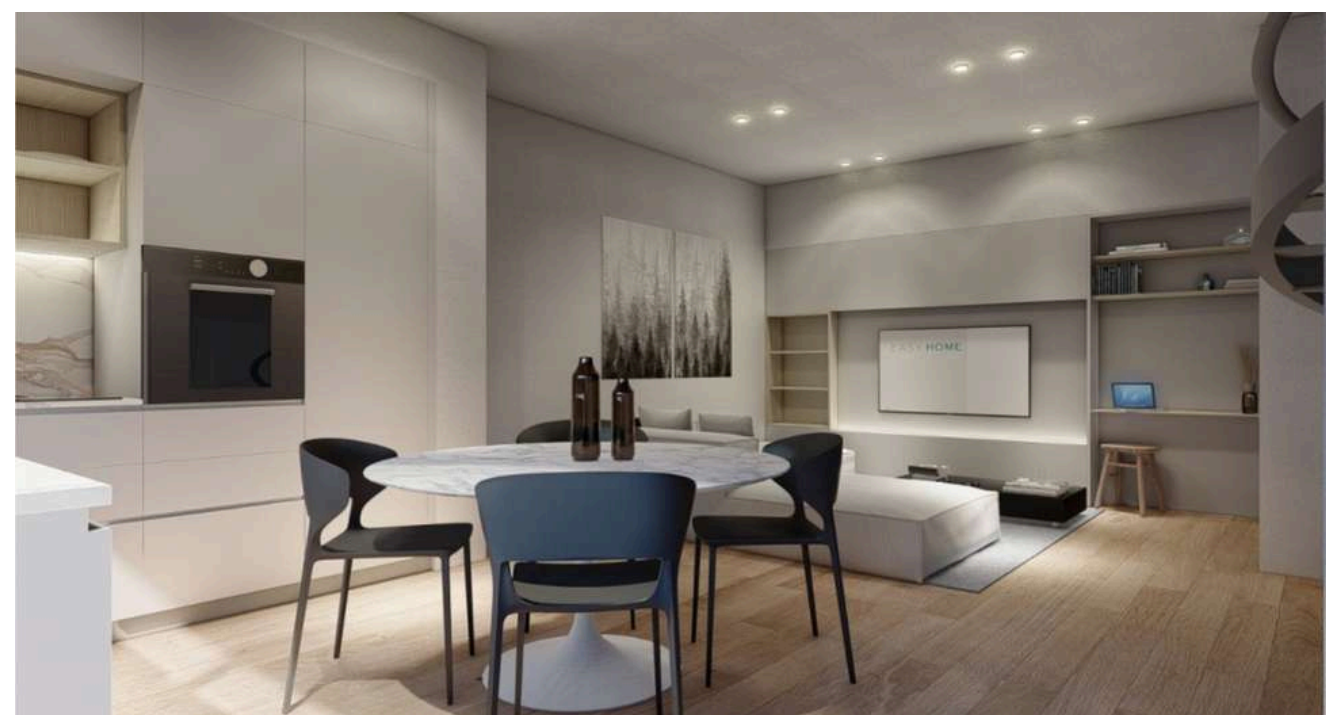
Il risultato finale

UNA SOLUZIONE CONTEMPORANEA

Nel corpo esterno del fabbricato sarà **recuperato il sottotetto** andando a creare con il piano sottostante appartamenti «**duplex**» su due livelli.

Nel corpo interno verranno ridistribuite le disposizioni interne di appartamenti già esistenti e verrà effettuato un **cambio di destinazione d'uso** da commerciale ad abitazione per creare un ulteriore appartamento.

Il progetto finale prevederà **9 unità indipendenti**, sia dal punto di vista dell'ingresso che a livello di impiantistica. Verranno rifatti e certificati tutti gli impianti e verrà completamente eliminato il gas. Tutti i nuovi appartamenti saranno in **Classe A**.

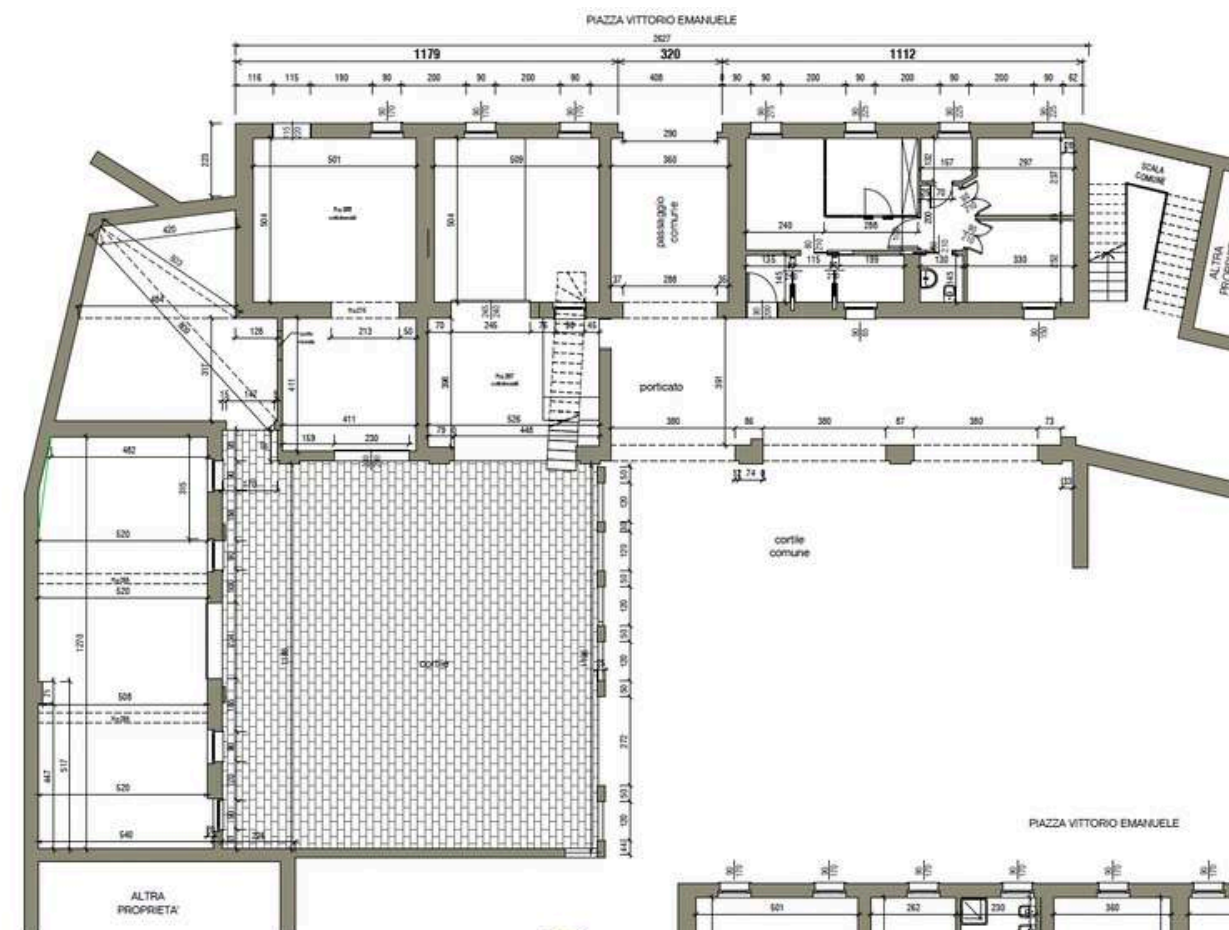


Stato di fatto

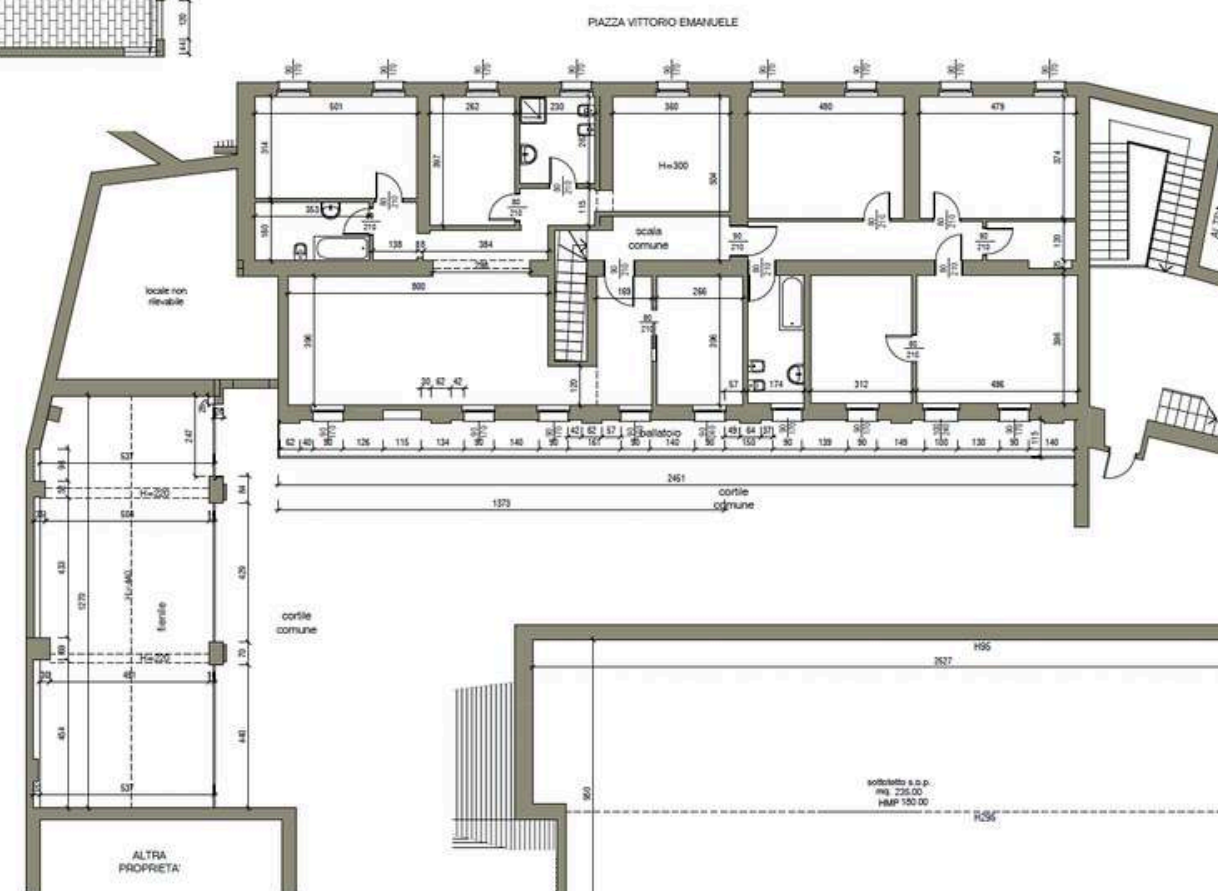
Lo stabile, costruito negli anni '50, è in buono stato di manutenzione. Ad oggi è composto da due piani fuori terra così distribuiti:

- **3 appartamenti**
- **1 ufficio**
- **1 fienile**

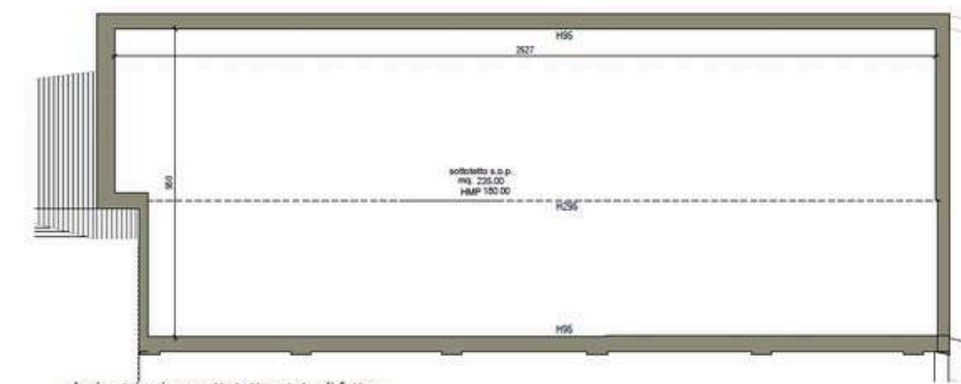
Completa la proprietà un ampio spazio di cortile comune.



planimetria piano terra: stato di fatto
1:100



planimetria piano primo: stato di fatto
1:100



planimetria piano sottotetto: stato di fatto
1:100

Il progetto

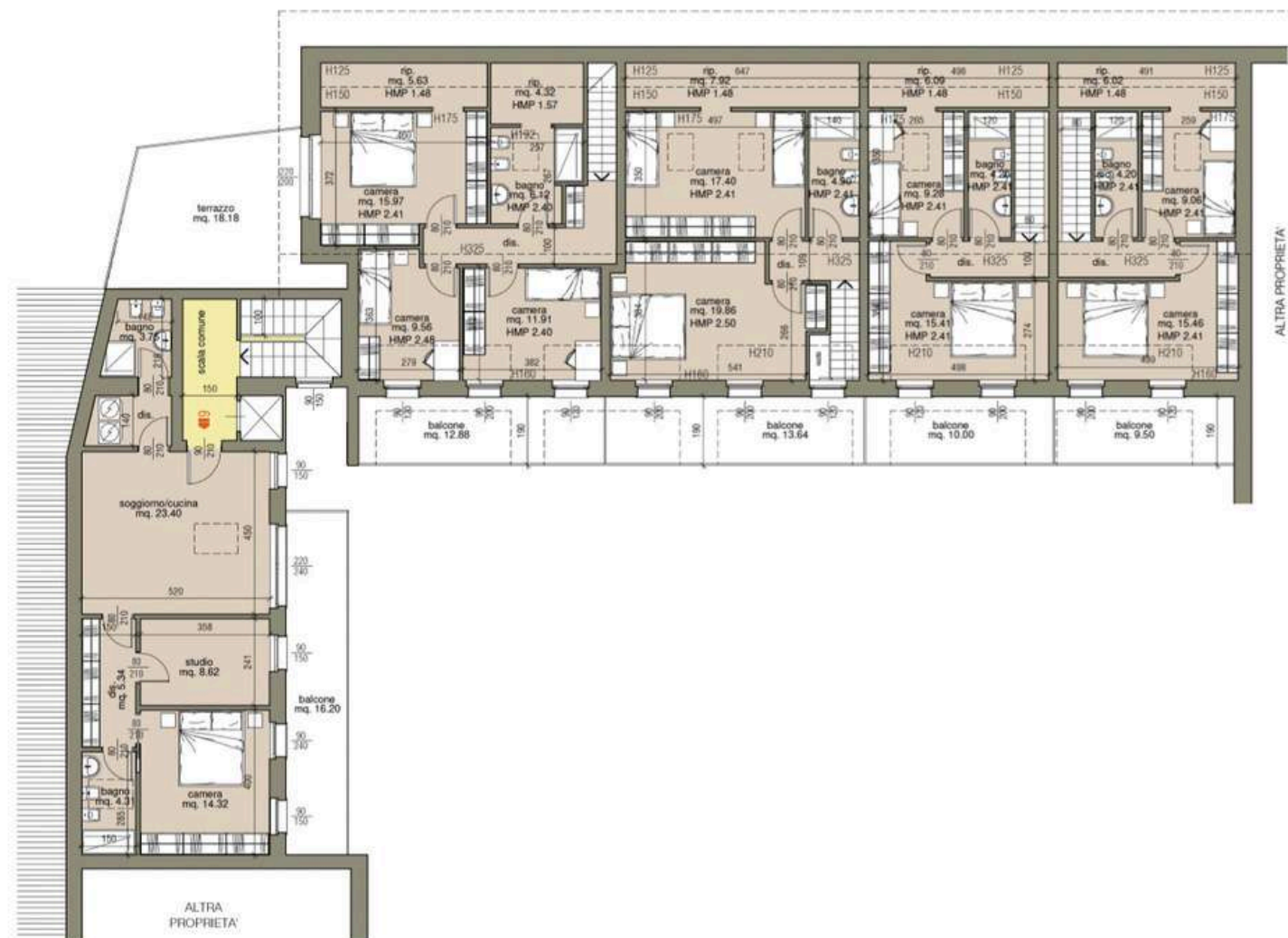


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Il progetto



PIANO SOTTOTETTO



BOX, CANTINE, POSTI AUTO E SPAZI COMUNI



Dotazioni per appartamento

IMPIANTO **FOTOVOLTAICO** DA 3 KW
BATTERIE DI ACCUMULO DA 5 KW
INVERTER

IMPIANTO **SOLARE** PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALCA
SERBATOIO PER **ACQUA CALDA COSTANTE**

PREDISPOSIZIONE **CLIMATIZZATORE**
RISCALDAMENTO RADIANTE A **PAVIMENTO**
FINESTRE **DOPPIO VETRO** IN PVC EFFETTO LEGNO

Unità in vendita .01

Monocale

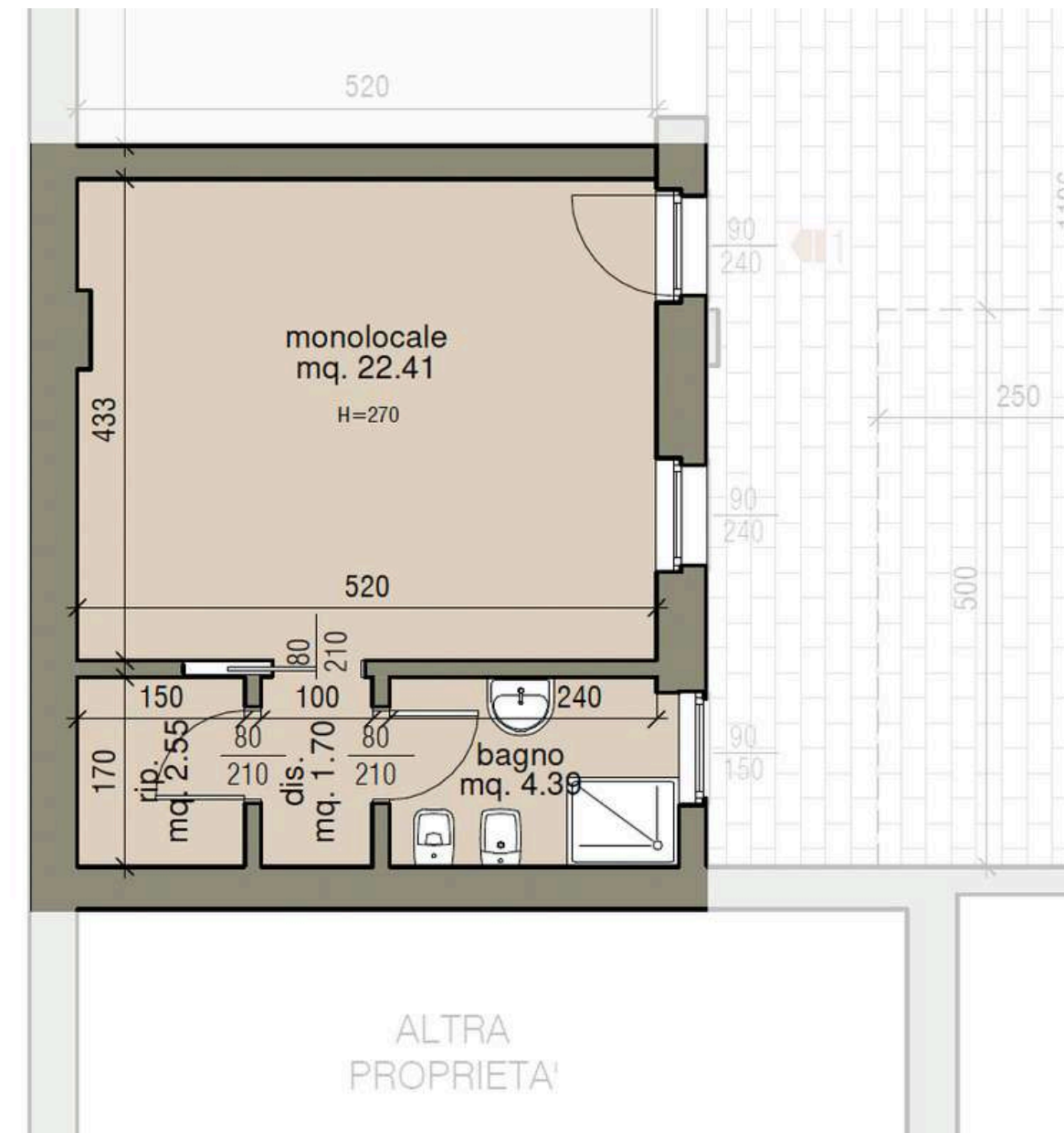
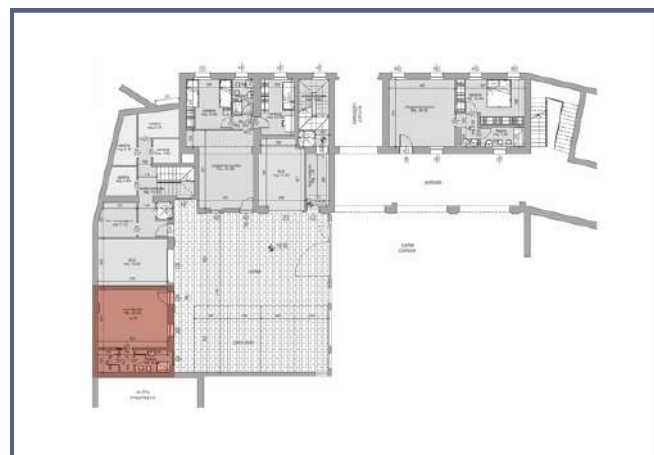
 **40MQ COMMERCIALI**

 **PIANO TERRA**

Ingresso indipendente. Stanza unica con parete cottura, soggiorno e camera da letto. Ripostiglio. Bagno finestrato.

Prezzo di vendita

€ 120.000



Unità in vendita .02

Trilocale

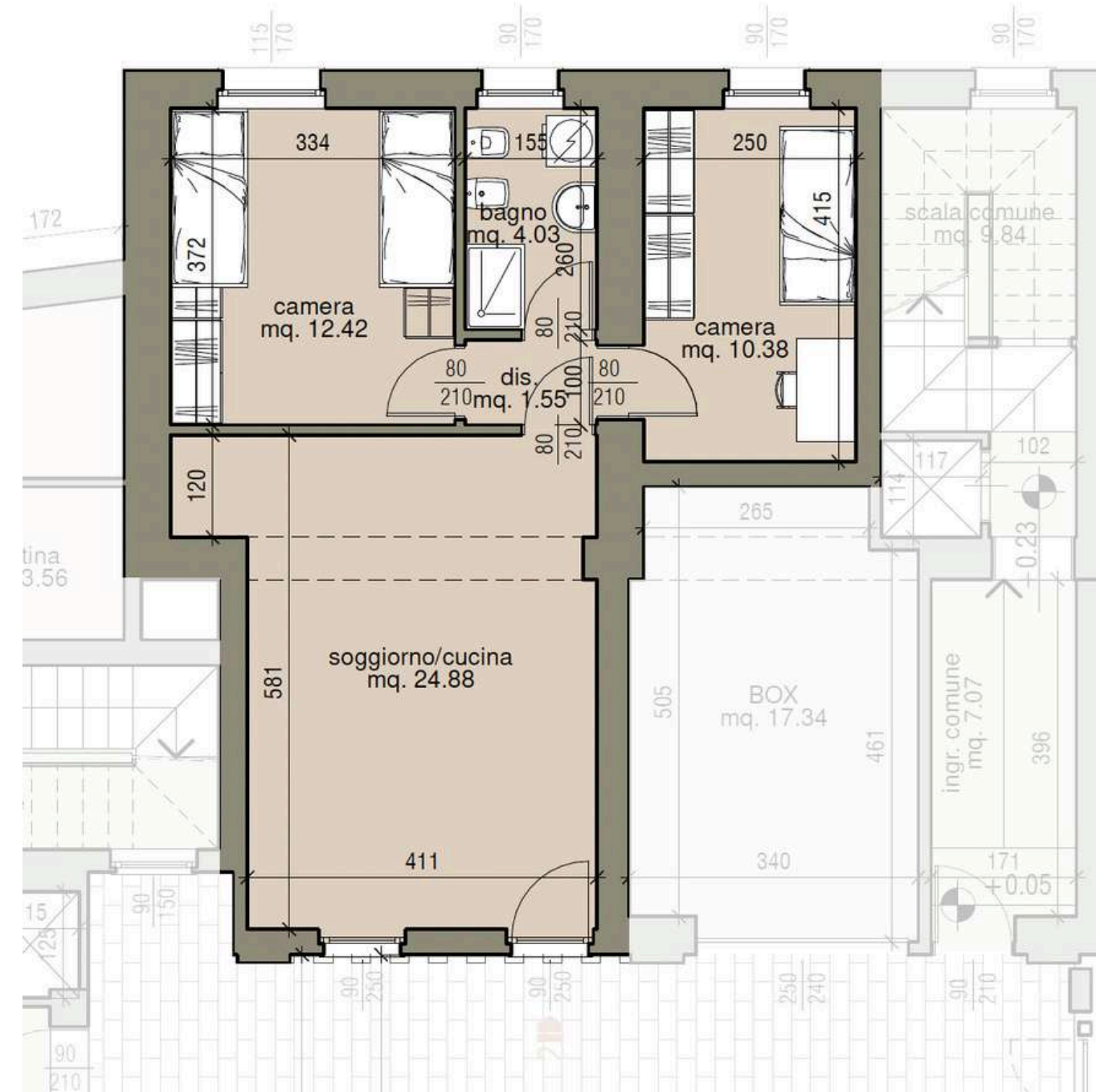
 **70MQ COMMERCIALI**

 **PIANO TERRA**

Ingresso indipendente. Soggiorno con parete cottura.
Disimpegno. Camera matrimoniale, camera singola.
Bagno finestrato.

Prezzo di vendita

€ 220.000



Unità in vendita .03

Bilocale

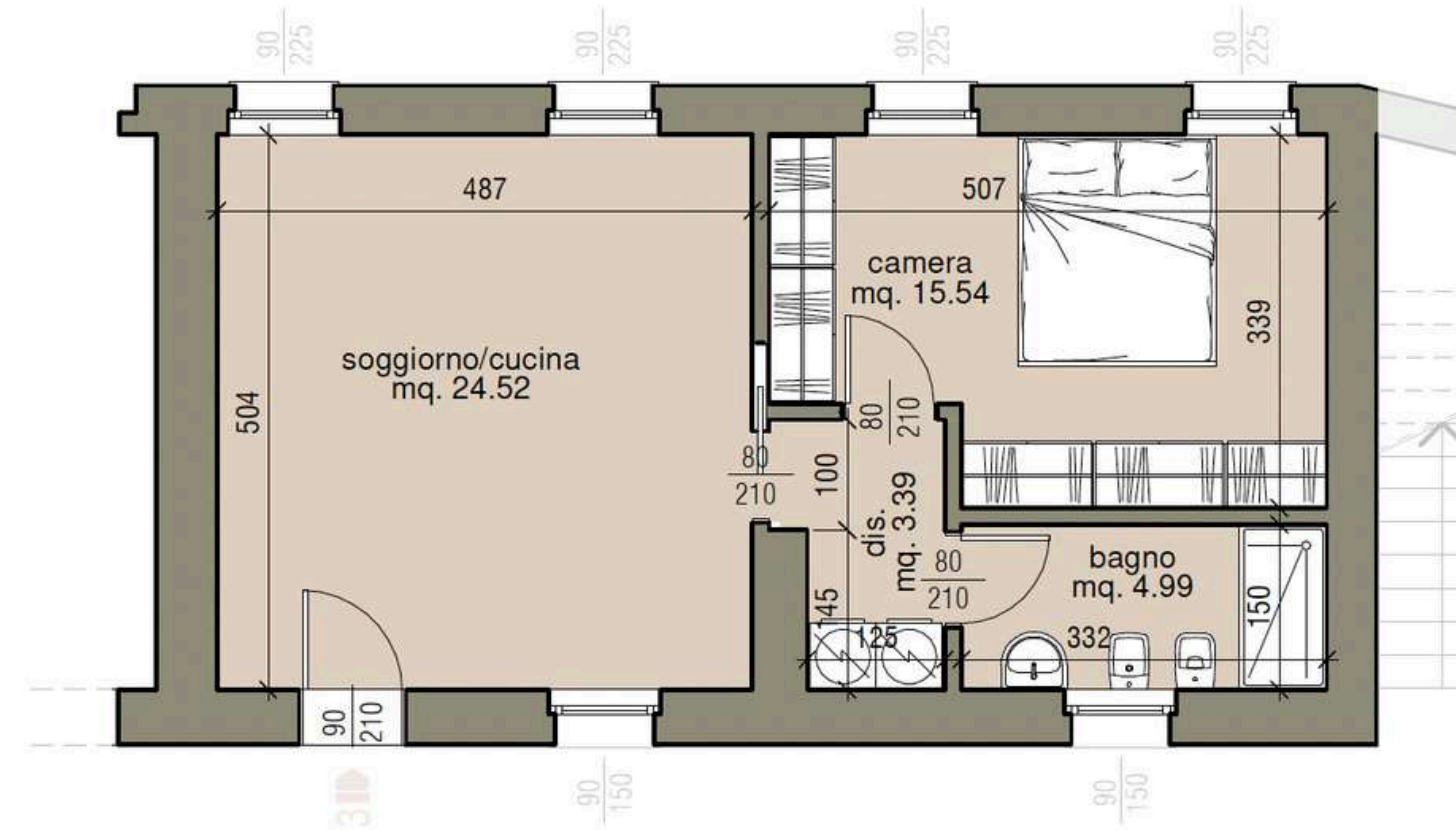
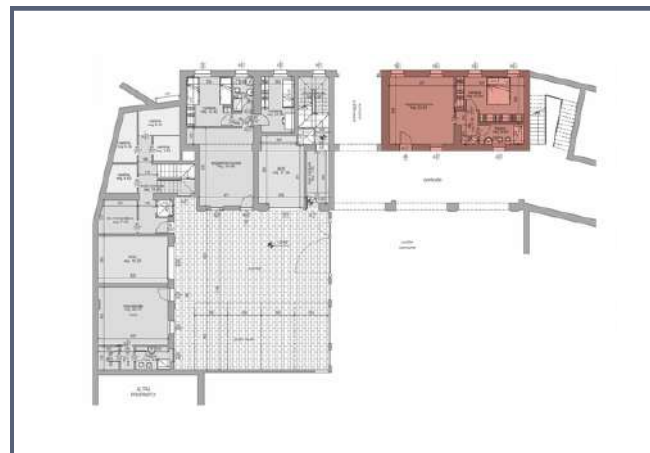
 **65MQ COMMERCIALI**

 **PIANO TERRA**

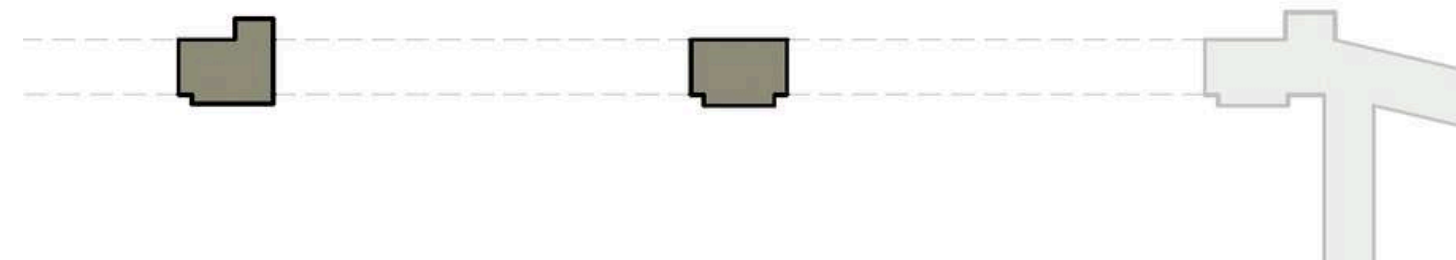
Ingresso indipendente, ampio soggiorno con parete cottura, spaziosa camera da letto matrimoniale e bagno finestrato. Posto auto coperto fronte abitazione.

Prezzo di vendita

€ 210.000



porticato



Unità in vendita .07

Quadrilocale Duplex

 **128MQ COMMERCIALI**

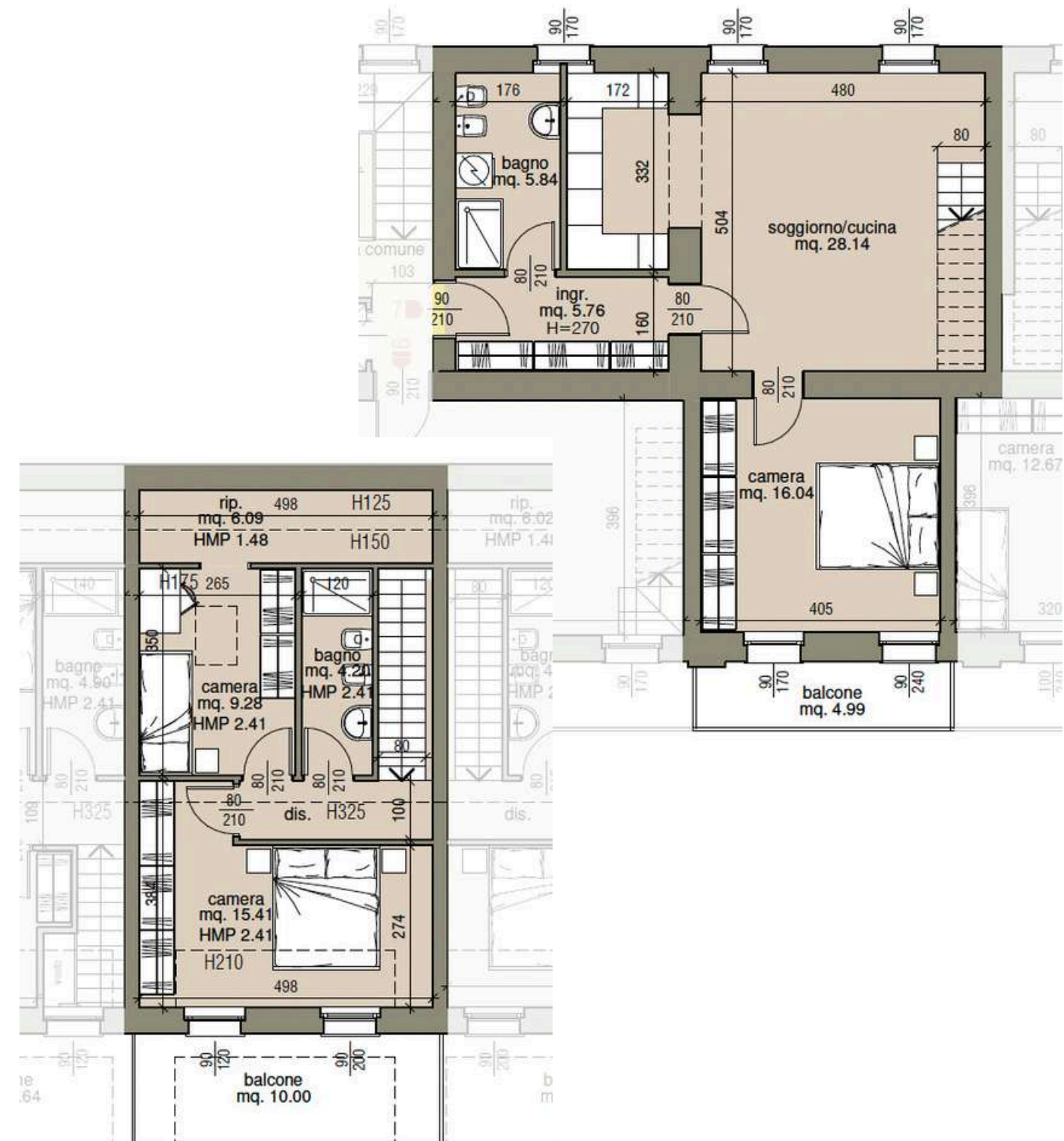
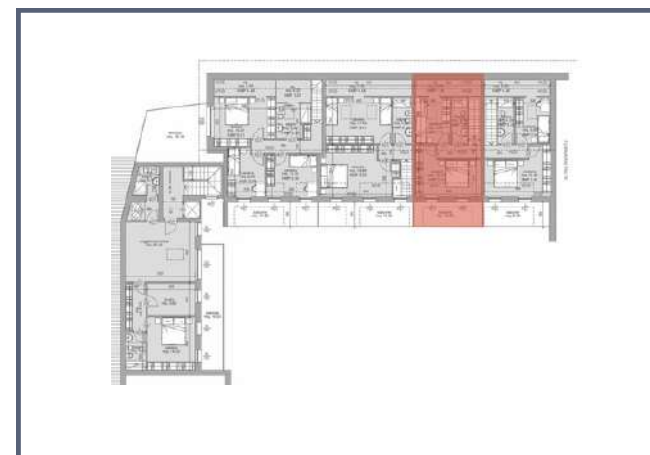
 **PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO**

Al piano primo ingresso con spazio per un grande armadio, soggiorno, zona cottura separabile, bagno, camera da letto con accesso al balcone.

Al secondo piano camera da letto matrimoniale con accesso al balcone, camera da letto singola con ampio ripostiglio, bagno.

Prezzo di vendita

€ 400.000



Unità in vendita .08

Quadrilocale Duplex

 **114MQ COMMERCIALI**

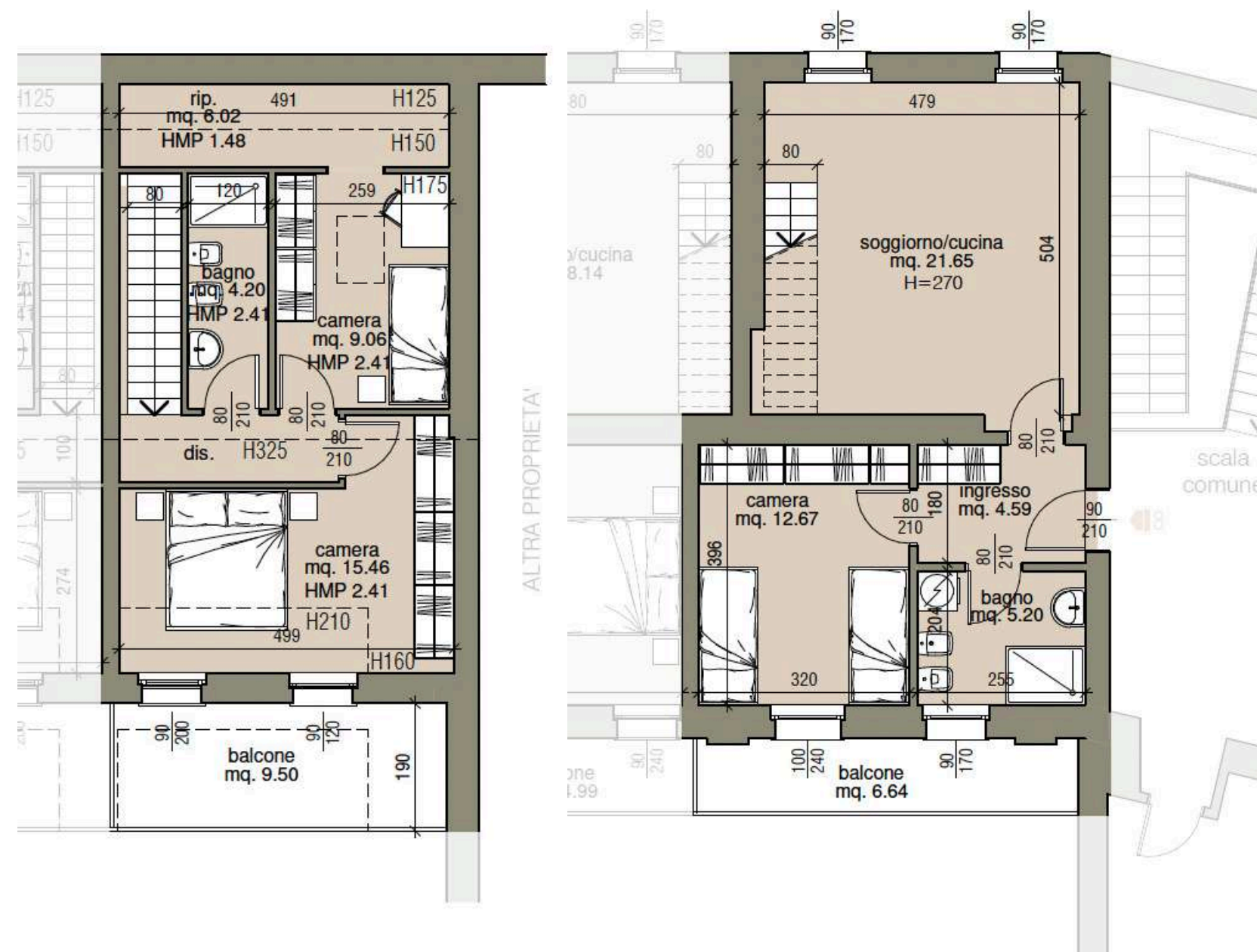
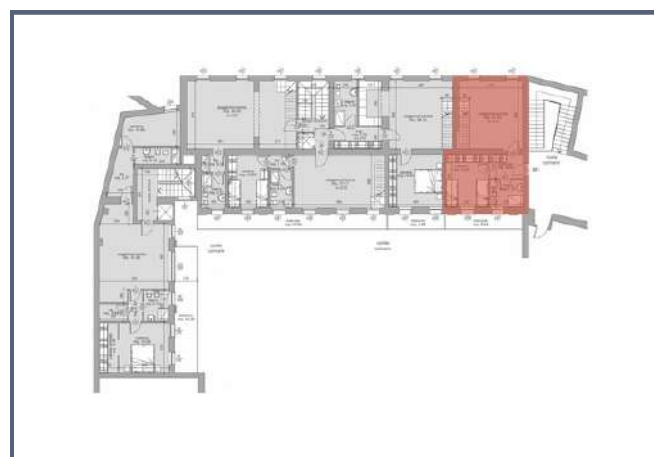
 **PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO**

Al primo piano ingresso, soggiorno con parete cottura, camera da letto con balcone, bagno.

Al piano secondo camera da letto matrimoniale con balcone, camera da letto singola con accesso all'ampio ripostiglio, bagno.

Prezzo di vendita

€ 360.000



Unità in vendita .09

Trilocale

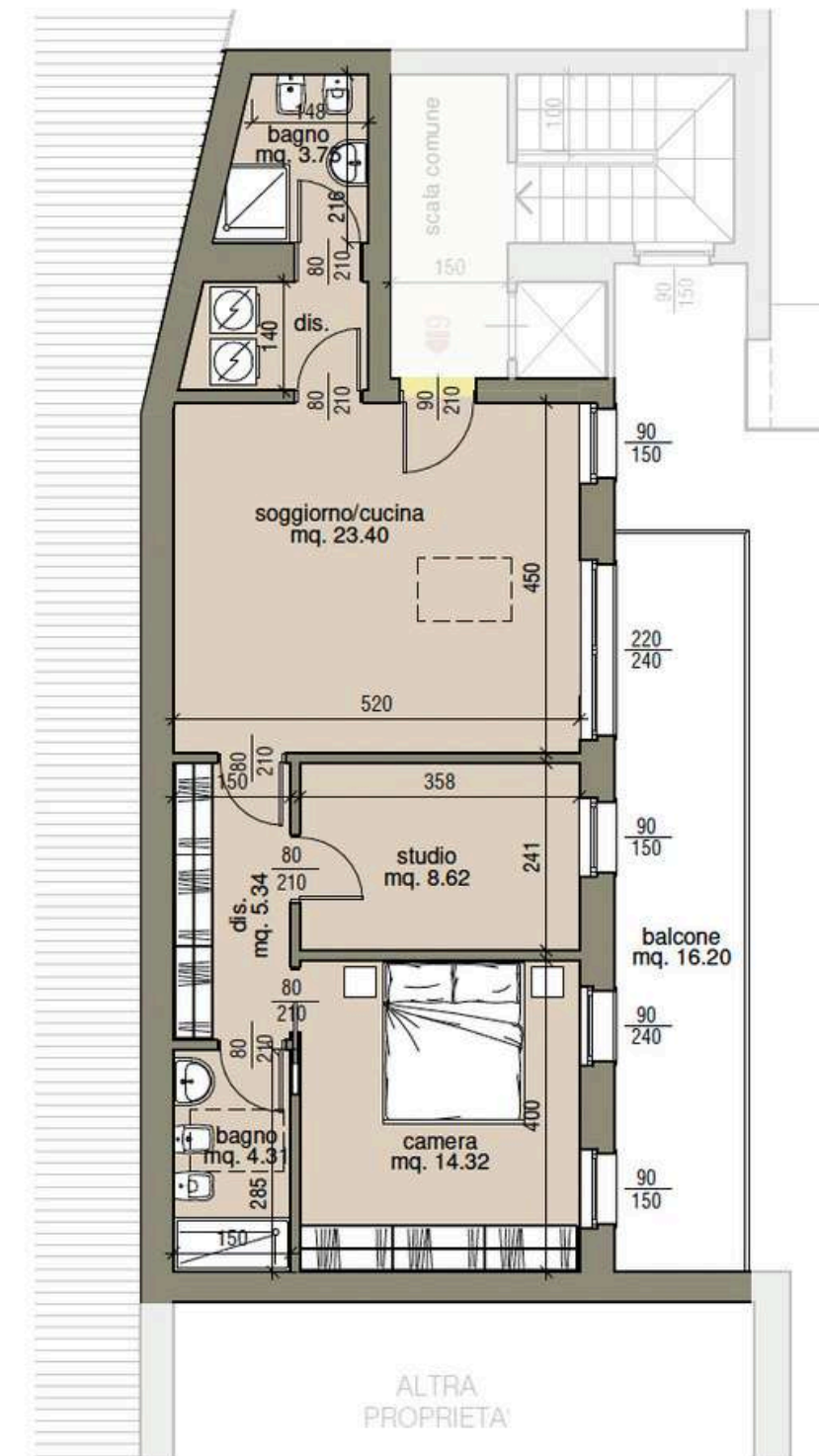
 **84MQ COMMERCIALI**

 **PIANO SECONDO MANSARDATO**

Appartamento unico al piano. Soggiorno con parete cottura. Camera da letto matrimoniale. Studio/camera singola. Doppi servizi. Lavanderia. Ampio balcone. Tetto in legno a vista.

Prezzo di vendita

€ 260.000



Analisi Comparabili

	CITTÀ	MQ	PREZZO	PREZZO/MQ	PIANO
	BUSSERO	60	190.000€	3.167€	T
	BUSSERO	125	405.000€	3.240€	1
	BUSSERO	110	400.000€	3.636€	1
	BUSSERO	125	410.000€	3.280€	2
	BUSSERO	84	248.000€	2.952€	T
		MEDIA	330.600€	3.225€	
Scenario		CONSERVATIVO	PREVISTO	IDEALE	
Sconto da media mercato		-15%	-10%	-5%	
Prezzo/mq Target		2.741€	2.929€	3.092€	

Offriremo un prezzo al metro quadro più basso rispetto alla media della zona, per essere estremamente competitivi sul mercato e mirare a una vendita rapida anche in fase di cantiere.

Analisi Costi

	CONSERVATIVO	PREVISTO	IDEALE
Acquisto			
Acquisto immobile	€ 450.000,00	€ 450.000,00	€ 450.000,00
Notaio	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Tassa di registro	€ 40.500,00	€ 40.500,00	€ 40.500,00
Agenzia			
Agenzia Acquisto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Agenzia Vendita	€ 75.000,00	€ 70.000,00	€ 65.000,00
Professionisti			
Architetto / Strutturista	€ 42.000,00	€ 40.000,00	€ 38.000,00
Rendering / Homestaging	€ 3.500,00	€ 2.500,00	€ 2000,00
Sicurezza	€ 6.000,00	€ 5.000,00	€ 4.000,00
Ristrutturazione			
Ristrutturazione	€ 1.150.000,00	€ 1.100.000,00	€ 1.050.000,00
Oneri	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00
Imprevisti	€ 80.000,00	€ 70.000,00	€ 60.000,00
TOTALE COSTI	€ 1.922.000,00	€ 1.853.000,00	€ 1.784.500,00

Analisi Ricavi

Appartamenti

Monocale [01]
Trilocale [02]
Bilocale [03]
Trilocale [04]
Quadrilocale Duplex [05]
Quadrilocale Duplex [06]
Quadrilocale Duplex [07]
Quadrilocale Duplex [08]
Trilocale unico al piano [09]

Pertinenze

Posti auto
Box
Cantine

TOTALE RICAVI

	CONSERVATIVO	PREVISTO	IDEALE
	€ 90.000,00	€ 110.000,00	€ 120.000,00
	€ 200.000,00	€ 210.000,00	€ 220.000,00
	€ 190.000,00	€ 200.000,00	€ 210.000,00
	€ 280.000,00	€ 300.000,00	€ 320.000,00
	€ 390.000,00	€ 400.000,00	€ 415.000,00
	€ 370.000,00	€ 390.000,00	€ 410.000,00
	€ 360.000,00	€ 380.000,00	€ 400.000,00
	€ 320.000,00	€ 340.000,00	€ 360.000,00
	€ 220.000,00	€ 240.000,00	€ 260.000,00
	€ 20.000,00	€ 28.000,00	€ 32.000,00
	€ 30.000,00	€ 40.000,00	€ 50.000,00
	€ 12.000,00	€ 16.000,00	€ 17.000,00
	€ 2.482.000,00	€ 2.654.000,00	€ 2.814.000,00

Return on Investment

SCENARIO CONSERVATIVO

Totale Ricavi	€ 2.482.000,00
Totale Costi	-€ 1.922.000,00
MOL	€ 560.000,00

SCENARIO PREVISTO

Totale Ricavi	€ 2.654.000,00
Totale Costi	-€ 1.853.000,00
MOL	€ 801.000,00

SCENARIO IDEALE

Totale Ricavi	€ 2.814.000,00
Totale Costi	-€ 1.784.500,00
MOL	€ 1.029.500,00

Il Team



GBCasa srl esegue lavori di ristrutturazione di interi edifici, appartamenti privati, locali commerciali e ville, fornendo un servizio “chiavi in mano” grazie alla presenza di un team completo che può eseguire qualunque tipologia di intervento.

Via Giuseppe Verdi 9, 20060 Bussero MI
info@gbcasa.it



Dot Group srl crea e offre opportunità di investimento diversificate, aiutando i partner a identificare le opportunità più adatte al proprio patrimonio. Lo sviluppo di progetti immobiliari rappresenta da sempre uno dei suoi cardini essenziali delle strategie di investimento.

Via Este 2, 20039 Canegrate MI
info@dotgroupsrl.it