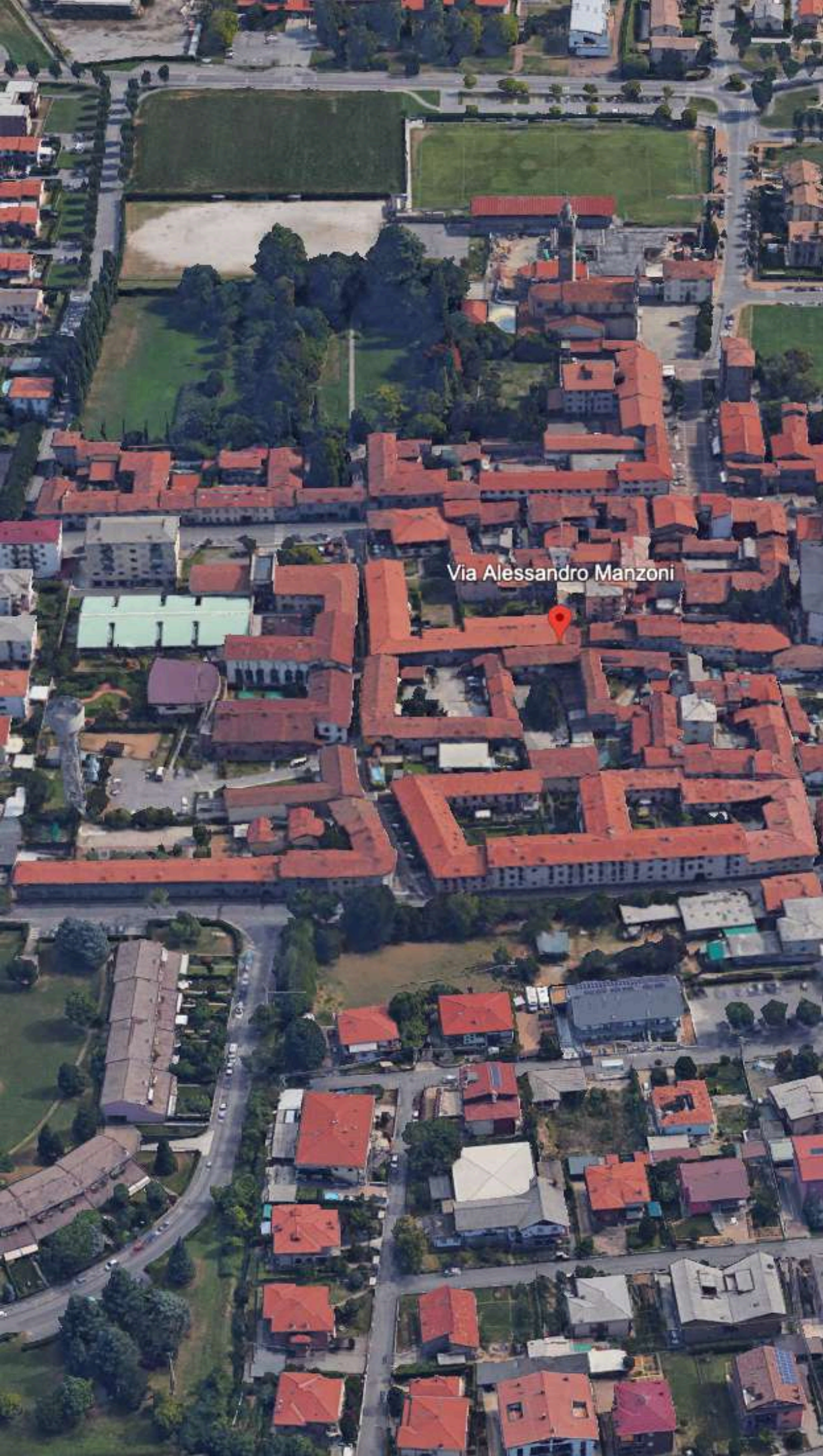


An architectural rendering of a modern courtyard. The scene is split vertically. The left side shows a two-story building with a balcony featuring a dark wood railing. Below the balcony is a paved patio area with a dining table and chairs. A man is sitting at the table, and a child is riding a tricycle on the adjacent lawn. The right side shows a stone wall and a paved walkway where a person is walking a dog. The overall atmosphere is bright and modern.

TREVILOLO

VIA MANZONI, 11

DOT GROUP srl & GB CASA srl



Zona di riferimento

VIA **MANZONI 11**, TREVIOLO

Benvenuti a **Treviolo**, il comune situato nell'hinterland di **Bergamo**. Centro di pianura, di origini antiche, la cui economia si fonda sulla positiva coesistenza di attività agricole, industriali e commerciali.

Il fabbricato si trova in un **contesto storico e tranquillo**, a pochi passi dal centro cittadino e da tutti i principali servizi.

Punti di interesse

SERVIZI

Farmacia, ristorante e pizzeria	a 2 minuti
Scuola infanzia, primaria e secondaria	a 2 minuti
Centro Commerciale Curno	a 5 minuti
Alimentari e supermercati	a 6 minuti
Ospedale Papa Giovanni XXIII	a 7 minuti
Stazione Terno D'Isola, Trenord	a 12 minuti
Stazione Bergamo	a 13 minuti

PRINCIPALI CITTÀ

Bergamo	a 13 minuti
Brescia	a 43 minuti
Milano	a 54 minuti

BGY, ORIO AL SERIO



a 10 minuti

UCI Cinema



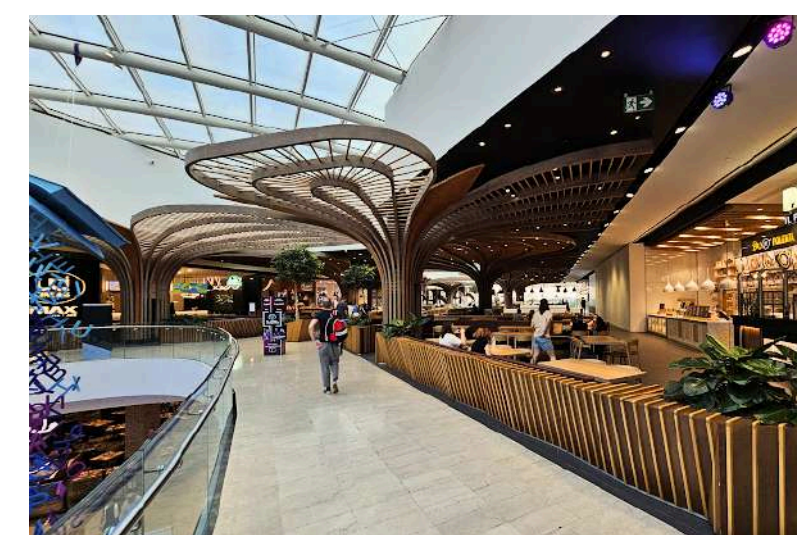
a 11 minuti

PARCO LE CORNELLE



a 10 minuti

Orio Center



a 9 minuti

L'Operazione immobiliare

4 APPARTAMENTI IN CLASSE A2

L'operazione immobiliare consiste nella **ristrutturazione totale** della corte e del corpo più recente, andando a realizzare **4 ampie unità abitative con ingressi indipendenti**.

L'edificio ospiterà **2 appartamenti con giardino** al piano terra e **2 appartamenti con terrazzo** al primo piano, oltre ad un sottotetto con ulteriore terrazzo.



Il risultato finale

IN ARMONIA TRA STORIA E MODERNITÀ

La **corte** manterrà in una parte uno **stile antico**, mentre l'edificio oggetto dell'operazione sarà rivalorizzato in chiave moderna. Il tetto sarà in legno a vista.

Tramite un arco di accesso, si raggiunge la corte in cui si andrà a creare un'ampia zona comune, ovvero l'area con i posti auto coperti e lo spazio verde piantumato.

Il progetto finale prevederà **4 unità indipendenti**, sia dal punto di vista degli ingressi 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 A2**.





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

Trilocale

 **117MQ COMMERCIALI**

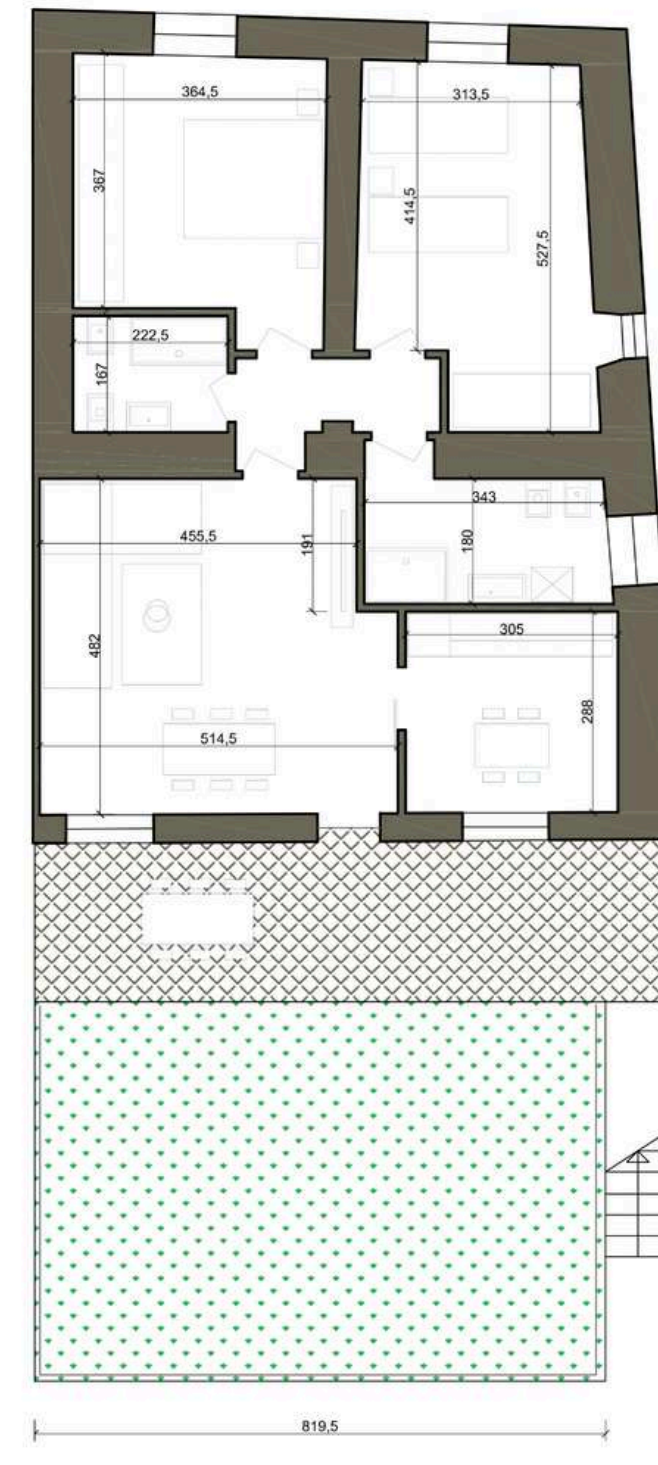
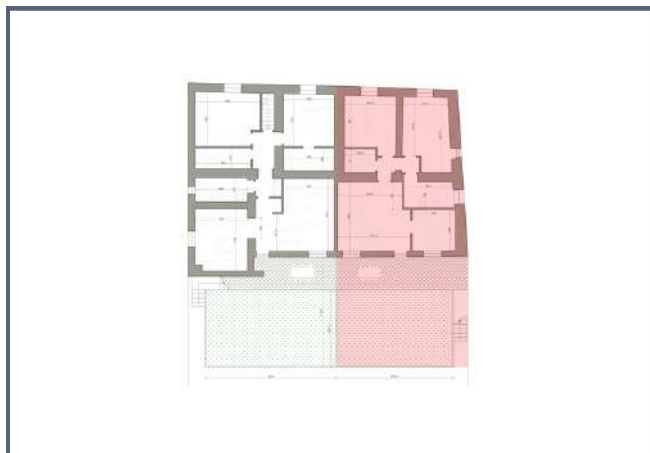
 **PIANO TERRA**

Appartamento con cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni. Bagno finestrato.

Giardino privato di 63mq. Posto auto coperto compreso.

Prezzo di vendita

€ 230.000



Unità in vendita .02

Trilocale

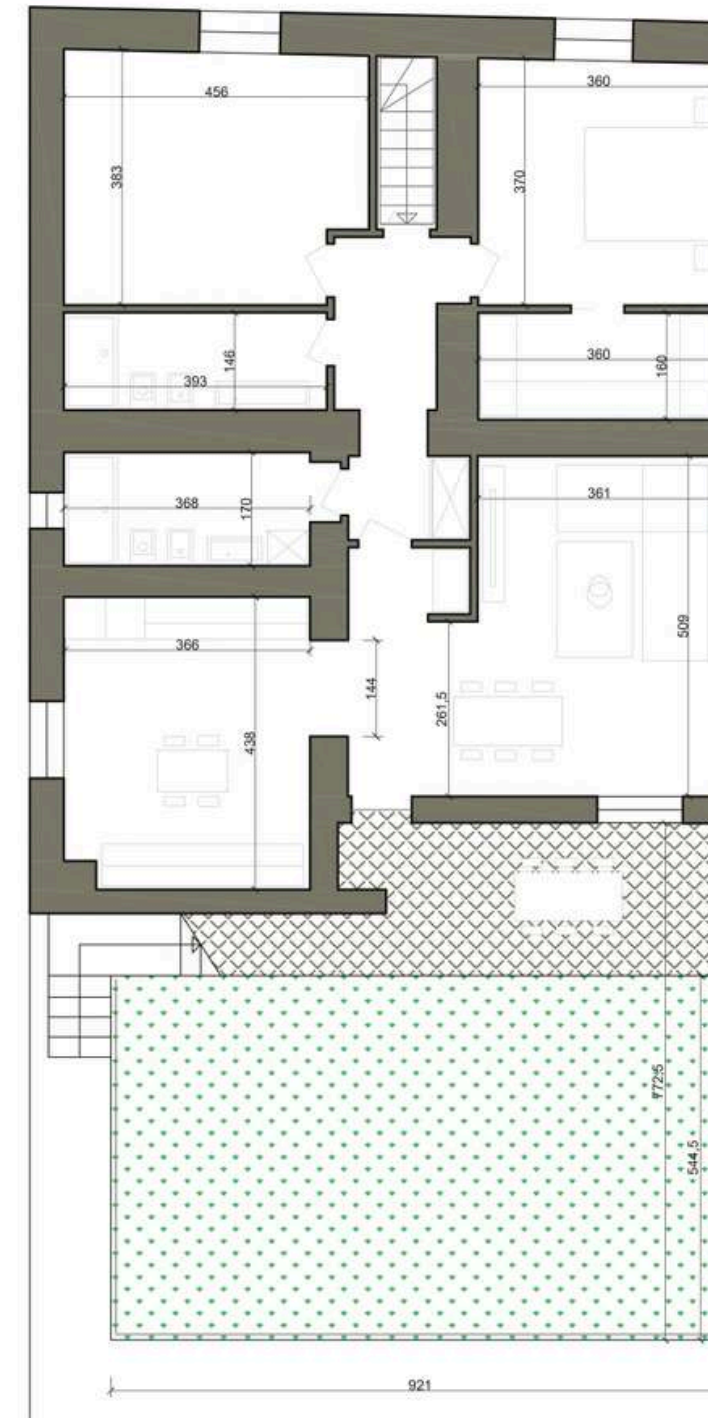
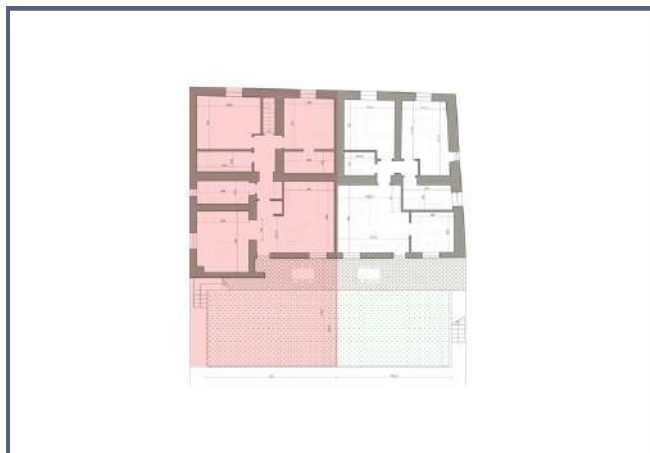
 **135MQ COMMERCIALI**

 **PIANO TERRA**

Appartamento con taverna in pietra a volta. Cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni. Giardino privato di 70mq. Posto auto coperto compreso.

Prezzo di vendita

€ 260.000



Unità in vendita .03

Quadrilocale

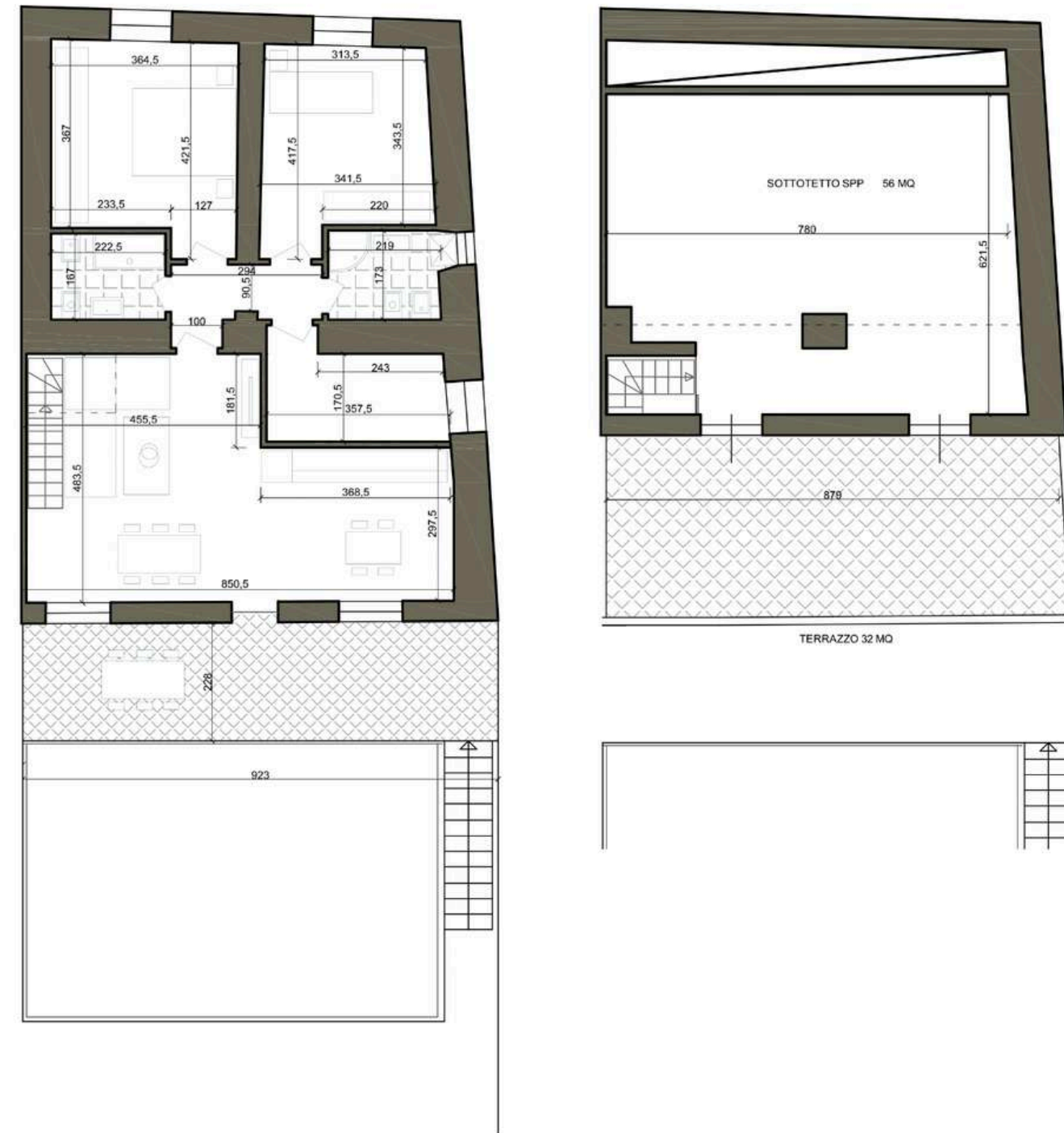
 **107MQ COMMERCIALI**

 **PIANO PRIMO**

Appartamento con sottotetto di 56 mq e due terrazzi di 22 mq e 32 mq. Cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni. Posto auto coperto compreso.

Prezzo di vendita

€ 265.000



Unità in vendita .04

Quadrilocale

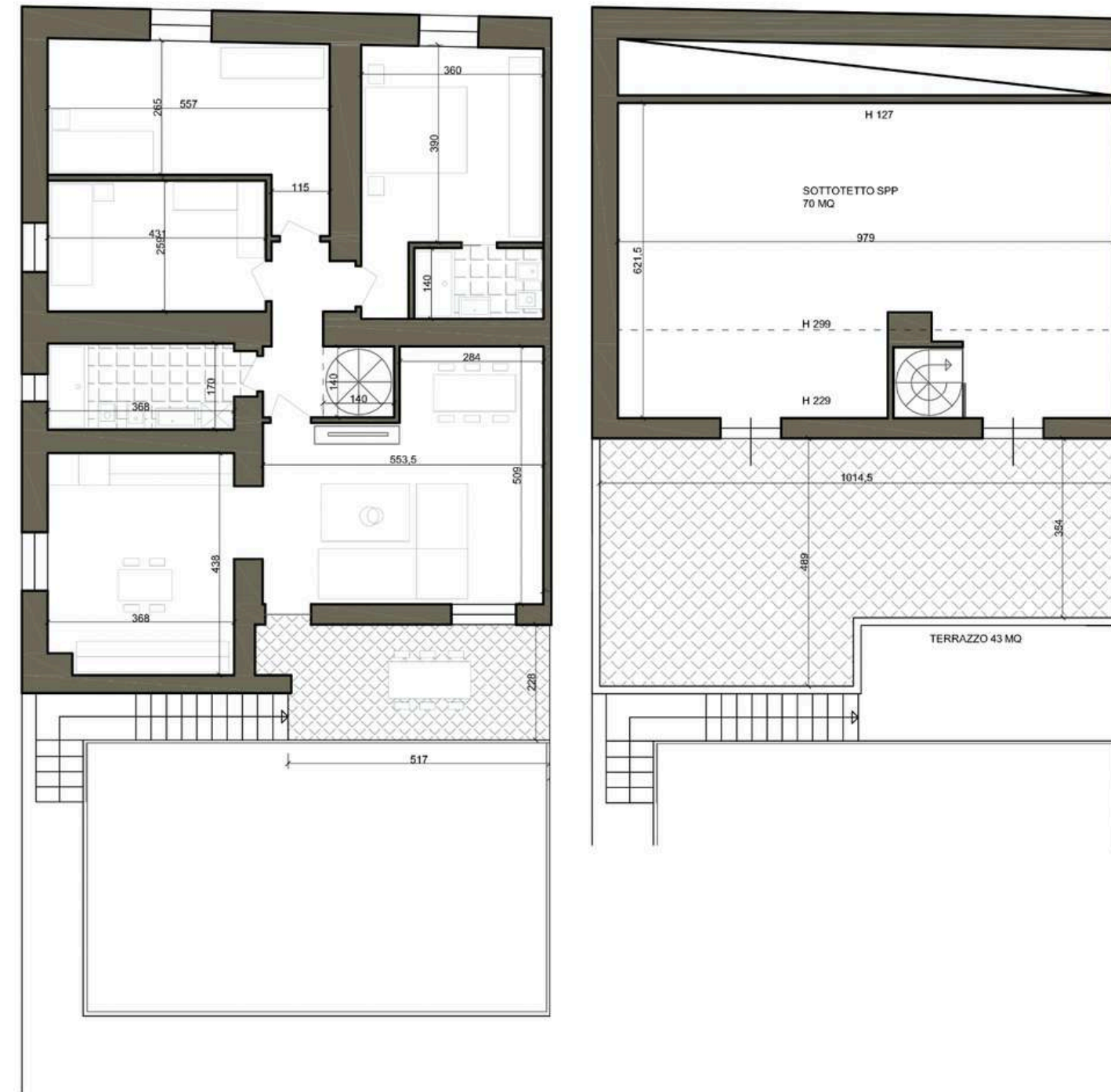
 **135MQ COMMERCIALI**

 **PIANO PRIMO**

Appartamento con sottotetto di 70 mq e due terrazzi di 15 mq e 43 mq. Cucina abitabile, soggiorno, 3 camere da letto e 2 bagni. Posto auto coperto compreso.

Prezzo di vendita

€ 295.000



Analisi Comparabili

	CITTÀ	MQ	PREZZO	PREZZO/MQ	PIANO
	TREVILOLO	114	220.000€	1.929€	T
	TREVILOLO	120	239.000€	1.991€	2
	TREVILOLO	99	218.000€	2.202€	2
	TREVILOLO	112	258.000€	2.303€	1
	TREVILOLO	119	294.000€	2.470€	T
		MEDIA	245.800€	2.179€	
Scenario		CONSERVATIVO	PREVISTO	IDEALE	
Sconto da media mercato		-15%	-10%	-5%	
Prezzo/mq Target		1.895€	1.981€	2.075€	

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	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00
Notaio	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Tassa di registro	€ 24.750,00	€ 24.750,00	€ 24.750,00
Agenzia			
Agenzia Acquisto	€ 8.250,00	€ 8.250,00	€ 8.250,00
Agenzia Vendita	€ 29.730,00	€ 30.990,00	€ 32.250,00
Professionisti			
Architetto / Strutturista	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 16.000,00
Rendering / Homestaging	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
Sicurezza	€ 6.000,00	€ 5.000,00	€ 4.000,00
Ristrutturazione			
Ristrutturazione	€ 350.000,00	€ 330.000,00	€ 310.000,00
Oneri	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Imprevisti	€ 50.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00
TOTALE COSTI	€ 789.730,00	€ 746.990,00	€ 714.250,00

Analisi Ricavi

Appartamenti

Trilocale con giardino [01]

Trilocale con giardino [02]

Quadrilocale con terrazzi [03]

Quadrilocale con terrazzi [04]

Pertinenze

Posti auto

TOTALE RICAVI

	CONSERVATIVO	PREVISTO	IDEALE
	€ 210.000,00	€ 220.000,00	€ 230.000,00
	€ 240.000,00	€ 250.000,00	€ 260.000,00
	€ 245.000,00	€ 255.000,00	€ 265.000,00
	€ 275.000,00	€ 285.000,00	€ 295.000,00
	€ 21.000,00	€ 23.000,00	€ 25.000,00
	€ 991.000,00	€ 1.033.000,00	€ 1.075.000,00

Return on Investment

SCENARIO CONSERVATIVO

Totale Ricavi	€ 991.000,00
Totale Costi	-€ 789.730,00
MOL	€ 201.270,00

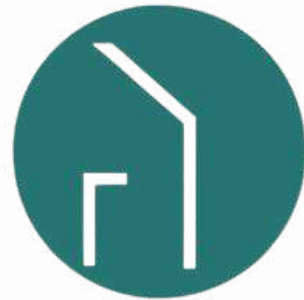
SCENARIO PREVISTO

Totale Ricavi	€ 1.033.000,00
Totale Costi	-€ 746.990,00
MOL	€ 286.010,00

SCENARIO IDEALE

Totale Ricavi	€ 1.075.000,00
Totale Costi	-€ 714.250,00
MOL	€ 360.750,00

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 nostri cardini essenziali delle strategie di investimento.

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