



**PROSPETTO INDICATIVO GENERAZIONE PLUSVALENZE PER L'IMMOBILE UBICATO IN
VIA SAN LEONARDO, MARINA DI MASSA (MS)**

INVESTIMENTI & PLUSVALENZE per gestioni patrimoniali. Futuro, Sicurezza e Rendita.

La gestione di patrimoni ed investimenti verrà indirizzata alla compravendita esclusiva di immobili tramite la procedura d'Asta Giudiziaria. La nostra società si occuperà di curare nell'intero tutti gli aspetti inerenti a tale attività. Le macro attività saranno principalmente RICERCA, ACQUISTO, VENDITA.

RICERCA – La ricerca verrà effettuata su ambito nazionale attraverso tutte le sedi dei tribunali e delle società che gestiscono immobili soggetti ad Asta Giudiziaria. Il nostro lavoro sarà quello di individuare gli immobili che, in base ai capitali disponibili, possono essere definiti vere e proprie "Occasioni". Analizzeremo tutti i vari aspetti legati all'adeguatezza normativa, amministrativa e strutturale degli immobili valutando, oltre che il prezzo, le migliori condizioni per poter operare senza nessun rischio e sorpresa in piena libertà. Il **prezzo** sarà chiaramente determinante, ma la priorità per questa tipologia di investimento sarà individuare la **commerciabilità** rapida dell'immobile scelto, ovvero la velocità con la quale (basandosi su ubicazione, tipologia e chiaramente prezzo) verrà conclusa la vendita una volta messo sul mercato. Il nostro scopo è quello di concludere rapidamente queste operazioni: a tal fine ci concentreremo quasi essenzialmente su zone ad alto profilo turistico o molto esclusive e di prestigio.

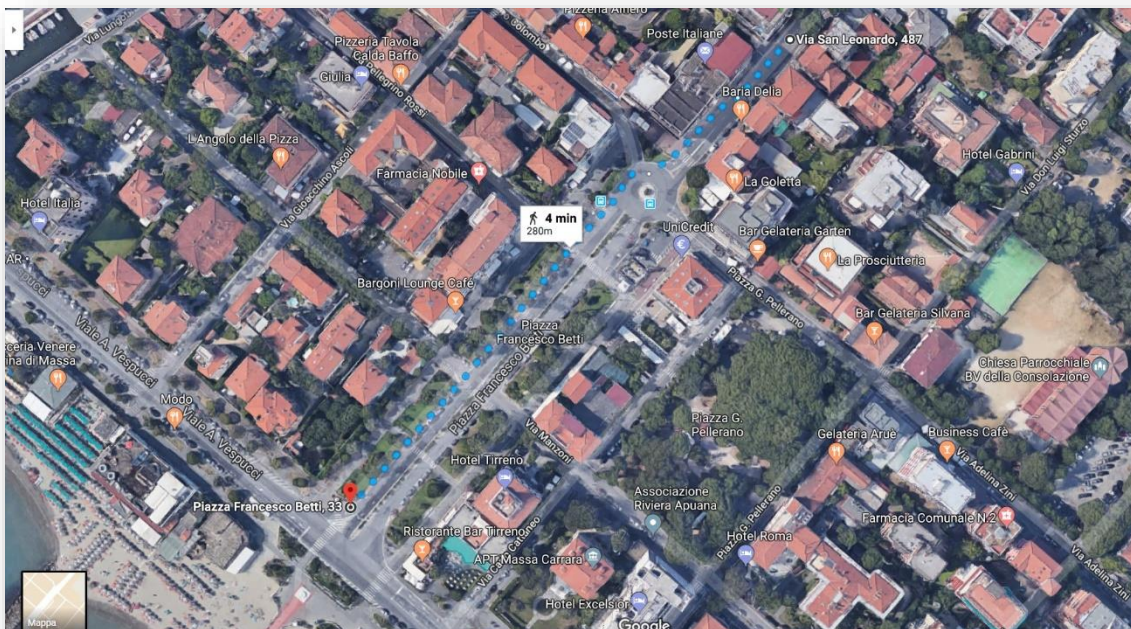
TABELLA RIASSUNTIVA

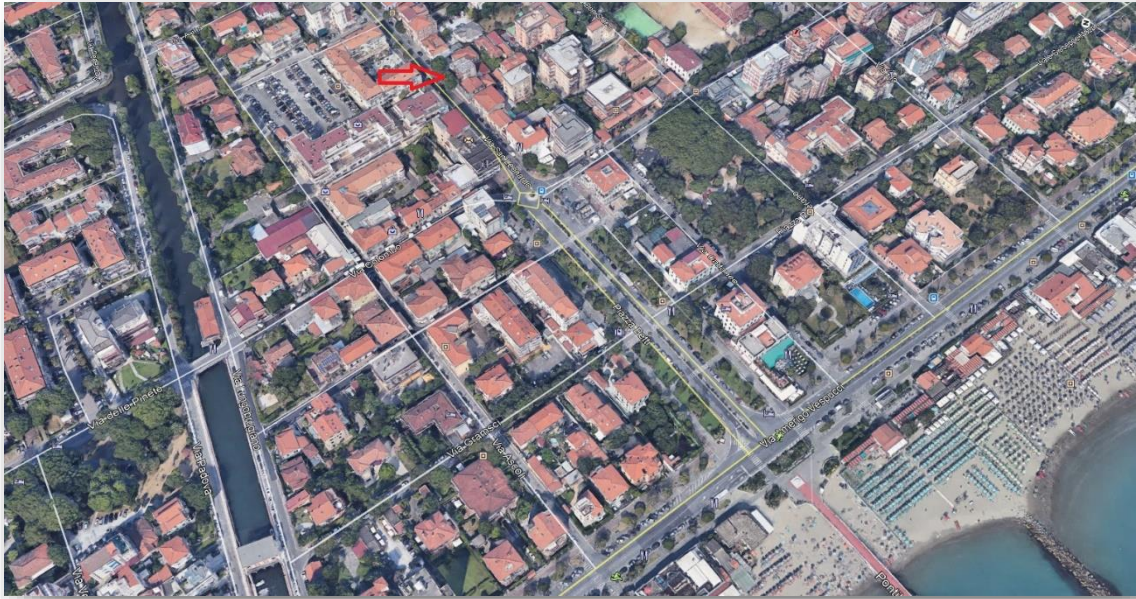
BUDGET RICHiesto	€ 200.000,00
ALTRE FONTI FINANZIARIE	Risorse proprie
COSTI COMPLESSIVI max	€ 1.764.000,00
INIZIO PROGETTO	23.03.2018
SCADENZA	31.03.2020

DESCRIZIONE

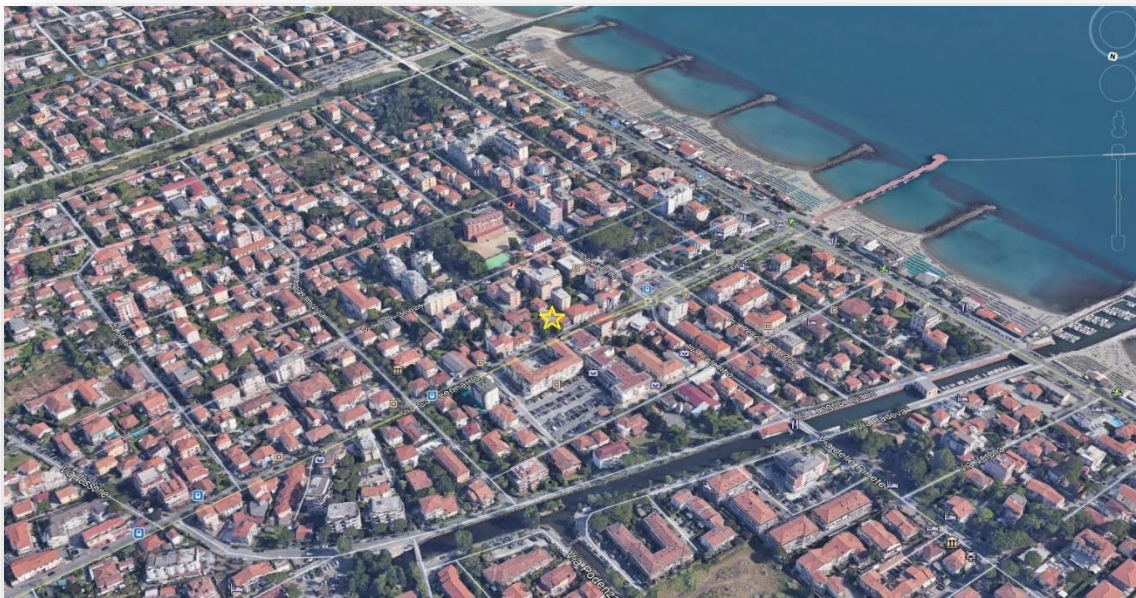
L'investimento riguarda l'acquisizione di un complesso immobiliare situato in Marina di Massa (MS) composto da tre blocchi di cui due adiacenti A e C ed uno leggermente discosto D. Distante circa 300 mt dalle spiagge e centrale rispetto alla zona turistica della Marina è estremamente interessante sia per la realizzazione di appartamenti ad uso residenziale che vacanziero. A poche decine di metri si trovano tutti i tipi di servizi necessari, primari e secondari come farmacia, banca, posta, bar, ristoranti, pub e spiagge attrezzate. L'uscita dell'autostrada dista 2,3 Km ed è raggiungibile in 5 minuti d'auto. Il complesso dovrà essere completamente ristrutturato in tutte le sue parti ed attualmente si presenta con i ponteggi esterni installati per un inizio lavori effettuato dalla precedente proprietà. La destinazione d'uso dei blocchi A e C è alberghiera/ricettiva e quindi dovremo attuare un cambio di destinazione ad uso abitativo. Il progetto prevede la realizzazione di dieci appartamenti e tre fondi commerciali al piano terra fronte strada nei blocchi A e C principali, altre due unità in bifamiliare verranno realizzati nel blocco D poco discosto. Le unità al piano terra disporranno tutte di resede esclusiva, l'attico avrà una terrazza panoramica di circa 70 mq. Tutte le unità disporranno di due posti auto coperti situati a circa 30 mt dalla struttura tranne le unità del blocco D che avranno posti auto scoperti all'interno della propria resede. La qualità del capitolato sarà media-alta e comprenderà il riscaldamento a pavimento, l'impianto di condizionamento e l'impianto d'allarme. Il blocco A, quello composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano attico sarà dotato di ascensore. Le metrature degli appartamenti varieranno da un minimo di 60 mq ad un massimo di 150 mq, i fondi commerciali di circa 44 mq ciascuno.

LOCALIZZAZIONE





Vista 2



Vista 3



Vista 4



Le variabili da considerare per questa operazione sono:

- a) Costi di acquisto dei beni immobiliari;
- b) Costo della ristrutturazione, compresi oneri urbanistici;
- c) Costi per gestione pratica: aspetti tecnici e legali, pubblicizzazione e contrattualistica per la rivendita;
- d) Valutazione dei beni;
- e) Tassazioni su plusvalenza e redistribuzione della stessa;
- f) Modalità di partecipazione e suddivisione plusvalenze.

Nello specifico:

a) Il costo per l'acquisto dei beni è quantificato dai seguenti parametri:

Costo d'acquisto base d'asta e privato: € 535.650,00;

Tasse IVA su immobili REVERSE CHARGE: € 0,00;

Compenso Delegato/Notaio: € 4.700,00;

Totale costi Acquisto: € 595.314,00

b) Riscontro dei titoli abitativi ed edilizi esistenti con una valutazione accurata sulle difformità urbanistiche riscontrate:

- Il blocco A è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 21/60 del 10/12/1965 con cui veniva richiesta l'edificazione di un fabbricato su 4 piani fuori terra avente destinazione negozi al piano terra e abitazione ai restanti piani. Si riscontra però che nel certificato di agibilità n. 64/66 che fa riferimento alla licenza citata non vi è corrispondenza né con lo stato dei luoghi né con la licenza del 1965. Vi è poi stata domanda di Permesso di Costruire del 08/03/1966 prot. 1820 con il quale veniva richiesto il permesso di varianti interne e cambio di destinazione d'uso da abitazione a pensione il quale ha avuto parere favorevole in data 06/04/1966. Per quanto riguarda invece la tettoia ancorata al fabbricato di cui al mappale 173 è stata oggetto di Condono Edilizio prot. 4202/02 del 14/04/1986, attualmente ancora da definire;
- Il blocco C è stato edificato in forza di Licenza Edilizia approvata dalla Commissione Edilizia il 08/07/1955 per ampliamento e sopraelevazione "villetta per camera d'affitto." In data 07/02/1986 prot. 3527 veniva presentata comunicazione ai sensi della L. 47 del 28/02/1985 art. 26, per la realizzazione di opere interne al piano terra e primo. Si fa presente che è assente il passaggio intermedio tra il 1965 e il 1986 per le modifiche rispetto alla Licenza del 1955;
- Per il blocco D invece non è stato rinvenuto allo stato attuale alcun titolo edilizio riguardante gli immobili presso l'archivio del Comune di Massa. Nell'atto del Notaio Pallottino del 14/09/2004 rep. 21220 all'art. 9 cita che le parti dichiarano che gli immobili oggetto del presente atto è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente non vi sono state realizzate opere rientranti nell'ambito dell'applicazione della legge 28/02/85 n. 47, dell'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724, dell'art. 2 comma 58 della legge 23/12/1996 n.662 e dell'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380 e successive loro modifiche.

Per quanto riguarda i blocchi A e C è stata presentata una DIA depositata presso il Comune di Massa in data 31/07/2007 n. 59150 con oggetto il cambio di destinazione d'uso da attività ricettiva a civile abitazione; tali lavori sono iniziati e attualmente non conclusi pertanto il titolo abilitativo ha perso di efficacia.

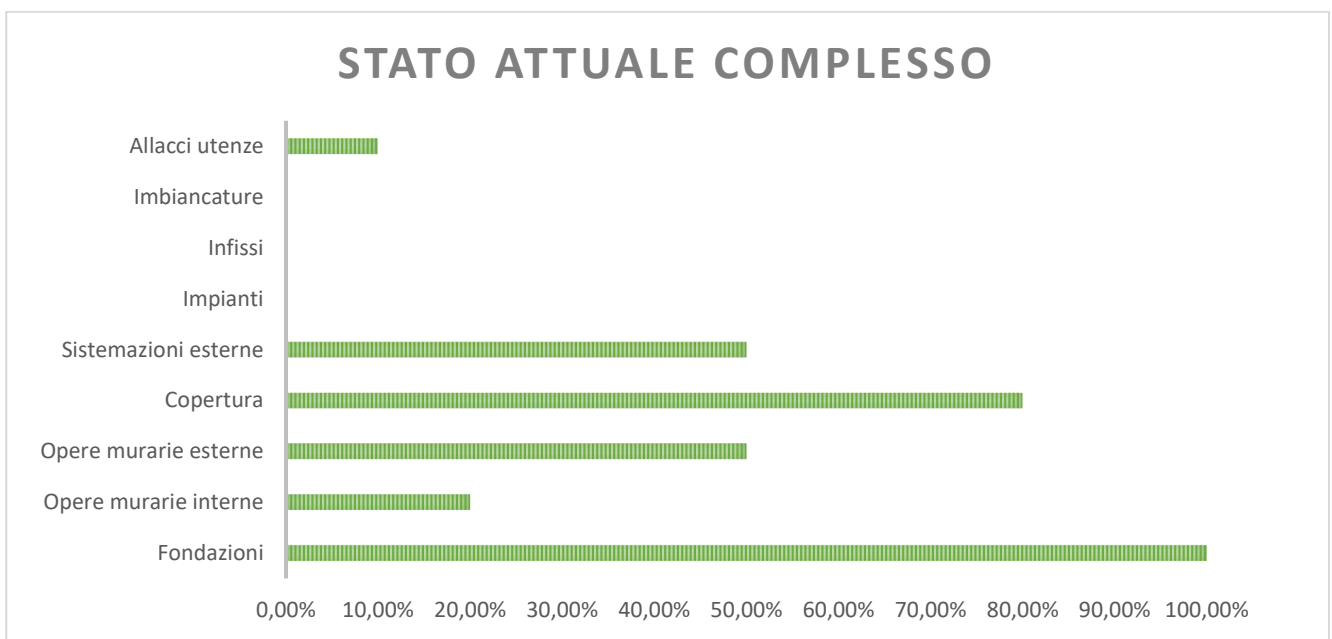
c) Realizzazione del capitolato dei lavori ed individuazione di una o più ditte:

Il costo della ristrutturazione riguarderà il completamento del complesso immobiliare in tutte le sue parti. Dopo l'acquisizione dei tre blocchi A, C e D che avverrà in tempi distinti, procederemo con l'inizio lavori. Verranno identificate numero 4 fasi di avanzamento lavori così nominate: Fase 1 ristrutturazione esterna/interna blocco D; Fase 2 sistemazioni esterne; Fase 3 ristrutturazione esterna/interna blocco A; Fase 4 ristrutturazione esterna/interna

blocco C. Lo studio tecnico Deep Engineering srl curerà la progettazione attraverso il sistema BIM ultima generazione di modellazione e controllo 3D. Tale approccio consentirà di gestire la progettazione architettonica, impiantistica e strutturale attraverso un file condiviso. La nuova procedura garantirà margini di errori prossimi allo zero riguardo al computo metrico estimativo ed estrema velocità di comunicazione fra i vari tecnici per l'apporto di modifiche e miglioramenti in corso d'opera.

L'importo è quantificato in circa **€ 1.121.000,00** e potrà variare del +/- 10 % (margine cautelativo) così suddivisi:

- **Fase 1 e 2: € 215.000,00;**
- **Fase 3: € 545.000,00;**
- **Fase 4: € 361.000,00;**



d) I costi della gestione pratica si riferiscono a quelli sostenuti dalla nostra società per tutta l'operazione e comprenderanno:

Organizzazione della struttura dal punto di vista fiscale, commerciale e legale dell'operazione, con la costituzione di una nuova società, il conferimento dell'incarico di amministratore unico e responsabile del progetto;

- Individuazione e ricerca del progetto;
- Consulenza e verifica delle condizioni favorevoli alla partecipazione in asta;
- Presentazione domanda di partecipazione all'asta;
- Partecipazione all'asta giudiziaria;
- Pratiche relative all'ottenimento del Decreto di Trasferimento;
- Progettazione;
- Direzione lavori;
- Sicurezza del cantiere;
- Rendering per mostrare lo stato dopo l'intervento e consentire così la messa in vendita dei blocchi ad inizio lavori;

- Commercializzazione degli immobili;
- Pubblicità nazionale e cura dell'aspetto commerciale della vendita;
- Visite e rapporti con la clientela per la vendita degli immobili;
- Conclusione delle operazioni di vendita con redistribuzione del capitale e plusvalenze.

e) Per la valutazione degli immobili oggetto del presente investimento, abbiamo tenuto conto dei seguenti parametri:

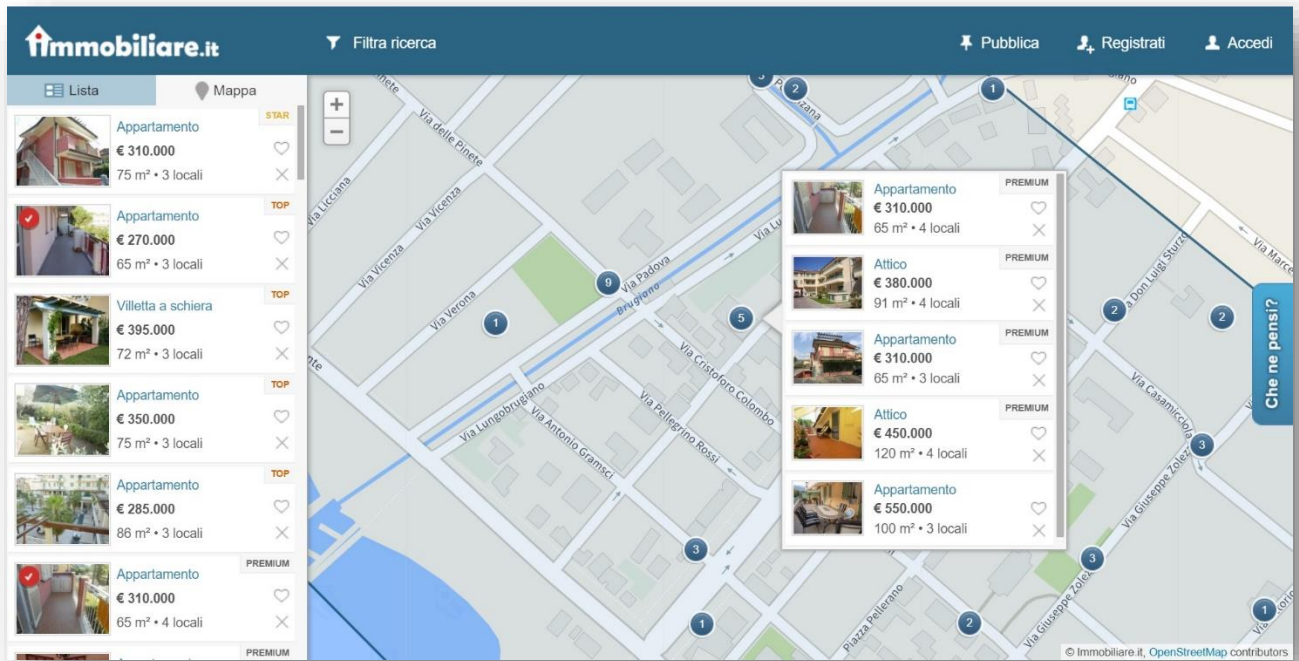
- 1- Individuazione del valore commerciale attraverso l'osservatorio mercato immobiliare OMI. Tale parametro oscilla ad oggi da un valore min. di € **2.700,00** ad un valore max. di € **3.500,00**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2300	3200	L	6,5	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2300	L	5,5	8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2700	3500	L			
Box	NORMALE	1050	1550	L			
Ville e Villini	NORMALE	2700	3700	L			

- 2- Individuazione, tramite annunci reali sui principali siti immobiliari, di immobili simili per zona, caratteristiche e metratura presenti ad oggi sul mercato: in questo modo si riesce a percepire sia la qualità della concorrenza, sia la quantità di oggetti presenti in quella località con i quali andremo a confrontarci in fase di vendita.

The screenshot shows the Immobiliare.it website interface. On the left, there is a list of apartment listings with their prices and features. The main area is a map showing the location of these listings. A pop-up window titled 'Lista annunci' is open, displaying a detailed list of five apartment listings with their respective prices and features.

Tipologia	Prezzo	Superficie	Locali	Stato
Appartamento	€ 310.000	75 m²	3 locali	STAR
Appartamento	€ 270.000	65 m²	3 locali	TOP
Appartamento	€ 285.000	86 m²	3 locali	TOP
Appartamento	€ 310.000	65 m²	4 locali	PREMIUM
Appartamento	€ 280.000	100 m²	5 locali	PREMIUM
Appartamento	€ 240.000	91 m²	4 locali	PREMIUM



Da questa analisi risulta che l'importo minimo richiesto per immobili di pari caratteristiche oscilla tra € 2.740,00 e € 3.250,00 (è da sottolineare che tra le proposte in pubblicità esistono pochissimi immobili ristrutturati o nuovi).

Il risultato di questa indagine e valutazione porta indicare che i prezzi da proporre al mercato per gli immobili oggetto di questo investimento, considerando dei tempi di realizzo molto rapidi, potrà essere impostato da un valore minimo di **€/mq 2.250,00** ad un valore massimo per l'attico di **€/mq 3.000,00**.

Descrizione dettagliata delle unità immobiliari: Allo stato attuale non è possibile dettagliare le caratteristiche di ogni singolo appartamento/fondo ma possiamo descriverne la posizione, accessori ed il numero di camere.

Lotto A1 Fondo PT	
Lotto A2 Fondo PT	
Lotto A 3 Appartamento PT	Resede + posto auto+ 3 camere
Lotto A 4 Appartamento P1	posto auto + 2 camere
Lotto A 5 Appartamento P1	posto auto + 2 camere
Lotto A 6 Appartamento P2	posto auto + 2 camere
Lotto A 7 Appartamento P2	posto auto + 2 camere
Lotto A 8 Appartamento attico P3	2 posti auto + 3 camere + terrazza 70mq Vista mare
Lotto C 1 Fondo PT	
Lotto C 2 Appartamento PT	resede + posto auto + 3 camere
Lotto C 3 Appartamento P1	posto auto + 2 camere
Lotto C 4 Appartamento P1	posto auto + 2 camere
Lotto D 1 Appartamento PT	resede + posto auto + 2 camere
Lotto D 2 Appartamento PT	resede + posto auto + 2 camere

TABELLA SINTETICA INVESTIMENTO

Ubicazione	Marina di Massa
Numero Procedura	Esecuzione immobiliare n°198/2014
Data asta	23 marzo 2018/15 giugno 2018
Stato di possesso	Libero
Prezzo di stima in asta	€ 1.416.000,00
Prezzo minimo	€ 536.000,00
Rialzo massimo in asta	€ 536.000,00
Tasse di acquisto reverse charge	€ 0,00
Costi procedura	€ 4.700,00
Costi di Ristrutturazione stimati + Oneri finanziari	€ 1.170.000,00
Fonti alternative di finanziamento	Risorse proprie
Totale Costi operazione	€ 1.764.000,00
Ricavi totali vendite	€ 2.700.000,00
Budget richiesto Housers	€ 200.000,00
Tipologia d'investimento	Medio termine
Valore di riferimento mercato al mq	€ 3.050,00
Prezzo di rivendita Lastastaplus medio al mq	€ 2.530,00
Previsione durata	24 Mesi

Chiusura prevista progetto **31.03.2020** con margine del +/- 1 mese;



LASTASTAPLUS S.R.L
 Via Scirocco, 53 55049 Viareggio (LU)
 C.F. e P.IVA 02358850465
 Tel/Fax +39 05841646526
 Capitale Sociale 10.000
 Iscritta al Registro delle Imprese di Lucca Nr. Rea LU – 219311
 Pec: lastastaplus@pec.it