



CASE OF STUDY

- Real Estate Development Operation

B2K Real Estate
Virtual Agency
Credit Management
Part of B2K Group
Beyond Servicing

26/02/2021

Sintesi dell'incanto

Sintesi dell'incanto	
GBV	1.238.474,90 €
Procedura	Esecuzione immobiliare
R.G.	169/2016
Tribunale di	Arezzo
Asta del	02/03/2020
Round	4
Base Price	352,768,00 €
Minumum Offer	264.576,00 €
PREZZO AGGIUDICAZIONE	280.000,00 €

Regione	Toscana
Provincia	Arezzo
Città	Monte san Savino
Indirizzo	Via Nebbiaie
Tipo immobile	Residenziale in corso di costruzione
% completamento	70%
Stato di occupazione	Libero
Superficie commerciale	746 mq
Valore di CTU	689.000,00 €
Data CTU	24/04/2018
Numero unità (principali)	5

Ricerca del valore di Mercato

Di seguito si riporta il **Business Plan Preliminare** redatto in fase di ante acquisizione del bene in oggetto. Trattasi di un documento fondamentale per la **definizione dell'idea imprenditoriale** (business idea) e per la **pianificazione dell'attività**, in quanto sintetizza i contenuti e le caratteristiche del progetto imprenditoriale. Nella tabella sottostante sono state dunque riportate le proiezioni economiche e finanziarie analizzate dal dipartimento di Real Estate interno. Un business plan redatto correttamente, consente di abbassare il più possibile la soglia di rischio, che comunque, non può essere eliminata totalmente perché appartiene "fisiologicamente" all'attività imprenditoriale. Il 10% è un risulta eccellente.

Il documento sarà **revisionato periodicamente**, seguendo lo sviluppo del progetto.

Dati previsti per la valutazione allo stato di fatto

PROSPETTO DI VALUTAZIONE – IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE					
Superficie COMMERCIALE		746 mq	Ragguaglio al 100% della sup. totale		
RICAVI A LAVORI ULTIMATI					
Vendita Superficie COMMERCIALE		818.000,00 €	1.100	euro/mq	
SPESE DI ULTIMAZIONE LAVORI					
SAL	Stato Avanzamento Lavori	70%	1.100	euro/mq	costo di costruzione a nuovo
C.C.	Costi di costruzione	246.414 €	330	euro/mq	
QU	Oneri (amministr.vi e di urbanizzazione)	12.321 €	17	euro/mq	5% del costo di costruzione
ST	Spese tecniche	14.785 €	20	euro/mq	6% del costo di costruzione
Of	Oneri finanziari	32.822 €	44	euro/mq	12% del costo di costruzione
Sco mm	Commercializzazione	27.978 €	38	euro/mq	3% del costo di costruzione
TOTALE SPESE		334.320 €	573	euro/mq	
VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ORIGINARIO					
OMV (open market value)		505.000	euro	677	euro/mq
QSV (quick sale value)		455.000	euro	609	euro/mq

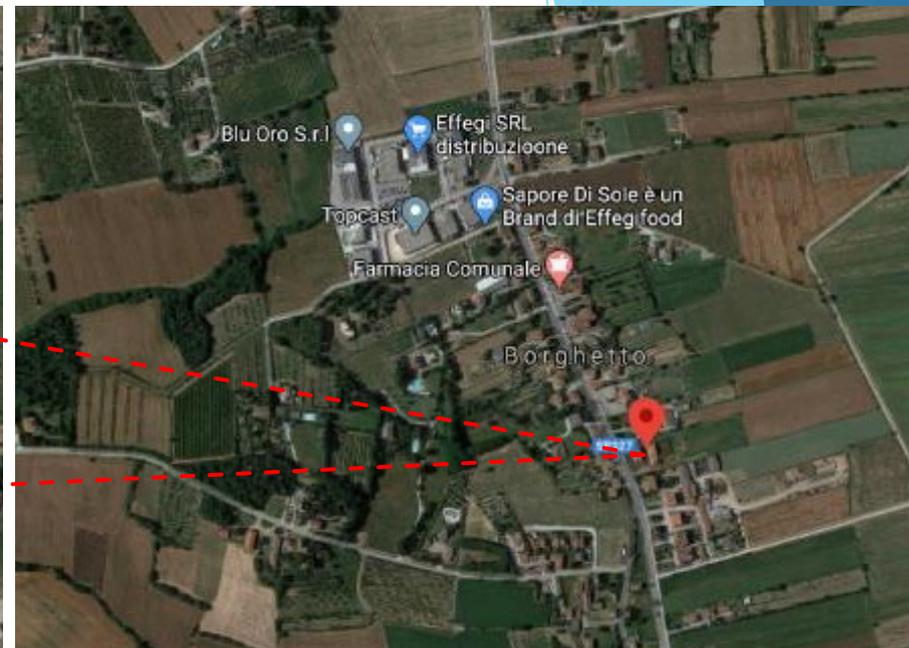
Dati contabilizzati

Tot. Incassi dalle vendite = **818.000,00 €**

Tot. Costi completamento previsti = 246.414,00 €
 Tot. Costi completamento sostenuti = 272.941,38 €
 $\Delta = 10\%$

Tot. Costi professionisti ipotizzati = 26.597,01 €
 Tot. Costi professionisti sostenuti = 27.106,00 €
 $\Delta = 1\%$

Localizzazione



Analisi dello stato di fatto



Criticità

Lo stato di abbandono, inadeguatezza tecnica impianti preesistenti



- Cantiere fermo da 10 anni
- Titolo edilizio CILA scaduto
- Necessità di bonifica del sito
- Irreperibilità degli impiantisti

La rete dei sottoservizi e forniture



- Necessità di adeguamento impianti tecnologici gas ed elettricità alle normative attuali

Presenza della servitù di passaggio



- Presenza di area condivisa da regolarizzare come servitù di passaggio

Individuazione delle necessità

- Verifica preliminare puntuale dello stato di tenuta degli elementi già realizzati
- Scelta del progettista e direzione lavori
- Bonifica e manutenzione del sito, esterna e interna delle singole unità
- Individuazione dei tecnici per la parte impiantistica

- Studio delle linee guida per le forniture e servizi regionali
- Assistenza per gli allacci
- Assistenza per le DICO

- Accordi in fase di vendita delle unità tra gli acquirenti per la cessione in maniera proporzionata pari a 1/5 dell'area comune di pertinenza

PROS



Stato di conservazione, qualità architettonica del fabbricato

- Stato di conservazione ottimale
- La tipologia costruttiva con soluzioni e scenari diversificati a seconda delle esigenze del cliente
- Spazi verdi pertinenziali e disponibilità di parcheggio
- Ottima qualità dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'immobile



Impianti ed elementi innovativi volti al risparmio energetico

- Impianti volti all'efficientamento energetico
- Anche il sistema a cappotto esterno
- Alta qualità degli infissi



Individuazione dei partner d'impresa

- Studio della migliore market strategy
- Progettazione efficiente
- Lavori a regola d'arte

opportunità

1) Rendere l'immobile appetibile sul mercato

2) Ottimizzare i costi

3) Massimizzare i profitti



Studio della più idonea strategia commerciale

- Immobile commercialmente più valido se bonificato
- Immobile commercialmente più valido se completato



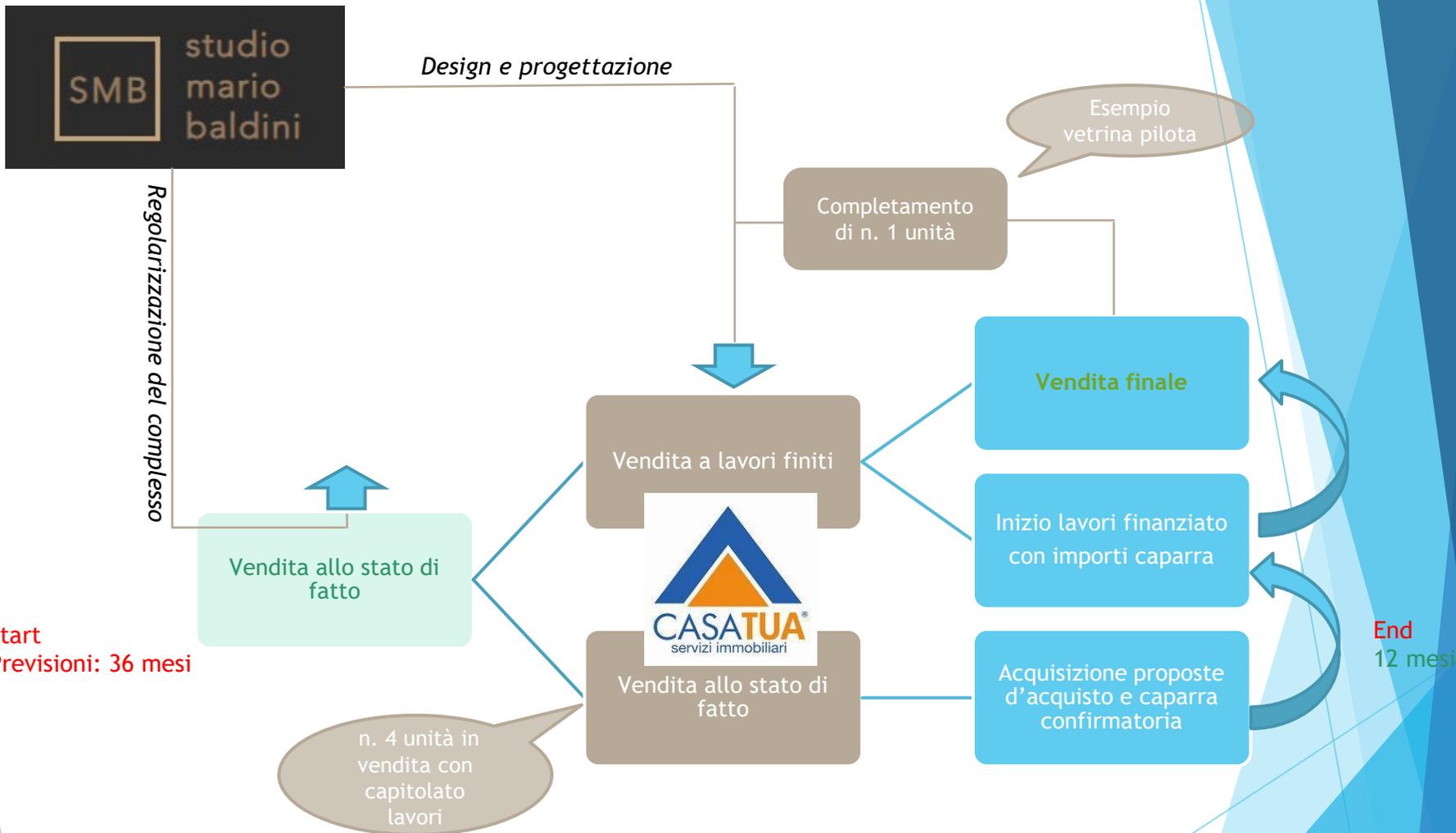
Scelta strategica dei fornitori

- Fidelizzazione del partner commerciale
- Fidelizzazione dello studio di progettazione
- Fidelizzazione dell'impresa di costruzioni
- Fidelizzazione progettisti parte impiantistica



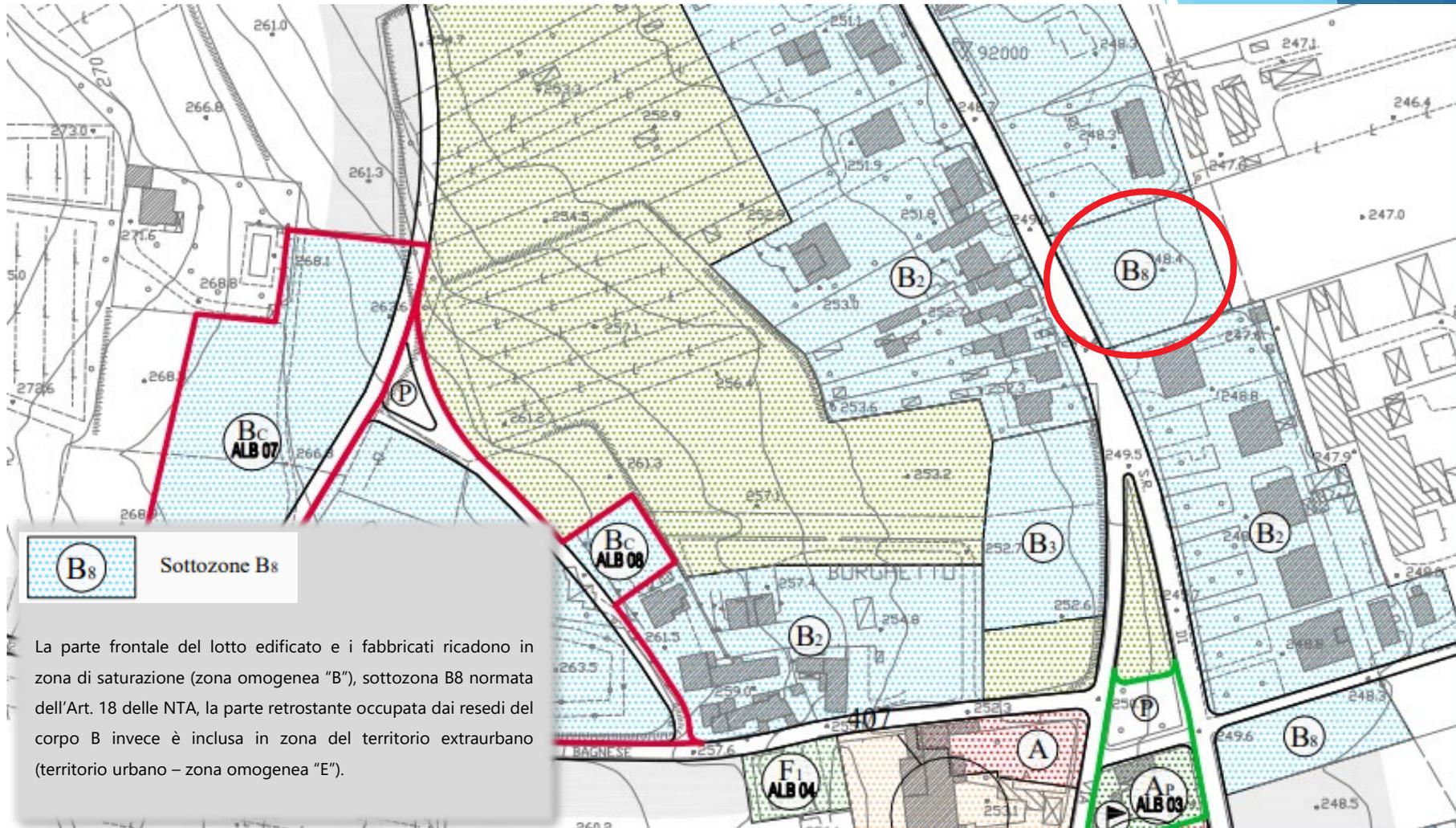
Ottenere il massimo dalle vendite

- Vendita per unità immobiliare
- Finanziamento dei lavori con l'accettazione delle proposte d'acquisto



Situazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale – Regolamento Urbanistico



La parte frontale del lotto edificato e i fabbricati ricadono in zona di saturazione (zona omogenea "B"), sottozona B8 normata dell'Art. 18 delle NTA, la parte retrostante occupata dai resedi del corpo B invece è inclusa in zona del territorio extraurbano (territorio urbano – zona omogenea "E").

Le fasi del cantiere

1. **Emissione Decreto di Trasferimento 30.06.2020**
2. **Prima pulizia area di cantiere 07.2020**
3. **CILA Tardiva 22.09.2020**
4. **CILA per riattivazione cantiere 28.09.2020**
5. **Data inizio lavori 14.10.2020**
6. **SAL attuale 70%**
7. **Data presunta di fine lavori Giugno 2020**



COMUNE DI MONTE SAN SAVINO			
OGGETTO:	CILA, ai sensi dell'art. 136 della L.R. 45/2014	PRANCA TRIDUA:	20/15577 DEL 28/09/2020
PROTOCOLLO:	15077 DEL 28/09/2020		
ESIBITORI:	B2 CAPITAL SE SRL	<p>SET RSPC</p> <p>Il SET (Sistema di Gestione) è un sistema di gestione della qualità, della sicurezza e dell'ambiente, che garantisce la conformità del cantiere alle norme vigenti e alle specifiche del contratto.</p>	
IMPRESA:	VIA INDIALE - LOC. BOGGIOTTO	<p>Il RSPC (Rapporto di Sicurezza Previsionale) è un documento che descrive i rischi presenti nel cantiere e le misure di prevenzione e protezione adottate.</p>	
PROGETTO:	Arch. MARIO BALDIPI Via Firenze 149/1 A2180 - Arezzo 0476 827824 - info@progetto.it	<p>Il cantiere è ubicato in:</p> <p>Comune di Monte San Savino Via Indiale - Loc. Boggiotto</p>	
DEBITI:	<p>FOCUS B2 chubboreadukko.com</p> <p>Instagram Facebook</p> <p>Ing. MONICA GIULIATI Via Canal d'Arno 28 00164 - Roma 340 24 18823 - angela@focus.it</p>	<p>Il cantiere è gestito da:</p> <p>Arch. CESARE PASINI Via della Firenze 17 A2180 - Arezzo 333 1478114 - csw@pasini@gmail.com</p>	
CSP/CSC:		<p>Il cantiere è autorizzato a:</p> <p>Arch. CESARE PASINI Via della Firenze 17 A2180 - Arezzo 333 1478114 - csw@pasini@gmail.com</p>	
BARILLO/ARZUFFI:		<p>Il cantiere è autorizzato a:</p> <p>Arch. CESARE PASINI Via della Firenze 17 A2180 - Arezzo 333 1478114 - csw@pasini@gmail.com</p>	

Ingresso e parti comuni ante operam



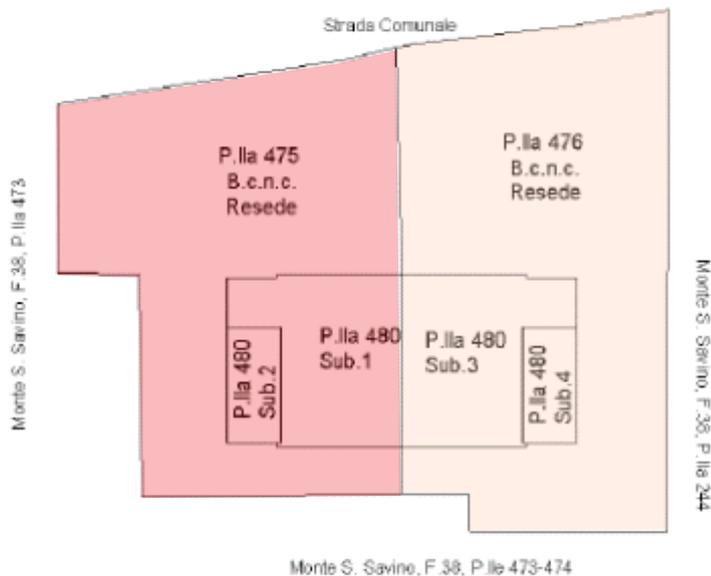
Ingresso e parti comuni post operam



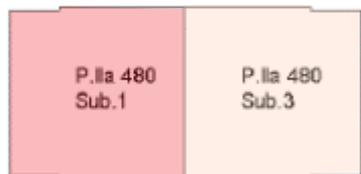
Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso Immobiliare – Fabbricato A

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo Sottotetto



Il corpo **A** ospita due unità immobiliari (**A1 e A2**), con relativo resede scoperto esclusivo, che le ingloba nei tre lati liberi. La parte consistente del resede è lungo strada, solo una ridotta porzione è rivolta nella corte interna fronti-stante il corpo B, sulla quale sono dislocati i singoli cancelletti pedonali e carrabili di accesso nelle rispettive autorimesse.

I due terra-tetto godono di assoluta indipendenza, rimanendo a comune solamente la corte suddetta e l'area di parcheggio/manovra che si estende fino alla viabilità pubblica in corrispondenza dell'accesso a lotto e dove sulla quale graverà la servitù di passaggio a favore del terreno agricolo sul retro (Lotto 2).

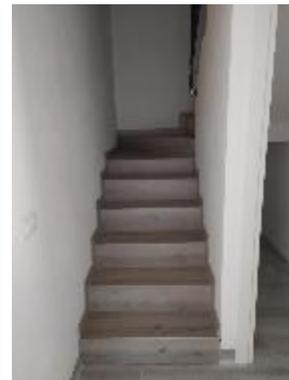
 **A1**

 **A2**

Ante operam fabricato A



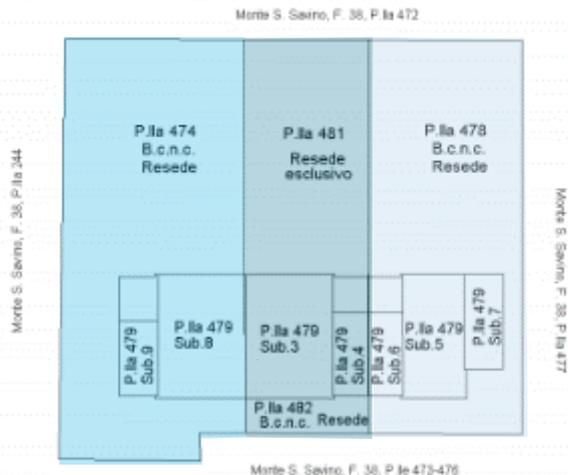
Post operam fabricato A



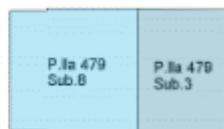
Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso Immobiliare – Fabbricato B

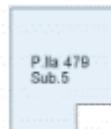
Piano Terra



Piano Primo Sottotetto



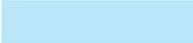
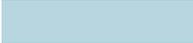
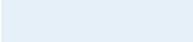
Piano Primo



Piano Secondo Sottotetto



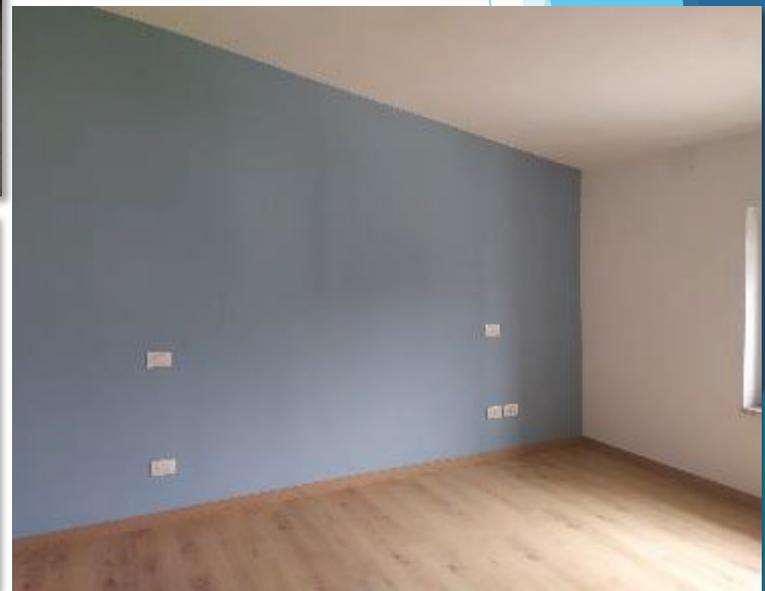
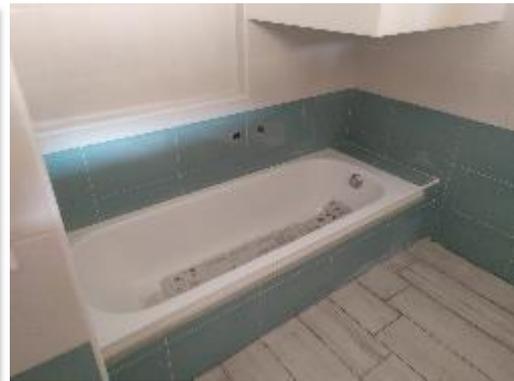
Il corpo **B** ospita tre unità immobiliari (**B1**, **B2** e **B3**), con relativo resede scoperto esclusivo, che le ingloba nei tre lati liberi per le due capotesta e per due nella centrale. La parte consistente del resede in questo caso è a valle, mentre la porzione ridotta è rivolta nella corte interna fronti-stante il corpo A, sulla quale sono dislocati i singoli cancelletti pedonali e carrabili di accesso nelle rispettive autorimesse. L'indipendenza anche in questo caso è rispettata, rimanendo a comune solamente la corte e la suddetta area di parcheggio/manovra.

-  **B1**
-  **B2**
-  **B3**

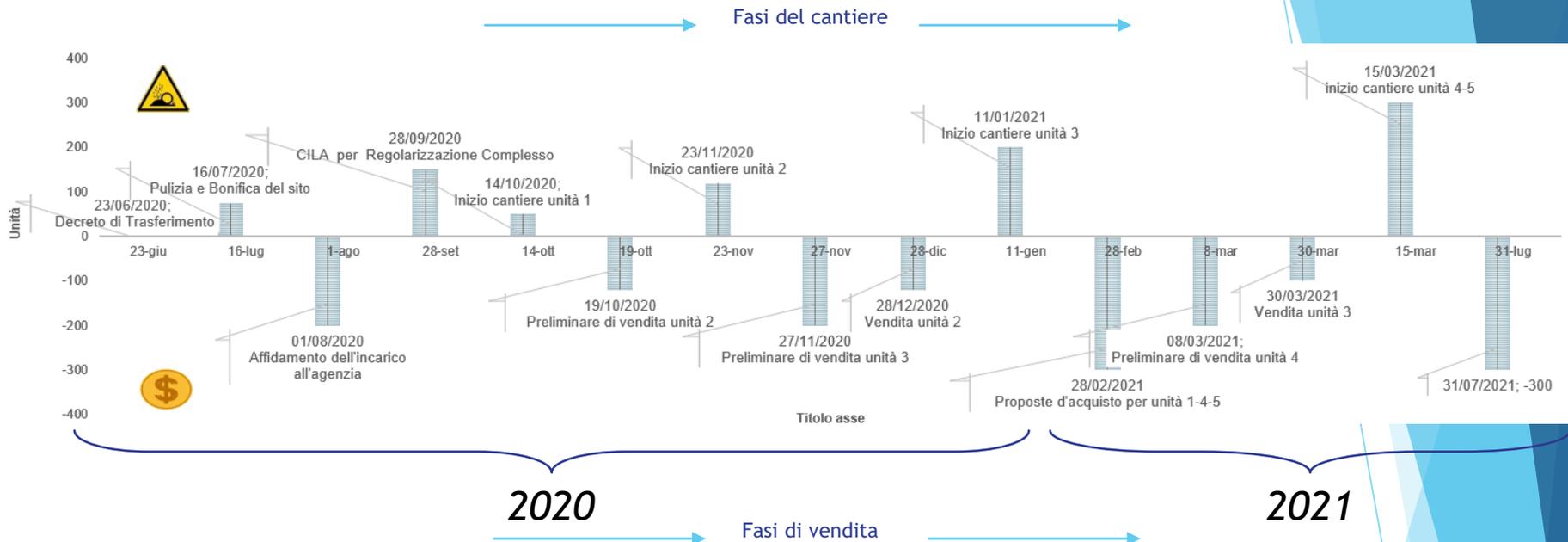
Ante operam fabricato B



Post operam unità B1



Sales strategy



DETTAGLI SEQUENZIALI PROGETTO

DATA	FASI PRINCIPALI	POSIZIONE	Colonna1	N. unità	Dati catastali
23/06/2020	Inizio progetto			unità 1	F 38 part 480 sub 1 e 2 part 475
16/07/2020	Pulizia e bonifica del sito			unità 2	F 38 part 480 sub 3 e 4 part 476
01/08/2020	Affidamento incarico ad agenzia			unità 3	F 38 part 479 sub 1 e 2 part 474
28/09/2020	Cila per regolarizzazione del compless			unità 4	F 38 part 479 sub 3 e 4 part 481
14/10/2020	Inizio cantiere unità 1			unità 5	F 38 part 480 sub 5, 6 e 7 part 478
19/10/2020	Preliminare di vendita unità 2				
23/11/2020	Inizio cantiere unità 2				
27/11/2020	Preliminare di vendita unità 3				
28/12/2020	Rogito per la vendita unità 2				
11/01/2021	Inizio cantiere unità 3				
28/02/2021	Proposte d'acquisto per unità 1-4-5				
08/03/2021	Preliminare di vendita unità 4				
30/03/2021	Vendita unità 3				
15/03/2021	Inizio cantiere unità 4-5				
31/07/2021	Vendita unità 1-4-5				