



PALAZZO TUMMINELLI

COSTRUZIONI E GESTION I srl

Via Cimarosa n.5-Bagheria

PALAZZO TUMMINELLI
Via Maggiore Francesco Perni
Palermo

OGGETTO: Progetto di ristrutturazione di un fabbricato ubicato fra la via Maggiore Francesco Perni e la via Patricolo, finalizzato alla realizzazione n.26 mini appartamenti.

PREMESSA: Trattasi di un intervento di ristrutturazione di un fabbricato cielo terra, finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale di miniappartamenti, da adibire ad affitti di breve/medio termine.

L'operazione immobiliare si pone l'obiettivo di realizzare e vendere mini unità immobiliari, rivolgendo la propria attenzione allo sperimentato mercato degli investitori immobiliari, attratti da un alto rendimento a fronte di un modesto investimento.

Ulteriore aspetti attrattivi per gli investitori immobiliari sono dati sia dalla circostanza che questo tipo di locazioni non da problematiche dettate dall'incertezza dell'incasso, sia dalla possibilità di attuare un recupero fiscale del 12,5% dell'intero costo di acquisto, coi come previsto dal comma 3 dell'articolo 16-bis del TUIR, poiché si tratta di immobile interamente ristrutturato da un'impresa edile, detto recupero fiscale che viene rateizzato in 10 anni é a favore del soggetto acquirente e mitiga del 25% il costo reale dell'investimento.

L'ubicazione dell'immobile, che trae accesso dalla via Maggiore Francesco Perni, é in una posizione strategica, in quanto alla distanza di meno di 1 km si trova sia l'area universitaria di Viale delle Scienze (polo universitario di Palermo) sia le aree ospedaliere del Policlinico, del Civico e dell'Ospedale dei Bambini, equidistante vi é anche la stazione ferroviaria centrale di Palermo.

Il progetto é stato sviluppato in funzione degli utilizzatori finali (affittuari), considerando gli studenti universitari fuori sede un bacino ideale di clienti affittuari; infatti ciascun appartamento sarà munito di due vani e due wc, in modo da poter essere agevolmente sub-locato a due diversi utilizzatori i quali avrebbero un uso del tutto indipendente di una porzione di unità immobiliare.

Gli stessi alloggi nel periodo estivo, potrebbero attingere anche al mercato degli affitti brevi a turisti, incrementando ancor di più la capacità reddituale dell'investimento. Lo sviluppo del fabbricato e la sua posizione sono strategiche per poter essere utilizzati per entrambe le finalità, trovandosi anche a poche centinaia di metri dal mercato storico di Ballarò e dalla via Maqueda.

L'obiettivo è di proporre le unità immobiliari ad acquirenti investitori che comprano per destinare l'immobile alla produzione di un reddito supplementare, mercato già positivamente sperimentato, avendo realizzato fra il 2021e il 2022 la ristrutturazione di un fabbricato in Via Balsamo n.12 a Palermo con n.44 minialloggi. Buona parte degli acquirenti sono stati investitori che lo hanno destinato prevalentemente al mercato degli affitti brevi. Agli stessi investitori verrà proposta la collaborazione già sperimentata con la Solemar Sicilia, società specializzata nella gestione degli affitti brevi, che offre servizi di reperimento dei clienti, check in/check out, pulizia, lavanderia, collaborazione già ampiamente sperimentata dal nostro gruppo sia per l'iniziativa di via Balsamo, già precedentemente citata sia per la gestione di ulteriori immobili del gruppo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Il fabbricato si sviluppa per buona parte in tre piani fuori terra, una sola unità immobiliare si trova posizionata al terzo piano (senza ascensore) quest'ultima con accesso e corpo scala indipendente. Alcune unità immobiliari sono muniti di terrazzi di pertinenza ad uso esclusivo.

L'accesso avviene dalla via Maggiore Perni attraverso un androne condominiale che porta sia ad un atrio interno sia all'ampio corpo scala. Nello sviluppo progettuale si è preferito rinunciare all'installazione di un ascensore, in quanto il fabbricato si sviluppa essenzialmente in tre piani furi terra (PT-1-2), sia per ridurre al minimo i costi condominiali sia per gli utilizzatori a cui è destinato (studenti universitari) per i quali due piani di scala non rappresenteranno di certo un problema.

La data di costruzione del fabbricato pur se antecedente al 1942, nell'attuale consistenza è riconducibile agli anni cinquanta, con una struttura portante in muratura e solai in cemento. Lo sviluppo progettuale ha dovuto tener conto della muratura strutturale esistente, nella quale si sono potuti realizzare dei minimi interventi di nuova foratura. I prospetti, che si presentano gradevoli nelle simmetrie verranno interamente revisionati e resi uniformi nel materiale di finitura, che comunque manterrà l'attuale coloritura chiara delle terre naturali. Gli infissi esterni, pur rimendo delle attuali dimensioni e caratteristiche, verranno sostituiti con vetrate in PVC, le persiane verranno sostituite realizzandole in alluminio di colore marrone venato, le serrande verranno sostituite con nuove doghe di colore marrone. Tutte le pavimentazioni saranno rifatte, tutti gli impianti idrici ed elettrici saranno di nuova realizzazione e a norma di legge. Ogni stanza sarà munita di climatizzatore a pompa di calore. La scala condominiale, ampia nelle sue dimensioni e di gradevole sviluppo, sarà interamente revisionata e imbiancata

ANALISI DELLA CAPACITA' REDDITUALE PER GLI ACQUIRENTI

-capacità reddituale

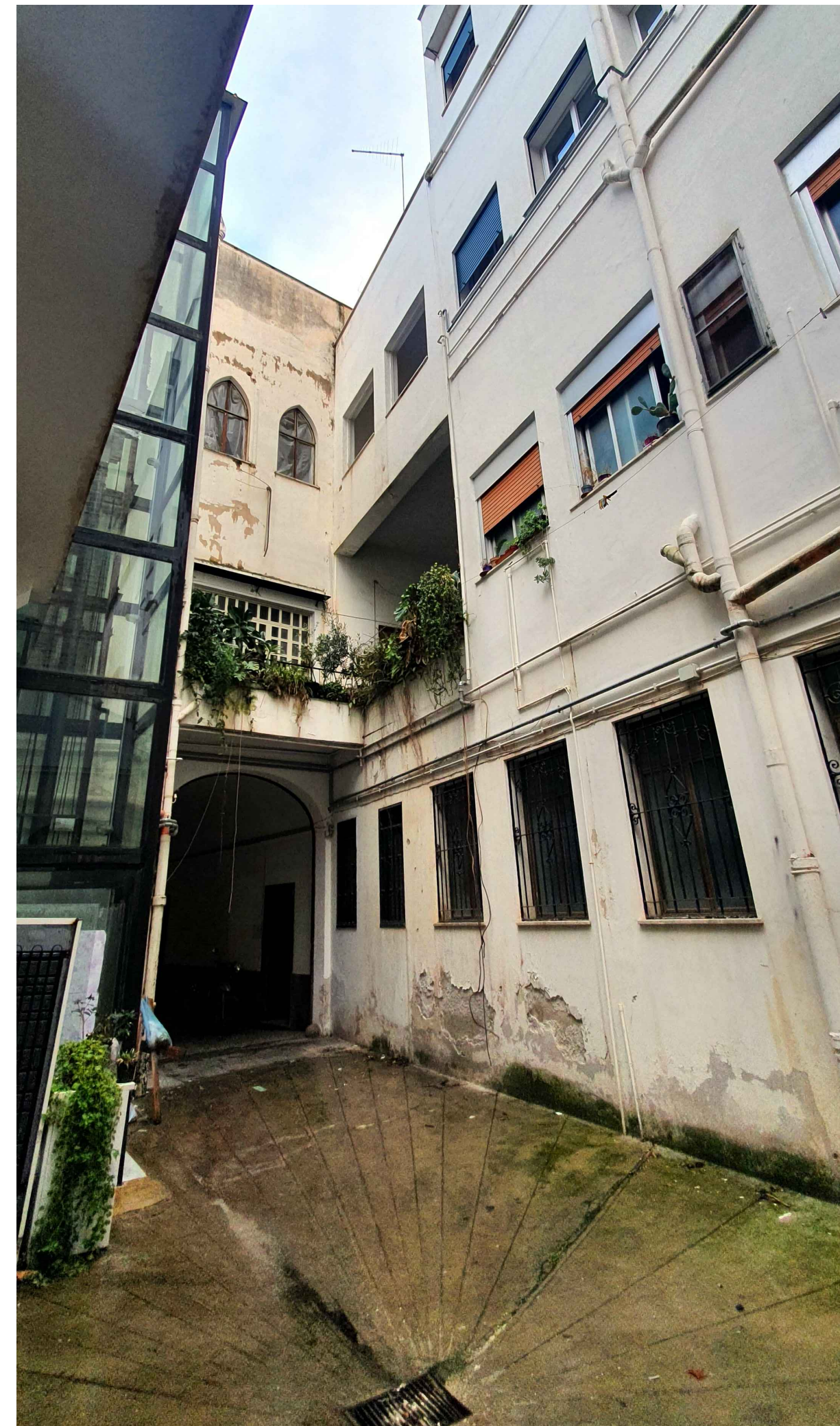
Analizziamo la capacità reddituale prendendo come riferimento un'unità immobiliare identificata sui grafici progettuali con la sigla “**BT**” posta al piano terra, costituita da due stanze e due wc, con possibilità quindi di locazione a due studenti diversi, i quali avranno la possibilità di essere del tutto indipendenti pur affittando una porzione d'abitazione. Detta unità immobiliare della superficie di mq. 42,45 viene proposta in vendita ad €.127.350,00 oltre iva 4% = €. 132.444,00, con un recupero fiscale decennale di €. 16.555,50, quindi ad un costo reale di €. 115.888,50.

Da una semplice indagine di mercato si è riscontrato che nei pressi dell'università, una stanza all'interno di un appartamento condiviso, quindi con bagno e cucina in comune, viene locata a €.350/00 mese, una stanza con bagno ad uso esclusivo (ma non in camera) e con la cucina in comune viene locata a €.400/00 mese. Senza considerare i vantaggi della nostra proposta rispetto al dover condividere i servizi e cucina con altre persone che spesso non si conoscono, e considerato che si tratta di immobile totalmente ristrutturato, consideriamo di poter locare una camera almeno €.350,00 mese, quindi con una capacità reddituale di €.700 mese per nove mesi. Poniamo di locare le stesse stanze per i mesi estivi, ipotizzando una resa di €.1.000 mese. In questa semplice e riduttiva ipotesi, la nostra unità immobiliare tipo avrebbe una capacità reddituale di:
€. 700,00 x 9 mesi = €. 6.300,00
€.1.000,00 x 3 mesi = €. 3.000,00
Totale €. 9.300,00 anno al lordo delle tasse.

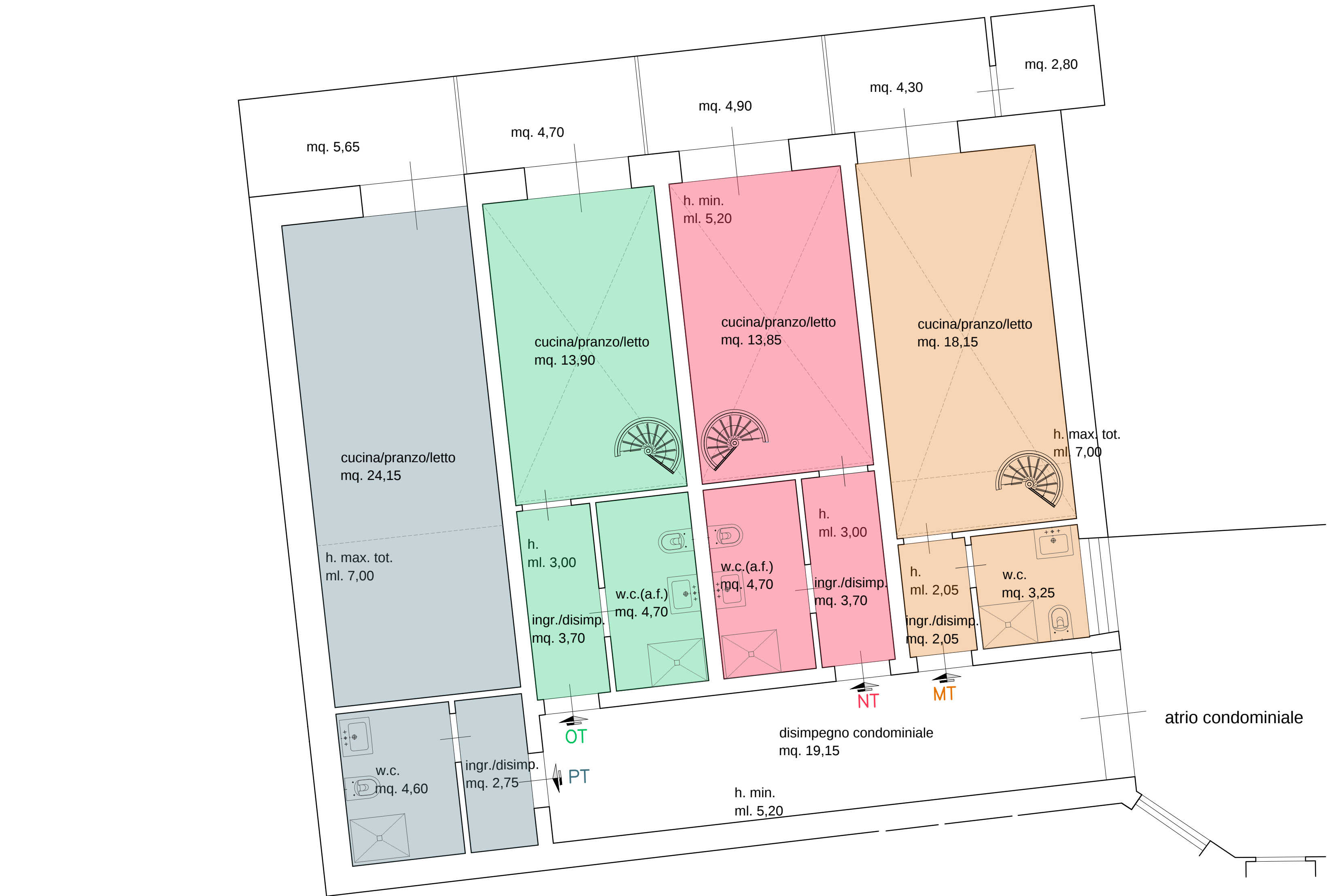
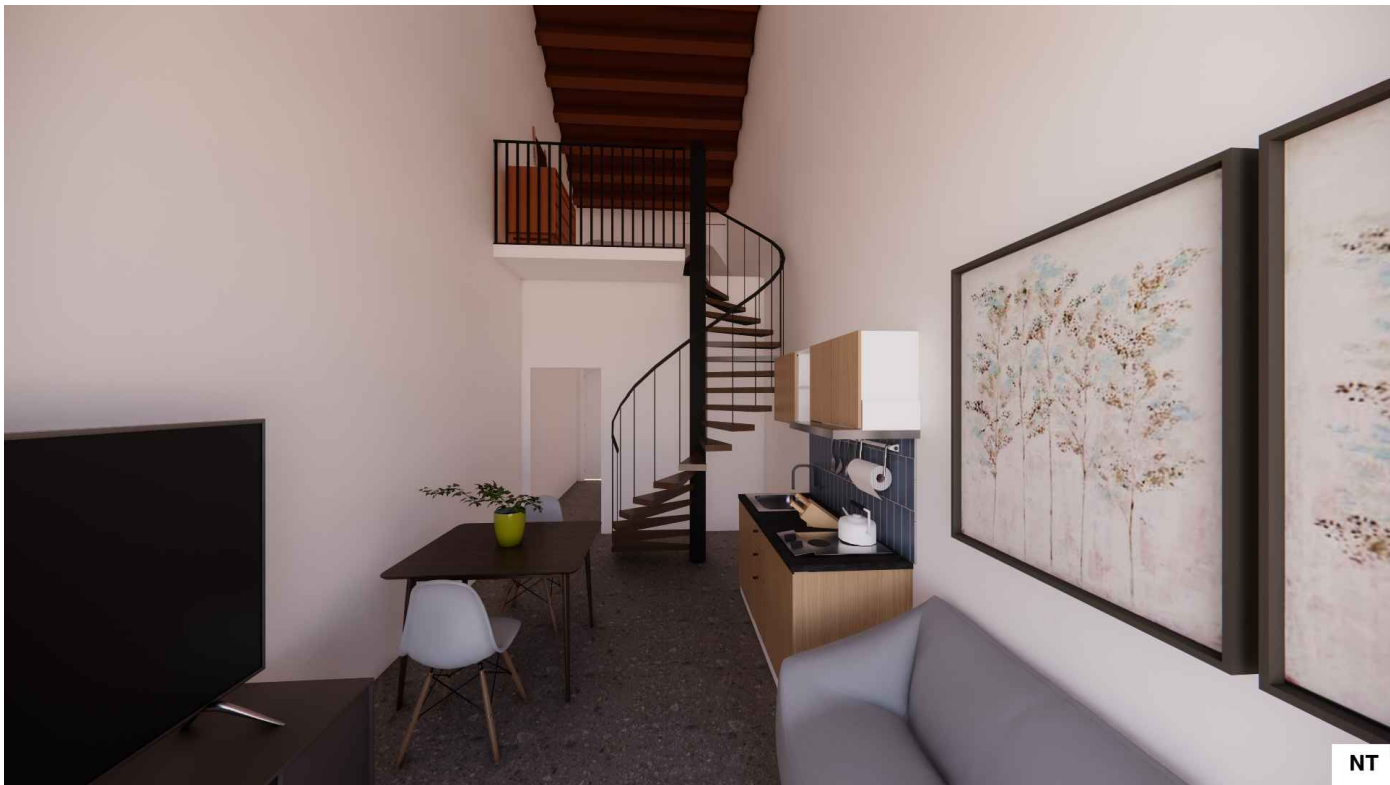
-analizzando il tasso di redditività in funzione del costo iniziale di €. 132.444 si avrebbe un rendimento di circa 7% lordo annuo;
-poiché l'acquirente potrà godere di un recupero fiscale decennale del 12,5 % del costo dell'acquisto, il costo reale di €. 115.888,50 il tasso di redditività sale fino al 8% lordo annuo circa.
Nell'ipotesi di acquisto con mutuo, considerando una finanziabilità fino all'80% si avrebbe un finanziamento di €.106.310 da restituire in 25 anni ad una rata mensile di €.450/mese.

-analizzando la futura fungibilità dell'unità immobiliare, si ritiene che questa non possa variare nell'appetibilità che oggi ha sul mercato, in quanto la singolare ubicazione del fabbricato compreso fra l'area ospedaliera e il polo universitario, la richiesta frenetica di unità immobiliari dal costo relativamente basso, con una redditività elevata, non possa che mantenere quantomeno invariata la fungibilità dell'unità di che trattasi.

Bagheria, li 24/04/2024







APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI PALERMO
IN VIA MAGGIORE PERNI N. 17 **PIANO TERRA**
SCALA 1:50



APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI PALERMO
IN VIA MAGGIORE PERNI N. 17 **PIANO TERRA (SOPPALCO)**
SCALA 1:50

PIANO TERRA (EX MAGAZZINO)_REV. F

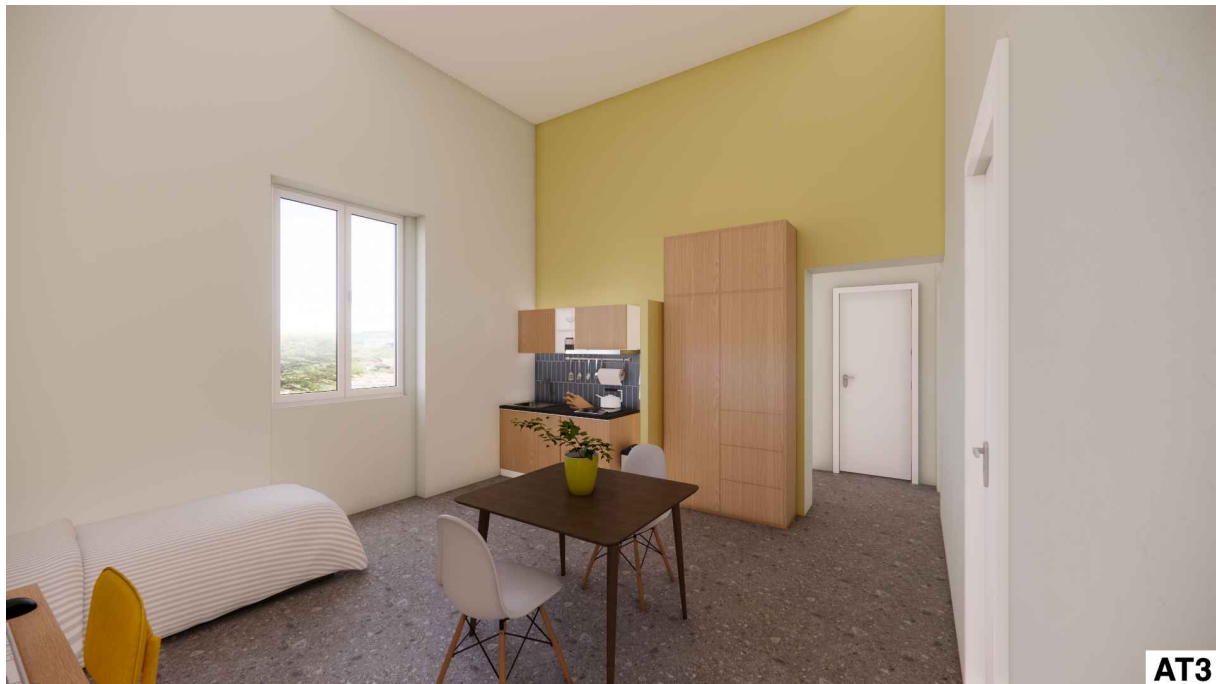
MT	NT	OT	PT
Appartamento MT = 38,35 mq Terrazzo scoperto = 7,10 mq / 5 = 1,42 mq Superficie commerciale= 39,77 mq	Appartamento NT = 37,45 mq Terrazzo scoperto = 4,90 mq / 5 = 0,98 mq Superficie commerciale= 38,43 mq	Appartamento OT = 37,60 mq Terrazzo scoperto = 4,90 mq / 5 = 0,98 mq Superficie commerciale= 38,58 mq	Appartamento PT = 38,80 mq Terrazzo scoperto = 5,65 mq / 5 = 1,13 mq Superficie commerciale= 39,93 mq



AT1



AT2

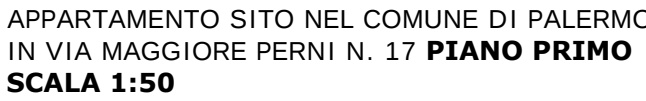


AT3

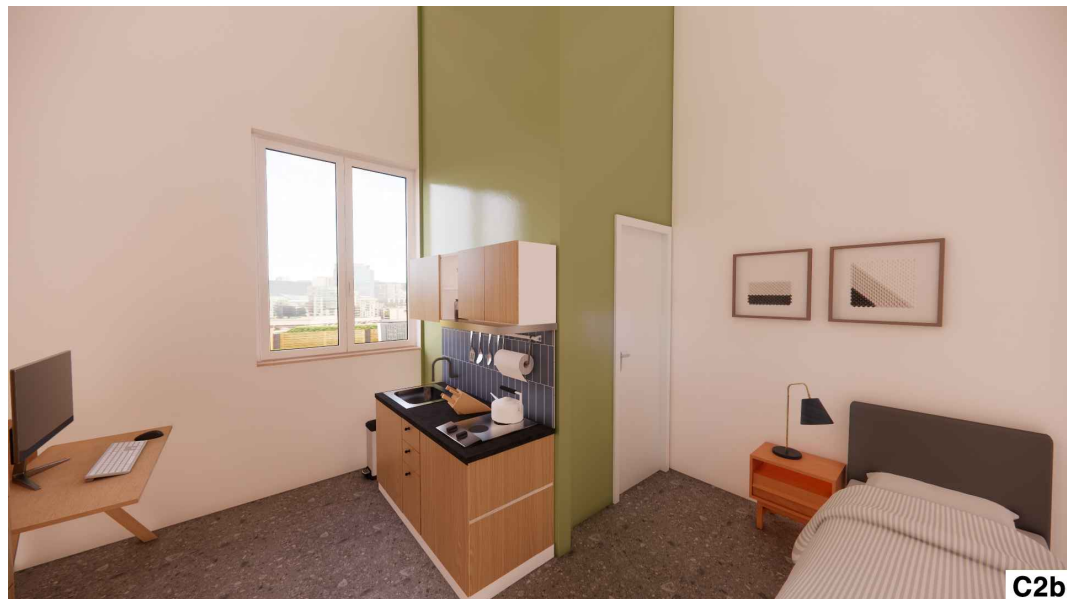
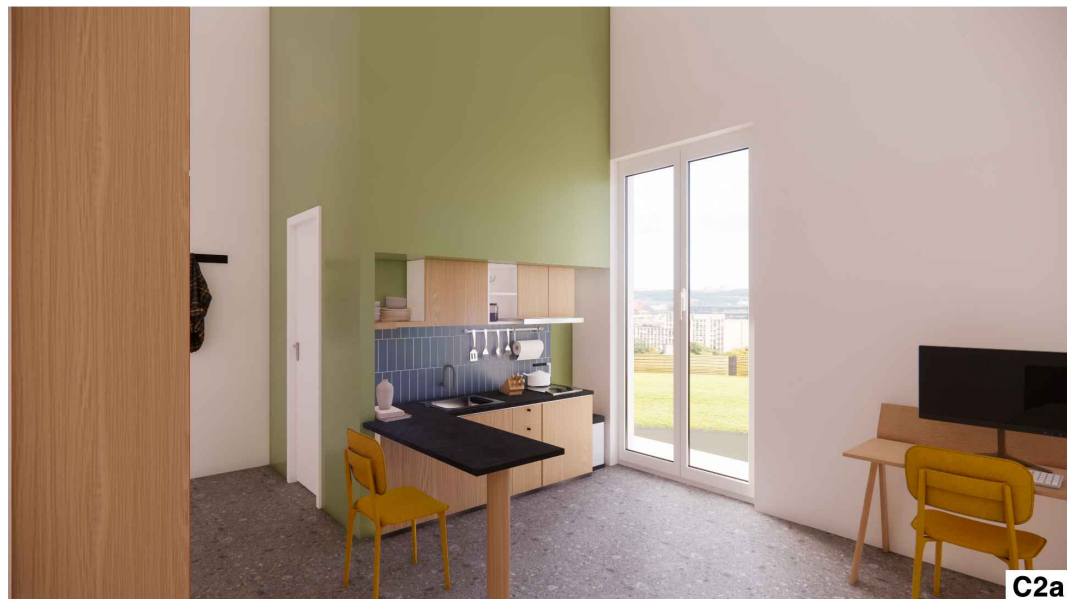
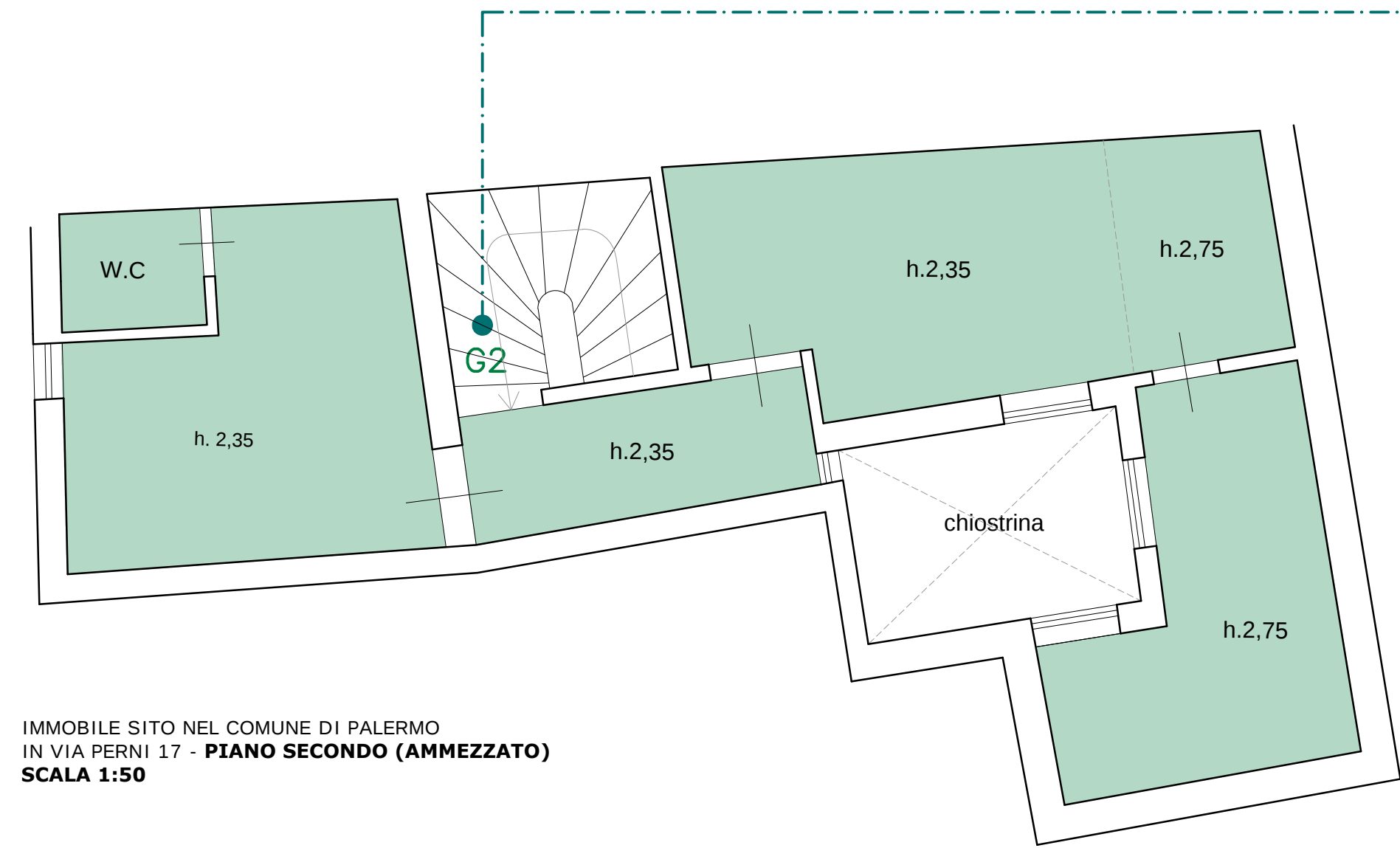


APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI PALERMO
IN VIA MAGGIORE PERNI N. 17 **PIANO TERRA**
SCALA 1:50

PIANO TERRA (LATO SX)_REV. F			
AT	BT (VENDUTO)	CT	DT
Appartamento AT = 99,55 mq	Appartamento BT = 42,45 mq	Appartamento CT = 64,00 mq	Appartamento DT = 43,90 mq
Superficie commerciale= 99,55 mq	Superficie commerciale= 42,45 mq	Superficie commerciale= 64,00 mq	Superficie commerciale= 43,90 mq

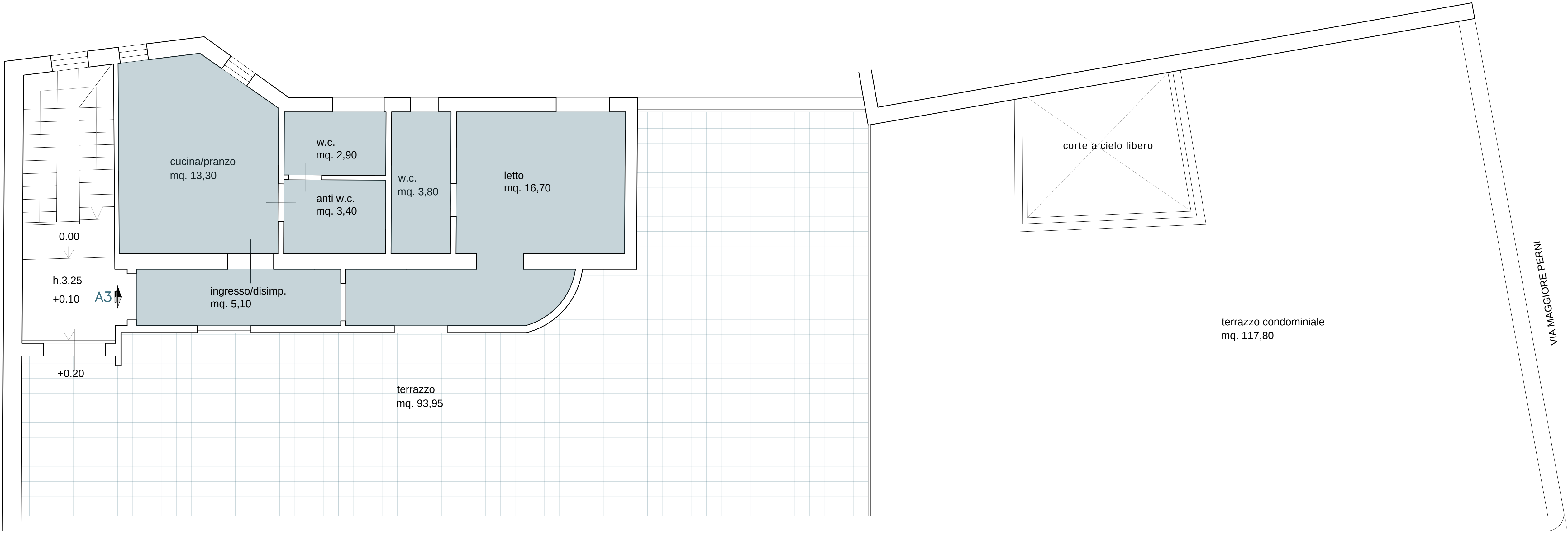


PIANO PRIMO (LATO DX)_REV. F			
F1 (VENDUTO)	G1 (VENDUTO)	H1 (VENDUTO)	L1 (VENDUTO)
Appartamento F1 = 43,30 mq Terrazzo coperto = 27,50 mq / 2 = 13,75 mq Superficie commerciale= 57,05 mq	Appartamento G1 = 55,50 mq Piano ammezzato = 42,00 mq / 2 = 21,00 mq Superficie commerciale= 76,50 mq	Appartamento H1 = 41,20 mq Superficie commerciale= 41,20 mq	Appartamento L1 = 46,45 mq Balcone = 5,65 mq / 3 = 1,88 mq Superficie commerciale= 48,33 mq



PIANO SECONDO_REV. F	
A2	B2
Appartamento A2 = 58,70 mq Balcone = 2,25 mq / 3 = 0,75 mq Superficie commerciale= 59,45 mq	Appartamento B2 = 38,65 mq Terrazzo coperto = 8,90 mq / 2 = 4,45 mq Superficie commerciale= 43,10 mq
C2	D2
Appartamento C2 = 43,45 mq Balcone = 2,25 mq / 3 = 0,75 mq Superficie commerciale= 44,20 mq	Appartamento D2 = 47,05 mq Balcone = 2,25 mq / 3 = 0,75 mq Superficie commerciale= 47,80 mq
E2	F2 (VENDUTO)
Appartamento E2 = 51,25 mq Terrazzo coperto = 9,35 mq / 2 = 4,68 mq Superficie commerciale= 55,93 mq	Appartamento F2 = 43,35 mq Terrazzo scoperto = 27,50 mq / 5 = 5,50 mq Superficie commerciale= 48,85 mq
G2	H2
Appartamento G2 = 56,00 mq Piano ammezzato = 42,00 mq / 2 = 21,00 mq Superficie commerciale= 77,00 mq	Appartamento H2 = 67,10 mq Balcone = 2,45 mq / 3 = 0,82 mq Superficie commerciale= 67,92 mq
L2 (VENDUTO)	
Appartamento L2 = 48,15 mq Balcone = 4,90 mq / 3 = 1,63 mq Superficie commerciale= 49,78 mq	





VIA PATRICOLO

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PALERMO
IN VIA PERNI 17 - **PIANO TERZO**
SCALA 1:50

PIANO TERZO_REV. F.2	
A3	
Appartamento A3 = 56,45 mq Terrazzo scoperto = 93,95 mq / 5 = 18,79 mq Superficie commerciale= 75,24 mq	