

## Sviluppo piano economico-finanziario per acquisto immobile e rivendita dopo 20 anni di locazione

### IMMOBILE CORSO CAVOUR 36 - PERUGIA

	Acquisto	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<b>Proventi della locazione</b>																					
Ricavi potenziali lordi da locazione		7.500	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Perdite per immobile sfitto																					
Affitti non incassati																					
<b>Ricavi effettivi lordi</b>		<b>7.500</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
<b>Spese</b>																					
Condominio o spese di gestione		(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)	(960)
Manutenzione																					
Assicurazione																					
Altri costi																					
Spese non ricorrenti					(2.400)		(1.000)			(850)								(850)			
IMU/TASI 7,6 x mille		(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)	(775)
Imposte dirette 10,0%		(750)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)
<b>Totale spese operative</b>		<b>(2.485)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(5.035)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(3.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(3.485)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(3.485)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(2.635)</b>
<b>Reddito Operativo</b>		<b>5.015</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>3.965</b>	<b>6.365</b>	<b>5.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>5.515</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>5.515</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>
Riserva annuale accantonata																					
<b>Cash Flow al servizio del debito</b>		<b>5.015</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>3.965</b>	<b>6.365</b>	<b>5.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>5.515</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>5.515</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>	<b>6.365</b>
<b>Rimborso mutuo</b>																					
Pagamento capitale		(5.412)	(5.478)	(5.544)	(5.611)	(5.678)	(5.747)	(5.816)	(5.886)	(5.957)	(6.029)	(6.102)	(6.176)	(6.250)	(6.326)	(6.402)	(6.479)	(6.557)	(6.636)	(6.716)	(6.798)
Pagamento interessi		(1.429)	(1.364)	(1.298)	(1.231)	(1.164)	(1.095)	(1.026)	(955)	(884)	(813)	(740)	(666)	(592)	(516)	(440)	(363)	(285)	(205)	(125)	(44)
<b>Cash Flow dopo il servizio del debito</b>		<b>(1.827)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(2.877)</b>	<b>(477)</b>	<b>(1.477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>
<b>Flussi acquisto / Vendita</b>																					
Prezzo di acquisto	(152.000)																				
Imposte	(7.282)																				
Notaio (compravendita)	(1.500)																				
Provvigioni	(4.500)																				
Lavori ristrutturazione	(8.000)																				
Acquisto mobili	(6.500)																				
Notaio (mutuo)	(1.500)																				
Oneri finanziamento	(3.000)																				
Mutuo	121.600																				
Provento cessione immobile																					207.432
Esborso per estinzione mutuo																					
Spese di ripristino / Provvigioni																					(5.000)
<b>Cash Flow Netto</b>	<b>(62.682)</b>	<b>(1.827)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(2.877)</b>	<b>(477)</b>	<b>(1.477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(477)</b>	<b>(477)</b>	<b>201.956</b>
<b>DSCR</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
<b>Cap rate</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Leveraged Cash-on-Cash</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>

## Prospetto riepilogativo acquisto immobile e rivendita dopo 20 anni di locazione



**● IMMOBILE CORSO CAVOUR 36 - PERUGIA**

**€ 152.000**

3 locali | 95 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 2 piano

Anno di costruzione: 1996  
Box auto: SI

Venditore: Michela - PIAN  
347/1234567

**Costi accessori**

- Spese notaio € 1.500
- Provvigioni € 4.500
- Lavori di ristrutturazione € 8.000
- Acquisto mobili € 6.500
- Totale costi accessori € 20.500**

**Aspetti fiscali**

Tipo di acquisto	esente IVA
Opzione prezzo-valore	SI
Prima casa	NO
Rendita catastale	€ 606,84
▪ IVA	€ 0
▪ Imposta di registro	€ 6.882
▪ Imposte ipocatastali	€ 100
▪ Bolli e altre imposte	€ 300
<b>Totale imposte</b>	<b>€ 7.282</b>
Aliquota IMU	7,6 x mille
Aliquota tassazione	10,0%

**Aspetti finanziari**

Loan To Value	80,0%
Importo finanziato	€ 121.600
Eventuale maxirata finale	€ 0
Tasso nominale	1,2%
Durata (5-30 anni)	20 anni
▪ Oneri finanziamento	€ 3.000
▪ Spese notaio	€ 1.500
<b>Totale costo finanziamento</b>	<b>€ 4.500</b>
Rata mensile	€ 570,15
Rimborso totale	#####
Interessi totali	€ 15.235,62

**Aspetti operativi**

Canone affitto	750 €/mese
Primo affitto dopo...	2 mesi
Crescita annua affitto	0,0%
Tasso di sfritto	0,0%
Affitti non incassati	0,0%
▪ Condominio	80 €/mese
▪ Manutenzione	0 €/mese
▪ Assicurazione	0 €/mese
▪ Altri costi / Riserva	0 €/mese
<b>Totale costi mensili</b>	<b>80 €/mese</b>
Crescita annua spese	0,0%

**Spese straordinarie (€/anno)**

2022	0	2032	0
2023	0	2033	0
2024	0	2034	0
2025	2.400	2035	0
2026	0	2036	0
2027	1.000	2037	0
2028	0	2038	850
2029	0	2039	0
2030	850	2040	0
2031	0	2041	0

Data di acquisto: gennaio 2022

▪ Costo immobile	€ 152.000
▪ Spese accessorie	€ 20.500
▪ Spese per imposte	€ 7.282
▪ Spese finanziamento	€ 4.500
<b>Costo totale</b>	<b>€ 184.282</b>

Periodo possesso: 20 anni

Valore corrente	€ 170.000
Crescita annua	1,0%
Spese ripristino/Provv.ni	€ 5.000
Valore alla vendita	€ 207.432
Esborso estinzione mutuo	€ 0

Gross Rental Yield	<b>4,9%</b>
Rata mutuo/Canone affitto	<b>76,0%</b>

Cap rate medio	<b>3,3%</b>
Leveraged IRR	<b>5,2%</b>
Leveraged Cash-on-Cash medio	<b>-1,1%</b>
NPV investimento @ 5,0%	<b>2.706</b>