

SCHEDA COMMERCIALE – OPERAZIONE DI INVESTIMENTO

Ubicazione: Zona centrale ACI – Sassuolo (MO)

Superficie: 90 mq

Prezzo richiesto: € 110.000

Scenario Operazione

Voce	Importo Stimato
Acquisto	€ 110.000
Cambio destinazione + tecnici	€ 8.000
Ristrutturazione media	€ 49.500
Catasto + APE + imprevisti	€ 3.000
TOTALE INVESTIMENTO	€ 170.000 circa

Simulazione Affitto

Canone stimato: € 800 / mese

Reddito annuo: € 9.600

Rendimento lordo: 5,6%

Rendimento netto (cedolare secca 21%): circa 4,4%

Simulazione con Mutuo (70%)

Mutuo: € 77.000 – 25 anni – tasso ipotizzato 3,5%

Rata mensile: circa € 385

Cashflow mensile positivo stimato: € 280 – 300

Posizionamento Strategico

Operazione patrimoniale a redditività stabile in zona centrale consolidata. Investimento orientato alla costruzione di rendita nel tempo, con contributo dell'inquilino alla copertura del debito e crescita del patrimonio.