



# PALAZZO WHITAKER

[www.palazzowhitaker.it](http://www.palazzowhitaker.it)







# CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'acquisizione di un edificio di nuova costruzione ma abbandonato da 15 anni con la sola struttura realizzata e tompagnata, e la sua definizione di ogni aspetto costruttivo.

Il Palazzo è disposto su 5 elevazioni fuori terra oltre piano cantinato adibito a box e posti auto.

Il Palazzo dispone di 12 appartamenti, due per piano, con tagli di metratura differenti, per un totale di .....mq. interni calpestabili, mq.....di balconi e terrazzi, mq.....di giardino di pertinenza dei due appartamenti di piano terra.

Uno degli appartamenti resterà in permuta nella proprietà dell'attuale venditore.

Il Palazzo è fornito di ascensore, tutti gli appartamenti sono molto luminosi in quanto godono di una doppia esposizione, di ampi balconi, e gli appartamenti dal 2 piano al 4 piano godono anche di una vista mare incantevole.

Ogni appartamento disporrà di un posto auto o di un box nel piano cantinato raggiungibile direttamente con l'ascensore interno.

L'importanza esclusiva della location, in quanto ci troviamo in una zona residenziale della città, a pochi passi dal centro storico, ed a soli 200 metri dal mare e dal rinomato circolo dei canottieri di Marsala, rende questo progetto unico e introvabile.





# CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

La scarsità di edifici di nuova costruzione in questa zona e la grande richiesta che c'è sul mercato di immobili con queste caratteristiche consentirà una rapida vendita degli appartamenti, ad un prezzo sicuramente superiore ai nostri preventivi.

Le rifiniture interne saranno di livello adeguato alla zona in cui ci troviamo ed al target di clientela che sarà interessata all'acquisto.

I prezzi per immobili simili nella zona, ma già con 15 anni di costruzione, sono intorno ai €. 1.500,00 al mq. Noi proporremo dei prezzi che variano dai 1.500,00 al mq. ai 2.500,00 al mq. per i piani alti con vista esclusiva sul mare. Appliciamo dei prezzi che riteniamo bassi al fine di favorire una immediata vendita di tutti gli appartamenti nel più breve tempo possibile.

La plusvalenza stimata al termine dell'operazione è pari al .....





# LA ZONA



PalazzoWhitaker si trova in via withaker 42, un quartiere residenziale della città di Marsala.

Una location particolarmente amata dai cittadini marsalesi in quanto dista solo 200 metri dal mare e dal rinomato ed esclusivo Circolo dei Canottieri, ma allo stesso tempo si trova anche a pochi passi anche dal centro storico della città.

Via withaker è una strada a senso unico, non molto trafficata, e quindi consente anche una certa tranquillità ai residenti, e con ampia possibilità di parcheggio.

Il quartiere è composto da edifici di recente costruzione, con la presenza di tutti i servizi indispensabili, a pochi metri dalla fermata autobus, dalla scuola, dai negozi di vicinato.



**VIA WITHAKER, 42**





# PROJECT



# CONTO ECONONOMICO PREVISIONALE DELL'OPERAZIONE

Nelle tabelle riportate di seguito viene data evidenza dei costi e dei ricavi stimati dell'operazione immobiliare.  
**Si stima che l'operazione possa generare ricavi per € 2.200.000,00 e un utile lordo di circa € 2.500.000,00 prima delle imposte.**

Nella tabella dei costi sono inclusi gli oneri finanziari (interessi) che matureranno sul finanziamento sottoscritto dagli investitori tramite la piattaforma, previsto con una durata di 12 mesi.

| COSTI                  |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Acquisto               | € 400.000,00                            |
| Imposta di registro    | € 40.000,00                             |
| Oneri notarili + tasse | € 3.000,00                              |
| Costi di costruzione   | € 700.000,00                            |
| Studio tecnico         | € 30.000,00                             |
| Oneri finanziari       | €                                       |
| Costo polizze          | su €800.000,00<br>di caparra €25.000,00 |
| <b>COSTI TOTALI</b>    | <b>€1.174.000,00</b>                    |

| RICAVI PRUDENZIALI   |                      |
|----------------------|----------------------|
| Vendita 11 unità     | € 1.690.000,00.      |
| <b>RICAVI TOTALI</b> | <b>€1.690.000,00</b> |

| RICAVI PREVISTI      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Vendita 11 unità     | € 2.500.000,00       |
| Allacciamenti        | €20.000,00           |
| <b>RICAVI TOTALI</b> | <b>€2.520.000,00</b> |

**UTILE PREVIDENZIALE PREVISTO LORDO € 516.000,00  
PARI AL 44% DI ROI GENERALE**



# STRUTTURA FINANZIARIA DELL'OPERAZIONE

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva delle fonti di capitale previste per lo sviluppo dell'operazione immobiliare **"PALAZZO WHITAKER"**

**Caso target: € 950.000,00**

| SOGGETTO                 | RUOLO                       | IMPORTO               | %           |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| COMPROCASE SRL           | Società offerente           | € 100.000,00          | 8,52%       |
| ERESI SALVO              | Proprietario Edificio       | € 350.000,00          | 29,81%      |
| BERTOLINO SRL            | Società appaltatrice lavori | € 100.000,00          | 8,52%       |
| PARTNER FORNITORI        | Fornitori di materiale      | € 150.000,00          | 12,78%      |
| PIATTAFORMA CROWDFUNDING | Crowdfunders da cercare     | € 474.000,00          | 40,37%      |
| PIATTAFORMA CROWDFUNDING | Crowdfunders già presenti   | € 100.000,00          | 8,52%       |
|                          | <b>TOTALE</b>               | <b>€ 1.174.000,00</b> | <b>100%</b> |

L'operazione si fonda su una struttura finanziaria bilanciata e solida che vede la coesistenza di capitale proprio, capitale della società appaltatrice, capitale delle società fornitrici di materiale e raccolta in lending crowdfunding con investitori già disponibili per l'operazione. La raccolta corrisponde a meno del 50% dei costi previsti.

La partecipazione all'operazione immobiliare da parte di tanti soggetti conferma ulteriormente la sua validità commerciale e finanziaria.

Le somme raccolte attraverso la campagna di lending crowdfunding saranno versate su un conto corrente dedicato e verranno impiegate esclusivamente per finanziare le diverse fasi di avanzamento dei lavori legati al progetto immobiliare. Garantendo così trasparenza e tracciabilità nell'utilizzo dei capitali raccolti. Il tutto gestito e monitorato dalla piattaforma di crowdfunding immobiliare, autorizzata e vigilata da CONSOB e BANCA D'ITALIA.

La commercializzazione degli immobili e le strategie di Marketing conseguenziali verranno curate dal gruppo Retecasa, agenzie immobiliari leader del settore e presenti in tutta Italia e nella città di Marsala da oltre 35 anni.



# IL MONDO ROUND GROUP IN ITALIA



Round Group  
dispone di una rete  
d'agenzie capillari  
in tutto il territorio  
nazionale



Uffici e show room: Via Carbone 39 - 90151 Palermo Tel. 091454582 - [palermo1@retecasa.it](mailto:palermo1@retecasa.it)  
Via Carlo Cattaneo 42 - 91025 Marsala Tel. 0923083108 - [marsala@retecasa.it](mailto:marsala@retecasa.it)