

NETRAIS

URBAN REGENERATION

Operazione:
ANNIBALE DE GASPARIS 15
OCEANO ATLANTICO 239
Roma

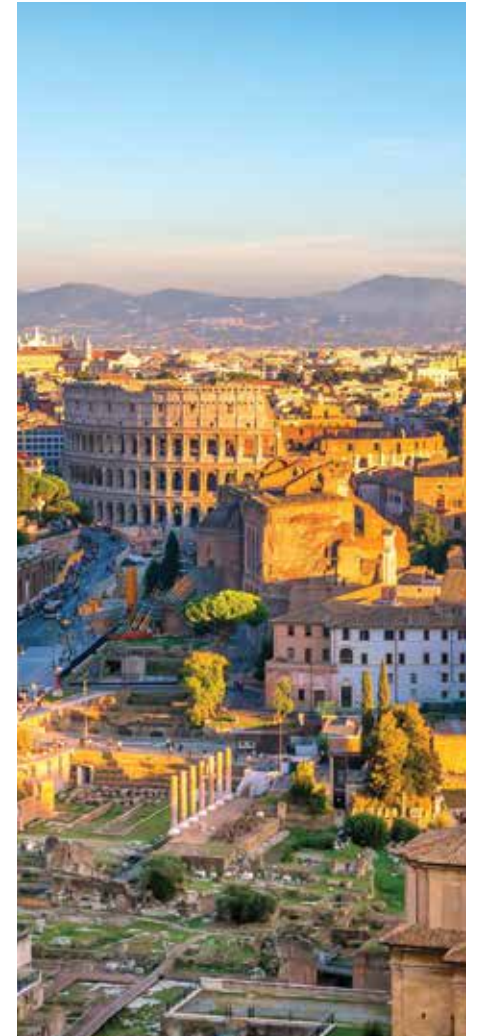
NETRAIS prende vita da un progetto dei fratelli Erika e Daniele Giovaruscio e si pone da subito un grande obiettivo: quello di **innovare il concetto di investimento immobiliare** e di poterlo sottoporre all'attenzione di tanti piccoli e medi investitori.

Dalla sua nascita, la società ha continuamente dimostrato uno dei capisaldi della sua vision: moltiplicare i processi di vendita in termini di quantità, di valore e attenzione al particolare.

Anche oggi, conferma i suoi successi contando numerose iniziative immobiliare nella città di Roma. L'elevato background rende **NETRAIS** un unicum nel suo genere: l'impresa è portatrice di **principi solidi**, strategie all'avanguardia e capacità manageriali di altissimo profilo.

A Roma e nel cuore della città trovano maggiori risposte le iniziative incentrate sul tema della **rigenerazione urbana** che rispondono alle più attuali esigenze dell'abitare moderno: sono occasione per contemporanei insediamenti residenziali di altissimo livello valoriale e qualitativo.

Il know-how permette dunque a **NETRAIS** di mostrarsi sempre all'altezza di operare in una città come Roma, caratterizzata da **sempre più alte aspettative** sia degli acquirenti finali che degli investitori.



L'azione di **NETRAIS** nasce per dare un valore aggiunto alle operazioni di rigenerazione urbana e di **frazionamento dei grandi immobili fermi sul mercato**, costruiti nel dopoguerra in pieno boom economico e oramai senza appeal sul mercato. Il suo orientamento è volto ad un'attenzione specifica alle nuove esigenze e in primis al recupero di appartamenti fatiscenti; questo la porta nella direzione di uno sviluppo inteso come **vivere sostenibile** e più vicino alle esigenze future.

Il panorama immobiliare di Roma, in cui opera la società, è inserito in un contesto difficile da gestire. **NETRAIS**, grazie al suo background esperienziale, mette in opera **progetti unici** in cui le necessità e l'estetica odierne si permeano con la storicità della città. Grazie a questa esperienza maturata, sono in fase di lancio e vedranno vita nei primi mesi del 2022 operazioni in altre città italiane. L'obiettivo ultimo è quello di esportare il proprio knowhow operativo in altri contesti europei.



TRACK RECORD OPERAZIONI F.LLI GIOVARUSCIO

OPERAZIONE	COSTO (€)	RICAVO (€)	ROI
1 - Via Manfredini	121.800	165.000	35,5%
2 - P.zza Lepanto	130.000	155.000	19,2%
3 - Via Sinuessa	378.700	465.000	22,8%
4 - Via Putti	396.000	475.000	19,9%
5 - Via Majorana	302.000	395.000	30,7%
6 - Via Toscani	390.200	468.000	19,9%
7 - Via Isidoro del Lungo	329.700	405.000	22,8%
8 - Via Davanzati	535.200	675.000	26,1%
9 - Via De Roberto	348.700	425.000	21,9%
10 - Via Bertelli	576.200	694.000	20,5%
11 - Via dei Colombi	188.000	235.000	25%
12 - Via Torrigio	173.700	220.000	26,6%
13 - Via dei Balestrucci	116.800	140.000	19,8%
14 - Via di Selva Nera	277.200	350.000	26,3%
15 - Via San Melchiade Papa	193.900	250.000	28,9%

TRACK RECORD OPERAZIONI F.LLI GIOVARUSCIO

OPERAZIONE	COSTO (€)	RICAVO (€)	ROI
16 - Via Polibio	453.500	570.000	25,7%
17 - Via Vignale	207.500	270.000	30,1%
18 - Via Bentivoglio	695.500	811.000	16,6%
19 - Via Moricca	674.300	820.000	20,7%
20 - P.zza Irnerio	446.400	545.000	22,1%
21 - Via Riace	582.700	754.000	29,4%
22 - Via Roccabernarda	550.000	720.000	31%
23 - Via Paganella	449.900	568.000	26,3%
24 - Via Ravizza	340.900	410.000	22,6%
25 - Via Pirandello	439.300	509.000	16%
26 - Via Trionfale	370.800	451.000	21,6%
27 - Via G. Da Pian del Carpine	163.500	225.000	37,6%
28 - Via Conforti	208.200	255.000	22,5%
29 - Via Vianello	221.800	295.000	33%
30 - Via Olivares	250.800	293.000	17%

TRACK RECORD OPERAZIONI F.LLI GIOVARUSCIO

OPERAZIONE	COSTO (€)	RICAVO (€)	ROI
31 - Via Bellarmino	507.600	620.000	22,2%
32 - Via dei Prati di Papa	373.400	465.000	24,5%
33 - Via Roiti	314.800	385.000	22,3%
34 - Via Capalti 1	199.900	240.000	20,0%
35 - Via Capalti 2	184.100	220.000	19,5%
36 - Via Odesidi da Gubbio	419.200	520.000	24,0%
37 - Circ. Gianicolense	337.800	400.500	18,5%
38 - Via Anneo Lucano	570.600	680.500	19%
39 - Via della Cicogna	138.990	182.000	30,9%
40 - Via della Magliana	339.000	400.000	18%
41 - Via Benedetto Croce	681.200	835.000	22,65%
42 - Viale dell'Oceano Atlantico	523.400	618.000	18,1%
43 - Via Zamboni	432.000	510.000	18,1%
44 - Via Pincherle	395.900	460.000	16,2%
45 - Via Parravano	368.700	425.000	18,2%

SCENARIO SINGOLO TRIMESTRE 2022 (stima)

Numero operazioni acquisto	5,08
Metratura media acquisto	140,00
Totale Mq acquistati	711,86
Valore medio operazione (€)	413.000,00
Prezzo medio acquisto/mq (€)	2.950,00

Capitale investito (€)	2.100.000,00
Ristrutturazione (€)	498.305,00
Costi acquisto (€)	408.000,00

Totale capitale investito (€) 3.000.000,00

Prezzo medio vendita/mq (€)	5.000,00
-----------------------------	----------

RICAVI VENDITA (€) 3.559.300,00

MARGINE LORDO TRIMESTRALE:
559.300,00 €

ROI: **18,4%**

MARGINE LORDO ANNUALE:
2.237.200,00 €

DE GASPARIS - OCEANO ATLANTICO: L'OPERAZIONE

È un **progetto di Urban Regeneration** (acquisto, frazionamento, personalizzazione e vendita) di **2 immobili a Roma**. Nel dettaglio stiamo parlando di:

- un appartamento in **Via Annibale De Gasparis 15**, con una superficie totale di circa 145 mQ, da cui verranno ricavati 2 trilocali ad uso residenziale;
- un appartamento in **Viale dell'Oceano Atlantico 239**, con una superficie totale di circa 143 mQ, da cui verranno ricavati 2 trilocali ad uso residenziale.

Gli immobili si trovano entrambi nel Municipio IX, in due quartieri limitrofi: il primo nel quartiere Giuliano-Dalmata, il secondo nel quartiere EUR.

È richiesto un finanziamento di Euro 450.000 per 18 mesi con interessi annui pari al 9,5%.

Interesse garantito del 14,25% anche se l'operazione viene chiusa anticipatamente alla data di maturazione dell'interesse.



DE GASPARIS - OCEANO ATLANTICO: I QUARTIERI

GIULIANO-DALMATA

Via Annibale De Gasparis si trova nella zona **Sud di Roma**, nel quartiere Giuliano-Dalmata. Il nostro immobile è vicino alle maggiori arterie di comunicazione della Capitale e a meno di 2km dalla fermata della Metro B Laurentina.

Giuliano-Dalmata è un quartiere ricco di storia, nato negli anni '40, che attira da sempre nuovi abitanti grazie alla disponibilità di tutti i servizi, agli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e soprattutto alla vicinanza al quartiere EUR (sede di uffici delle maggiori aziende italiane).

EUR

Viale dell'Oceano Atlantico si trova nella zona **Sud di Roma**, nel quartiere EUR. Il nostro immobile è vicino al GRA e a pochi metri dalla Via Cristoforo Colombo; inoltre dista meno di 2km dalle fermate della Metro B: Laurentina ed EUR-Palaspport.

L'**EUR** è un quartiere vivo dove trovano sede uffici di diverse grandi aziende italiane, ministeri ed enti. Il quartiere è nato tra la fine degli anni '30 e l'inizio degli anni '40. Grazie alla disponibilità di tutti i servizi, alla disponibilità dei mezzi pubblici e al facile collegamento con il litorale romano è una zona dove gli immobili sono molto richiesti.

Negli ultimi anni, diverse strutture residenziali dei quartieri in oggetto sono già state recuperate e la nostra attività di **Urban Regeneration** offre nuove soluzioni alla riqualificazione della zona.

DE GASPARIS - OCEANO ATLANTICO: DESCRIZIONE IMMOBILI



Ogni immobile verrà frazionato e totalmente ristrutturato **in 2 TRILOCALI.**

Ogni trilocale sarà composto da soggiorno con angolo cottura, camera con bagno, cameretta, bagno principale e balconi abitabili.

Ogni appartamento è completamente personalizzabile da parte dell'acquirente finale.

NETRAIS mette a disposizione un proprio architetto e/o designer per soddisfare tutte le richieste relative a pavimenti, rivestimenti, controsoffitti e disposizione dell'illuminazione.

ANNIBALE DE GASPARIS 15



PROSPETTO CONTO ECONOMICO ANNIBALE DE GASPARIS 15

TOTALE RICAVI	530.000 €
ACQUISTO IMMOBILE	310.000 €
RISTRUTTURAZIONE	72.000 €
PROFESSIONISTI	6.000 €
AGENZIA IMMOBILIARE	17.700 €
ALLACCIO UTENZE	1.500 €
NOTAIO	31.800 €
IMPREVISTI	7.200 €
TOTALE	83.800 €

OCEANO ATLANTICO 239



PROSPETTO CONTO ECONOMICO OCEANO ATLANTICO 239

TOTALE RICAVI	612.000 €
ACQUISTO IMMOBILE	385.000 €
RISTRUTTURAZIONE	70.000 €
PROFESSIONISTI	6.000 €
AGENZIA IMMOBILIARE	21.500 €
ALLACCIO UTENZE	1.500 €
NOTAIO	31.800 €
IMPREVISTI	7.000 €
TOTALE	89.200 €

FILO DIRETTO CON GLI INVESTITORI

NETRAIS attiverà un **FILO DIRETTO** con gli investitori affinché siano costantemente aggiornati con l'avanzamento dei lavori.

Per l'operazione DE GASPARIS - OCEANO ATLANTICO verranno predisposti diversi canali di informazione per dar modo al singolo di poter scegliere il grado di coinvolgimento e la frequenza di interazione con NETRAIS stessa.

L'aggiornamento sarà organico e costante per tutta la durata dell'operazione e sarà strutturato su due tipologie di azioni:

- **ON DEMAND:** le informazioni vengono rese disponibili per essere liberamente fruite dal singolo investitore nei modi e nei tempi a lui più consoni;
- **ON AIR:** le informazioni vengono programmate e fornite "in diretta" agli investitori su piattaforme virtuali, di cui verranno precedentemente comunicati modalità, giorno e ora.

La politica di NETRAIS punta fortemente nel **rapporto duraturo e trasparente con i propri investitori** e in quest'ottica nasce il servizio di filo diretto.

NETRAIS

URBAN REGENERATION