



Recrowd

NETRAIS
URBAN REGENERATION

ANNIBALE DE GASPARIS 15
OCEANO ATLANTICO 239
Roma

STORIA DELLA SOCIETÀ



La storia di **NETRAIS** inizia circa 10 anni fa nel settore immobiliare, quando ai suoi soci apparve chiara la necessità di essere differenti dalla concorrenza per riuscire **ad emergere in un mercato sempre più competitivo**.

La società, come sottolineato nel payoff, pone l'accento sulla **riqualificazione urbana**, operando sempre nel real-estate, ma parlando ad una **nuova generazione di investitori e di acquirenti immobiliari finali**.

L'innovazione dell'azienda parte dalle persone che compongono la società: **figure professionali altamente formate e specializzate**, in grado di seguire sia l'investitore che l'acquirente immobiliare in tutto il processo.

Ad oggi in NETRAIS lavora un team di eccellenze composto da **20 professionalità diverse**, capaci di gestire ogni progetto nella sua totalità.



IL TEAM DI NETRAIS

In NETRAIS l'innovazione parte dalle persone: figure professionali altamente formate e specializzate, in grado di seguire sia l'investitore che l'acquirente finale in tutto il processo.

NETRAIS si avvale di un management specializzato. Negli anni abbiamo saputo costruire una struttura efficace ed elastica capace di seguire i nostri clienti in tutto l'iter.



Erika Giovaruscio
CEO



Daniele Giovaruscio
MARKET ANALYST



Marino Bizzarro
LEGAL



Cristiana Pagliaroli
PRODUCT MANAGER

DESCRIZIONE 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.

288

MQ

4

TRILOCALI

450k

FINANZIAMENTO

9,5%

INTERESSI ANNUI

DESCRIZIONE ZONA 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).

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



DESCRIZIONE ZONA 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 sono già state recuperate** e la nostra attività di Urban Regeneration offre nuove soluzioni alla riqualificazione della zona.





COME DIVENTERANNO

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 distribuzione dell'illuminazione.



VIA ANNIBALE DE GASPARIS 15



VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO 239

ANALISI DI MERCATO

Le abitazioni civili della **macrozona D28** "GIULIANO DALMATA" sono rilevate, all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, con uno stato conservativo NORMALE, che abbassa la media del reale valore di Mercato.

I nostri appartamenti rientrano in realtà nella categoria "**Abitazioni civili**", "**Stato conservativo: Ottimo**" in quanto frazionati e ristrutturati a nuovo, quindi il valore di Mercato di riferimento **è più alto della fascia indicata**, che ha come range ufficiale:

2.350 - 3.300 €/mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/GIULIANO DALMATA

Codice di zona: D28

Microzona catastale n.: 125

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2350	3300	L	7,8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2150	3000	L	7,3	10,8	L
Box	NORMALE	1250	1850	L	6	9	L
Posti auto coperti	NORMALE	950	1400	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3,3	4,8	L

ANALISI DI MERCATO

Le abitazioni civili della **macrozona D29** "EUR" sono rilevate, all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, con uno stato conservativo NORMALE, che abbassa la media del reale valore di Mercato.

I nostri appartamenti rientrano in realtà nella categoria **"Abitazioni civili", "Stato conservativo: Ottimo"** in quanto frazionati e ristrutturati a nuovo, quindi il valore di Mercato di riferimento **è più alto della fascia indicata**, che ha come range ufficiale:

3.000 - 4.400 €/mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/EUR (VIALE EUROPA)

Codice di zona: D29

Microzona catastale n.: 79

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3000	4400	L	10	14,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	4900	L	11,3	16,3	L
Box	NORMALE	1800	2600	L	7,8	11,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2000	L	6,5	9,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	800	1200	L	4,3	6	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4300	L	11	16	L

BUSINESS PLAN

Di seguito viene riportati i CONTI ECONOMICI relativi all'operazione, con le specifiche di ogni voce in analisi nel progetto presentato.



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 €

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 €

CONCLUSIONI

Perché investire con Noi



Esperienza: siamo operativi nel campo immobiliare e della riqualificazione da 10 anni.



Valori: abbiamo solidi valori e applichiamo scrupolosamente le direttive che ci siamo dati ad ogni nostra azione.



Nostro Impegno: abbiamo già investito nell'acquisto dell'immobile da trasformare, a riprova di quanto crediamo in questa operazione. **Ora tocca a te!**



Mercato Immobiliare di Roma: è un mercato in crescita, il periodo di crisi che ha investito il nostro paese non ha lasciato strascichi, il che è una sicurezza a protezione del nostro investimento comune. **Non ti deluderà!**



Gestione Diretta: gestiamo direttamente la commercializzazione dei nostri trilocali; non c'è nessun intermediario tra noi e l'acquirente finale.



Rapporto Duraturo: vogliamo creare un rapporto di lungo termine con tutti voi, tenendovi costantemente informati e facendovi partecipare alle nostre prossime operazioni. **Partecipa anche tu!**



Contribuire allo Sviluppo: Roma è la nostra città, vogliamo contribuire attivamente, oltre che al recupero immobiliare, anche al recupero del suo tessuto socio-economico, proponendo interventi sul territorio. **Per riuscire abbiamo bisogno di te!**



GRAZIE

www.recrowd.com

Info@recrowd.com

