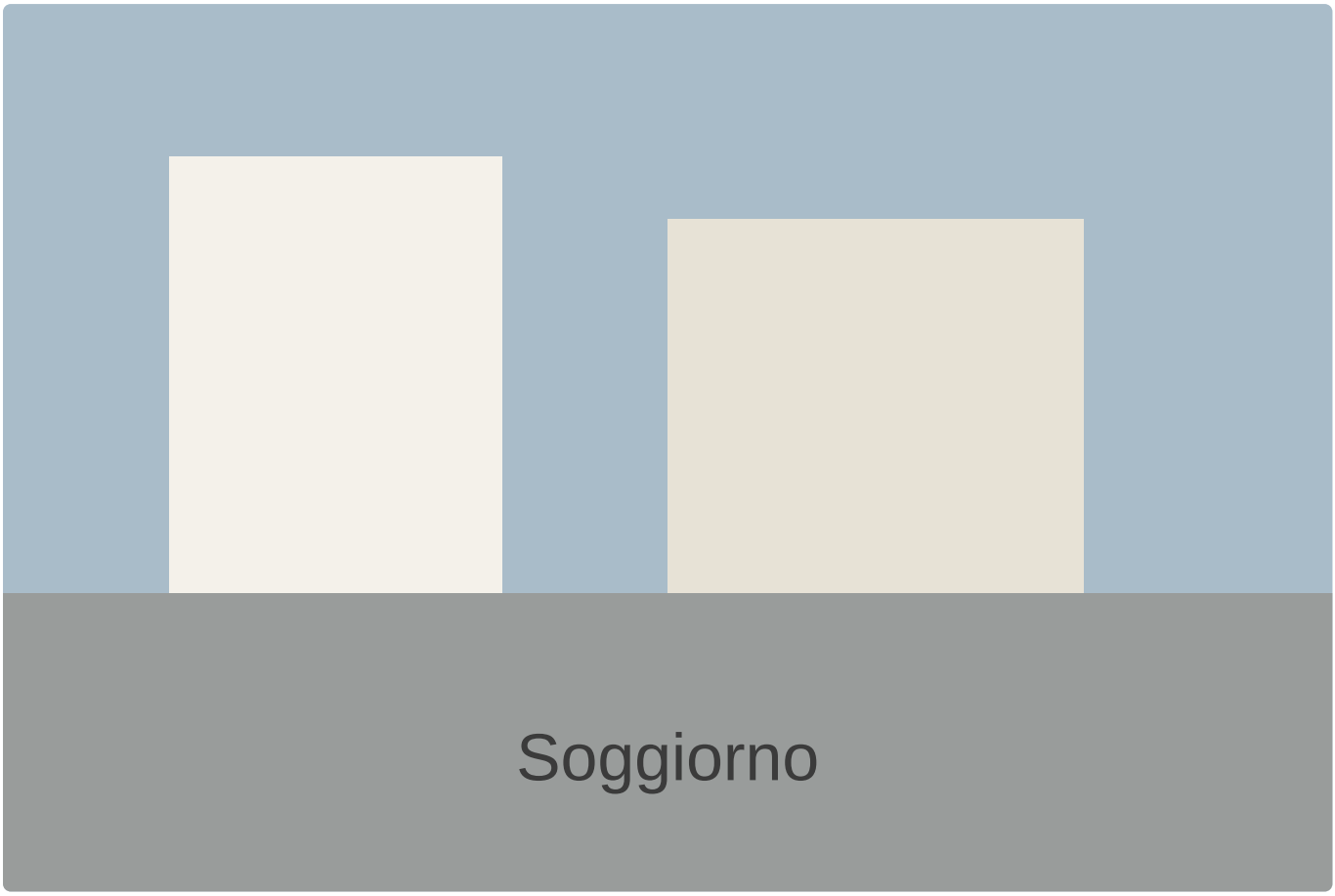
ESEMPIO: caso inventato, immobile e indirizzo non esistono

DOSSIER PER LA BANCA

Trilocale via dell'Esempio 1, Bergamo



Operazione immobiliare	**2026/1**	Stato	**Cantiere**
Superficie	**80 m²**	Data del documento	**7 ottobre 2026**
Preparato da	**Studio d'esempio (nome inventato)**		

Documento riservato. I dati sono quelli inseriti dall'utente in FlipNext alla data indicata.

Sintesi dell'operazione

Trilocale via dell'Esempio 1, Bergamo

UTILE PREVISTO	ROI	TIR ANNUO	DURATA
16.416 €	**6,7%**	**15,0%**	**5,6 mesi**

Costi e ricavo

Prezzo d'acquisto 1.875 €/mq	150.000 €
Costi d'acquisto notaio, imposte, agenzia	13.800 €
Progetto e pratiche	5.300 €
Lavori 771 €/mq	61.700 €
Costi di detenzione spese fisse e imposte sull'immobile nel periodo	3.024 €
Costi di vendita agenzia, certificazioni	9.550 €
Altri costi da classificare	210 €
Costo totale 3.045 €/mq	**243.584 €**
Prezzo di vendita stimato 3.250 €/mq	260.000 €

Risultato

Utile previsto prima delle imposte	**16.416 €**
Utile dopo le imposte (stima) imposte indicative, non consulenza fiscale	10.813 €
ROI sul costo totale	6,7%
TIR annuo (prima delle imposte)	15,0%
Durata dell'operazione	5,6 mesi

Finanziamento

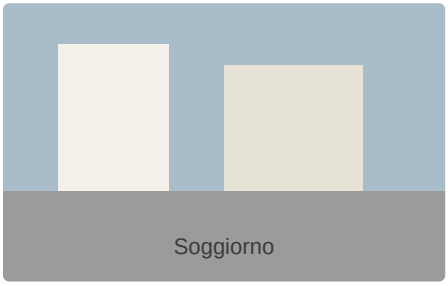
Capitale proprio il costo totale al netto del mutuo	143.584 €
Mutuo richiesto tasso 3,50%	100.000 €
Mutuo sul valore (LTV)	38,5%
Prezzo di pareggio margine di sicurezza 5,8% sul prezzo stimato	243.076 €
Fabbisogno massimo di cassa	235.784 €

Cifre riferite alla colonna «Previsto aggiornato» del conto economico alla data del documento. I costi comprendono quanto già speso e quanto resta da spendere. Le imposte sono stime indicative e non costituiscono consulenza fiscale.

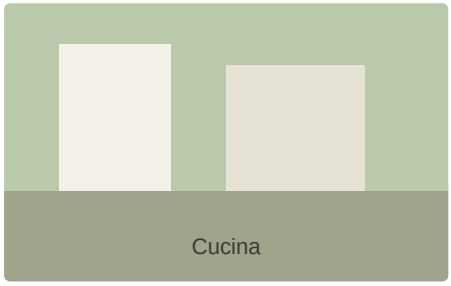
L'immobile

Indirizzo	**Via dell'Esempio 1, Bergamo**	Tipologia	**Appartamento**
Tipo di operazione	**Ristrutturazione e rivendita**	Superficie	**80 m²**
Locali	**3**	Bagni	**1**
Piano	**2**	Ascensore	**Sì**
Balcone o terrazzo	**Sì**	Box o posto auto	**No**
Classe energetica	**E**	Riscaldamento	**Autonomo**
Titolo edilizio	**CILA**	Prezzo richiesto dal venditore	**150.000 €**
Prezzo d'acquisto	**150.000 € (1.875 €/mq)**	Stato dell'operazione	**Cantiere**

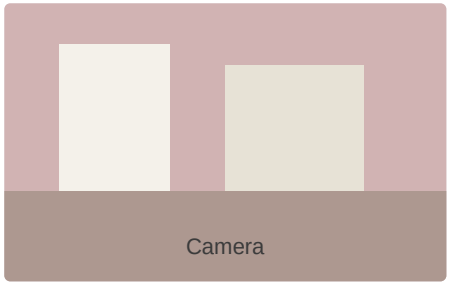
Fotografie dello stato attuale



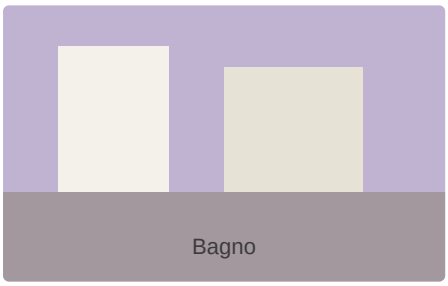
Soggiorno



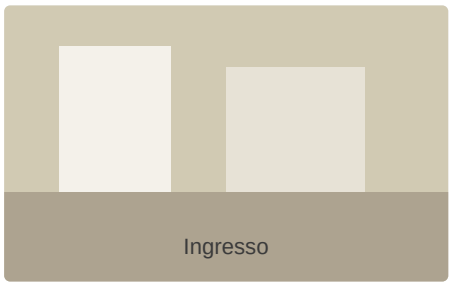
Cucina



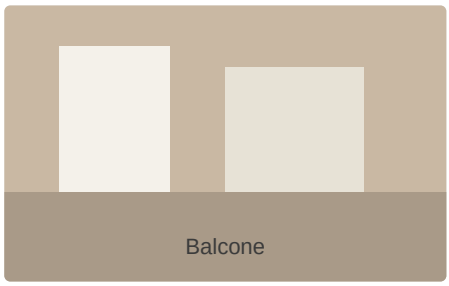
Camera



Bagno

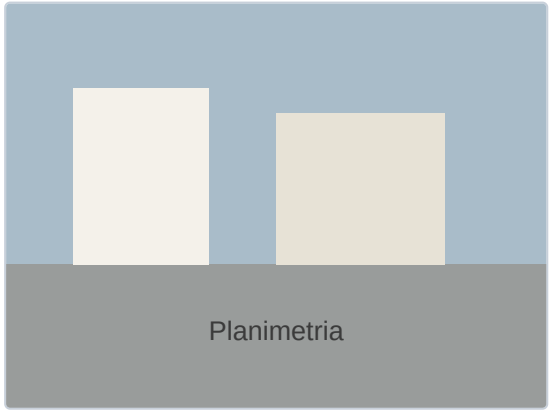


Ingresso



Balcone

Planimetria



Planimetria catastale

I lavori: quadro economico, preventivi e imprese

Trilocale via dell'Esempio 1, Bergamo

Quadro economico per capitoli (escluso il prezzo d'acquisto)

Capitolo	Preventivo	Speso	Da spendere	Previsto finale
Spese d'acquisto	13.800 €	11.150 €	2.650 €	13.800 €
Progetto e pratiche	5.300 €	3.400 €	1.900 €	5.300 €
Lavori	61.700 €	28.290 €	33.410 €	61.700 €
Detenzione	3.000 €	1.062 €	1.962 €	3.024 €
Spese di vendita	9.550 €	430 €	9.120 €	9.550 €
Da sistemare	0 €	210 €	0 €	210 €
Totale	**93.350 €**	**44.542 €**	**49.042 €**	**93.584 €**

Avanzamento dei lavori: 38,4% (2 lavorazioni concluse su 8); stati di avanzamento pagati 14.500 €, contratti complessivi 62.600 €.

Lavori: voci principali del preventivo

Voce	Preventivo	Speso
Lavori / CapEx	42.000 €	0 €
Pavimenti e piastrelle	6.000 €	1.850 €
Impianto elettrico	5.500 €	8.400 €
Imprevisti	4.200 €	0 €
Impianto idraulico	4.000 €	3.100 €

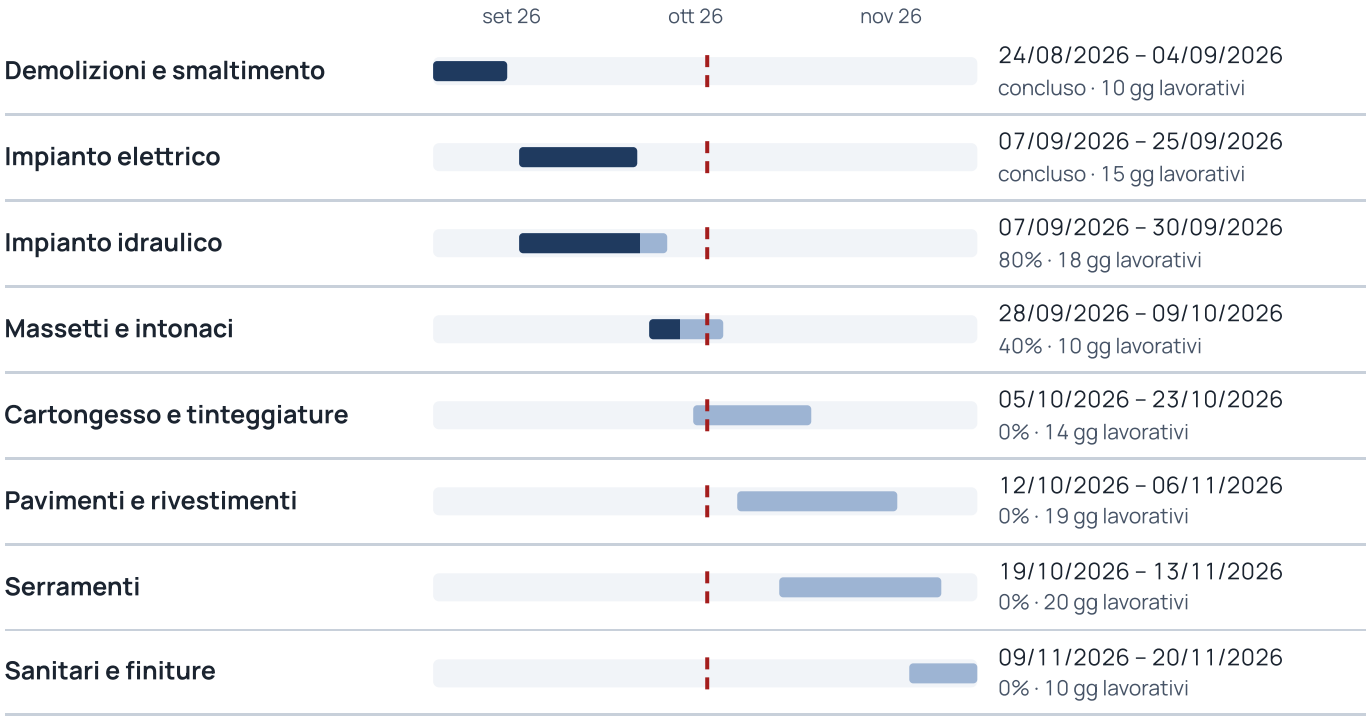
Preventivi e imprese esecutrici

- Preventivi raccolti: 5 (3 scelti, 1 non scelti).
- Imprese esecutrici incaricate: 6, con contratti d'appalto per complessivi 62.600 €.

Nomi delle imprese e importi dei singoli preventivi non sono riportati in questa versione del documento e sono disponibili su richiesta.

I lavori: cronoprogramma

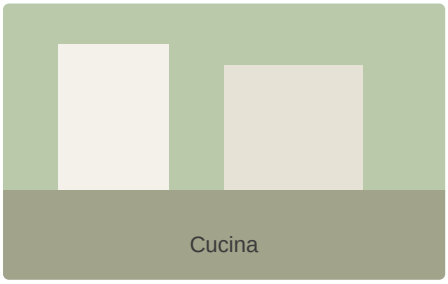
Cronoprogramma dei lavori



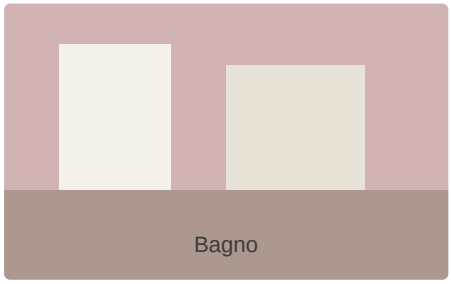
Date principali dell'operazione

Evento	Data	Natura della data
Acquisto (atto notarile)	04/08/2026	Effettiva
Inizio dei lavori	24/08/2026	Effettiva
Fine dei lavori	20/11/2026	Prevista
Messa in vendita	01/12/2026	Prevista

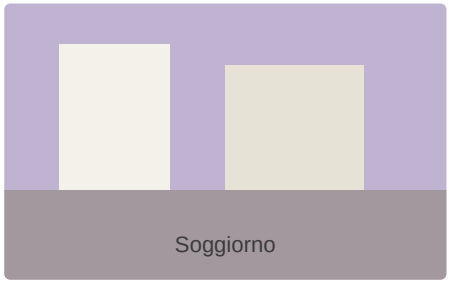
Avanzamento fotografico



Demolizioni concluse



Impianti a vista



Soggiorno

Tempi, ipotesi e imposte

Durata prevista dell'operazione: 5,6 mesi; 2 mesi già trascorsi, 3,6 mesi ancora previsti.

Fasi dell'operazione dall'acquisto

Fase	Dal	Al	Giorni
Acquisto	04/08/2026	in corso	60

Ipotesi principali

- Durata complessiva dell'operazione: 5,6 mesi dall'acquisto alla vendita.
- Costi di detenzione: 540 € al mese.
- Imprevisti sui lavori accantonati: 4.200 € (7,3% delle opere).
- Agenzia di vendita: 3,0% del prezzo di vendita.
- Finanziamento: mutuo di 100.000 € al tasso del 3,50%.
- Imposte stimate sul risultato come persona fisica (imposta sostitutiva sulla plusvalenza): importi indicativi.
- Titolo edilizio per i lavori: CILA.

Imposte stimate: persona fisica e società

Stessa operazione per una persona fisica e per una società

Voce	Persona fisica	Società (SRL)
Utile prima delle imposte	+16.416 €	+16.416 €
Imposte stimate persona fisica: imposta sostitutiva 26% sulla plusvalenza (21.550 €); società: IRES 4.031 € e IRAP 655 €	5.603 €	4.686 €
Utile dopo le imposte	+10.813 €	+11.730 € resta nella società
Disponibile per la persona per la società: utile distribuito al socio, dopo la ritenuta del 26%	**+10.813 €**	**+8.680 €**

Stime indicative calcolate con le regole del conto economico; non costituiscono consulenza fiscale.

Valore di rivendita e riscontri di mercato

Origine della stima di rivendita

Valore di rivendita utilizzato nei conti
260.000 € (3.250 € al m²), ricavato da: valore di rivendita stimato dall'utente.

Natura della stima
Stima scritta dall'investitore (3.250 €/m²), da confermare con una perizia o con vendite simili.

Riscontro con i prezzi di zona
Valore stimato 255.000 €, in un intervallo tra 238.000 € e 272.000 €. Origine: quotazioni di esempio della zona B1 di Bergamo e annunci simili inventati.

Metodo di calcolo
Valore al m² della zona (OMI, stato ottimo) 3.050 €, con correzioni per piano secondo, ascensore presente e assenza di box.

Fonti consultate
Quotazioni di esempio, Bergamo B1: 2.950 € al m²; Annunci simili inventati: 3.300 € al m².

Da verificare
posizione approssimata alla via.

Quotazione OMI utilizzata
Zona B1 Bergamo, 1° semestre 2026: 2.600-3.300 €/m² (dati di esempio) (indicata dall'utente).

Riscontri di mercato

Vendite e annunci di immobili simili (3)

Indirizzo o zona	m²	Prezzo	€/m²	Data	Fonte
Via d'esempio A, Bergamo Compravendita	80	232.000 €	2.900 €	10/03/2026	Dato d'esempio
Via d'esempio B, Bergamo Compravendita	75	219.000 €	2.920 €	22/04/2026	Dato d'esempio
Via d'esempio C, Bergamo Annuncio (prezzo richiesto)	82	249.000 €	3.037 €	12/09/2026	Dato d'esempio

Valore mediano dei riscontri: 2.920 € al m². Valore di rivendita utilizzato nei conti: 3.250 € al m² (+11,3% rispetto alla mediana).

Riscontri inseriti dall'utente. Non costituiscono perizia.

Verifiche e documenti

Verifiche prima del rogito: 0 su 11 completate

Verifica	Esito
Accettazione della proposta ricevuta	Da fare
Visura catastale aggiornata	Da fare
Planimetria catastale conforme	Da fare
Atto di provenienza verificato	Da fare
Ipoteche e gravami verificati	Da fare
Regolarità urbanistica (accesso atti in Comune)	Da fare
Spese condominiali e delibere verificate	Da fare
APE / classe energetica	Da fare
Preliminare (compromesso) firmato e registrato	Da fare
Delibera del mutuo	Da fare
Notaio scelto e bozza d'atto richiesta	Da fare

Documenti tecnici e contrattuali

Documento	Tipo
Impianto elettrico completo	Preventivo
Impianto elettrico completo	Preventivo
Serramenti in PVC	Preventivo
Pavimenti e rivestimenti	Preventivo
Cartongesso e tinteggiature	Preventivo

I documenti originali sono disponibili su richiesta. Fornitori e importi non sono riportati in questa versione del documento.

Rischi e scenari

Scenari calcolati con le stesse regole del conto economico

Scenario	Vendita	Costo totale	Utile prima delle imposte	Utile dopo le imposte	ROI	Rispetto alla base
Base Dati inseriti, senza variazioni	260.000 €	243.584 €	+16.416 €	+10.813 €	6,7%	—
Prudente Prezzo di vendita −10%, lavori da spendere +20%, 3 mesi in più	234.000 €	251.106 €	−17.106 €	−17.106 €	−6,8%	−33.522 €
Ottimistico Prezzo di vendita +5%, lavori da spendere −5%	273.000 €	242.304 €	+30.696 €	—	12,7%	+14.280 €

> Nello scenario prudente (prezzo di vendita −10%, lavori da spendere +20%, 3 mesi in più) l'operazione chiude in perdita di 17.106 € prima delle imposte.

Variazioni singole rispetto ai dati inseriti

Scenario	Vendita	Costo totale	Utile prima delle imposte	Utile dopo le imposte	ROI	Rispetto alla base
Prezzo di vendita −10%	234.000 €	242.804 €	−8.804 €	−8.804 €	−3,6%	−25.220 €
Lavori da spendere +20%	260.000 €	250.266 €	+9.734 €	+5.650 €	3,9%	−6.682 €
3 mesi in più di durata	260.000 €	245.204 €	+14.796 €	+9.193 €	6,0%	−1.620 €

Nelle variazioni sui lavori l'aumento si applica solo alla parte ancora da spendere; con un prezzo di vendita più basso scende in proporzione anche il compenso dell'agenzia. Gli scenari sono prove di sensibilità, non previsioni.