



COLDWELL BANKER
ARTEKA GROUP

Coldwell Banker Artega Group
Viale Cristoforo Colombo 41 - 95010 Acireale
P.IVA e C.F.: 04375360874
Tel.: (+39) 095 7648129

Villetta a schiera in Vendita a San Gregorio di Catania

📍 via bellini, Catania, 95027 (CT)

Tratt. riservata



Informazioni di contatto



Coldwell Banker Artega Group
Mario Giuffrida

Telefono: 328
Mobile: 3283041028
Email: mario.giuffrida@cbitaly.it

Descrizione

SAN GREGORIO ? OPERAZIONE RESIDENZIALE CORE+ CON POTENZIALE DI VALORIZZAZIONE

Executive Summary

Proposta di investimento in un'iniziativa immobiliare residenziale situata a San Gregorio, uno dei mercati più solidi e ricercati dell'area metropolitana.

L'operazione presenta caratteristiche che consentono un ingresso immediato su uno sviluppo già impostato, con iter urbanistico avanzato e significativa capacità residua di valorizzazione.

Principali caratteristiche

- Circa 8.000 mq già realizzati tra ville e appartamenti
- Ulteriori 3.600 mq edificabili residui
- Mix residenziale composto da:
 - ville singole
 - ville duplex
 - appartamenti di fascia medio-alta
- Progetto già sviluppato e urbanisticamente definito
- Possibilità di completamento e commercializzazione per fasi

Elementi di Interesse dell'Operazione

L'iniziativa si distingue per la presenza simultanea di:

- volumetrie già esistenti;
- sviluppo progettuale avanzato;
- ridotta esposizione al rischio autorizzativo;
- possibilità di accelerazione dei tempi di completamento;
- collocazione in un mercato caratterizzato da domanda consolidata.

Rispetto a una tradizionale operazione di sviluppo su area libera, il progetto consente una maggiore visibilità sui tempi, sui costi e sulle strategie di uscita.

Struttura del Valore

Dall'analisi preliminare dell'operazione emerge un valore implicito del costruito significativamente inferiore rispetto ai valori di mercato del prodotto finito.

Parametri indicativi

- Valore implicito del costruito esistente: circa 250 €/mq
- Valori di vendita delle nuove costruzioni nell'area: 2.500 ? 3.000 €/mq

Tale differenziale consente:

- assorbimento dei costi di completamento;
- potenziale creazione di valore lungo il processo di sviluppo;
- flessibilità nella definizione della strategia commerciale;
- ottimizzazione del capitale investito.

Scenario di Mercato San Gregorio rappresenta uno dei comparti residenziali più interessanti dell'area grazie a:

- domanda abitativa stabile;
- limitata disponibilità di prodotto nuovo;
- buona tenuta dei valori immobiliari;
- attrattività per nuclei familiari e clientela medio-alta.

La scarsità dell'offerta di nuova costruzione costituisce uno dei principali fattori di supporto alla valorizzazione dell'iniziativa.

Strategie di Uscita

L'operazione consente differenti modalità di gestione:

Build & Sell Completamento e vendita frazionata delle unità immobiliari con massimizzazione della redditività da sviluppo.

Build & Hold Mantenimento di parte o dell'intero patrimonio immobiliare per la generazione di reddito e la conservazione del valore nel medio-lungo periodo.

Sviluppo Progressivo

Completamento per fasi con gestione graduale dei flussi finanziari e ottimizzazione del profilo di rischio.

La diversificazione del prodotto residenziale favorisce inoltre:

- ampliamento del bacino di acquirenti;
- maggiore velocità di assorbimento commerciale;
- distribuzione più equilibrata delle vendite.

Investment Rationale

L'attrattività dell'operazione deriva dalla combinazione di quattro fattori chiave:

Volumetrie già esistenti.

Iter urbanistico avanzato.

Significativo potenziale di valorizzazione.

Mercato finale consolidato e caratterizzato da limitata offerta di nuovo prodotto.

Si tratta di una tipologia di iniziativa raramente disponibile sul mercato aperto, in quanto normalmente intercettata nelle prime fasi da operatori specializzati e investitori strutturati.

Conclusione

L'operazione offre l'opportunità di intervenire su uno sviluppo residenziale già impostato, con rischio autorizzativo contenuto, capacità edificatoria residua e un contesto di mercato favorevole.

Per investitori orientati alla creazione di valore attraverso sviluppo, completamento o gestione patrimoniale, l'iniziativa presenta caratteristiche di particolare interesse sotto il profilo industriale e finanziario.

Dettagli



ID proprietà: CBI178-2912-723



Superficie: 10000.00 m²



Locali: 90



Bagni: 70



Classe Energetica: G EP glnr: 175.00 kwh/m²



Camere da letto: 90

Caratteristiche dell'immobile



Piano: Piano terra



Stato di Conservazione: **Grezzo**



Stato Attuale: **Libero al rogito**



Superficie: **10000.00 m²**



Locali: **90**



Camere da letto: **90**



Bagni: **70**



Cucina: **Abitabile**



Balconi: **Presente**



Posto Auto: **Coperto**



Box: **Rimessa**



Giardino: **Comune,**



Terrazzo: **Presente**

Nelle Vicinanze



Palestre



Centri Benessere



Campi da Calcio



Complessi Sportivi



Campi da Tennis



Piste Ciclabili



Parchi Giochi



Stazione Ferroviaria



Trasporti Pubblici



Asilo



Scuole Elementari



Scuole Medie



Scuole Superiori



Bar



Uffici postali



Centri commerciali



Uffici comunali

Immagini









