

Proposta di investimento - Box auto e depositi

R.E.A. Group S.r.l. - Operazione San Giorgio a Cremano

Acquisizione, riqualificazione e vendita frazionata di
13 unità

Capitale core: EUR 216.500 | Durata base: 12 mesi |

Range operativo: 9-18 mesi



R.E.A. Group
SOLUZIONI IMMOBILIARI

L'operazione in sintesi

Acquisto e riqualificazione completa dell'immobile

Realizzazione prevista: 5 box, 6 posti auto, 1 cantina e 1 posto moto

Capitale interamente apportato dagli investitori; rimborso prioritario e utile distribuibile diviso 50/50

La tesi di investimento

Zona urbana ad alta densità abitativa

Offerta di parcheggi inferiore alla domanda stimata

Valorizzazione attraverso unità di piccolo taglio, più liquide del cespite originario

Il bacino locale sostiene la domanda

Analisi interna dell'area Corso Umberto I - Viale Raffaele Tartaglia. Le quantità sono stime operative da validare con rilievi e fonti comunali.

Indicatore	Corso Umberto I	Viale Tartaglia	Totale
Lunghezza	700-800 m	450-550 m	1,2-1,3 km
Edifici	55-70	35-45	90-115
Appartamenti	650-850	320-420	970-1.270
Famiglie	600-780	300-390	900-1.170

La pressione sulla sosta è strutturale

AUTO DEI RESIDENTI

- 1.150-1.500 veicoli stimati, assumendo 1,25-1,35 auto per famiglia.

-

DOMANDA GIORNALIERA

1.400-1.900 veicoli diversi nelle ore diurne, includendo residenti, attività e visitatori.

-

PICCO NOTTURNO

900-1.200 auto parcheggiate contemporaneamente.

-

- Queste sono stime interne, non dati certificati.

L'offerta non copre la domanda stimata

Stima interna degli stalli pubblici, privati e liberi nell'area. Il deficit indica la profondità potenziale del mercato, non garantisce le vendite.

Tipologia	Corso Umberto I	Viale Tartaglia	Totale
Strisce blu	120-150	40-60	160-210
Strisce residenti	70-90	25-35	95-125
Garage privati	120-180	40-70	160-250
Parcheggi liberi	170-230	90-120	260-350
Totale stimato	480-650	200-285	680-935

Domanda / offerta

Voce	Valore
Famiglie	900-1.170
Auto residenti	1.150-1.500
Posti disponibili	680-935
Deficit stimato	300-600

La carenza di parcheggi rende il prodotto commercialmente interessante.

RISCONTRO DI MERCATO

Box recenti di 17-18 mq: EUR 35.000-EUR 45.000.

Locale C/6 di circa 150 mq in Viale Tartaglia: EUR 210.000.

DEFICIT INTERNO STIMATO

300-600 POSTI AUTO

Prezzi richiesti: validare con perizia e pareri di vendita.



R.E.A. Group
SOLUZIONI IMMOBILIARI

Impieghi del capitale

Voce	Importo
Acquisto immobile	EUR 150.000
Atto, imposte e trasferimento	EUR 15.000
Agenzia	EUR 5.000
CILA e accatastamento	EUR 1.500
Lavori	EUR 45.000
TOTALE CORE	EUR 216.500

Ricavi previsti

TARGET LORDO: EUR 332.170

Listino guida: box EUR 2.000/mq; posti auto EUR 1.600/mq; cantina e posto moto EUR 1.200/mq

Strategia: vendita frazionata delle 13 unità

Le metrature vendibili e il listino per unità devono essere validati dal tecnico e da almeno due operatori locali.



Economia del progetto

Capitale core: EUR 216.500

Ricavi target: EUR 332.170

Margine lordo: EUR 115.670

ROI LORDO DEL PROGETTO: 53,43%

Non è il rendimento garantito
dell'investitore e non include imposte o
costi non modellati.

Rendimento dell'investitore

WATERFALL PROPOSTO

1. Costi documentati

2. Restituzione integrale del capitale

3. Riserva finale

4. Utile residuo: 50% investitori / 50% REA

CASO BASE PRUDENZIALE

Riserva operativa: EUR 12.000

Quota utile investitori: EUR 51.835

ROI semplice stimato: 23,94%

Durata base: 12 mesi, range 9-18 mesi

Perché l'operazione può funzionare

Asset reale e frazionabile

Domanda locale di box e depositi

Buffer teorico del 31% tra target ricavi e break-even base

Exit: locazione o vendita residuale

Due diligence tecnica, legale e fiscale obbligatoria

Un business plan completo e verificabile



INVESTMENT MEMORANDUM PRELIMINARE

Sviluppo box auto, posti auto e depositi

Operazione immobiliare - Corso Umberto I / Viale Raffaele Tartaglia
San Giorgio a Cremano (NA)

EUR 216.500 Capitale core richiesto	EUR 332.170 Ricavi lordi stimati	12 mesi Durata scenario base
--	---	---

Struttura economica confermata

Capitale integralmente apportato dagli investitori. Restituzione prioritaria del capitale e successiva ripartizione 50/50 dell'utile distribuibile tra Investitori e R.E.A. Group S.r.l.

Versione 1.0 | 7 agosto 2025

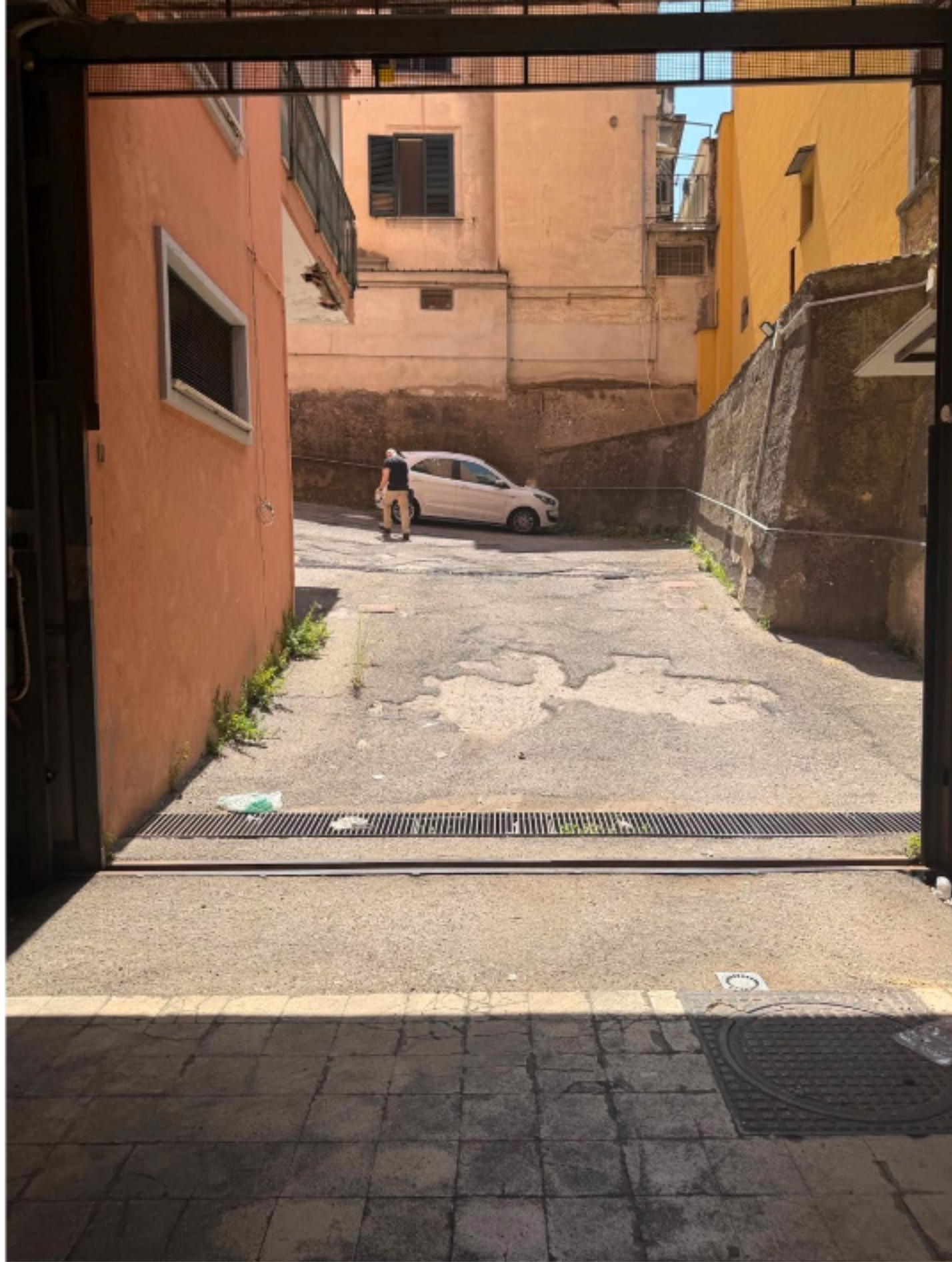
Stato attuale e diligence

Immobile prima dei lavori.

Prima della raccolta: stato legittimo, fattibilità del frazionamento, computo metrico e piano catastale.







Prossimo passo: validare il data room

R.E.A. Group - Via Libertà 225, 80055 Portici (NA)

Telefono: 081 612 7219

Cellulare: 335 444 333 - 331 330 3333

www.reagroup.biz

Prima di ogni versamento: due diligence, contratto investitori, conto dedicato e waterfall firmato.

Stime non garantite. Documento informativo preliminare.