

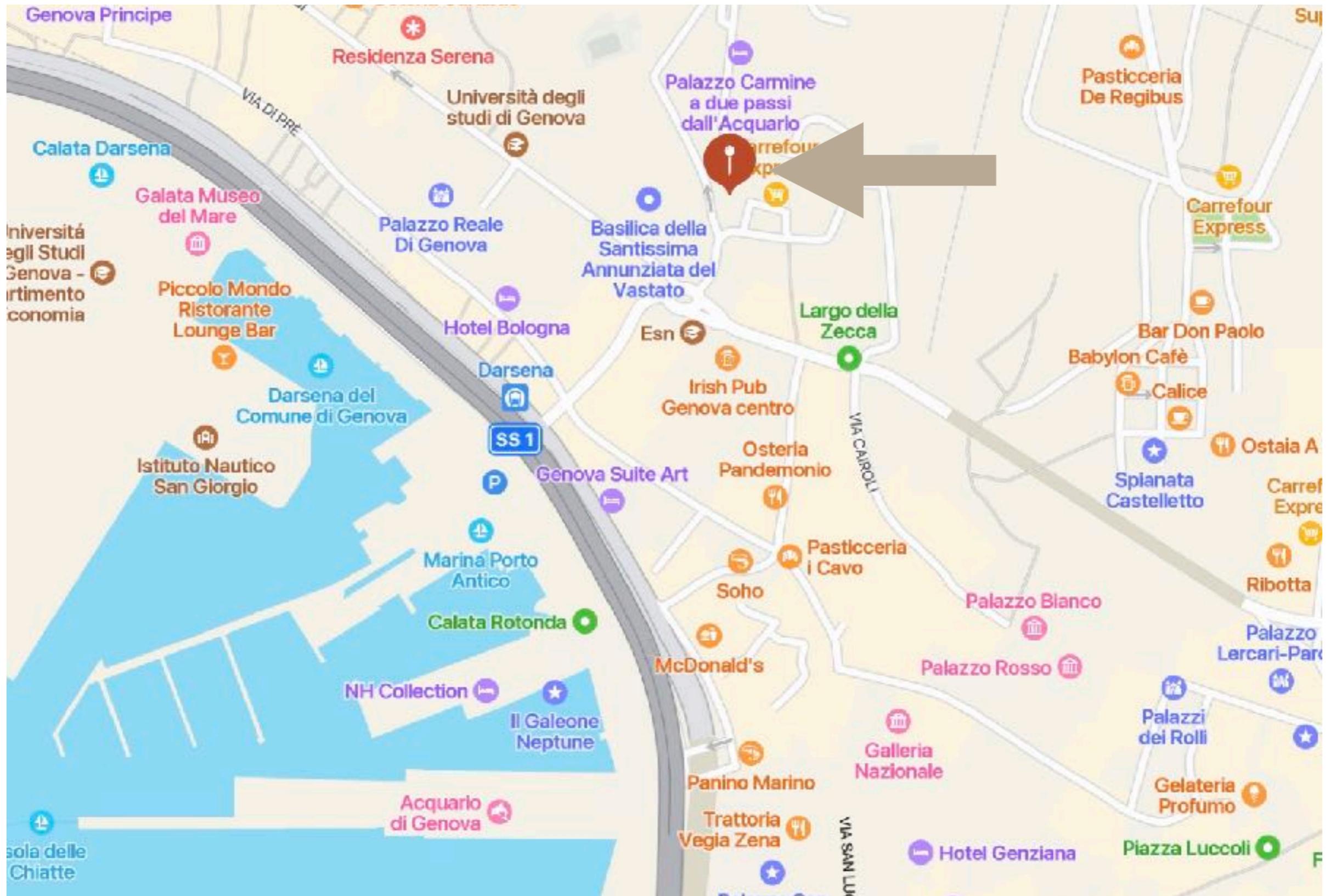


**CARMINE  
VIA POLLERI 11**

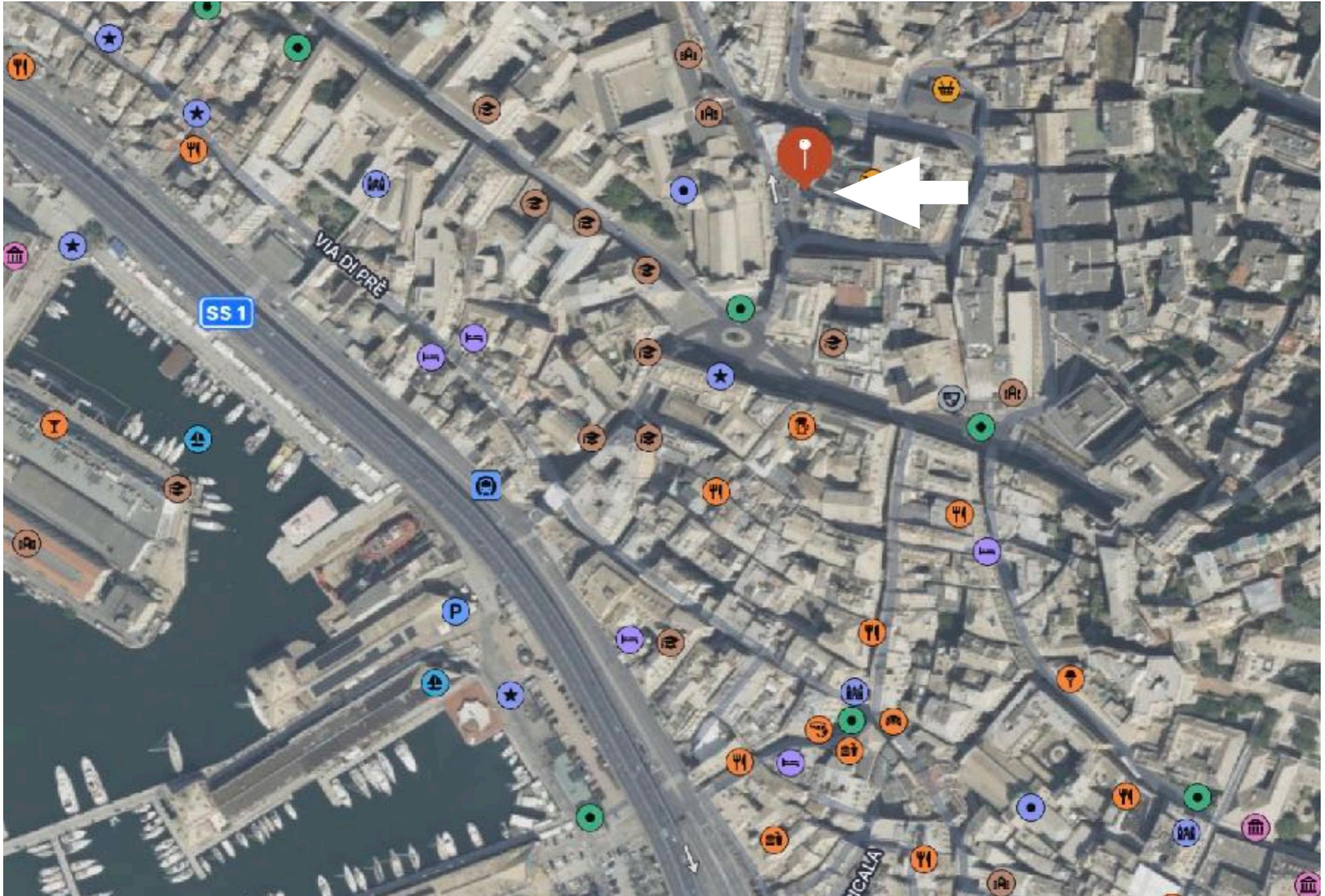
**L'architettura si misura con l'occhio ed il  
passo, il metro al geometra.”**

**Luigi Snozzi**

# Inquadramento



# Posizionamento in mappa



# Informazioni di Interesse

L'Immobile oggetto del frazionamento proposto si posiziona nella centralissima Via Polleri 11, adiacente al mercanto del Carmine, oggi ristornate e frequentato dai giovani della città ed a due passi alla Centralissima Piazza della Annunziata.

Nelle immediate vicinanze troviamo una serie di punti di interesse storico ed artistico tra cui Palazzo Spinola e Palazzo Lauro oltre che una serie di Vie iconiche quali Via Balbi e Via Cairoli.

L'immobile dista poche centinaia di metri dai principali poli universitari (Giurisprudenza, Economia e Filosofia), rendendo l'investimento perfetto quale utilizzo come casa per studenti.

Inoltre, l'immobile risulta comodissimo allo zona del Porto Antico di Genova, dell' Acquario e del Museo del Mare; questo rende l'immobile un ottimo investimento anche in caso di utilizzo quale Casa Vacanze.

Supermercati ed attività commerciali distano pochi metri, ed a breve distanza, troviamo anche Eataly.

Facilmente accessibile, 10 minuti a piedi, il centro cittadino di Genova, e così, Via Roma, Via XXV Aprile, Via Venti Settembre ed il Teatro Carlo Felice.

# Dettagli della Iniziativa

L'immobile risulta oggi indiviso ed in perfetto stato di conservazione, anche per facciate e spazi comuni.

Gli immobili oggetto di frazionamento verranno consegnati, previo completamento degli spazi comuni e porte di accesso, al grezzo con la presenza degli impianti alla porta.

Il cliente avrà la facoltà di occuparsi direttamente del completamento degli immobili, oppure di affidarsi alla impresa da noi individuata, affidando l'esecuzione dei lavori, sulla base di due differenti capitolati, con due diversi budget di spesa.

Il cliente potrà anche optare per la consegna "chiavi in mano", con arredamento compreso.

Il cliente provvederà ad acquistare l'immobile al rustico, e qualora decidesse di affidarsi alla impresa da noi individuata, pagherà a stato avanzamento lavori.

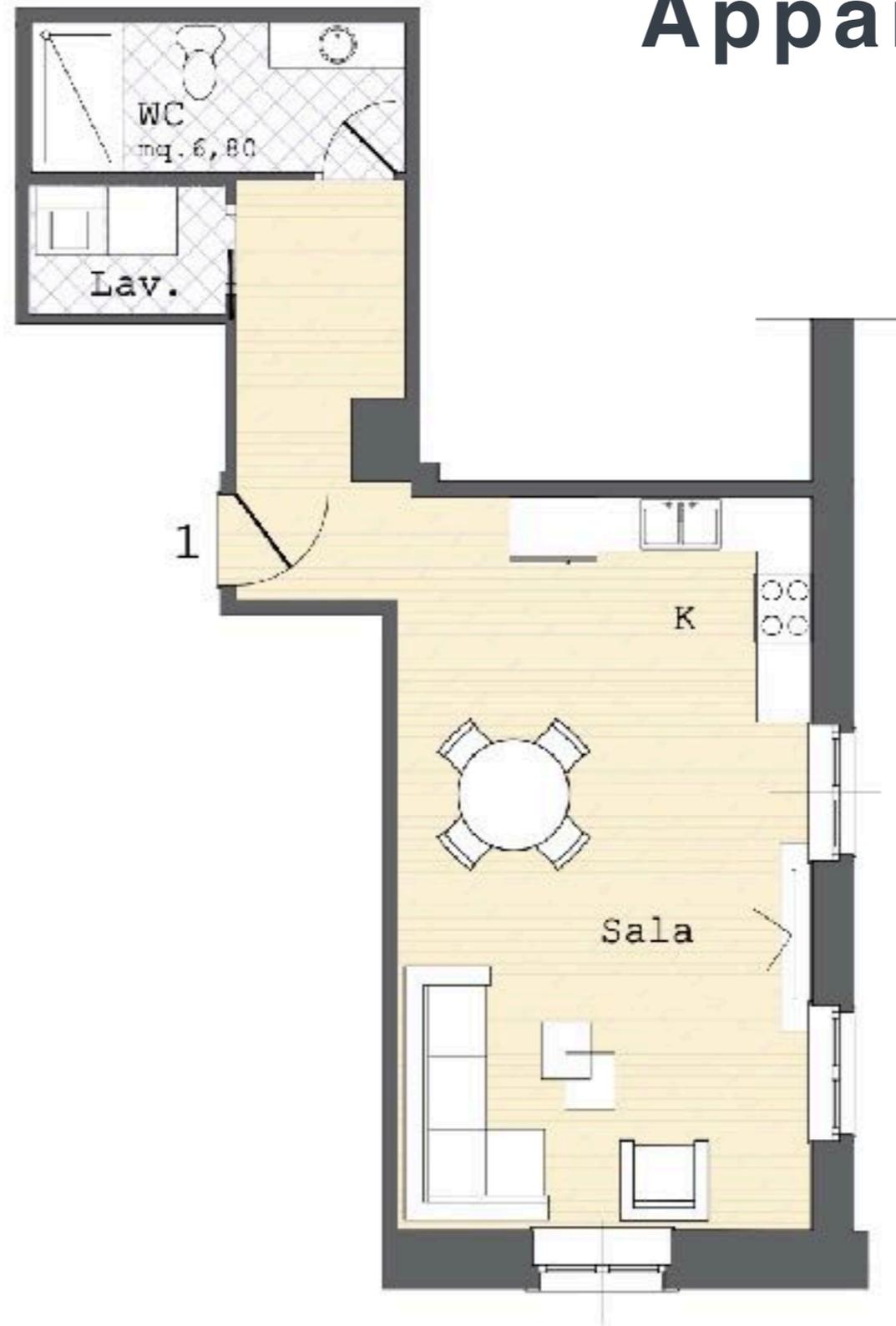
Il tutto coordinato da noi.

**L'IMMOBILE POTRA USUFRUIRE DELLE DETRAZIONI FISCALI PREVISTE DALLA ATTUALE NORMATIVA FISCALE .**



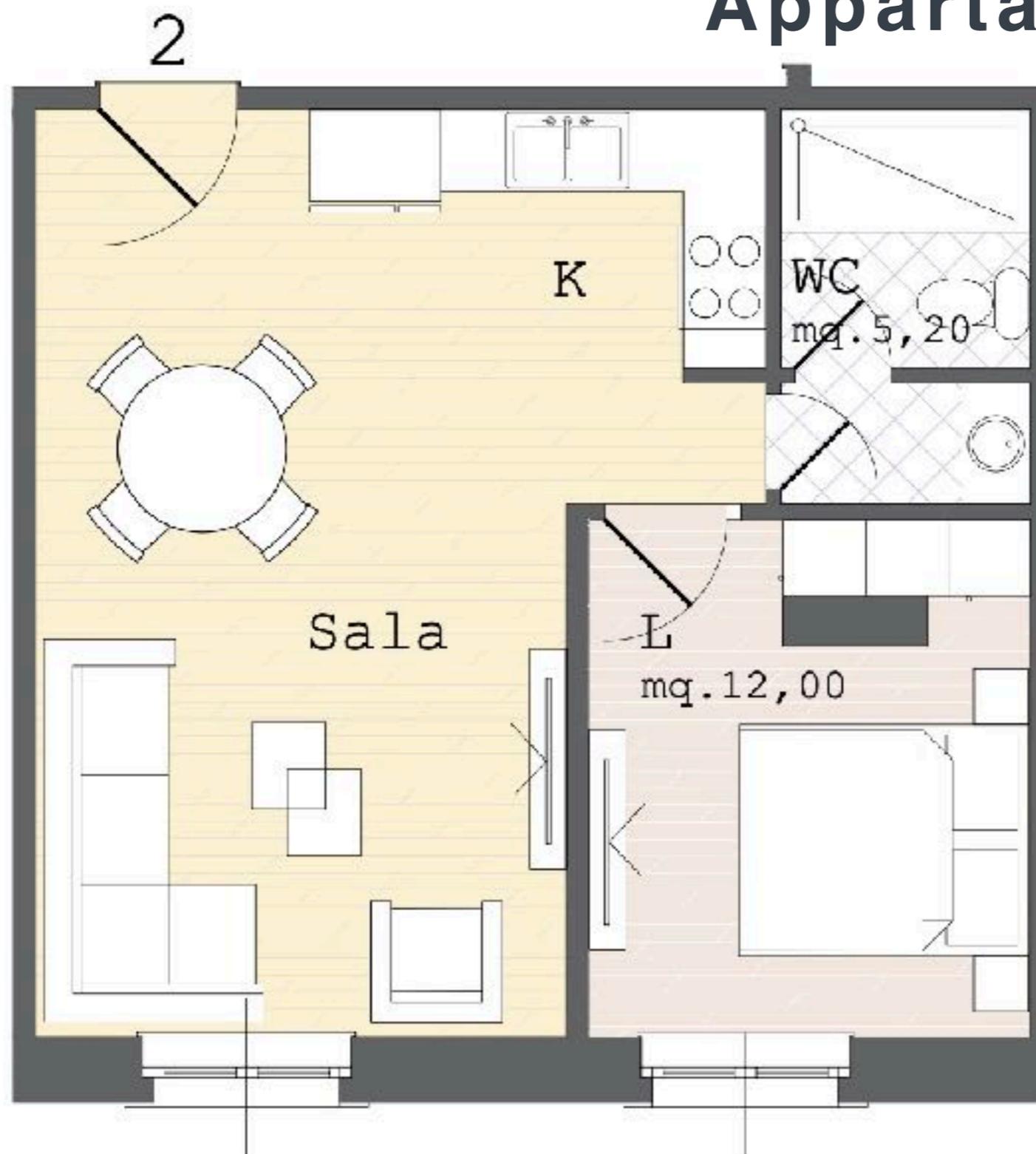
**Pianta Piano**

# Appartamento 1



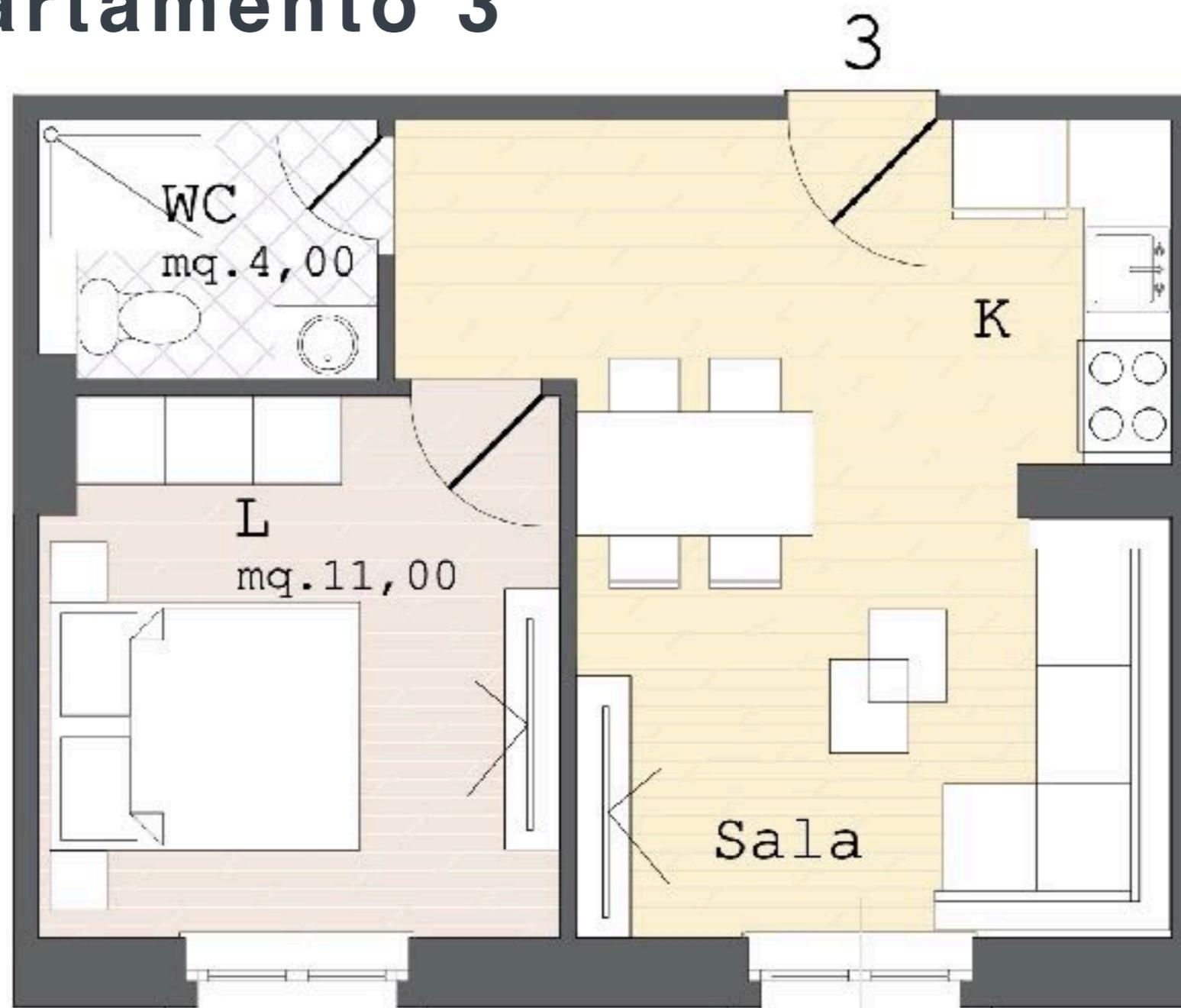
Appartamento 1A - mq. 55

# Appartamento 2



Appartamento 2A - mq. 49

# Appartamento 3



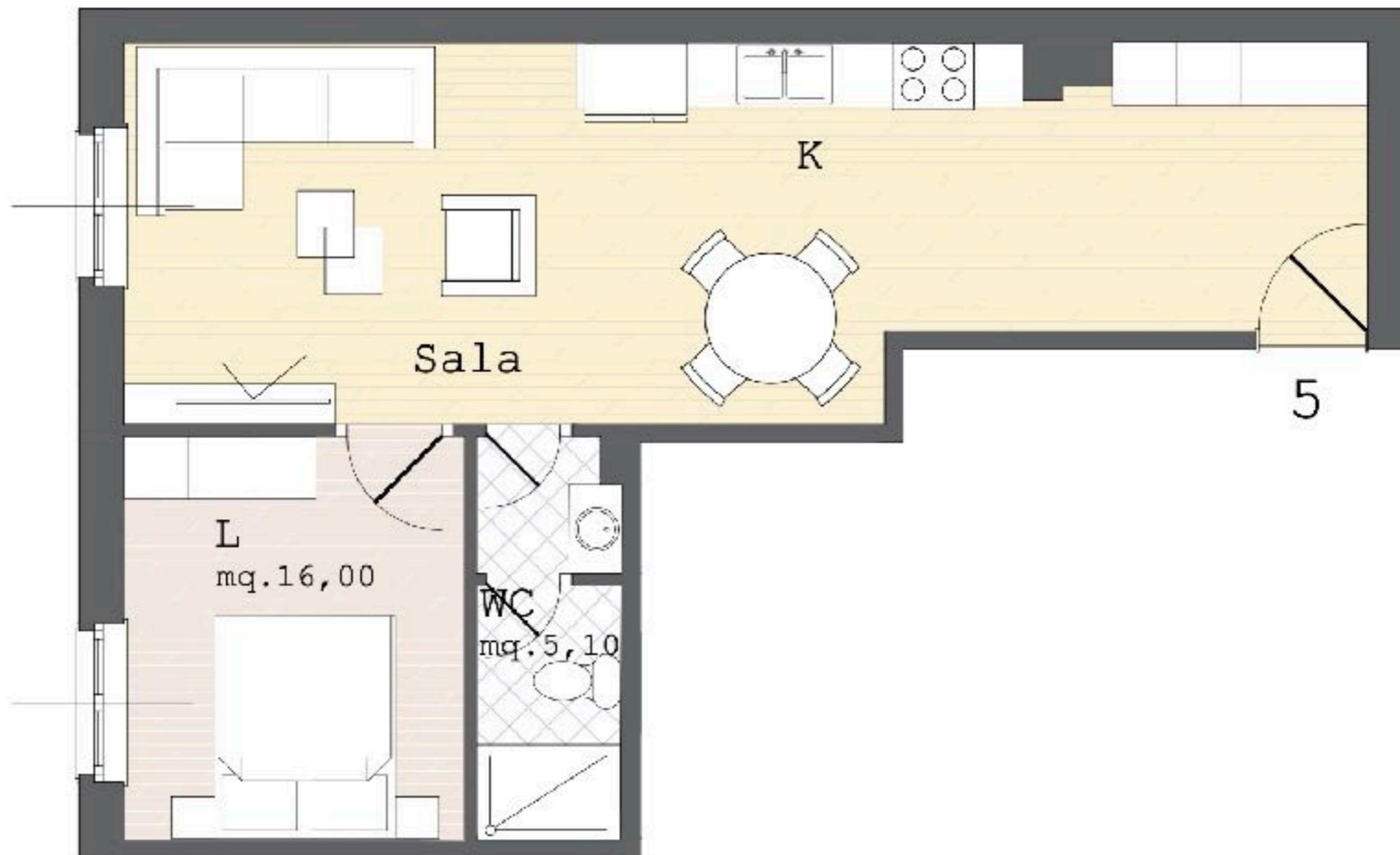
Appartamento 3A - mq. 42

# Appartamento 4



Appartamento 4A - mq. 53

# Appartamento 5

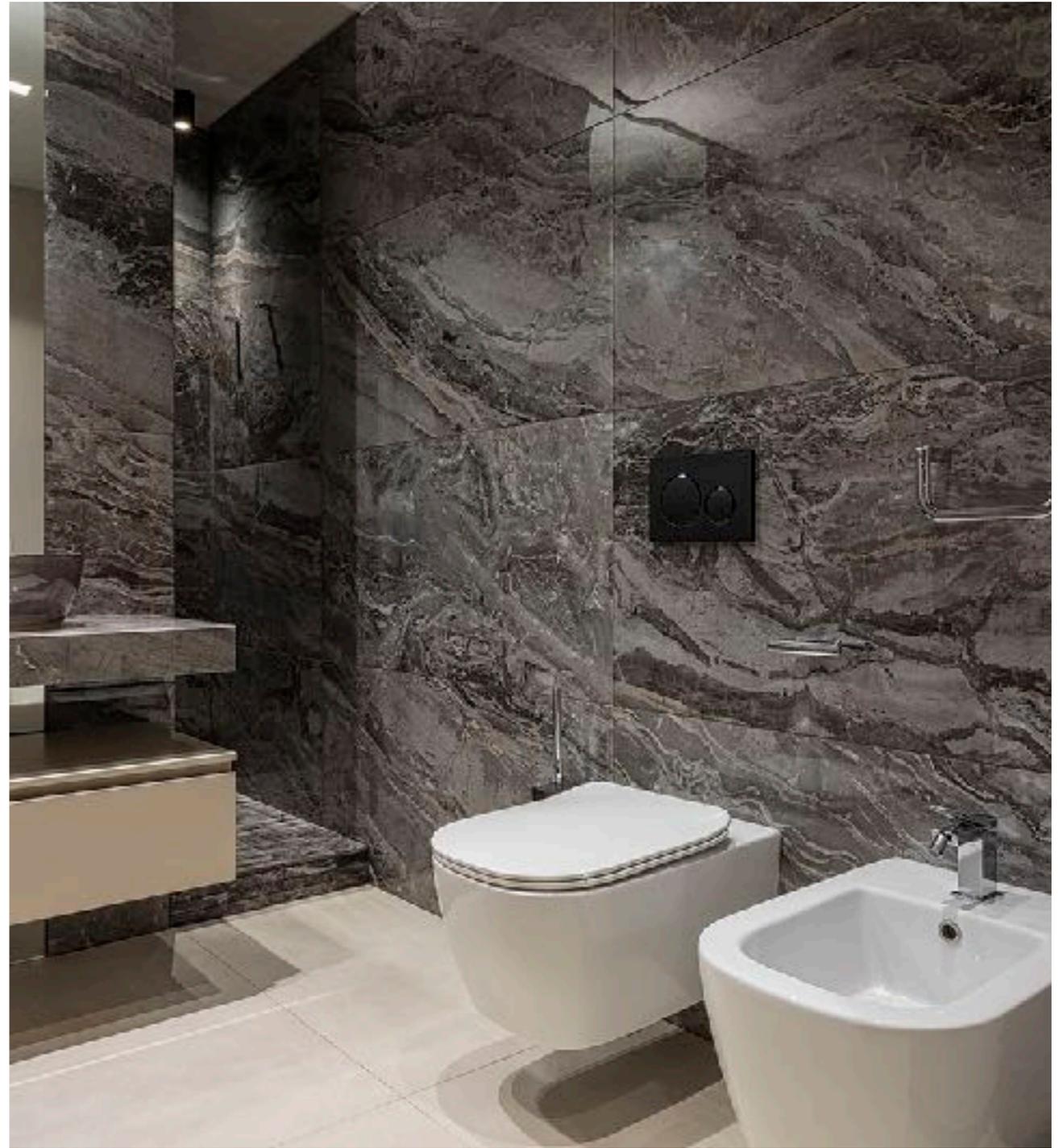
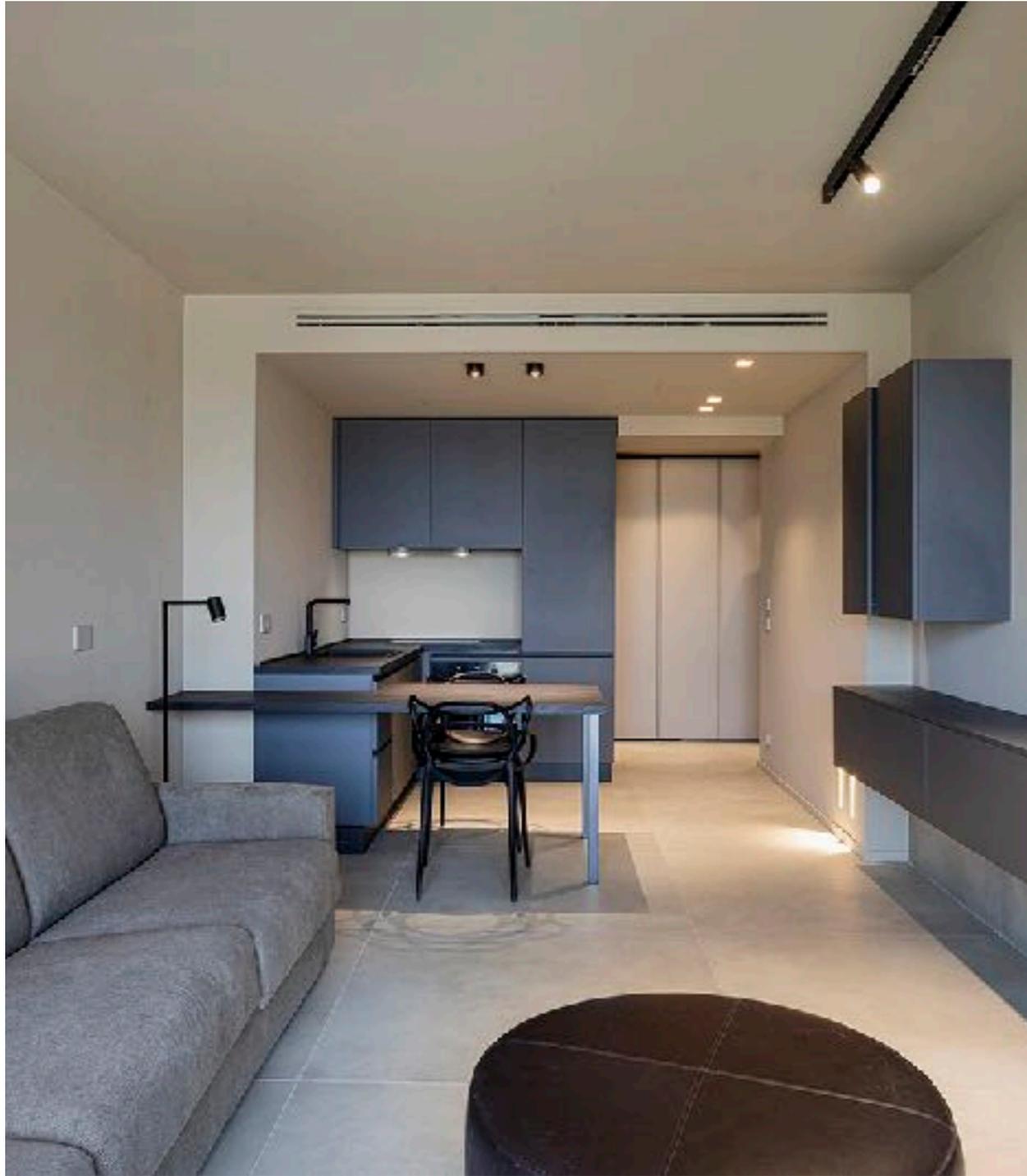


Appartamento 5A - mq. 56

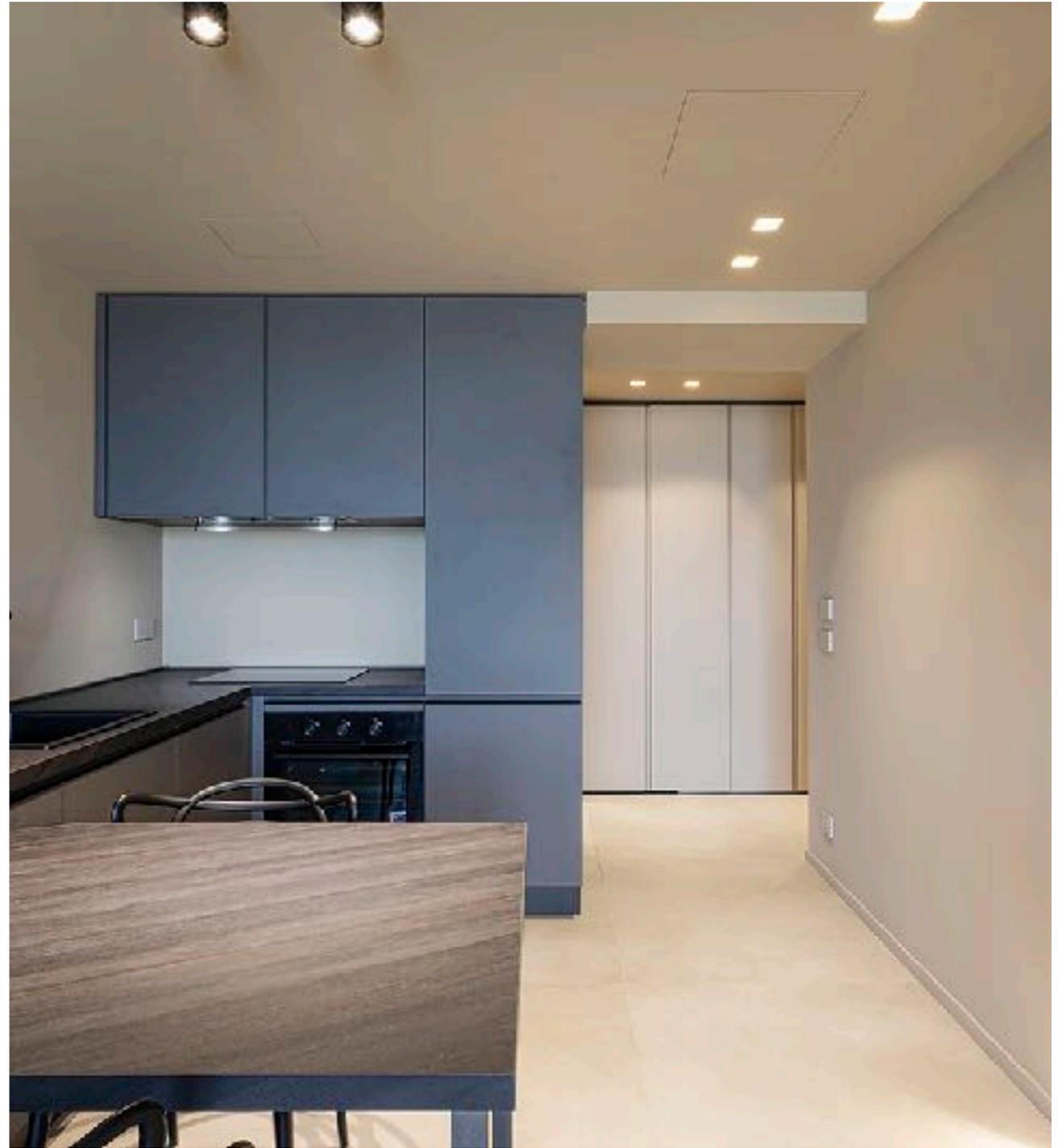
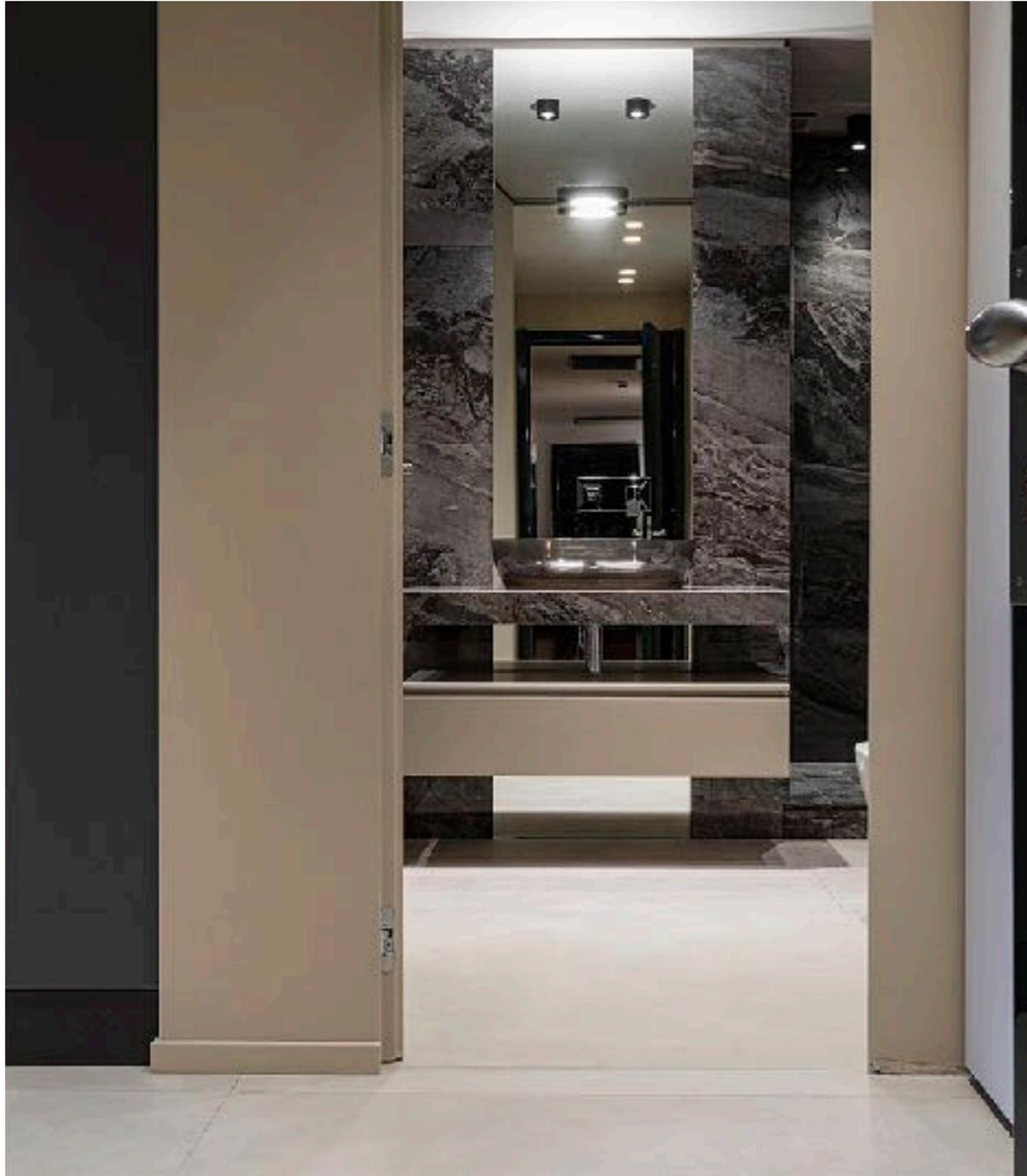
# Vista dall' alloggio



# Rendering



# Rendering



# Punti di Interesse

## Mezzi di trasporto

37 entro 500m

- 1 stazione metro
- 34 fermate Bus
- 2 stazioni Treni

## Supermercati

Primi 3 di 25 entro 500m

- CARREFOUR EXPRESS
- CARREFOUR EXPRESS
- CARREFOUR

## Scuole

15 entro 500m

- 8 scuole
- università

## Banche

Primi 3 di 15 entro 500m

- UNICREDIT BANCA
- BANCA CARIGE
- BANCO DI SAN GIORGIO

## Negozi

68 entro 500m

- 42 negozi di servizi
- 14 negozi di abbigliamento
- 12 negozi di bellezza

## Ospedali

Primi 3 di 4 entro 500m

- PRESIDIO PEDIATRICO
- AMBULATORIO PEDIATRI...
- AMBULATORIO

## Ristoranti

Primi 3 di 85 entro 500m

- DAL PICCOLO FABIO
- PIZZERIA ER GRINGO
- PIZZERIA ER GRINGO

## Parchi

Primi 3 di 8 entro 500m

- PARCO
- GIARDINI MAESTRI DEL LA...
- PARCO

## Farmacie

Primi 3 di 13 entro 500m

- FARMACIA DEL CARMINE
- SHIRE ITALIA SPA
- FARMACIA DELLA NUNZIA...

## DATI ECONOMICI DEGLI IMMOBILI VALORI DI LISTINO

Alloggio Nr.	MQ	Listino Rustico	detrazione	Netto
Apt. 1A	55	99.600 €	15.591 €	84.009 €
Apt. 2A	49	132.000 €	13.890 €	118.110 €
Apt. 3A	42	130.000 €	11.906 €	118.094 €
Apt. 4A	51	135.000 €	14.457 €	120.543 €
Apt. 5A	56 <sup>▫</sup>	120.000 €	15.874 €	104.126 €

# Redditività

## Regime fiscale con cedolare secca

PREZZO AL PUBBLICO	€ 160.000,00
CANONE MEDIO GIORNALIERO	€ 100,00 /gg
PERIODO LOCAZIONE ANNUA	200 gg

*IMU ANNUALE MINIMO	€ 783,49 /ANNO
*IMU ANNUALE MASSIMO	€ 965,69 /ANNO
REDDITIVITA' NETTA ANNUA	9,88%
RENDITA NETTA ANNUA	€ 15.800,00

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 21%).

Per i contratti Affitto breve/ Turistici è possibile optare per la cedolare secca sino ad un massimo di 4 immobili nello stesso anno d'imposta.

*\* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.*

Il canone medio di locazione giornaliero ed il periodo di locazione annua sono rilevati su AIRBNB e corretti, se necessario, dal professionista che redige il report.



# INFORMAZIONI

PER CHIARIMENTI E / O INFORMAZIONI VI  
PREGHIAMO DI INVIARE UNA MAIL CON  
TUTTI I VOSTRI RIFERIMENTI AL PRESENTE  
INDIRIZZO MAIL:

**UNO@IMMOBILIAREGUERRAZZI.IT**

OPPURE AL NUMERO: **335 688 19 10**