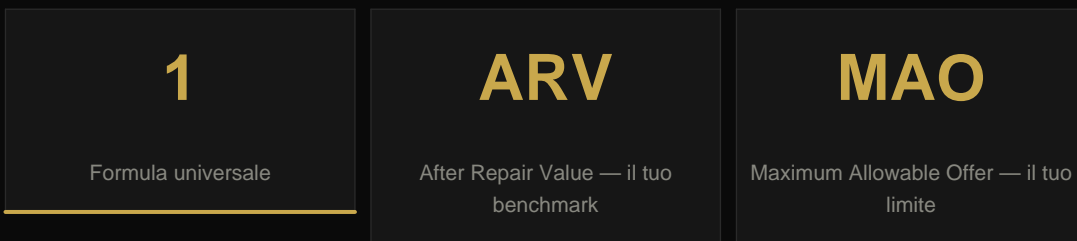


IL PREZZO MASSIMO

Come calcolare l'offerta massima sostenibile con il metodo EHP — senza emozioni, solo numeri.



IN QUESTO DOCUMENTO

- 01** Il concetto di ARV (After Repair Value)
- 02** La formula MAO — Maximum Allowable Offer
- 03** Simulazione pratica passo per passo
- 04** Il margine di sicurezza
- 05** Quando l'operazione non è conveniente
- 06** Tabella di calcolo EHP

01

IL CONCETTO DI ARV

L'**After Repair Value (ARV)** è il valore di mercato che l'immobile avrà una volta completati tutti i lavori di ripristino e regolarizzazione. È il tuo punto di riferimento per valutare qualsiasi operazione.

Come calcolare l'ARV:

- Analizza i prezzi di vendita reali (non le richieste) di immobili simili nella stessa zona, con le stesse caratteristiche e in buone condizioni
- Usa portali come Immobiliare.it, Idealista, o chiedi a un agente locale i prezzi del compravenduto
- Applica un range: ARV minimo (scenario conservativo) e ARV massimo (scenario ottimistico)
- Usa sempre l'ARV minimo come base di calcolo — il conservativismo protegge

✓ DA SAPERE

L'ARV non è il prezzo che vuoi ricavare dalla vendita: è il valore di mercato reale dell'immobile a lavori finiti. La differenza tra ARV e costo totale dell'operazione è il tuo profitto potenziale (o la tua perdita potenziale).

02

LA FORMULA MAO

Il **Maximum Allowable Offer (MAO)** è il prezzo massimo che puoi offrire all'asta mantenendo l'operazione conveniente. Superare il MAO significa accettare un rendimento inferiore al tuo obiettivo.

| | |
|---------------------|---|
| ARV | Valore di mercato a lavori finiti |
| × 0,70 | Moltiplicatore di sicurezza (70% dell'ARV) Garantisce il 30% di margine sull'operazione |
| — Lavori | Costo stimato dei lavori di ripristino (voce G) |

| | |
|-------------------------|---|
| — Oneri | Spese procedura + imposte + cancellazione ipoteche (voci B+C+D) |
| — Arret rati | Spese condominiali arretrate stimate (voce E) |
| — Liber az. | Costo stimato della liberazione (voce F) |
| = MAO | PREZZO MASSIMO DI OFFERTA Non superare mai questo valore |

03

SIMULAZIONE PRATICA

Esempio reale: appartamento 85 mq, zona semicentrale, occupato dall'esecutato, ristrutturazione media necessaria.

| VOCE | VALORE | NOTE |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| ARV (valore a lavori finiti) | €200.000 | Da analisi comparativa zona |
| ARV × 70% | €140.000 | Margine di sicurezza 30% |
| – Lavori (Classe C, 85 mq) | €42.500 | €500/mq stimato |
| – Spese procedura (3%) | €3.000 | Sul prezzo di aggiudicaz. |
| – Imposte (2% prima casa) | €2.400 | Su val. catastale €120.000 |
| – Arretrati condominiali | €2.000 | Stima 2 anni |
| – Liberazione occupante | €3.500 | Stima proc. standard |
| = MAO (Offerta Massima) | €86.600 | Non superare questo importo |

✓ DA SAPERE

In questo esempio, se il prezzo base dell'asta è €100.000, l'operazione NON è conveniente con il metodo EHP: il MAO è inferiore al prezzo base. Se il prezzo base è €70.000 (magari al 2° esperimento), l'operazione ha senso.

04-05

MARGINE DI SICUREZZA E OPERAZIONI NON CONVENIENTI

Il ruolo del margine di sicurezza

Il 30% (0,70 nella formula) non è arbitrario: copre imprevisti di cantiere (sempre presenti), variazioni nel mercato durante i lavori, errori di stima e costi non previsti. Per investitori alle prime esperienze, considera un moltiplicatore ancora più conservativo: 0,65.

Quando dire no

- Il prezzo base supera il tuo MAO
- Non riesci a ottenere la visita all'immobile
- La perizia segnala difformità potenzialmente insanabili
- Non hai il finanziamento pronto per saldare entro 120 giorni
- Il tuo stomaco ti dice che qualcosa non va (l'istinto conta, ma i numeri vengono prima)

"Il prezzo migliore è quello che non paghi mai. Passare su un'asta perché i numeri non tornano non è una sconfitta: è il metodo che funziona. Le aste buone si trovano — ma solo se non sprechi soldi su quelle cattive."