

## Calcolatore Investimento Immobiliare

### **Come utilizzare il calcolatore?**

Si tratta di un foglio Excel studiato per essere utilizzato da tutti, indipendentemente dalla tua esperienza nel campo degli investimenti immobiliari.

Puoi scaricarlo ed utilizzarlo offline dal tuo computer, oppure utilizzare un foglio Google Sheets.

Ecco un link al foglio di Google:

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1lqjw5t3MEBvXddPiqhPr1sBRXqJ6MBSorTakSMoR8bA/edit?usp=sharing>

Sentiti libero di modificarlo a tuo piacimento, tuttavia ti consiglio di conservare una copia qualora voglia tornare alla base di partenza originale. La funzionalità delle "formule semaforiche" non è garantita nelle versioni scaricate per Excel.

**Ho colorato di azzurro le celle dove puoi inserire i tuoi numeri dell'affare, non puoi sbagliare!**

### **SPESE DI ACQUISTO**

Questa lista racchiude tutte le principali spese a cui puoi andare incontro nel processo di acquisto dell'immobile. Ho inserito anche le tasse, che vengono calcolate in automatico in base alla rendita catastale.

Quest'ultima sarà infatti da rivalutare secondo le disposizioni normative, per calcolare online la rendita catastale dell'immobile che hai sott'occhio, puoi utilizzare questo semplice tool messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

[Clicca qui](#) per utilizzarlo, ti serviranno il codice fiscale ed i dati catastali dell'immobile.

Qualora non abbia accesso a questi dati, per esempio perché hai appena visionato l'immobile e stai valutando un'offerta, non esitare a chiedere all'agente immobiliare di fornirteli il prima possibile.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

### **SPESE MENSILI**

Questo campo si riferisce alle eventuali spese che dovresti affrontare su base mensile, le singole voci vanno a sommarsi. Ho inserito, di base, la voce "Gestione Immobiliare", ossia

Scarica o stampa questo documento per aiutarti ad utilizzare il calcolatore.

Property Management, qualora abbia scelto di affidare l'immobile ad un agente immobiliare per l'intero corso della locazione.

Inoltre, in automatico attraverso una formula sviluppata nella sezione **Variabili mutuo**, qualora abbia l'intenzione di accendere un mutuo, ti calcola l'importo della rata mensile.

Ho inoltre considerato una spesa per eventuali manutenzioni dell'ordine del 10%, l'idea sarebbe quella di costruire un fondo a cui puoi attingere qualora sia necessario.

Se hai spese ulteriori, ho predisposto il campo Varie dove puoi inserire il determinato importo.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

### **SPESE ANNUALI**

Questo campo si riferisce alle spese che dovresti affrontare su base annuale.

Se avrai stipulato, oppure con l'intenzione di farlo ed a conoscenza degli importi mediante preventivo, potrai inserire l'ammontare relativo ad eventuali polizze assicurative sul bene.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

### **SPESE P/LOCAZIONE**

Questo campo si riferisce all'inserimento delle spese di registrazione contratto, qualora non abbia intenzione di optare per la Cedolare Secca, ed inoltre all'eventuale stipula di assicurazione a tutela di morosità.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

### **CANONE LOCAZIONE**

Questo campo si riferisce all'affitto pattuito tra le parti, oppure, se in fase iniziale e di valutazione dell'affare, la cella di colore azzurro può ospitare una stima la più veritiera possibile.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

### **PARAMETRI**

Scarica o stampa questo documento per aiutarti ad utilizzare il calcolatore.

Questa sezione è senz'altro una delle più importanti del calcolatore, da tenere sott'occhio! Qui, dovrai inserire il deposito che andrai a metter giù nell'acquisto. Attraverso una serie di formule, ti accorgerai immediatamente di come gli importi muteranno.

Si tiene in considerazione il totale del capitale investito, così come le entrate e le uscite annuali. Questi dati, attraverso l'uso delle formule, consentiranno di avere un quadro abbastanza chiaro relativo all'eventuale bontà dell'affare.

In fondo alla sezione, si fa riferimento a:

- Rendita lorda
- Rendita netta (esclude le spese di acquisto)
- ROI

Per approfondire sul calcolo delle formule ti rimando alla sezione dedicata nel libro.

Le celle relative a questi indicatori cambieranno colore in base al risultato, seguendo una scala cromatica di tipo semaforico. Insomma, verde significa che va benissimo, giallo significa che potrebbe andare meglio, rosso significa che forse non ci siamo proprio con la fattibilità dell'operazione!

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

## VARIABILI MUTUO

Da questa sezione puoi vedere come gli indicatori relativi al mutuo rispondono in base alla tua situazione, specificatamente modificando l'importo relativo al deposito per l'acquisto.

Il valore percentuale che indica l'ammontare del mutuo si colora di verde se inferiore al 75% di indebitamento, di rosso se invece questo fosse superiore.

Infine, dai campi in azzurro, puoi modificare la durata ed il tasso del mutuo in questione.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

## VARIE

Qualora stia utilizzando un Property Manager per la gestione immobiliare, nella cella relativa in azzurro potrai inserire la percentuale mensile di spesa che ti si viene applicata sull'affitto.

Scarica o stampa questo documento per aiutarti ad utilizzare il calcolatore.

Per concludere, inserisci il numero in formato percentuale se c'è una mediazione da pagare all'agenzia immobiliare.

**Ricorda, inserisci le cifre relative al tuo affare solamente nelle celle evidenziate in azzurro.**

Scarica o stampa questo documento per aiutarti ad utilizzare il calcolatore.