

CLUB DEAL IMMOBILIARE

Bassano del Grappa — Via Carpellina

16 appartamenti di taglio medio-piccolo tra l'Ospedale San Bassiano e la zona Grifone

In sintesi. Investimento minimo 50.000 €. Rendimento 10% annuo lordo, liquidato con cedola annuale. Capitale garantito da fideiussione di SBV Holding S.r.l. Rimborso alla chiusura dell'operazione — al più tardi con la vendita dell'ultimo appartamento — oppure uscita anticipata a partire dal 24° mese. In alternativa al rimborso in denaro, il capitale può essere convertito in acconto sul prezzo di acquisto di un appartamento a 2.800 €/mq, prezzo bloccato per l'investitore contro un listino di 3.200 €/mq.

L'operazione

L'iniziativa riguarda la realizzazione e la vendita di circa 16 appartamenti di taglio medio-piccolo a Bassano del Grappa (VI), in via Carpellina, nel comparto compreso tra l'Ospedale San Bassiano e la zona Grifone. È un'operazione immobiliare residenziale semplice, in un mercato che il promotore conosce direttamente: acquisto dell'area, costruzione, vendita frazionata delle unità.

Il club deal raccoglie da un gruppo ristretto di investitori il capitale necessario alla fase iniziale — acquisizione dell'area, oneri e avvio del cantiere — riducendo l'esposizione bancaria e accelerando i tempi di partenza. All'investitore non è richiesta alcuna competenza tecnica né alcuna attività di gestione: entra con un capitale definito, a un rendimento definito, con un'uscita definita.

Perché questa localizzazione

- Prossimità all'Ospedale San Bassiano, principale polo sanitario della Pedemontana: bacino stabile di personale sanitario, specializzandi e familiari di degenti, con domanda continua di locazione su tagli piccoli.
- Comparto urbano già servito e consolidato, a breve distanza dal centro: nessun rischio di area periferica o di comparto da urbanizzare ex novo.
- Tagli medio-piccoli, il segmento più liquido del mercato locale: prima casa per giovani coppie, acquisto per investimento in locazione, downsizing di famiglie mature. Ticket contenuti, quindi tempi di vendita più rapidi.
- Mercato in crescita: le quotazioni residenziali a Bassano del Grappa sono in aumento da tre anni consecutivi e il nuovo di classe A tratta a premio significativo rispetto all'usato.

Come è strutturato l'investimento

L'investitore entra nella società veicolo dell'operazione, SBV INVEST 02 S.r.l., con una partecipazione al capitale sociale, e apporta il capitale d'investimento sotto forma di finanziamento soci fruttifero, disciplinato da un contratto che ne fissa rendimento, garanzie e modalità di rimborso. È la forma tecnica più semplice e più trasparente: il capitale resta un credito dell'investitore verso il veicolo, con priorità di rimborso rispetto al promotore, e la qualità di socio dà diritto di informazione e controllo sull'andamento dell'operazione.

Lo statuto del veicolo prevede espressamente la facoltà di raccolta presso i soci nei termini della normativa vigente; l'erogazione del finanziamento avviene una volta maturati i requisiti di legge in capo al socio finanziatore, secondo il calendario indicato oltre.

Termini dell'investimento

Voce	Condizione
Veicolo	SBV INVEST 02 S.r.l., costituita esclusivamente per l'operazione di via Carpellina
Forma tecnica	Partecipazione al capitale sociale + finanziamento soci fruttifero
Investimento minimo	50.000 €, incrementabile a multipli di 25.000 €
Rendimento	10% annuo lordo sul capitale versato, calcolato pro rata die dalla data di versamento
Liquidazione interessi	Cedola annuale, corrisposta entro 30 giorni dalla ricorrenza del versamento
Capitale	Garantito: rimborso integrale assistito da fideiussione di SBV Holding S.r.l. (vedi «Garanzie»)
Durata	Fino alla chiusura dell'operazione, individuata al più tardi nella vendita dell'ultimo appartamento (orizzonte stimato 36 mesi)
Uscita anticipata	Facoltà dell'investitore dal 24° mese, con preavviso di 90 giorni; rimborso entro 90 giorni dalla scadenza del preavviso, interessi riconosciuti fino alla data di rimborso
Conversione in immobile	Facoltà di imputare il capitale ad acconto sul prezzo di acquisto di un appartamento dell'iniziativa, a 2.800 €/mq contro un listino di 3.200 €/mq
Numero aderenti	Massimo 20, per invito
Raccolta target	1.000.000 €

Nessuna penalità di uscita. Il vincolo dei 24 mesi non è una penale: è il tempo tecnico necessario perché il capitale svolga la sua funzione nella fase di cantiere. Superato quel termine l'investitore decide liberamente se uscire o restare fino a chiusura, senza decurtazioni sul maturato.

Le tre vie d'uscita

	A — A chiusura operazione	B — Uscita anticipata	C — Conversione in immobile
Quando	Alla vendita dell'ultimo appartamento (stima 36 mesi)	Dal 24° mese, con preavviso di 90 giorni	In qualunque momento, alla firma del preliminare
Cosa ricevi	Capitale + cedole annuali al 10%	Capitale + cedole maturate fino al rimborso	Capitale imputato ad acconto prezzo; cedole già incassate restano acquisite
Vantaggio	Flusso annuale e rimborso a chiusura	Liquidità disponibile a metà percorso	Acquisto a 2.800 €/mq contro un listino di 3.200 €/mq

Esempi numerici

Rimborso in denaro

Capitale versato	Cedola annuale	Uscita a 24 mesi	Uscita a 36 mesi
50.000 €	5.000 €	60.000 € complessivi	65.000 € complessivi
100.000 €	10.000 €	120.000 € complessivi	130.000 € complessivi
250.000 €	25.000 €	300.000 € complessivi	325.000 € complessivi

Importi lordi, prima della ritenuta di legge sugli interessi.

Conversione in appartamento

Investitore che versa 100.000 € e dopo 36 mesi sceglie di acquistare un appartamento di 65 mq commerciali:

Passaggio	Importo
Prezzo a listino (3.200 €/mq × 65 mq)	208.000 €
Prezzo bloccato per l'investitore (2.800 €/mq × 65 mq)	182.000 €
Capitale imputato ad acconto	– 100.000 €
Saldo da versare al rogito	82.000 €
Cedole già incassate nei tre anni	30.000 €
Beneficio complessivo rispetto all'acquisto a listino	56.000 € (26.000 € di prezzo + 30.000 € di cedole)

Il prezzo di 2.800 €/mq è bloccato per tutta la durata dell'operazione: l'investitore è protetto anche dagli aumenti di listino che dovessero intervenire in corso d'opera. La conversione è una facoltà, non un obbligo: chi non è interessato all'immobile resta sul rimborso in denaro senza alcuna differenza di trattamento.

Garanzie e tutele

- Fideiussione di SBV Holding S.r.l., prestata a favore di ciascun investitore a garanzia del rimborso integrale del capitale e delle cedole maturate. La garanzia è rilasciata da un soggetto distinto dal veicolo dell'operazione e resta efficace fino all'integrale rimborso.
- Postergazione del promotore: il compenso di SBV Holding e il rimborso dei finanziamenti da essa erogati al veicolo maturano soltanto dopo il rimborso integrale degli investitori.
- Waterfall sui rogiti: il ricavato netto di ciascuna vendita è destinato in via prioritaria, dopo il servizio dell'eventuale debito bancario, al rimborso del capitale degli investitori.
- Conto dedicato e destinazione vincolata: il capitale raccolto è impiegato esclusivamente sull'iniziativa di via Carpellina, con uscite legate agli stati di avanzamento.
- Un solo progetto per veicolo: nessuna diluizione del rischio su iniziative terze, nessun costo di struttura scaricato sull'operazione.
- Rendicontazione semestrale sullo stato di avanzamento del cantiere e delle vendite, con accesso diretto al promotore e diritti di informazione propri della qualità di socio.

Da tenere presente. La garanzia sul capitale è un impegno contrattuale del garante e vale quanto la sua capienza patrimoniale: non è una garanzia bancaria né una copertura assicurativa. Il rendimento del 10% annuo è contrattualmente definito ma resta legato al buon esito dell'operazione. Gli interessi sono soggetti alla ritenuta di legge. Documento riservato, destinato a un numero ristretto di soggetti individualmente selezionati: non costituisce offerta al pubblico né sollecitazione al pubblico risparmio.

Calendario indicativo

Fase	Orizzonte
Costituzione del veicolo e ingresso dei soci investitori	Mesi 0–1
Erogazione del finanziamento soci e acquisizione area	Mesi 3–4
Titolo edilizio e avvio cantiere	Mesi 4–8
Costruzione	Mesi 8–26
Commercializzazione (avvio in corso d'opera)	Dal mese 12
Rogiti e chiusura operazione	Mesi 26–36

Come si aderisce

1. Colloquio con il promotore e consegna della documentazione di dettaglio: planimetrie, computo, cronoprogramma, business plan e bozza contrattuale.
2. Ingresso nel veicolo e sottoscrizione del contratto di finanziamento soci, con indicazione di capitale, rendimento, garanzie e modalità di uscita e di conversione.
3. Versamento sul conto dedicato all'operazione.

Contatti — Ing. Giuseppe Baldo, Presidente e Direttore Generale, SBV Holding S.r.l. · g.baldo@sbvholding.com · Sede legale: Thiene (VI) · Sede operativa: Via Giberte 20, 36030 Sarcedo (VI)