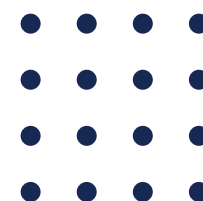


VIA NINFA ALBURNEA

Anzio (RM)

Demolizione, nuova costruzione e rivendita



Operazione proposta da: **ADL CAPITAL SRL**

Raccolta: **340.000 €**

ROI: **dal 10% al 12%**

Durata: **12 mesi**

Interessi: **mensili**

06 agosto 2026



SINTESI

Perché investire in questa operazione

— ROI PREVISTO

Il ritorno sull'investimento previsto per gli investitori che finanzieranno questa opportunità è **compreso tra il 10% e il 12%**, sostenuto da un conto economico dell'operazione immobiliare di circa il **37%** di margine.

Gli interessi verranno corrisposti con cadenza mensile, mentre il capitale sarà liquidato in un'unica soluzione finale.

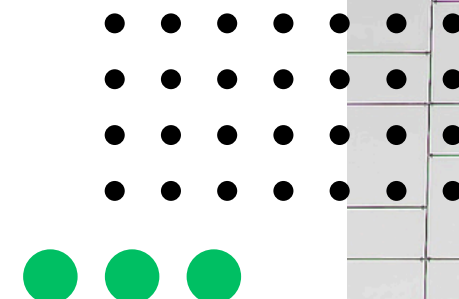
*Questa opportunità prevede percentuali di rendimento crescenti in base al capitale investito.

— DURATA

Poiché l'operazione prevede l'acquisto del terreno con un fabbricato esistente, la sua demolizione, la costruzione di sei nuove villette e la successiva rivendita, la durata dell'investimento è stimata in **12 mesi**.

— GARANZIE

Questa opportunità di investimento consente a chi vi partecipa di diventare **beneficiario** dell'immobile in proporzione alla quota dell'importo finanziato. Ogni investitore è tutelato concretamente dal bene reale che è l'immobile.





L'OPERAZIONE

L'operazione immobiliare prenderà avvio con l'acquisizione di una proprietà di oltre 2.000 mq, composta da una villa con un ampio spazio verde di pertinenza e un box auto, situata in una posizione strategica nei pressi del **lungomare di Anzio e della riserva naturale di Tor Caldara**, un contesto particolarmente apprezzato per la tranquillità e la vicinanza ai principali servizi.

L'immobile esistente verrà completamente demolito per consentire la realizzazione ex novo di un moderno complesso residenziale costituito da **6 villette**, ciascuna dotata di portico, giardino privato e accesso a una piscina condominiale, con particolare attenzione alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla valorizzazione degli spazi esterni.

I prezzi di mercato per immobili con caratteristiche analoghe nella zona variano da un minimo di circa 165.000 € per unità in buono stato fino a un massimo di 330.000 € per immobili di nuova costruzione. Le sei villette sviluppate nell'ambito dell'operazione saranno proposte a un prezzo medio di circa **245.000 €**, un posizionamento competitivo che consentirà di favorire una rapida commercializzazione e rivendita delle unità.

Alla conclusione dell'operazione è prevista una plusvalenza stimata pari al **37%**, in linea con gli obiettivi economici del progetto e con le attuali dinamiche del mercato immobiliare locale.



LA ZONA



La proprietà è situata a Anzio (RM), in Via Ninfa Alburnea 15A, nella zona residenziale di Lavinio Mare, a breve distanza dalle principali spiagge della costa laziale e ben collegata a Roma tramite ferrovia regionale e autobus.

L'area beneficia di un contesto turistico e residenziale consolidato, supportato dalla presenza di attrattive naturali come la Riserva di Tor Caldara, che sostiene una domanda locativa sia stagionale sia residenziale.

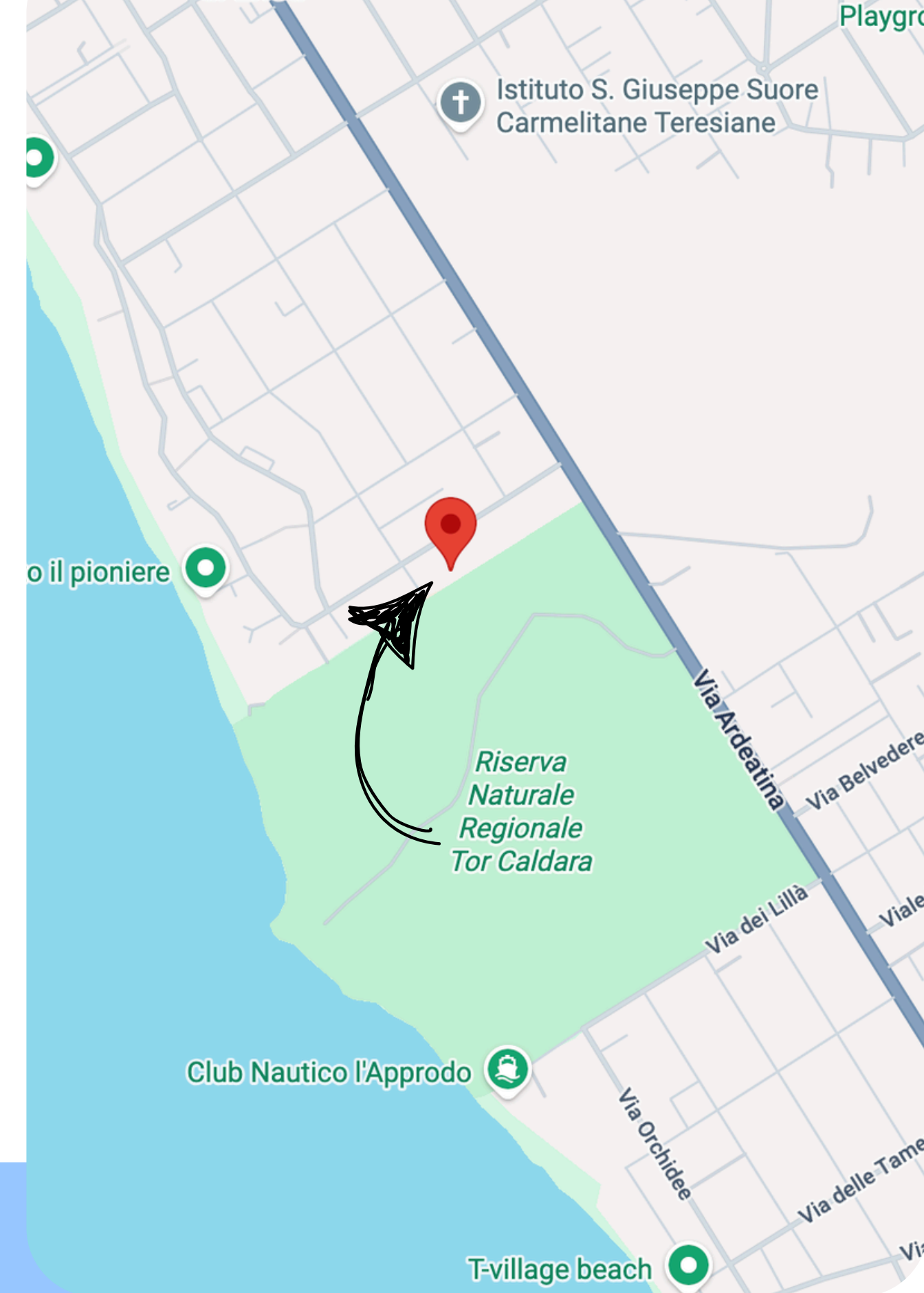
L'immobile gode di un posizionamento competitivo, con spiagge raggiungibili a piedi, servizi essenziali nelle vicinanze e collegamenti rapidi con il centro di Anzio.

La rivendibilità delle villette è elevata: la tipologia a schiera di nuova costruzione risponde a una domanda strutturale per soluzioni indipendenti con spazi esterni, oggi scarse nel mercato locale.

Il progetto si colloca quindi in un segmento con domanda solida e trasversale.

Da un'analisi del comitato di valutazione è stato evidenziato che:

- Negli ultimi 5 anni il prezzo medio di immobili residenziali ad Anzio ha avuto una crescita stabile, passando da 1.558€/mq a 2.113€/mq con una crescita del **36%**.
- Negli ultimi anni la domanda di villette nelle zone balneari laziali vicine a Roma è stata sostenuta da una forte preferenza per soluzioni indipendenti con spazi esterni, indicando interesse sostenuto per questa tipologia (oltre 1.800 annunci)

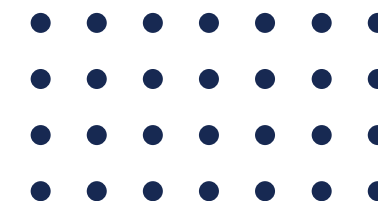
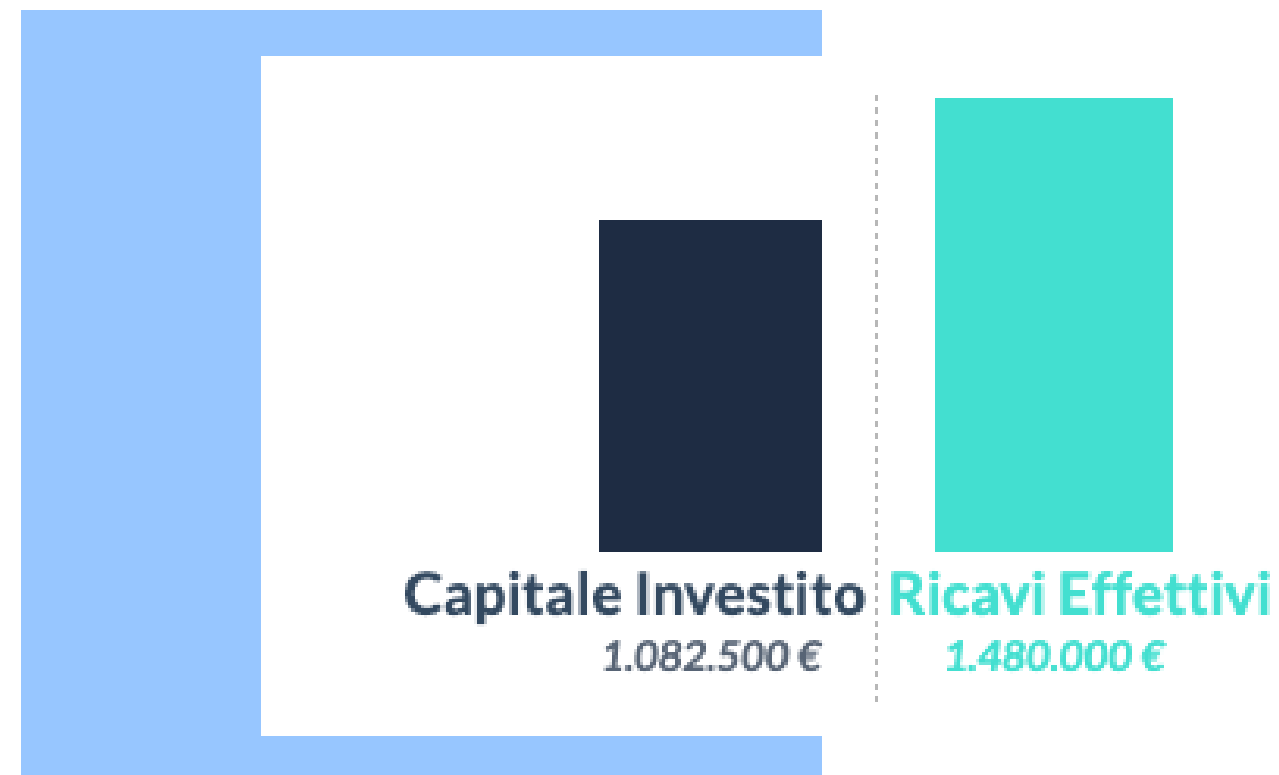


CONTO ECONOMICO

L'analisi dei costi prevede l'acquisto dell'immobile per 340.000 €, un costo di ristrutturazione stimato di circa 650.000 € e ulteriori costi, tra cui agenzia immobiliare, spese tecniche, spese notarili e imposte di circa 92.500 €.

Il totale dei costi ammonta quindi approssimativamente a **1.082.500 €**.

Al termine dei lavori, dalla vendita delle sei villette si prevede un ricavo complessivo di circa 1.480.000 €, con un utile totale di **397.500 €** e un rendimento complessivo stimato **del 37%** sull'operazione.



I VANTAGGI



SOCIETÀ IMMOBILIARE

Questa società immobiliare è specializzata in operazioni di nuova costruzione a Roma e zone limitrofe e ha già sviluppato **numeroso operazioni immobiliari di successo.**

I VANTAGGI

RENDIMENTI AUMENTATI

In questa operazione il rendimento riconosciuto varia in funzione del capitale investito.

Cifra investita		Rendimento
da 1.000 € a 9.999 €	→	Rendimento base
da 10.000 € a 24.999 €	→	+ 0,5%
da 25.000 € a 49.999 €	→	+ 1%
da 50.000 € a 99.999 €	→	+ 1,5%
oltre 100.000 €	→	+ 2%

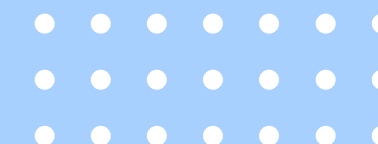
I VANTAGGI

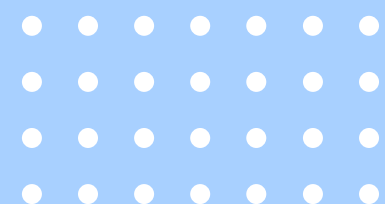
TUTELA LEGALE

Gli investitori che parteciperanno a questa operazione diventeranno beneficiari dell'immobile.

Questo verrà sancito da un atto notarile che sarà registrato presso la conservatoria competente per il territorio.

*La tutela legale è gratuita per ogni investitore.

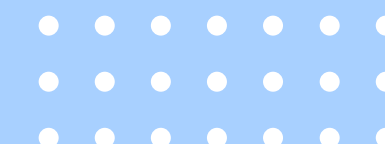


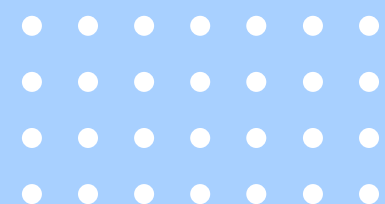


I VANTAGGI

INTERESSI MENSILI

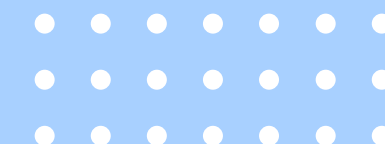
In questa operazione, gli interessi vengono corrisposti mensilmente. Ciò è reso possibile grazie all'utilizzo del fondo cassa della società e degli acconti già incassati dalle proposte di acquisto, a ulteriore conferma della solidità dell'iniziativa.





DISCLAIMER

Prima di investire, leggi attentamente la documentazione informativa completa. L'investimento comporta il rischio di perdita parziale o totale del capitale. I rendimenti passati non costituiscono una garanzia o un indicatore affidabile dei risultati futuri.





DOMANDE

— QUAL È IL RISCHIO?

Il principale rischio di questa operazione riguarda i tempi di realizzazione, ossia la possibilità che l'immobile impieghi più tempo del previsto per essere finalizzato o rivenduto.

In tal caso, non solo il capitale resta protetto dal valore dell'immobile, ma per ogni mese di ritardo rispetto alle tempistiche previste, riceverai un rendimento aggiuntivo dello 0,5% fino al sesto mese di ritardo.

— COME RIMANGO AGGIORNATO?

Riceverai un aggiornamento periodico con il SAL (Stato Avanzamento Lavori) del cantiere.

Questo report include l'avanzamento delle attività edilizie, le tempistiche di restituzione aggiornate ed eventuali novità sull'operazione (fasi burocratiche, vendite, sviluppo commerciale).

In questo modo, hai sempre una visione chiara e trasparente dell'andamento dell'investimento, dall'inizio fino alla sua conclusione.