

VIA SUVERETO

Roma (RM)

Cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e frazionamento

Operazione proposta da: **ONE BILLION SRL**

Raccolta: **555.000 €**

ROI: **dall' 16,5% al 19,5%**

Durata: **18 mesi**

Interessi: **mensili**

15 Maggio 2026



SINTESI

Perché investire in questa operazione

— ROI PREVISTO

Il ritorno sull'investimento previsto per gli investitori che finanzieranno questa opportunità è **dall'11% al 13% annuo**, la durata del progetto sarà di **18 mesi** portando ad un **ROI complessivo dal 16,5% al 19,5%** sostenuto da un ROI complessivo dell'operazione superiore al **49%**.

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

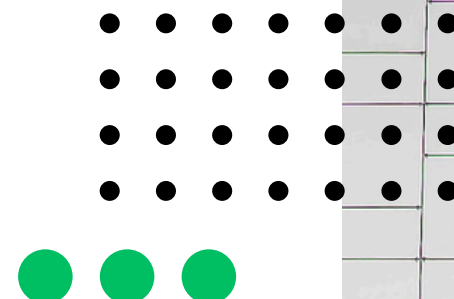
*questa opportunità fornisce percentuali di rendimento maggiori in base al capitale investito.

— DURATA

Considerato lo sviluppo dell'operazione che consiste nell'acquisto, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione, frazionamento e rivendita, la durata dell'investimento **sarà di 18 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 prevede l'acquisizione di un edificio cielo-terra di 961 mq, attualmente con destinazione d'uso commerciale, situato nel quartiere Nuovo Salaria a Roma (RM).

Il progetto comprenderà il cambio di destinazione d'uso a residenziale, frazionamento delle unità, riqualificazione integrale dell'immobile con risanamento strutturale, rifacimento completo degli impianti e restyling delle facciate e delle parti esterne, con l'obiettivo di valorizzare l'edificio sia dal punto di vista estetico che funzionale.

Al termine dell'intervento verranno realizzate 11 unità abitative, così distribuite:

- 1 monocale
- 2 bilocali
- 7 trilocali (di cui 1 attico)
- 1 quadrilocale con doppio balcone

L'analisi di mercato evidenzia che gli immobili comparabili nella zona registrano valori compresi tra circa 5.200 €/mq e 6.150 €/mq. Gli appartamenti sviluppati nell'ambito dell'operazione saranno immessi sul mercato mediamente a **5.600 €/mq**, posizionandosi in linea con i valori di zona, pur offrendo standard qualitativi e costruttivi significativamente superiori rispetto ai comparabili presenti sul mercato locale.

Alla conclusione dell'operazione è previsto un margine complessivo pari al **49%**.



LA ZONA



La proprietà è situata a nord di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare, in Via Suvereto, nel cuore del quartiere Nuovo Salario, una delle aree più apprezzate del quadrante nord della città per qualità della vita, tranquillità e ottimi collegamenti con il centro.

La posizione risulta particolarmente strategica grazie alla presenza di importanti infrastrutture e servizi nelle immediate vicinanze. A breve distanza si trovano infatti l'aeroporto di Roma Urbe, la stazione ferroviaria FL1 Nuovo Salario, che garantisce collegamenti diretti con Roma Tiburtina, Roma Termini e l'aeroporto di Fiumicino, oltre al capolinea della metropolitana B1 – Jonio, che consente un rapido accesso al centro città.

L'area è inoltre servita da numerose strutture e poli di interesse, tra cui il Centro Commerciale Porta di Roma, uno dei più grandi della capitale con oltre 220 negozi, l'Università Pontificia Salesiana e importanti presidi sanitari come l'Ospedale Sandro Pertini e l'Ospedale Sant'Andrea.

L'analisi condotta dal comitato di valutazione ha evidenziato dinamiche di mercato particolarmente favorevoli:

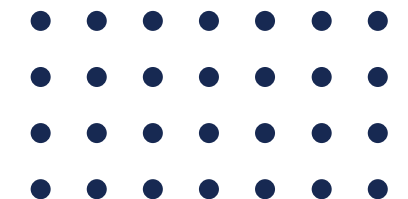
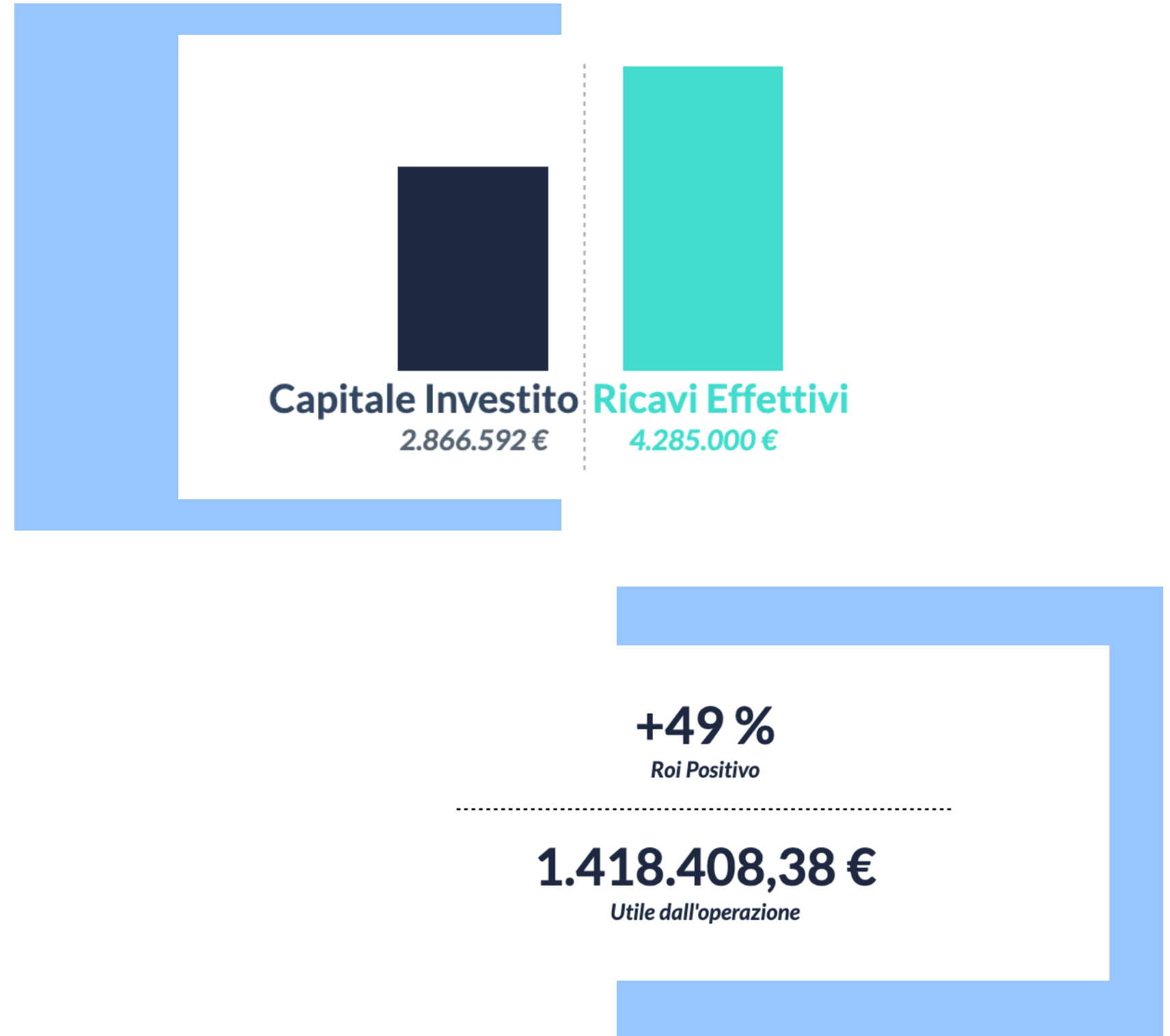
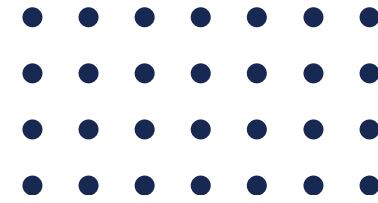
- Riduzione significativa dei tempi medi di vendita, passati da quasi 12 mesi nel 2021 a circa 122 giorni nel 2025, segnale di una forte crescita della domanda e di una maggiore liquidità del mercato immobiliare locale.
- Aumento dei valori immobiliari del 14,3% dal 2019 ad oggi, a conferma del trend positivo dell'area.
- Oltre il 41% delle compravendite riguarda immobili di superficie compresa tra 50 e 85 mq, un dato che conferma la coerenza della progettazione delle unità abitative previste nell'operazione, allineate con la tipologia più richiesta dal mercato.

CONTO ECONOMICO

L'analisi dei costi prevede l'acquisto dell'immobile per 1.500.000 €, un costo di ristrutturazione totale stimato di circa 950.000 € e ulteriori costi, tra cui agenzia immobiliare, spese tecniche, spese notarili e imposte di circa 416.592 €.

I costi complessivi stimati ammontano a **2.867.000 €**.

Al termine dei lavori, gli 11 appartamenti e i posti auto verranno messi sul mercato a un prezzo medio di 390.000 € per unità, il che genererà ricavi per circa **4.285.000 €**, portando così a un **ROI complessivo del 49%**.

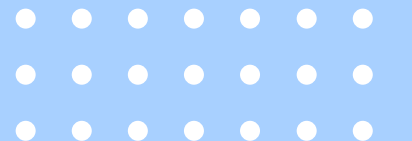


I VANTAGGI



SOCIETÀ IMMOBILIARE

Questa società immobiliare è specializzata in operazioni di grandi dimensioni a Roma e ha già sviluppato **decine di operazioni immobiliari di successo nella capitale**



I VANTAGGI

RENDIMENTI AUMENTATI

In questa operazione, le percentuali di rendimento variano a seconda 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%
superiore a 100.000€	→	+ 2%

*Le percentuali di rendimento aggiuntivo sono calcolate su base annua e aumentano all'aumentare dei tempi di sviluppo previsti dell'operazione

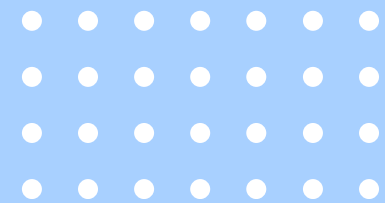
I VANTAGGI

TUTELA LEGALE

Gli investitori di questa operazione diventeranno beneficiari dell'immobile. Questo verrà sancito da un atto notarile che sarà consultabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio.

*La tutela legale è **gratuita** per ogni investitore

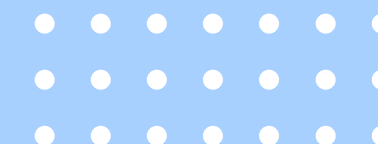


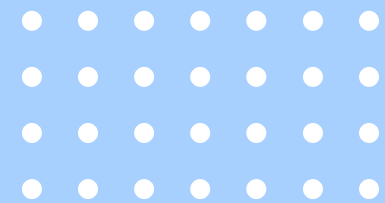


I VANTAGGI

INTERESSI MENSILI

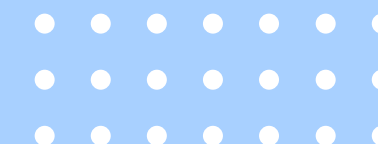
In questa operazione, gli interessi vengono corrisposti mensilmente, grazie all'utilizzo del fondo cassa della società e degli acconti già incassati a fronte delle proposte di acquisto, a ulteriore conferma della solidità dell'iniziativa.





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, l'immobile potrebbe richiedere più tempo del previsto per essere completato 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 pari allo 0,5% fino al sesto mese di ritardo.

— COME RIMANGO AGGIORNATO?

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