

Ciampino (Rm) Via U. Giordano 15

- Area Sud Roma, 00043

30%

ROI
operazione



12
mesi

durata
operazione

Dati principali

Categoria catastale

Destinazione A2

Superficie

~ 268 mq

Tipo di immobile

Palazzina indipendente
quattro appartamenti

Pratica di acquisizione

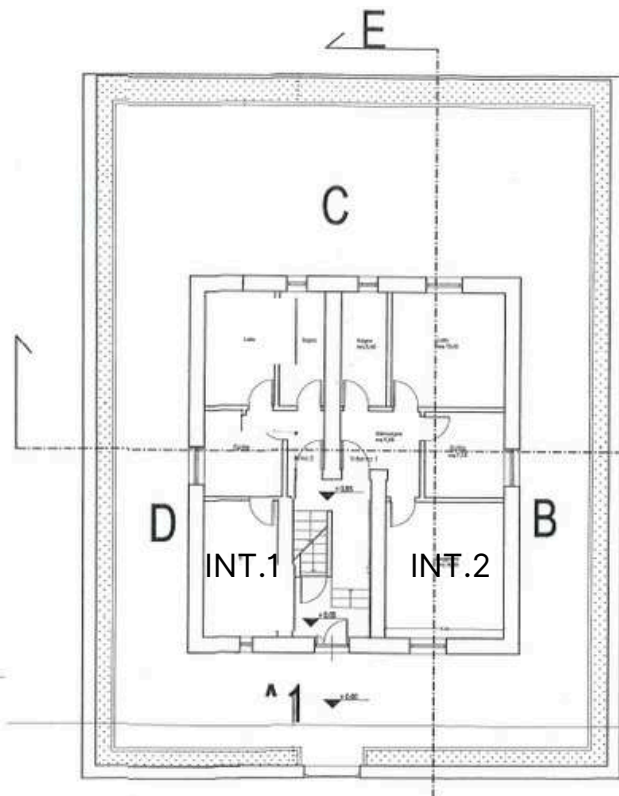
Acquisto diretto

Planimetrie e prospetti

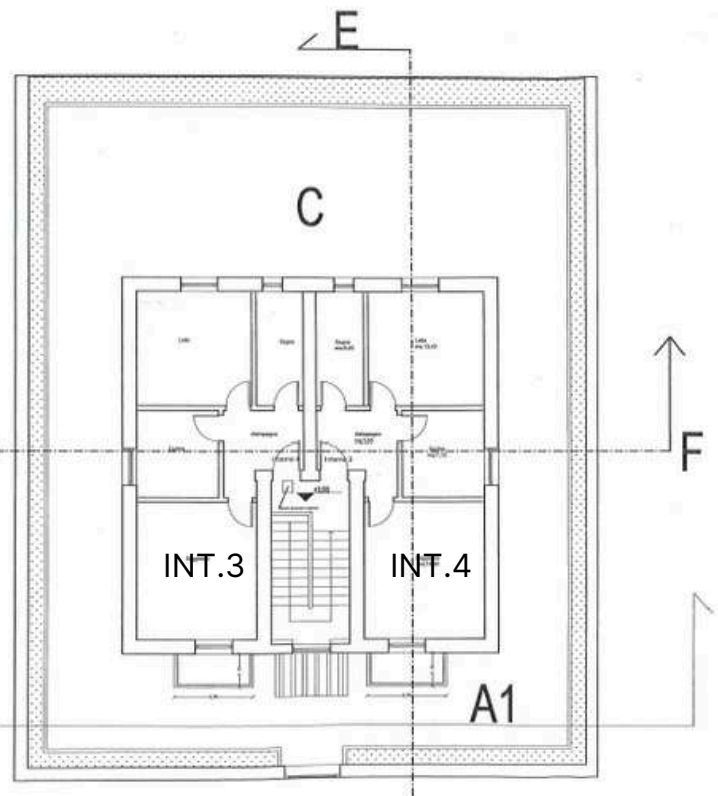


Planimetrie e prospetti

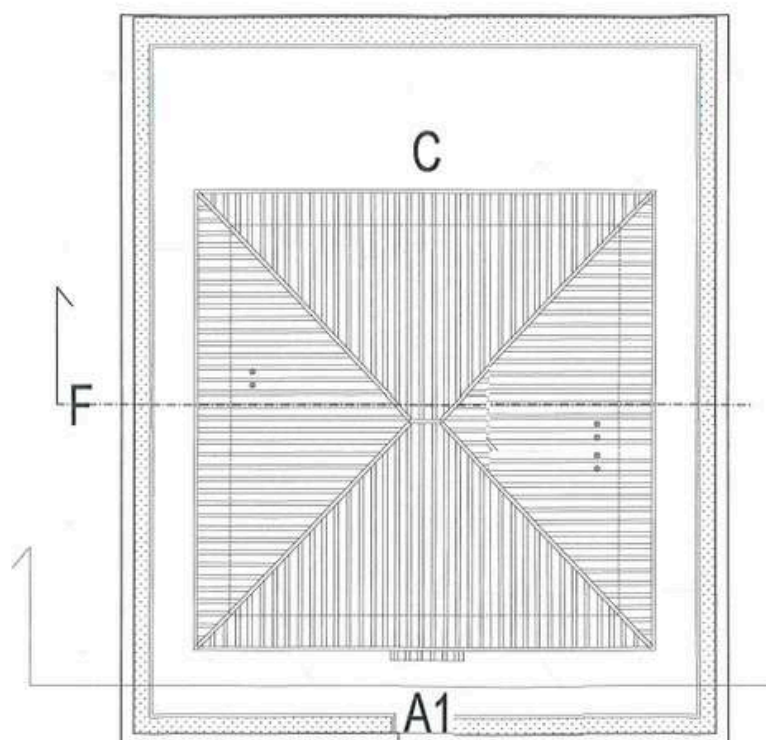
Piano terra



Primo Piano



Tetto



Stato attuale



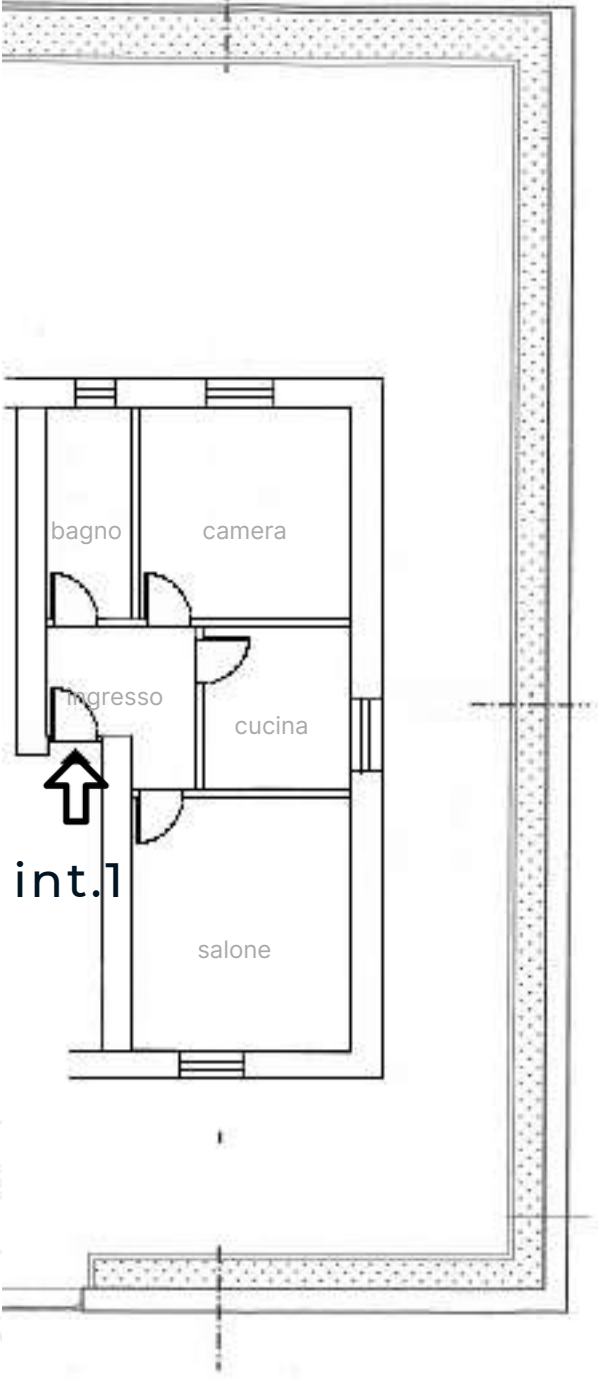
Facciata



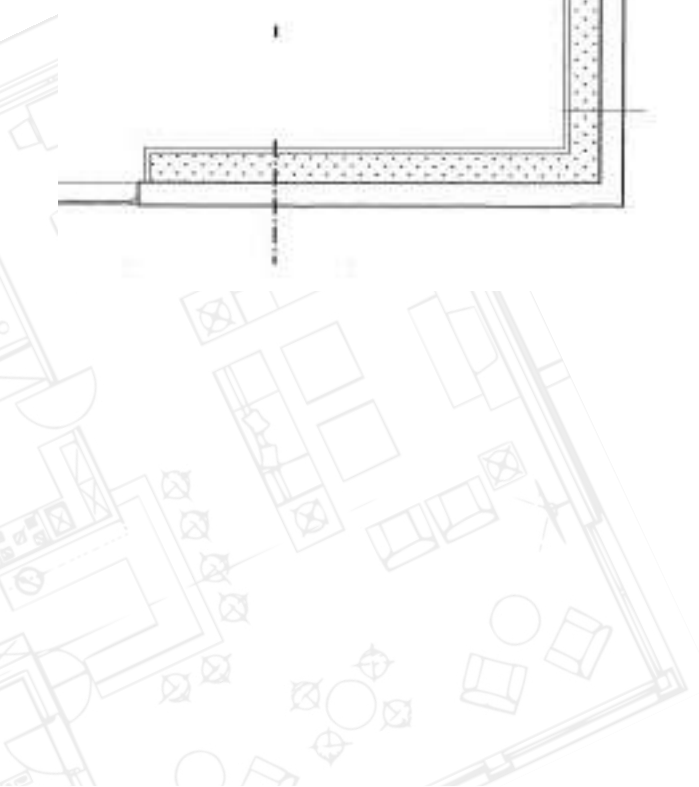
Tetto

3D Planner

ad is



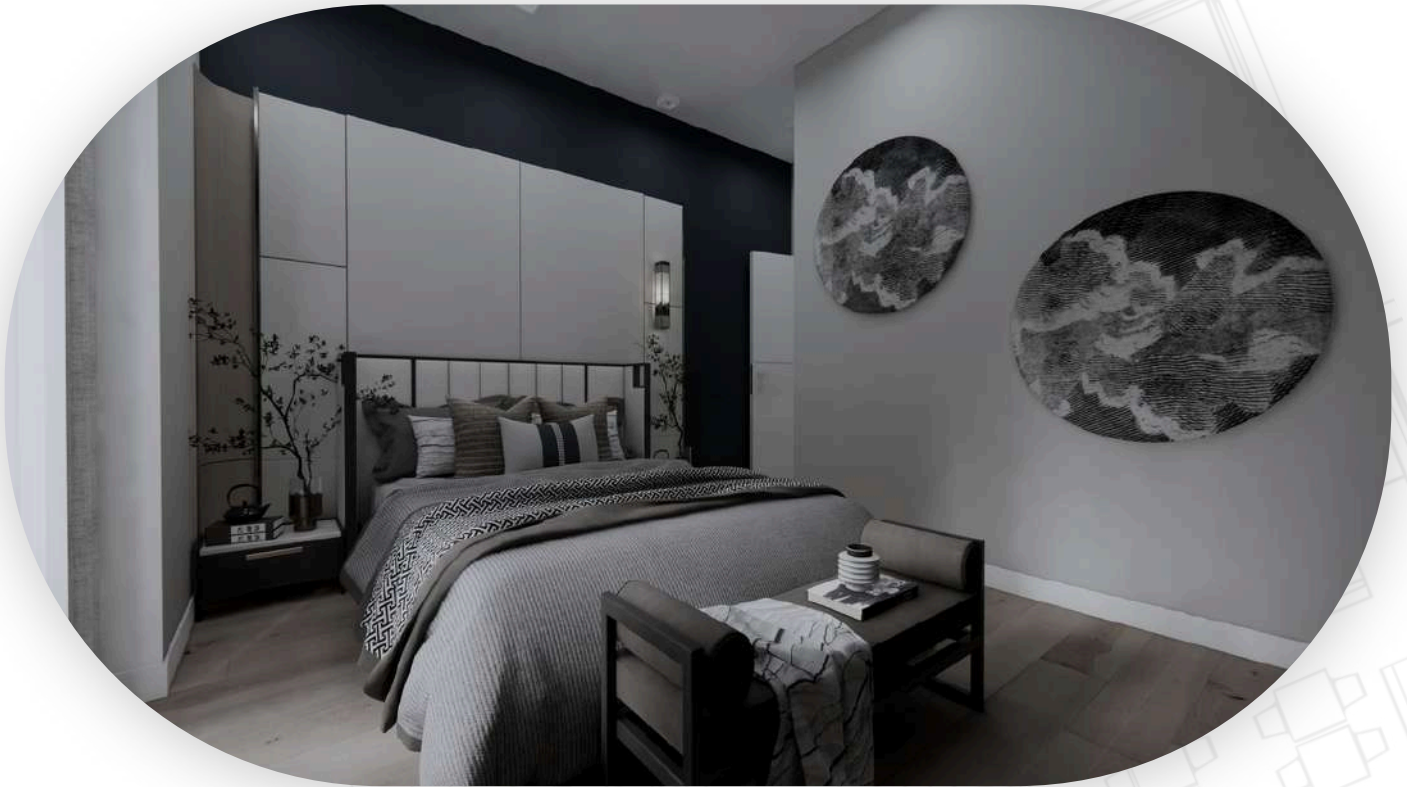
to be



Rendering



Rendering



Come interverremo

L'immobile che acquisiremo è una palazzina indipendente di 280mq con giardino condominiale di 400 mq. La palazzina di due piani si trova nel comune di Ciampino e precisamente in via Umbero Giordano 15. Attualmente è composto da quattro appartamenti bilocale di 68 mq, due al piano terra e due al primo piano. L'intero immobile sarà oggetto di completa ristrutturazione, con la trasformazione degli appartamenti da bilocali a due trilocali e due quadrilocali Duplex, dotati tutti di un posto auto di proprietà.

PRIMA

- 4 bilocali

di cui 2 senza spazi esterni con giardino condominiale senza posti auto. Classe energetica G.

DOPO

- 2 trilocali con giardino indipendente.

- 2 quadrilocali duplex con balcone al primo e secondo piano.

Tutti gli immobili avranno **almeno un posto auto**. caratteristica di non poca rilevanza vista la difficoltà di parcheggio nell'area circostante.

IL NOSTRO INTERVENTO

Ristrutturazione completa interna ed esterna con intervento strutturale di rifacimento tetto e rinforzo antisismico; con la realizzazione di due trilocali e due quadrilocali duplex, con posto auto e miglioramento della classe energetica. Intervento energetico: pompa di calore, predisposizione pannelli fotovoltaici, infissi taglio termico con triplo vetro a norma di legge e riscaldamento autonomo. Creazione di quattro posti auto con la predisposizione di colonnina per la ricarica auto elettrica.

La location REPORT

Introduzione: Ciampino è un comune situato nella città metropolitana di Roma Capitale, nella regione del Lazio, Italia. È un luogo ricco di storia, cultura e attrattive naturali, nonché un mercato immobiliare in crescita con diverse opportunità di investimento.

Posizione e Accessibilità: Situato a sud-est di Roma, Ciampino gode di una posizione strategica con un facile accesso alla capitale italiana tramite diverse vie di comunicazione. L'aeroporto di Ciampino, uno dei principali aeroporti di Roma, rende la zona facilmente accessibile sia per i residenti che per i turisti.

Infrastrutture e Servizi: Ciampino è ben servito da una vasta gamma di infrastrutture e servizi, tra cui scuole, ospedali, negozi, ristoranti e attività ricreative. Le connessioni di trasporto pubblico, incluse le linee ferroviarie e degli autobus, rendono facile spostarsi in città e nelle zone circostanti.

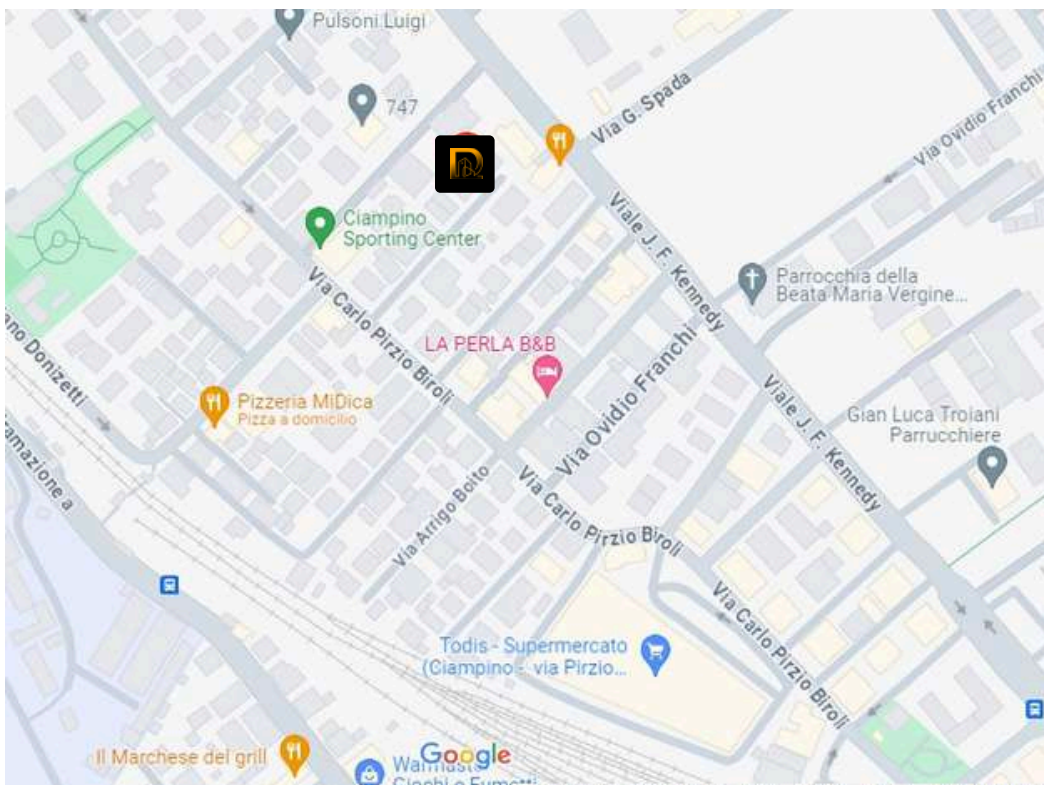
Attrazioni e Punti di Interesse: Il comune offre una varietà di attrazioni culturali e storiche, tra cui il suggestivo centro storico con le sue antiche chiese e piazze, nonché siti archeologici di interesse. Inoltre, Ciampino è circondato da paesaggi mozzafiato, come i vigneti dei Castelli Romani e il Lago Albano, che offrono opportunità per attività all'aria aperta e turismo enogastronomico.

La location

Mercato Immobiliare: Il mercato immobiliare di Ciampino è in crescita, con una domanda costante di residenze sia per l'acquisto che per l'affitto. Nel 2023, il numero di compravendite immobiliari è aumentato del 10% rispetto all'anno precedente, riflettendo l'interesse degli acquirenti per la zona. I prezzi immobiliari sono competitivi rispetto ad altre zone limitrofe, rendendo Ciampino una scelta attraente per gli investitori.

Popolazione: Al censimento del 2021, la popolazione residente a Ciampino era di circa 38.000 abitanti, con una tendenza alla crescita negli anni successivi. La comunità locale è caratterizzata da una varietà di età e background, contribuendo a una vibrante atmosfera sociale e culturale.

Conclusioni: In sintesi, Ciampino rappresenta un'opportunità eccitante per gli strategici, infrastrutture moderne, attrazioni culturali e un mercato immobiliare in crescita. Come il suo nome, Ciampino offre un ambiente favorevole per il successo degli investimenti nel settore immobiliare.



I punti forti dell'operazione

◆ Efficienza energetica

Gli immobili con il miglioramento della Classe energetica sono progettati per essere altamente efficienti dal punto di vista energetico. Utilizzano materiali isolanti di alta qualità, finestre ad elevata efficienza energetica e sistemi di riscaldamento e raffreddamento avanzati. Questo si traduce in consumi energetici ridotti e quindi costi più bassi per il proprietario. Grazie alla loro efficienza energetica, gli immobili hanno generalmente costi operativi inferiori rispetto a quelli in Classe G. Questi immobili sono più richiesti sul mercato immobiliare rispetto a quelli in Classi inferiori. Questo significa che, in generale, mantengono un valore di rivendita più elevato nel tempo e possono essere più facili da vendere.

◆ Zona già validata

Conosciamo bene questa zona, in quanto abbiamo già sviluppato con successo operazioni nel quartiere. Prezzi, caratteristiche della domanda, target e zona sono già informazioni validate per noi. Inoltre, la partnership consolidata nel tempo con agenti immobiliari di zona, ci offre una conferma delle nostre analisi dati ancora più rassicurante.

◆ Richieste di diversi target

La posizione vicina all'a stazione del treno che ci collega in 20 minuti alla stazione Termini di Roma e la vicinanza all'aeroporto di Ciampino garantisce di avere una richiesta di acquisto da più clienti target:

- **Lavoratori**
- **Famiglie**
- **Investimento per casa vacanza o affitto tradizionale**

Avere ben 3 potenziali target differenti interessati ai nostri immobili è una potenzialità abbastanza rara che rende l'operazione più solida ed interessante.



Costi

Acquisto	325.000€
Ristrutturazione	300.000€
Provvigione agenzia acquisto	16.000€
Tassa di registro	29.000€
Notaio	2.000€
Studio tecnico	5.000€
Home staging	1.000€
Imprevisti	5.000€
Costi totali	683.00,00€

Ricavi

Prezzo di rivendita di 4 unità	900.000,00€
Utile lordo previsto	217.000,00€
ROI	31,77%



3 buoni motivi per investire



Operazione conservativa

Anche questa, come tutte le nostre altre operazioni, è basata su un ROI minimo alto che ci offre una probabilità molto elevata del buon esito dell'operazione, come dimostra per tanto il nostro storico 100% positivo.



Strategia di prezzo già comprovata

Mettere sul mercato immobili ristrutturati pari al nuovo ad un prezzo in linea con la media di mercato è una strategia che non ha mai fallito.



Scarsa concorrenza

Prezzo nella media, ristrutturazione che segue i trend di design del momento ed un home staging fisico. Queste 3 armi vincenti fanno in modo di posizionarci al primo posto rispetto ad altre offerte immobiliari simili, offrendoci una vendita molto più rapida rispetto la media di mercato.



-GROUP

by Progetto Immobiliare

CHI SIAMO



La LD-Group nasce nel 2019 dall'esperienza decennale del suo direttore e presidente, Luca Failla.

Cresciuto in questo settore ha toccato con mano il lavoro nel cantiere, vantaggio che gli ha permesso di crescere velocemente nel mondo real-estate.

Oggi la LD-Group vanta decine di operazioni immobiliari con il 100% di successo nel suo storico, un ampio network di agenzie immobiliari su tutta Roma ed un team di professionisti interno ed esterno.

La prospettiva di crescita non si è limitata negli anni, piuttosto la Società ha già allargato le sue competenze e servizi, offrendo al mercato soluzioni di ristrutturazione chiavi in mano e servizi di gestione nel settore dello short-rent.

I nostri risultati

Operazioni terminate con successo

57

Durata media dell'operazione di compravendita

170 gg

ROI medio delle nostre operazioni immobiliari

33%

Capitale movimentato dal 2020

7.5M




D-GROUP

by Progetto Immobiliare s.r.l.

Investimenti immobiliari romani



 Id-group.it

 info@ld-group.it