

# PORTO CESAREO

Nuovo Borgo Residenziale

## Presentazione & Business Plan

Lottizzazione Comparto C2-1

Comune di Porto Cesareo (LE)

- Ricavi: € 22.582.800
- Investimento: € 14.852.200
- Utile Netto: € 7.724.600
- ROI: 52%

Un investimento nel cuore del Salento



## INDICE

• Caratteristiche Generali della Lottizzazione	Pag. 3
• Inquadramento Urbanistico	Pag. 4
• Piano Urbanistico Esecutivo	Pag. 5
• Porto Cesareo: la bellezza che diventa valore	Pag. 6
• Porto Cesareo: una perla del Mediterraneo	Pag. 7
• Photo Collage di Porto Cesareo	Pag. 8
• Patrimonio culturale e archeologia subacquea	Pag. 9
• Photo Collage di Porto Cesareo	Pag. 10
• Sintesi Esecutiva della Lottizzazione	Pag. 12
• Business Plan Completo	Pag. 14
• Rendering della Lottizzazione	Pag. 16
• Contatti	Pag. 22





## CARATTERISTICHE GENERALI DELLA LOTTIZZAZIONE

### Contesto Urbanistico e Localizzazione

- **Comparto C2-1** – Zona omogenea di nuova espansione, in località “Furnied-dri”, Comune di Porto Cesareo (LE).
- **Superficie complessiva**: circa 69.000 mq. (catastralmente 77.716 mq).
- **Piano Urbanistico Esecutivo (PUE)** già predisposto e adeguato alle prescrizioni del PPTR e alla sentenza TAR Lecce n.1522/2021.

### Destinazioni d'Uso e Parametri Urbanistici

- **Volumetria totale ammissibile**: 38.858 mc, con un indice fondiario di 0,50 mc/mq.
- **Tipologia edificabile**: edifici residenziali.
- **Vincolo paesaggistico**: pienamente integrato con reimpianto ulivi resistenti alla Xylella, in aree pubbliche e lungo Via Platone.
- **Altezza max edifici**: 7,50 m..
- **Copertura massima lotto**: 30% – permeabilità 50%.
- **Parcheggi**: 1 mq. ogni 10 mc.



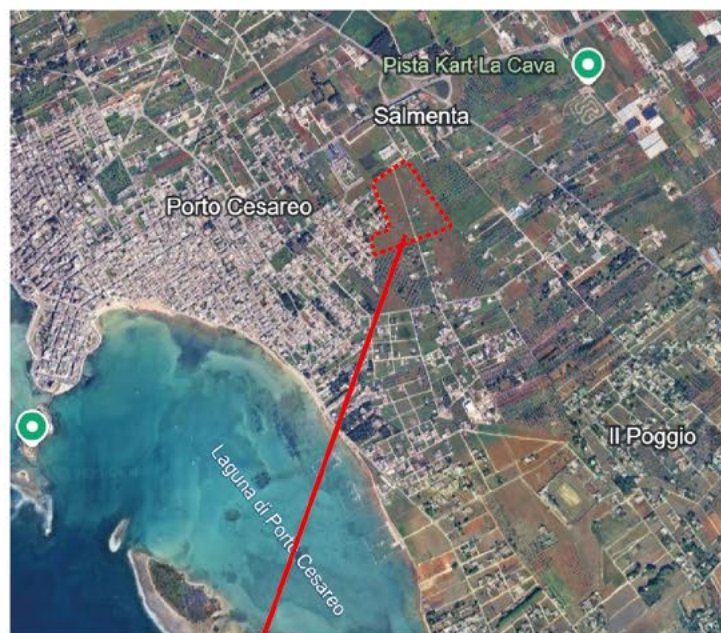


# COMUNE DI PORTO CESAREO

*Provincia di Lecce*

**Oggetto:** Lottizzazione

**Riferimento:** Piano Urbanistico Esecutivo, Comparto C2-1, località "furnieddri"






# Piano Urbanistico Esecutivo (PUE)





An aerial photograph of Porto Cesareo, Italy, showing a vast, crystal-clear turquoise sea. In the middle ground, a small, rocky island features a prominent, cylindrical stone lighthouse. To the right, a sandy beach is crowded with people and colorful umbrellas. Numerous people are seen swimming and sunbathing in the shallow, clear water. The horizon is a sharp line of deep blue sea under a clear sky.

## Porto Cesareo: la bellezza che diventa valore

Nel cuore pulsante del Salento, affacciata sulle acque cristalline dello Ionio, Porto Cesareo è molto più di una località balneare: è un paesaggio che incanta, una storia che si respira, un futuro che promette valore. Qui la natura si sposa con la cultura, e il tempo sembra scandito dal ritmo lento delle onde e dalla luce dorata che accarezza le spiagge.

In questo scenario **nasce un progetto residenziale che unisce emozione e solidità economica**: un villaggio di villette unifamiliari immerse nel verde, pensato per chi desidera **vivere o investire in un contesto unico**.



An aerial photograph of a beautiful beach in Porto Cesareo. The beach is a wide, crescent-shaped strip of fine, white sand. Several people are scattered across the sand, some sitting on towels or blankets, others standing. The water is exceptionally clear, showing a vibrant turquoise color near the shore that deepens into a darker blue further out. The seabed is visible through the shallow water, showing sandy patches and some rocky areas. To the right of the beach, there are some low-lying, scrubby bushes and small trees. The overall scene is one of a pristine, idyllic coastal location.

## **Porto Cesareo: una perla del Mediterraneo**

Le spiagge di **Porto Cesareo** sono tra le più rinomate d'Italia: sabbia finissima, fondali bassi e trasparenti, dune naturali che proteggono il litorale e isolotti che emergono come gioielli nel mare. **L'Area Marina Protetta custodisce 32 km. di costa ricca di biodiversità**, habitat di tartarughe marine e praterie di posidonia che rendono le acque straordinariamente limpide. Non è un caso se **Porto Cesareo è oggi una delle mete più cercate da turisti italiani e stranieri**, e se il marchio "**Salento**" ha conquistato un posizionamento globale di altissimo valore.



## Photo Collage di Porto Cesareo



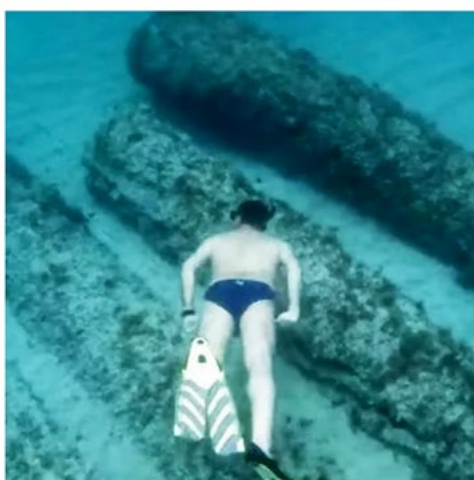


## Patrimonio culturale e archeologia subacquea

Al fascino paesaggistico si aggiunge una dimensione culturale unica: l'archeologia subacquea. I fondali di **Porto Cesareo custodiscono tesori sommersi**: necropoli romane, carichi di colonne marmoree, relitti medievali – che fanno di queste acque un “**museo vivente**”.



Negli ultimi anni, nuove tecnologie come rilievi 3D e realtà aumentata hanno permesso di valorizzare questi siti, trasformandoli in **attrazioni turistiche e scientifiche** a livello internazionale.









## Photo Collage di Porto Cesareo





# SINTESI ESECUTIVA DELLA LOTTIZZAZIONE

## Caratteristiche del Sito e Geologia

- Ex uliveto devastato dalla Xylella, ora area a pascolo e fortemente antropizzata.
- **Geomorfologia:** lieve pendio NW→SE con dislivello di circa 7 metri su 700 ml.
- **Geologia:** substrato roccioso calcareo compatto, assente rischio carsico o alluvionale significativo.
- **Suolo classificato III-IV classe di capacità d'uso agricolo** (utilizzo agronomico molto limitato).

## Valutazioni Ambientali e Idrauliche

- Nessuna falda superficiale né corsi d'acqua rilevati.
- Sistema naturale di drenaggio garantito dalla permeabilità dei suoli e dalle pendenze esistenti.
- Piena compatibilità idro-geomorfologica secondo PAI e criteri regionali.

## Titolo del Progetto:

Piano di Lottizzazione Residenziale – Comparto C2-1, Località “Furnieddri”, Porto Cesareo (LE), Italia

## Proponente:

Sig. **Sebastiano RIZZO**, Amministratore Unico di **Artecasa Holding S.r.l.** (Mobile: 329 226 4002)

## Investitore:

**Artecasa Holding S.r.l.**

Uffici: Via Masaccio 11r - 50132 (FI)

## Contesto:

La lottizzazione interessa un'area di circa **69.000 mq.** situata in una zona turistica-residenziale di pregio nel **Comune di Porto Cesareo**, in provincia di Lecce. Il progetto si inserisce in un contesto paesaggistico suggestivo, con vista sulla costa orientale e a breve distanza dal **Mar Ionio**.

## Obiettivo del Progetto:

Realizzazione di un nuovo complesso residenziale costituito esclusivamente da villette unifamiliari, per un totale di **93 unità abitative** e 8.364 mq di superficie commerciale, pienamente conforme alle normative urbanistiche e paesaggistiche vigenti, e realizzato con standard qualitativi elevati.

## Panoramica Finanziaria:

- Ricavi attesi dalla vendita delle unità: €22.582.800
- Investimento complessivo: €14.858.200
- **Utile netto previsto: €7.724.600**



- ROI stimato: 52%

### Richiesta alla Banca:

Finanziamento ipotecario a copertura parziale dei costi di realizzazione. La solidità dell'operazione e la forte domanda di immobili residenziali/turistici nella zona rendono l'investimento altamente attrattivo e sicuro.

#### Punti di Forza

- Location di alto valore turistico e ambientale
- Domanda stabile e in crescita a Porto Cesareo
- Conformità alle normative urbanistiche e paesaggistiche
- Rendimento netto molto competitivo

#### Punti di Debolezza

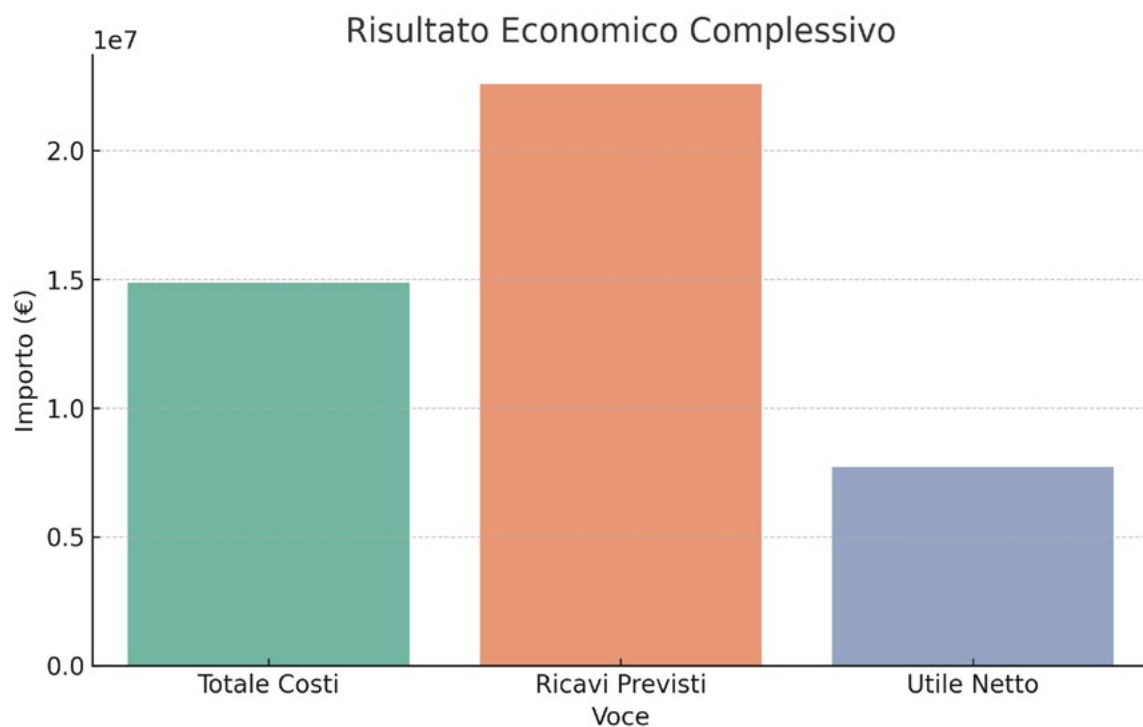
- Elevato investimento iniziale
- Esposizione a variazioni del mercato immobiliare

#### Opportunità

- Crescita del comparto residenziale e ricettivo
- Incentivi pubblici per edilizia sostenibile e rigenerazione urbana

#### Minacce

- Aumento dei costi di costruzione
- Potenziali ritardi nell'approvazione o realizzazione





# BUSINESS PLAN COMPLETO

## 1. Descrizione del Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto residenziale ricadente nella zona C2-1 del Piano Urbanistico Generale (PUG) del **Comune di Porto Cesareo**, in località "Furnieddri", mediante un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) già adeguato alle prescrizioni paesaggistiche e approvato dagli enti competenti.

## 2. Dati Urbanistici Principali

- Superficie fondiaria: 69.000 mq
- Volume edificabile: 38.858 mc
- Numero di unità abitative: 93
- Superficie coperta edificabile: 8.364 mq
- Altezza massima edifici: 7,5 m
- Tipologia edilizia: Villette residenziali su un livello

## 3. Piano dei Costi e dei Ricavi

- Acquisto del terreno: €3.000.000
- Costruzione: €8.364.000
- Opere di urbanizzazione primaria: €1.626.000
- Spese tecniche: €800.000
- Oneri di costruzione: €418.200
- Spese notarili: €50.000
- Interessi su 5 anni: €400.000
- Verde pubblico attrezzato: €150.000
- Pubblicità e marketing: €50.000
- Totale Costi: €14.858.200
- Ricavi Previsti: €22.582.800
- **Utile Netto: €7.724.600**

## 4. Piano di Vendita

- Prezzo medio di vendita al mq: €2.700
- Target di riferimento: investitori, residenti stagionali, famiglie locali
- Tempistica di vendita: 5 anni
- Distribuzione annuale: circa 19 unità/anno
- Canali di vendita: vendita diretta, piattaforme online, agenzie immobiliari
- Strategia promozionale: campagne digitali, partnership locali, fiere immobiliari

## 5. Analisi SWOT Punti di Forza:

- Location di alto valore turistico e ambientale
- Domanda immobiliare stabile e in crescita a Porto Cesareo
- Piena conformità alle normative urbanistiche e paesaggistiche
- Rendimento netto molto competitivo

## Punti di Debolezza:

- Elevato investimento iniziale



- Esposizione a variazioni del mercato immobiliare

### Opportunità:

- Crescita del comparto residenziale e ricettivo
- Incentivi pubblici per edilizia sostenibile e rigenerazione urbana

### Minacce:

- Aumento dei costi di costruzione
- Potenziali ritardi nella realizzazione

## 6. Cronoprogramma (Indicativo)

- Anno 0: Acquisizione terreno e finanziamento bancario
- Anno 1: Inizio lavori di urbanizzazione
- Anno 2: Costruzione prime villette e avvio pre-vendite
- Anno 3-5: Completamento costruzione e vendita progressiva delle unità

## 7. Considerazioni Finali

Il progetto rappresenta **un'iniziativa solida e a basso rischio**, con un notevole potenziale di utile in un mercato locale in crescita. L'elevata qualità costruttiva, il rispetto degli standard ambientali e paesaggistici e la forte domanda residenziale rendono il progetto pienamente finanziabile.

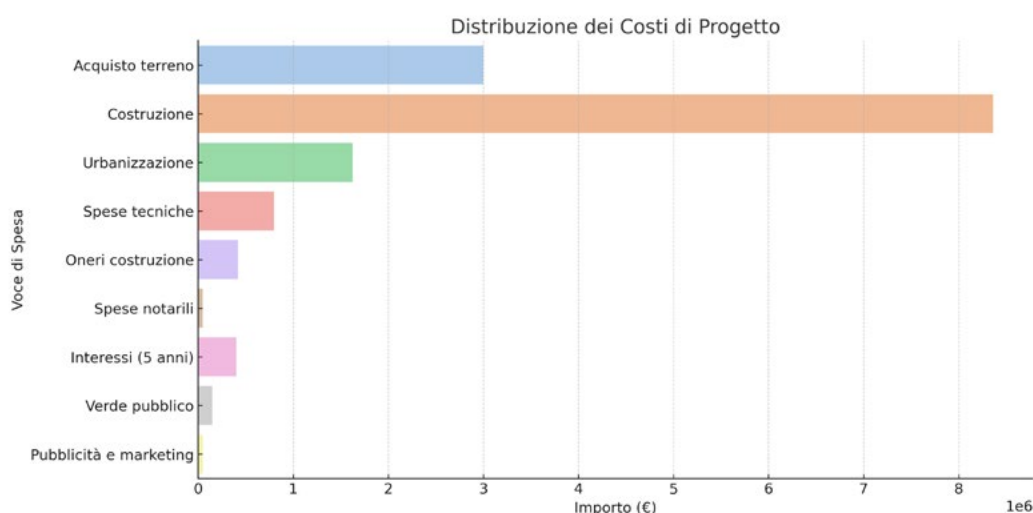
## 8. Piano di Sostenibilità Finanziaria

Il progetto sarà finanziato attraverso una combinazione di capitale interno (ArteCasa S.r.l.) e mutuo bancario. Il piano di cassa prevede il recupero del capitale iniziale entro 4 anni grazie alla vendita progressiva delle unità. Un rapporto debito/capitale inferiore al 60% assicura una struttura finanziaria solida. La liquidità in eccesso sarà reinvestita in futuri progetti immobiliari.

## 9. Strategia di Uscita

Il proponente potrà adottare una o più delle seguenti opzioni:

- Vendita totale delle unità tramite canale retail
- Locazione parziale delle unità invendute per reddito stagionale, con opzione di vendita futura
- Cessione parziale del portafoglio a fondi di investimento immobiliare (FIA) interessati ad asset turistici.





## RENDERING DELLA LOTTIZZAZIONE





## RENDERING DELLA LOTTIZZAZIONE





## RENDERING DELLA LOTTIZZAZIONE





## RENDERING DELLA LOTTIZZAZIONE





## Rendering delle Ville

*Lottizzazione di Porto Cesareo*









**Contatti:**

Sig. Sebastiano RIZZO, Amministratore Unico, (Mobile: +39 329 226 4002)  
**Artecasa Holding S.r.l.** – Uffici: Via Masaccio 11r – 50132 Firenze (FI)

**I rendering riportati nel presente documento sono stati realizzati dallo studio tecnico:**

MANZO ENGINEERING S.r.l.  
(Ing. Giuseppe MANZO)

**Relazione Tecnica e Business Plan:**

MANZO ENGINEERING S.r.l.  
(Ing. Giuseppe MANZO)

**Project Manager:**

Arch. Giovanni MINNELLA



