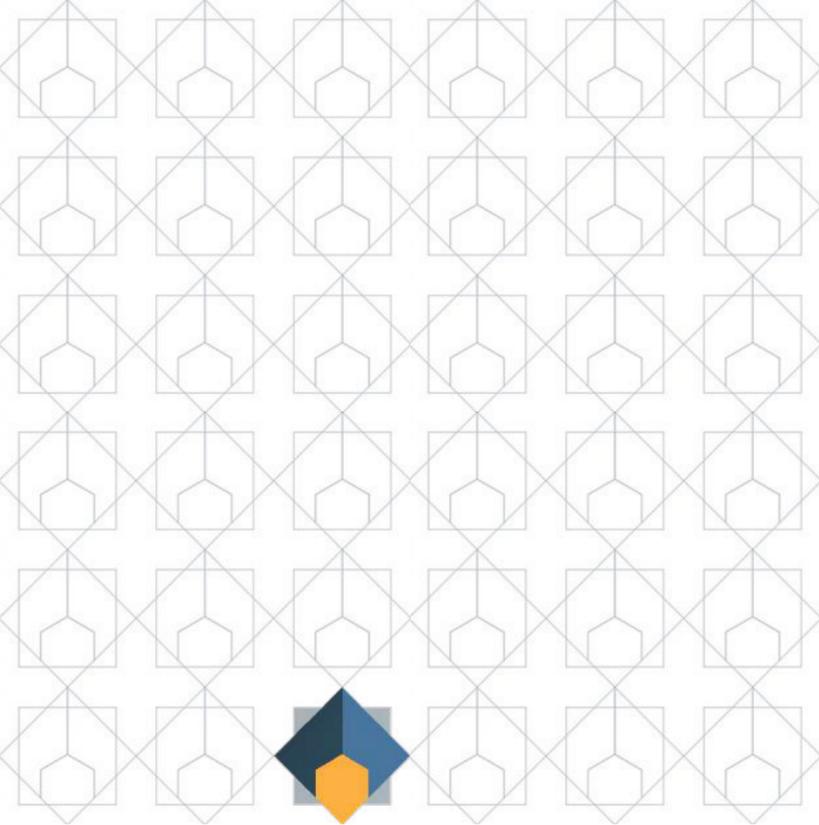




SEI
GROUP
INIZIATIVE IMMOBILIARI

Our vision, your future





La **SEM**

è un gruppo aziendale dedicato al Real Estate e specializzato nella gestione integrata delle iniziative immobiliari sia in proprio, sia conto terzi.





Ci gratifica molto vedere
i luoghi rinascere e
rigenerarsi, in particolar
modo quando riusciamo a
creare spazi che aiutano
le persone a vivere
meglio.

Tutto questo vogliamo che accada nel
rispetto dell'ambiente e con un sincero senso
di responsabilità per i figli a cui lasceremo il
mondo che stiamo contribuendo a costruire.

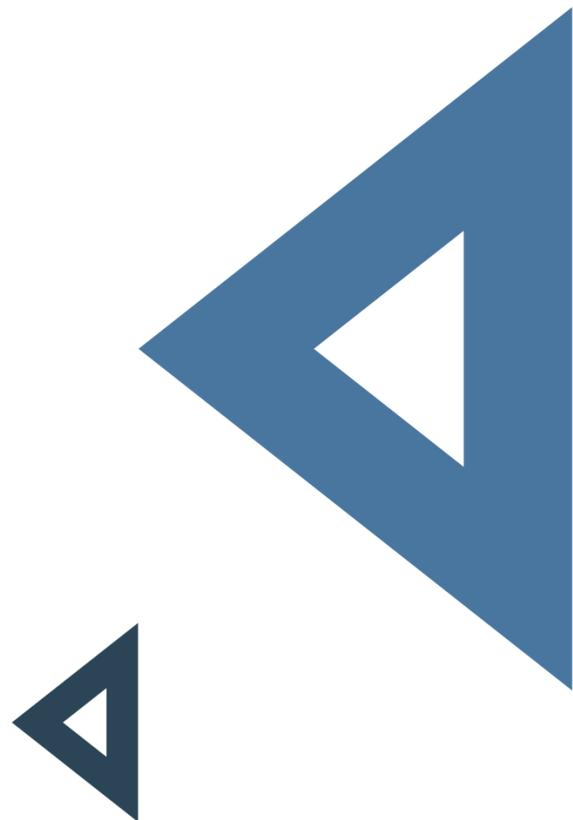
Ogni nostra iniziativa immobiliare si ispira
a questi principi.

ADVISORY

MANAGEMENT

PLANNING

REALIZATION



La nostra storia

L'esperienza lavorativa inizia nel 1968 con l'azienda di famiglia specializzata in lavori ferroviari, opere civili e costruzioni edili, la "D'Alessandro Armando srl". Negli anni successivi l'azienda raggiunge importanti traguardi in termini di livello di fatturato, riconoscimenti e certificazioni.

Dal 1996 l'esperienza viene proseguita nella nuova veste della S.E.M. srl che comincia ad affiancare all'attività principalmente incentrata negli appalti pubblici, anche il settore dell'edilizia privata che, progressivamente, nei successivi anni, diverrà prioritario.

Nel 2008 entra in azienda il figlio, Luca D'Alessandro, che insieme al padre decide di strutturare la società con una visione integrata del processo edilizio che abbinasse, oltre alle competenze esecutive, anche le attività di analisi

“Credo che i risultati migliori non si ottengano mai da soli ma attraverso un gioco di squadra, la costanza, la grinta ed una visione ottimistica del futuro.”

(LUCA D'ALESSANDRO)

e progettazione degli interventi, la gestione tecnica e urbanistica, nonché la gestione commerciale. Si avviano le prime iniziative immobiliari dirette.

Dal 2016 l'azienda – avendo ormai consolidato un valido know how nell'individuazione, ideazione e gestione di iniziative di successo - incrementa ulteriormente gli investimenti nel settore, procedendo ad un aumento di capitale ed all'ulteriore rafforzamento del proprio team che arriva ad oltre 35 risorse.

L'attuale triennio rappresenta la fase di marcato sviluppo in cui l'azienda è ormai riconosciuta per la propria affidabilità, con un portafoglio lavori pluriennale e con una visione fortemente orientata verso iniziative immobiliari strategiche, innovative ed altamente fruttuose.

Giuseppe D'Alessandro

FOUNDER



Luca D'Alessandro

CEO/FOUNDER



Team



La S.E.M. dispone di 43 operai specializzati e qualificati in grado di eseguire qualsiasi lavorazione, dalla più semplice alla più complessa, di gestire e risolvere ogni problematica che può sorgere in fase di esecuzione.

Geom. Paolo Minerva
RESP. UFFICIO TECNICO



Ing. Luigi Altobelli
UFFICIO TECNICO



Arch. Angela Volpicelli
PROGETTAZIONE/DESIGN



Tetyana Pshynetska
DIR. UFFICIO AMMINISTRATIVO



Giorgio Pucci
UFFICIO AMMINISTRATIVO



Ing. Matteo Campoli
DIRETTORE TECNICO



Geom. Claudio Simone
UFFICIO TECNICO



Designer Gaia Grazioso
PROGETTAZIONE/DESIGN



Silvia Pacioni
UFFICIO AMMINISTRATIVO



Lesya Mural
RISORSE UMANE



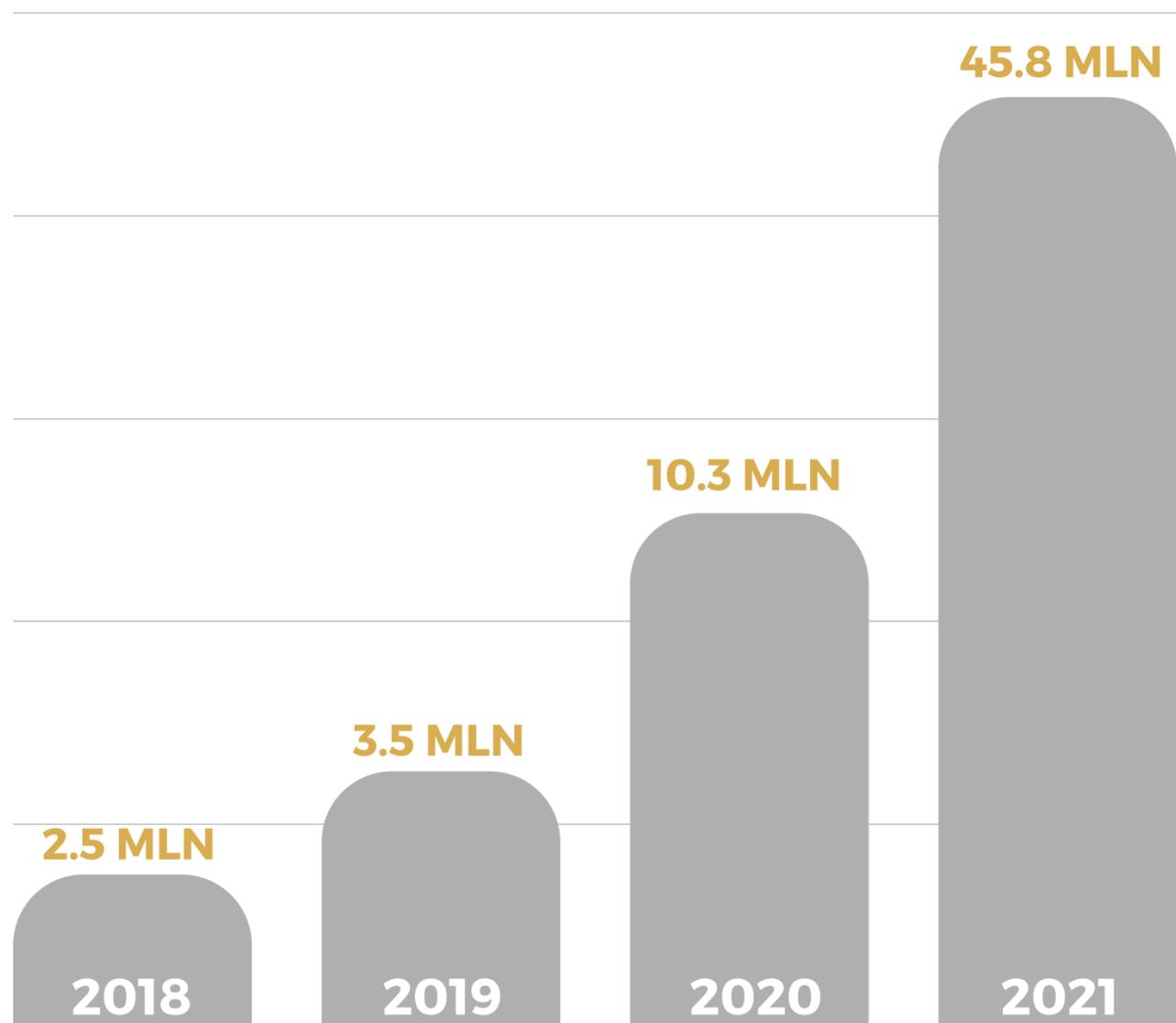
Team dedicato alle pratiche urbanistiche e catastali, ai rilievi topografici, alla gestione esecutiva del cantiere, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione

Team dedicato alla progettazione architettonica, ai concept progettuali, al graphic design, all'interior design, alla scelta dei materiali e rapporto con i fornitori.

Team dedicato alla gestione amministrativa interna della società, nello specifico di Bilanci, bonifici, fatturazione, HR e gestione del personale.

I nostri fatturati

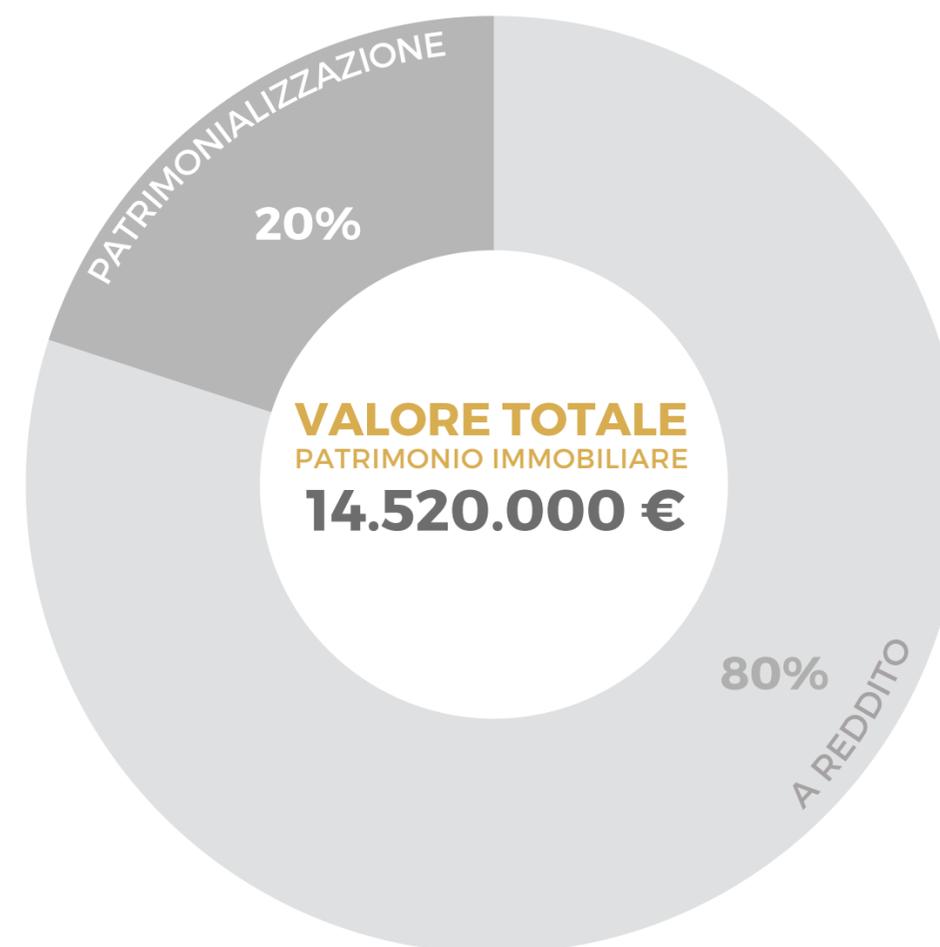
Il gruppo **S.E.M.** è organizzato intorno alla S.E.M. srl con società satelliti funzionali alla migliore gestione economico-finanziaria e commerciale delle iniziative immobiliari.



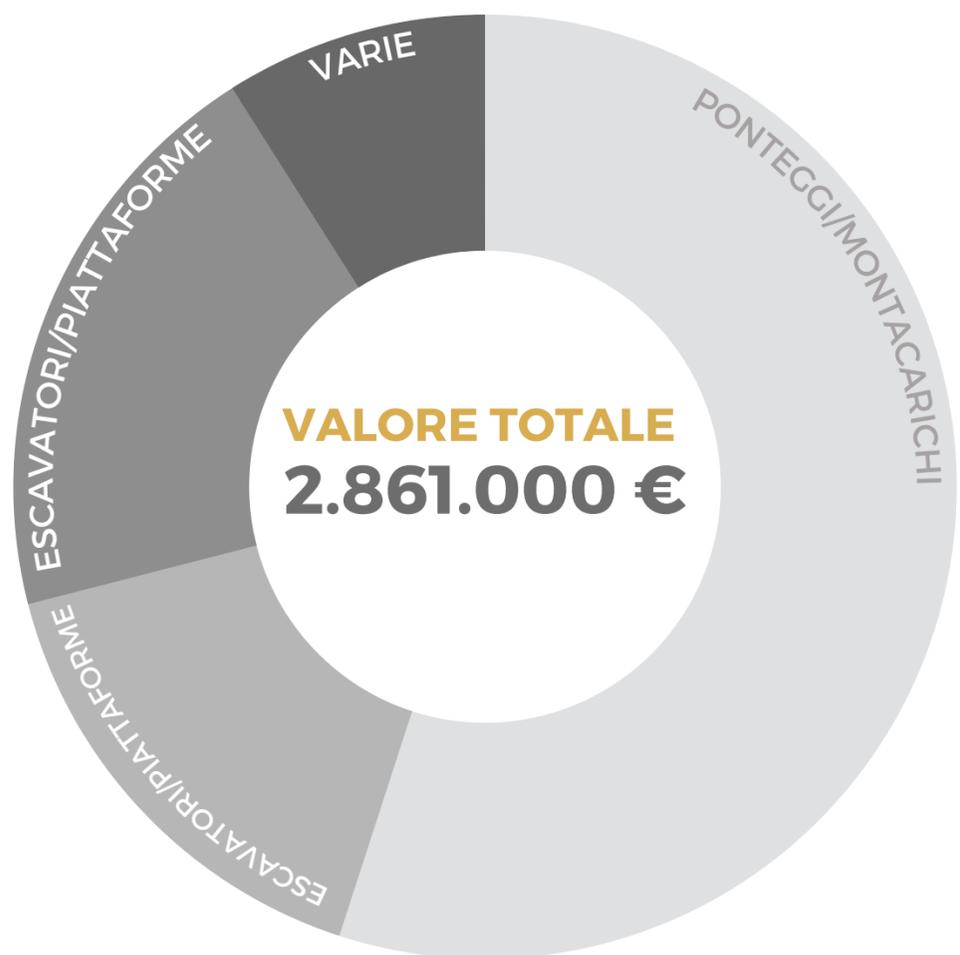
Valore patrimonio immobiliare della S.E.M.

al 2022

Elenco degli immobili di proprietà del gruppo S.E.M. oggetto di iniziative immobiliari finalizzate alla vendita o alla gestione a reddito (locazione)



Valore dei beni funzionali all'attività



- MAGAZZINO EDILE 26.000 MQ
- PONTEGGI DI PROPRIETÀ 30.000 MQ
- ASCENSORI DA CANTIERE N. 4
- PIATTAFORME AEREE N. 2
- AUTOCARRI CON E SENZA GRU N. 16
- BOX DA CANTIERE N. 20
- CARRELLI ELEVATORI E TIRI N. 17
- BETONIERE N. 8
- ESCAVATORI N. 2
- MINIPALE E SOLLEVATORI N. 2
- INTOCANTRICI, FRATAZZATRICE TINTOMETRI N. 5
- TRABATELLI A SBALZO N. 3
- MARTELLI DEMOLITORI N. 20

Magazzino edile



Uffici



Le nostre iniziative immobiliari

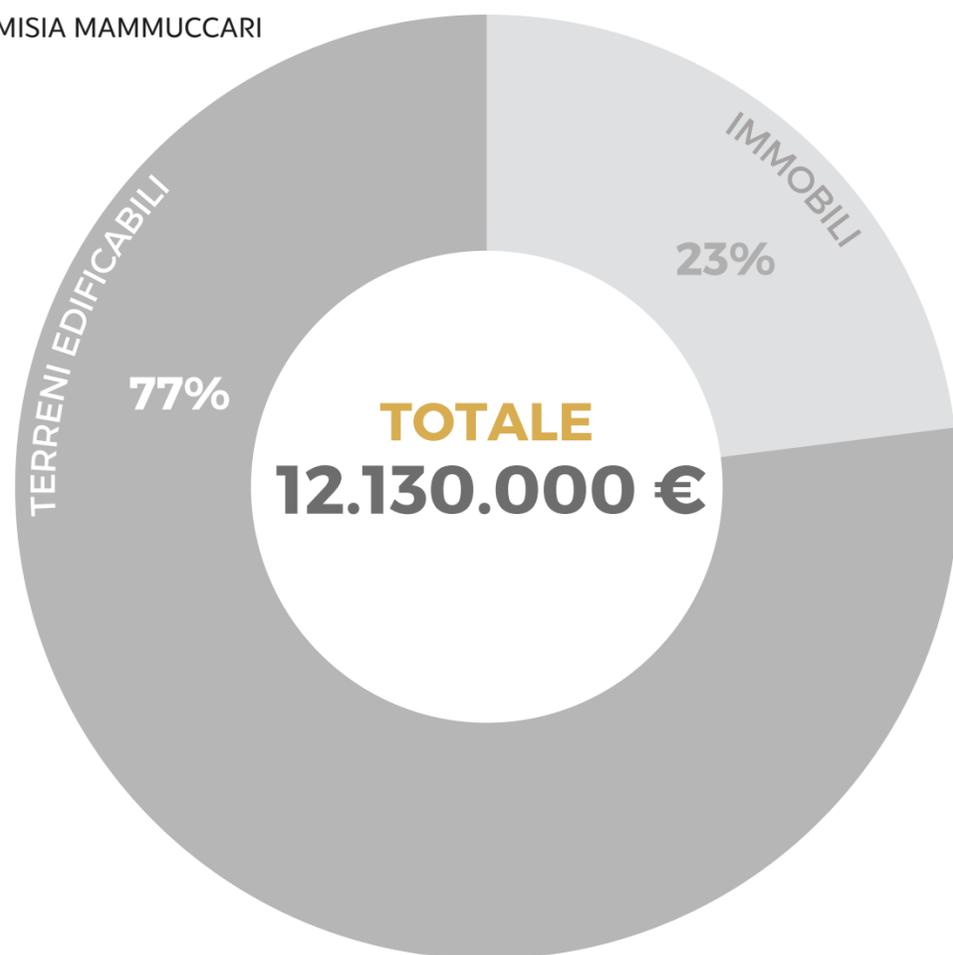
OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA

Valore totale delle operazioni di compravendita del gruppo oggetto di iniziative immobiliari di ristrutturazione edilizia:

- VIA MONTOGGIO
- VIA ASCOLI PICENO
- VIA ROBERTO BRACCO

e di nuova edificazione:

- VIA BOCCEA
- VIA SAN GIOVANNI D'ASSO
- VIA CINQUE ARCHI
- VIA ARTEMISIA MAMMUCCARI



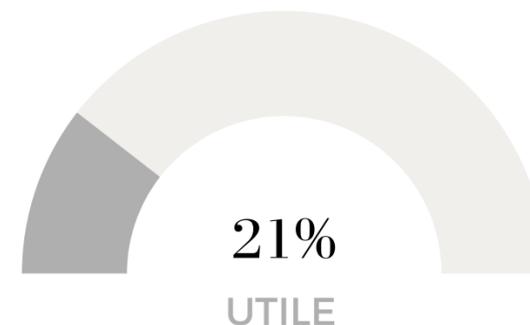
OPERAZIONI DI REAL ESTATE

Esempi di redditività di alcune operazioni immobiliari concluse negli ultimi tre anni

OPERAZIONE VIA PARIBENI

CONCLUSA IN 12 MESI

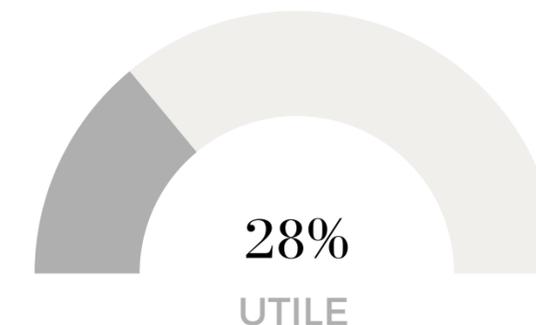
1.649.000 €



OPERAZIONE VIA TITTA RUFFO

CONCLUSA IN 10 MESI

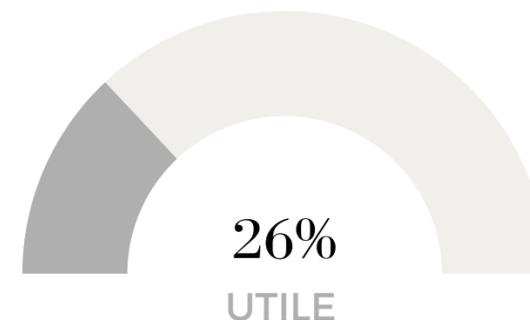
930.000 €



OPERAZIONE VIA CORNELIA

CONCLUSA IN 4 MESI

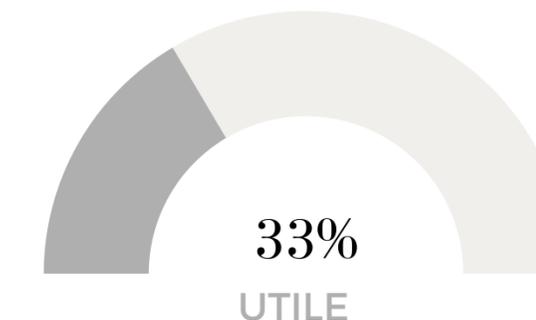
250.000 €



OPERAZIONE VIA DEGLI SCALIGERI

CONCLUSA IN 11 MESI

752.916 €



Le nostre iniziative speciali

• INIZIATIVA CITTA' GIARDINO

Acquisizione di un complesso edilizio dal forte carattere storico situato in zona Montesacro (Roma). Si tratta di un'iniziativa immobiliare di rigenerazione urbana attraverso la creazione di punti d'incontro, spazi di coworking, punti di ristoro e laboratori artistici. Riquilibrare un'area o rigenerarla è dunque un modo per migliorare la qualità della vita dei cittadini, cercando di riqualificare lo spazio occupato dalle persone ed aumentarne il valore.

• INIZIATIVA CELIO CALDO

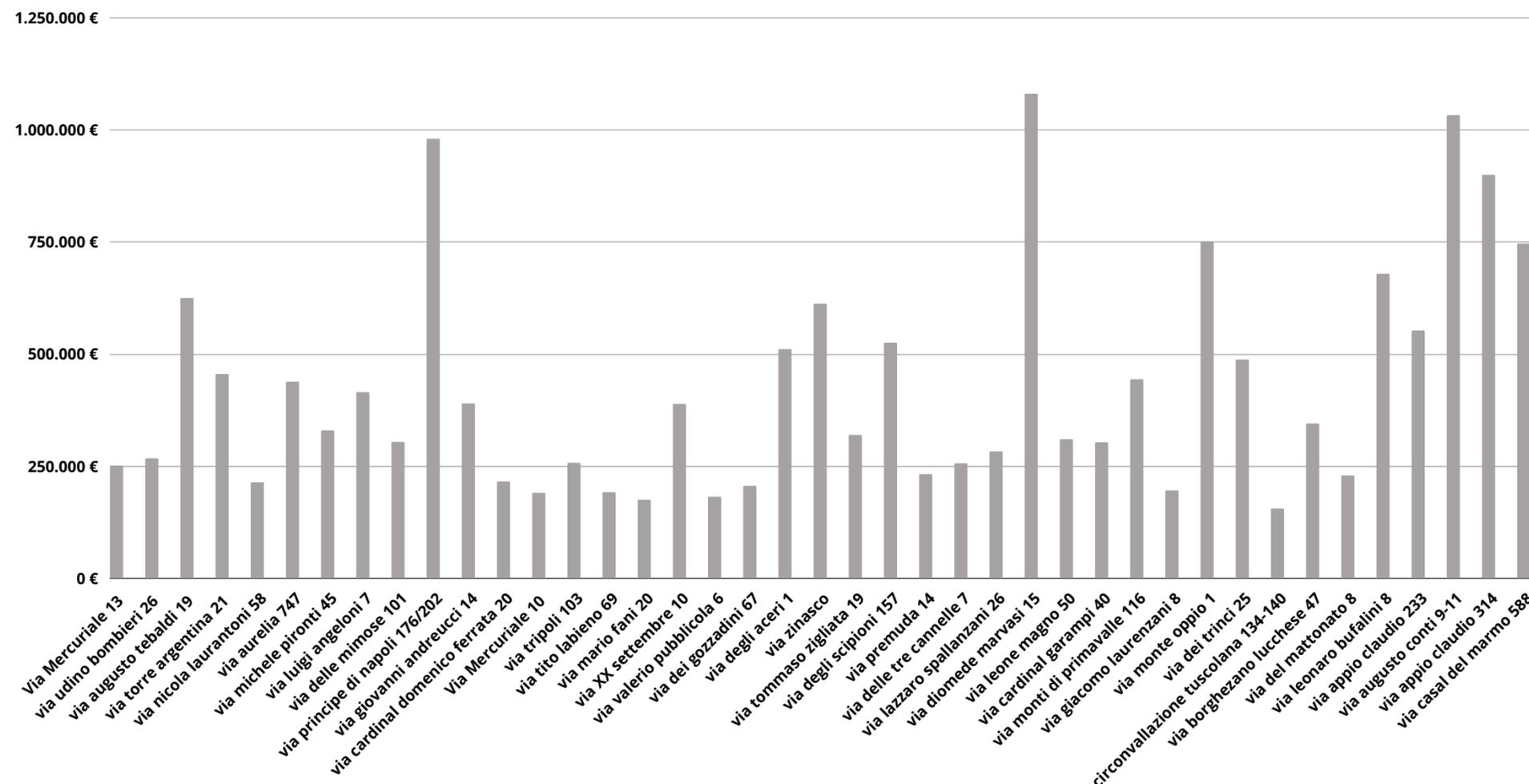
Acquisizione di un complesso industriale composto da cinque capannoni e un piazzale di pertinenza di 35.000 mq situato nel quadrante est di Roma. Si tratta di un'iniziativa di rigenerazione industriale attraverso la creazione di un polo logistico.

Lavori conclusi di Restauro

Ultimi 3 anni

La **S.E.M.** si occupa anche di restauro conservativo e, negli ultimi tre anni, l'importo totale dei lavori eseguiti conto terzi ammonta a:

18.776.805 €



SCOUTING E SELEZIONE
DELL'INIZIATIVA

ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA
E FATTIBILITÀ DELL'INIZIATIVA

IDEAZIONE
PROGETTAZIONE
URBANISTICA

DIREZIONE LAVORI E
REALIZZAZIONE DELL'OPERA

GESTIONE COMMERCIALE E
MARKETING DELL'INIZIATIVA

Il nostro gruppo di lavoro è chiamato a seguire l'iniziativa immobiliare lungo tutta la sua elaborazione, la realizzazione del cantiere e a seguire l'entrata in servizio dell'edificio, senza dimenticare la gestione tecnica ed economica

COME OPERIAMO

Il nostro metodo di lavoro

Analisi della fattibilità economica

Siamo in grado di delineare un approccio strategico d'investimento volto alla composizione ottimale di un **portafoglio immobiliare**, al suo monitoraggio e alla valorizzazione del **patrimonio immobiliare** volti all'ottimizzazione della redditività.

Progettazione edilizia

Il nostro team si occupa di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica. Ci occupiamo di progettazione integrata, avvalendoci anche della collaborazione di professionisti esterni, partendo dalle prime fasi di rilievo fino ad arrivare alla stesura del progetto esecutivo.

Project Management

Il nostro obiettivo è quello di garantire che una determinata commessa venga realizzata in conformità al progetto e nel rispetto dei tempi, dei costi e della qualità. I principali obiettivi sono: pianificazione; programmazione; controllo e documentazione.

Construction Management

Strategia gestionale che coinvolge l'impresa nella sua globalità. Ci occupiamo di programmazione e controllo lavori, gestione dei fornitori e ottimizzazione delle risorse, adottando tecniche di pianificazione, programmazione e controllo delle attività per ogni singola iniziativa immobiliare.

Gestione amministrativa

Amministrazione dei flussi economici (entrate: affitti, rendite, ecc.; uscite: affitti, costi di energia, personale); gestione del personale addetto alla conduzione dell'edificio (amministrativo, di gestione tecnica, di servizio, ecc.)

Individuazione dell'iniziativa

Scegliamo le nostre iniziative immobiliari facendo riferimento a differenti localizzazioni territoriali e a diversificate destinazioni d'uso in relazione all'andamento del mercato immobiliare e soprattutto in riferimento all'andamento dello stesso nei differenti comparti che lo compongono.

Acquisizione del bene immobile

Pianificazione economica

Coordinazione operativa del processo, in senso verticale tra le diverse fasi, orizzontale tra le molteplici competenze, al fine di portare a un grado di approfondimento sempre più elevato, attraverso la progettazione integrale, le parti e l'insieme mediante l'utilizzo di tecniche di valutazione in vista dell'ottimizzazione del rapporto qualità/costo.

Costruzione

Definiamo e pianifichiamo le attività da svolgere, il controllo di costi, i tempi e la qualità dell'intero processo. Le base dati ottenute in fase di progettazione esecutiva e in fase di cantiere costituiscono un indispensabile supporto informativo nella realizzazione di un adeguato sistema di gestione dell'edificio e di programmazione delle attività manutentive.

Finalizzazione dell'iniziativa

Dedichiamo particolare attenzione agli aspetti di marketing e commerciali che massimizzano la redditività dell'iniziativa. Ci avvaliamo di sistemi 3D per presentare gli ambienti, di sistemi domotici innovativi che rendano avveniristici gli spazi, di arredatori appassionati, di consulenti e partner commerciali altamente qualificati, di sistemi digitali di comunicazione e di tutto quanto è utile all'esatta percezione del valore delle nostre opere.



06 68718462



info@edilsem.com



www.semgeneralcontractor.it



sem_general_contractor



SEM - General Contractor