

PROFESSIONI
MERCATO
REAL ESTATE

.casa

Turismo e real estate
Rosewood
Hotels & Resorts
aprirà un nuovo
albergo extra-lusso
a Porto Cervo



Costa Smeralda.
Porto Cervo continua
a essere meta privilegiata
per i grandi brand
alberghieri

La realizzazione della terza struttura in Italia dopo quelle di Venezia e Castiglion del Bosco in Toscana, è prevista per il 2022. Sarà gestita dalla Quianto Capital Limited

Trova di più sul sito
www.ilssole24ore.com

.professioni .casa —LUNEDÌ .salute —MARTEDÌ .lavoro —MERCOLEDÌ nòva.tech —GIOVEDÌ .moda —VENERDÌ .food —SABATO .lifestyle —DOMENICA

Vendite giudiziarie. All'incanto molti asset adatti a chi vuole aprire un'attività ricettiva

Comprare all'asta: case, ville e hotel d'occasione



L'investimento. Agriturismo con villa padronale a Terranuova Bracciolini (Arezzo): la base d'asta è di 14,8 milioni di euro

Evelina Marchesini

Siamo un Paese all'asta. E proprio per questo le opportunità di affari immobiliari sono da leccarsi i baffi, anche se al momento, causa Covid, il settore marcia a ritmo ridotto. Se da un lato vi è la tristezza di situazioni di vendite forzate dovute a difficoltà economiche, dall'altro chi è in cerca di immobili dovrebbe prima dare un'occhiata alle vendite all'asta. Appartamenti, case, ville ma anche hotel, masserie, bellissimi agriturismi e perfino castelli sono in attesa di qualcuno che alzi la mano (anche virtualmente) e faccia un'offerta. Perché i prezzi base sono davvero interessanti.

Un affare da 28 miliardi

Secondo Astasy, le aste immobiliari in Italia nel 2019 sono state 204.632, in diminuzione del 16,5% rispetto al 2018, per un controvalore complessivo a base d'asta pari a 28,4 miliardi. L'elemento più interessante della fotografia è che il 90% dei lotti ha un valore a base d'asta inferiore a 250mila euro. L'8% dei lotti parte da meno di un milione di euro e solo il 2% è costituito da beni il cui valore di base in asta è superiore al milione. Altro dato degno di nota: la percentuale media di successo delle aste immobiliari rimane al di sotto del 30%, con molti immobili che seguono iter lunghi e tortuosi. Ecco perché ormai sono opera-

tive diverse realtà specializzate nel settore e per comprare un immobile all'asta è raccomandabile rivolgersi a questi operatori, soprattutto in un momento di procedimenti totalmente online. In molti casi questi operano anche in accordo con i debitori in tentativi di interrompere i procedimenti giudiziali e offrire una buona via d'uscita ai pignorati da un lato, e un'opportunità d'acquisto ai compratori, dall'altro.

Si possono monitorare i tribunali delle aree in cui interessa acquistare e fare dunque offerte in modo diretto o, in alternativa, affidarsi ai portali e agli operatori specializzati, che guidano passo passo nell'offerta al tribunale. Oltre alle aste giudiziarie conviene controllare anche le aste demaniali, ovvero le vendite di immobili pubblici. Questi possono essere a livello statale o regionale. Con un po' di tempo e pazienza si può cercare l'occasione giusta sul sito www.agenzia-demania.it dove vengono pubblicati i bandi nazionali e quelli regionali. La difficoltà è che, una volta trovati i possibili asset di interesse, occorre scrivere o telefonare direttamente ai recapiti indicati per ciascun immobile per ottenere il prezzo base, che non viene pubblicato.

Opportunità per tutti...

Dopo un dettagliato lavoro di ricerca online, ecco alcuni casi interessanti. Volete una proprietà nella campagna senese senza spendere molto? È all'asta un'azienda agricola composta

da un immobile a uso abitativo e uno per attività produttive, oltre a un terreno, a Sarteano, con base di partenza di 176mila euro. L'immobile non è finito esternamente ma è abitabile e secondo la perizia del tribunale il valore di mercato è di 554mila euro. I dettagli sul portale Idealista.it nella sezione aste immobiliari. Sullo stesso sito si trova un immobile storico di Belfiore in provincia di Verona: due piani più sottotetto, più altri immobili non residenziali e un terreno di 1.688 mq a 195mila euro. Si tratta di oltre 290 mq e sei locali, con un bel camino oltre garage, posto auto e cantina. In questo caso la data limite per presentare l'offerta è il 17 settembre. Se desiderate invece un appartamento in un edificio d'epoca ma in un'area naturale con 16.400 euro potete provare a partecipare all'asta di un appartamento di 95 mq a Pieve Santo Stefano (Arezzo), che ha anche un proprio terreno boschivo di 2.720 mq (www.realestatediscount.it/aste-immobiliari).

A Caviglia, in provincia di Arezzo, in località Poggio di Colle, è in vendita in asta a partire da 181.871 euro un'ampia casa con una dependance. La zona è rurale, situata nelle vicinanze di Castelnuovo Dei Sabbioni (di fatto, oggi, un paese abbandonato), con un paesaggio tipicamente collinare a circa metà altezza di un parco naturale, nelle vicinanze della strada provinciale di Massa. Sia la casa sia la dependance sono parte di un ampio complesso immobiliare destinato precedentemente ad agriturismo. La

casa ha una superficie di 257,62 metri quadrati mentre la dependance di 48 mq. Nella procedura di vendita si fa riferimento al fatto che «sono presenti leggeri incongruenze, per tali motivi è consigliabile una sanatoria» (www.realestatediscount.it).

... e investimenti milionari

Eccoci ai sogni. Una bellissima villa storica con parco ad Arezzo, edificata alla fine del 1400, su tre piani più sottotetto, restaurata nel 1924 e completamente coperta di affreschi. Ci sono anche altri immobili di pertinenza, oltre a un grande parco. Le condizioni? Buone, salvo il tetto che ha infiltrazioni. Il prezzo d'asta è di 1.513.940 euro, la scadenza per presentare i documenti è il 5 ottobre prossimo. Da tenere presente che attualmente vi vivono i familiari dell'esecutato (www.realestatediscount.it).

Per chi abbia capitali a disposizione (base d'asta di 14,8 milioni) e voglia intraprendere l'attività ricettiva ecco una proprietà da film, che si estende tra i comuni di San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini e Loro Ciuffenna, in provincia di Arezzo. La tenuta si sviluppa su 3.508.891 mq e ne fanno parte un agriturismo con ristorante di 1.561 mq, una villa padronale d'epoca di 1.360 mq, fabbricati colonici vari per 6.800 mq, chiesa, piscina, antica fattoria (e altro ancora). La villa è su tre piani; adiacente alla villa c'è un'abitazione di servizio costituita da un corpo di fabbrica al piano terra, mentre nei

dintorni si sviluppano più fabbricati ad uso aziendale, frantoio e servizi (magazzini, uffici e cantine) su più livelli. Nelle vicinanze della villa padronale si trova un edificio adibito a ristorazione e agriturismo su più piani, con corte e piscina, in totale 19 camere. (www.realestatediscount.it/aste-immobiliari).

Una grande masseria in provincia di Taranto, ad Avetrana, è in stato di vendita forzata (base d'asta a 4,5 milioni). Si tratta di una struttura ricettiva, in particolare per alloggio e ristorazione per il turismo rurale. È composta da costruzioni tipiche della zona, risalenti probabilmente al '500, ristrutturate di recente. Vicino ai fabbricati c'è un'area scoperta pertinenziale di 7.300 mq circa, in parte pavimentata con elementi in pietra. Fa parte del complesso anche un fabbricato su due piani, in muratura portante con volte. Al piano terra sono tate ricavate nove camere da letto, ciascuna con bagno ed ingresso indipendente dall'esterno (altre camere sono al piano superiore). Un altro edificio è destinato a servizio ristorazione. Il terzo è attualmente adibito a magazzino e vano tecnico. C'è poi un trullo isolato che viene usato come bar e un altro edificio adibito a spogliatoi e bagni a servizio della piscina di oltre 220 mq. Gli oltre 122mila mq di terreni agricoli sono coltivati a ulivo. Il complesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (www.realestatediscount.it).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PROGETTO DELLA SETTIMANA

IN VAL DI SUSÀ

Cohousing di montagna nella baita Giaglione

Non è una seconda casa tradizionale. E neppure il semplice recupero (secondo le caratteristiche locali del territorio) di una baita storica della Val di Susa. A Giaglione, in provincia di Torino, il recupero di un'abitazione preesistente, firmato dallo Studio Mv Architects di Torino, propone un nuovo modello di "co-housing montano". Dove le unità abitative ricreate con la riqualificazione dell'immobile condividono una serie di innovativi spazi comuni per il tempo libero e il lavoro: dalla sala cinema alternata a zona fitness, a un locale di storage per riporre le attrezzature sportive fino a un locker per ricevere pacchi con frigoriferi intelligenti.

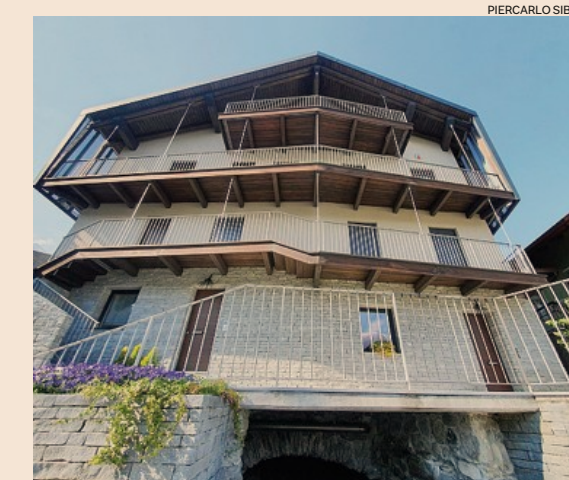
La proposta abitativa dell'architetto Marco Visconti ha dimostrato tutta la sua efficacia soprattutto durante i mesi del lockdown. Per questo Casa Giaglione, i cui lavori di realizzazione si sono conclusi nel luglio del 2019, sarà presentata in autunno nel corso di una mostra dedicata all'architettura delle valli alpine e che sarà allestita al Museo della Montagna di Torino. «In questi mesi di emergenza sanitaria - spiega Visconti - Casa Giaglione ha confermato la validità e l'innovazione del proprio modello abitativo. Durante il lockdown è iniziata una fase di rivalutazione del modello di vita proposto dalle località montane anche di bassa valle. Sono convinto che il Covid abbia gettato le basi per un ripopolamento di queste aree».

L'insieme abitativo proposto da Studio MV Architects interpreta, nello specifico, la baita tipica della valle di Susa con una nuova visione nella disposizione degli spazi interni. La copertura in legno lamiera e acciaio inox posta al di sopra del volume abitato oltre a isolare, raccoglie gli impianti di ventilazione e produzione di energia per fotovoltaico e termico. I lunghi balconi di legno, aggrappati quasi all'architettura, ombreggiano la facciata sud e conferiscono rigidezza alle ali in lamiera forata. La facciata dell'edificio è rivestita in intonaco grezzo: stratificazioni di pietra locale per la zoccolatura la integrano nel tessuto paesaggistico circostante.

—**Maria Chiara Voci**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Casa Giaglione.
L'intervento di recupero coniuga la tradizione edilizia della Val di Susa con le ultime tecniche costruttive



PIERCARLO SIBILLE