

Economia

Preatoni reinventa la "nuda proprietà"

Tempi più rapidi e realizzi sicuri per una nuova tipologia di finanziamento immobiliare

Foto: Il cantiere di una palazzina in costruzione messa in vendita, Pisa, 18 aprile 2012. – Credits: ANSA/FRANCO SILVI

Mikol Belluzzi - 5 luglio 2019

Ernesto Preatoni, il fondatore di Sharm el Sheikh e del gruppo alberghiero **Domina**, ha lanciato una nuova iniziativa per rendere la **nuda proprietà** più liquida. Con la società Preatoni nuda proprietà, infatti, l'imprenditore punta a creare un portafoglio di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio. «Con questa iniziativa vogliamo risolvere un problema sociale: noi compriamo casa a persone anziane, permettendo loro di viverci fino alla fine della loro vita come usufruttuari» sottolinea l'immobiliarista.



Detectives Privati a Milano

SCOPRI DI PIÙ

News ▾ Economia ▾ Mytech ▾ Cinema Musica Tv ▾ Cultura ▾ Sport ▾ Società ▾ Foto Magazine Panorama TV

è la velocità di realizzo. «Di norma un'agenzia immobiliare non è specializzata in questo settore e ci mette dai 6 ai 9 mesi per vendere una nuda proprietà» sottolinea Roberto Preatoni, amministratore delegato della nuova realtà e che da una decina d'anni ha una catena di agenzie focalizzate nell'intermediazione di nude proprietà. «Con noi, invece, il realizzo è immediato e per questo otteniamo uno sconto più alto, mentre offriamo all'acquirente la possibilità di riacquisto della nuda proprietà dopo tre-cinque a un prezzo concordato e rivalutato». Inoltre, l'acquirente può stipulare un contratto per non farsi carico delle spese straordinarie durante la vita dell'usufruttuario, che ricadranno su Preatoni nuda proprietà. In cambio l'acquirente, al momento della vendita dell'immobile, retrocederà il 40 per cento della plusvalenza alla società. «Siamo partiti da Milano con le acquisizioni e abbiamo 15 milioni di euro da investire» continua Ernesto Preatoni. «Se le cose andranno bene, partiremo con altri Paesi europei e tra 5-6 anni andremo in Borsa».

In Italia quasi l'80 per cento delle famiglie possiede una casa, il livello più alto in Europa, e nel 2017 si sono registrate circa 24 mila compravendite di nuda proprietà per un controvalore di 4,5 miliardi di euro. «Di queste circa un terzo sono operazioni che ci potrebbero interessare» conclude Roberto Preatoni, che ha anche annunciato che a settembre la società farà un'operazione di crowdfunding con un primario operatore italiano del settore «con cui realizzeremo nuova raccolta per sbarcare in altre città italiane oltre a Milano».

© Riproduzione Riservata



ioDormo.it

Il primo e-magazine interamente dedicato al mondo del dormire.



Home Negozi News dal mondo

Ernesto Preatoni punta sulla nuda proprietà 2.0

admin | Luglio 3, 2019 | News dal mondo | Senza commenti

Nuova iniziativa imprenditoriale per Ernesto Preatoni, imprenditore di lungo corso che tra le altre cose è stato il primo a puntare nei primi anni Novanta su Sharm-El-Sheick. Con il figlio Roberto ha dato vita alla Preatoni Nuda Proprietà, realtà che punta su ...

Continua a leggere >>>> [Ernesto Preatoni punta sulla nuda proprietà 2.0](#)

★★★★★ (Nessun voto. Vota tu per primo)

Web

← Spread ancora sotto 220, il tasso Btp a due anni va sotto zero

Trevi, una guerra che mette a rischio la società →

Lascia un commento

Il tuo indirizzo email non sarà pubblicato. I campi obbligatori sono contrassegnati *

Commento

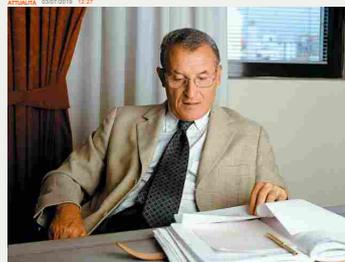
Text input field for comments

Amazon Kindle
Amazon Music
Amazon Video

Amazon Lista nozze
Amazon Prime

 Famarelux Materasso Anatomico EUR 338,00 Intestitura Fibra inallergica	 Baldiflex Matrasso Matrimoniale Memory, Easy Plus Top Nice, Rivestimento EUR 1.309,99
 Baldiflex Materasso Matrimoniale EUR 196,90	 Materassimemory - Materasso Matrimoniale Top Air 160x190 Alto EUR 229,00
 Evergreenweb - Materasso Matrimoniale 160x190 in EUR 198,98	 Materassiedoghe - Materasso Matrimoniale a EUR 209,00

Preatoni Nuda Proprietà: da settembre il crowdfunding per la nuova avventura



Ernesto Preatoni (nella foto) torna a far parlare di sé in merito all'investimento sulla nuda proprietà. Come anticipato da questa agenzia, il progetto del manager punta sulla terza età e prevede di acquistare la nuda proprietà delle abitazioni delle persone anziane e di quotarle in Borsa, finanziando così nuovi acquisti.

Crowdfunding da settembre
 Ecco allora che nasce Preatoni Nuda Proprietà, società ideata da Ernesto Preatoni e amministrata dal figlio Roberto, avviata con incassi 15 milioni di euro. Da settembre, come riportato dal Sole 24Ore, con il crowdfunding, la società mira a espandersi ulteriormente. Il vantaggio per chi vende all'azienda la nuda proprietà della propria abitazione è quello di operare una cessione immediata e di evitare di sostenere le spese straordinarie. Per chi acquista dalla società invece il plus consiste nella possibilità di restituire nei primi dieci anni se insorgessero problemi. I piani di sviluppo della Preatoni Nuda Proprietà prevedono anche l'apertura nei prossimi tre - cinque anni di uffici nelle principali città italiane.

TI INTERESSA QUESTA NOTIZIA? ISCRIVITI A TTG REPORT, LA NEWSLETTER QUOTIDIANA.

COMMENTI DI FACEBOOK

TTG 03.07.2019

NOTIZIE PRINCIPALI

TRASPORTI 03/07/2019 08:03
Air France chiude Joon: se 'Millennials' non basta

Chiamarla 'compagnia aerea Millennials' non è bastato. Joon ha dovuto cedere il passo, con le operazioni inglobate all'interno di Air France, che ha anche rilevato ...

TRASPORTI 03/07/2019 10:56
Quando Joon e l'idea di vettore innovativo fu spiegata al mercato italiano

TOUR OPERATOR 03/07/2019 08:38
I tour operator a caccia di nuove destinazioni

HOTEL 03/07/2019 08:01
Booking.com frena sulla nuova fee e cambia ceo

AGENTI SEGRETI 03/07/2019 08:33
90 anni di Viaggi Salvadori, a Bologna la storia del turismo

ATTUALITÀ 03/07/2019 08:38
Fio, Franco Gattinoni: "Il contratto di lavoro alle battute finali. Firma l'11 luglio"



TTG REPORT ISCRIVITI
 RICEVI OGNI GIORNO VIA EMAIL LE NOTIZIE DI TTG

TTG AGENTI SEGRETI
 STORIE E NOMI DI CHI STA CAMBIANDO IL MERCATO

TTG LAB
 WEBINAR SCOPRI I NOSTRI WEBINAR
 E-LEARNING DIVENTA ESPERTO CON I NOSTRI E-LEARNING

PIU' LETTE

- 1 Air France chiude Joon: se 'Millennials' non basta
- 2 I tour operator a caccia di nuove destinazioni
- 3 Booking.com frena sulla nuova fee e cambia ceo
- 4 90 anni di Viaggi Salvadori, a Bologna la storia del turismo
- 5 I numeri dell'estate: il battito della vendita
- 6 L'Alta Velocità migliore del mondo: Italia in top 10
- 7 Alitalia, la resa dei conti: Tosi esce allo scoperto
- 8 Gabriele Burgo sulla prova del lavoro: tutti in gioco ancora sul tappeto
- 9 Rio acquista il Diamante Gemma dell'Est di Zambiar

IL COMMENTO DEL DIRETTORE

- REMO VANGELISTA**
- 24/06/2019 11:34 **Il silenzio assordante di Best Tours**
 La notizia dell'uscita di Mary Bardelli è un brutto colpo per Best.
 - 11/06/2019 15:32 **Il Monopoli di Ryanair**
 Siamo a quota cinque. Ryanair pare sta valutando di mettere in piedi ...
 - 10/06/2019 12:44 **L'american style di Giuliano Galba**
 Stile americano, ventito casuali, sguardo attento e grande capacità comunicativa. Giuliano Galba ...

DIGITAL EDITION

LA PRINCIPALE FONTE DI NOTIZIE SUL REAL ESTATE, IL PIÙ LETTO IN ITALIA
SEMPRE AL TUO FIANCO, OGNI GIORNO SUL TUO PC, MAC, TABLET E SMARTPHONE

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

SCOPRI COME ABBONARTI PER USUFRUIRE DELL'OFFERTA COMPLETA DI MONITORIMMOBILIARE.IT



martedì, 2 Luglio 2019

Accedi all'area riservata

Abbonati

Iscriviti alla newsletter

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

HOME **NEWS** MERCATO FONDI IMMOBILIARI MONITOR LEGALE DEALS RISPARMIO GESTITO PUBBLICAZIONI NEWSLETTER VIDEO



NEWS

Nasce Preatoni Nuda Proprietà (Video)

di G.I. 2 Luglio 2019



Nasce Preatoni Nuda Proprietà, la nuova società dell'imprenditore Ernesto Preatoni dedicata a investire in un nuovo segmento di mercato, quello della nuda proprietà.

L'azienda punta ad una serie di acquisizioni che consentano di costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.

Roberto Preatoni, amministratore delegato della società: "L'istituto giuridico italiano della Nuda Proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà ad un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età dell'usufruttuario aumentando con essa nel tempo ed è sempre una frazione del valore di mercato della piena proprietà. Sebbene quello della Nuda



ULTIME NOTIZIE

2/7/2019 **NEINVER e Nuveen RE posano la prima pietra di Amsterdam The Style Outlets**

2/7/2019 **Nasce Preatoni Nuda Proprietà (Video)**

2/7/2019 **Turismo, estate a rischio flop: giro d'affari in calo a 21,8 mld**

2/7/2019 **Mps perfeziona cartolarizzazione 2,3 mld crediti 'in bonis' a Pmi**

2/7/2019 **Prelios Agency, mandato per Complesso residenziale Pini a Roma**

2/7/2019 **Confedilizia, il risparmio immobiliare si erode, ma la patrimoniale Imu-Tasi resta**

2/7/2019 **Lego e Blackstone si comprano Gardaland**

2/7/2019 **Airbnb, in Italia giro d'affari da 5,4 mld nel 2018**

2/7/2019 **Banca Ifis acquista 1,4 mld Npl in I semestre**

2/7/2019 **Istat, prezzi delle abitazioni in calo nel I trim (Report)**

PUBBLICAZIONI NEWS VIDEO EVENTI

Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi 10 anni essa è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che alla luce della crisi economico-finanziaria lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza dover accedere ad ulteriore indebitamento."

TAG

🏠 nuda proprietà , preatoni

COMMENTI

Commenti: 0

Ordina per Meno recenti



Aggiungi un commento...

📌 Plug-in Commenti di Facebook

NOTIZIE DELLA STESSA CATEGORIA



2 Luglio 2019 | di G.I.

NEINVER e Nuveen RE posano la prima pietra di Amsterdam The Style Outlets

Neptune, joint venture fra NEINVER e Nuveen Real Estate, ha posato la prima pietra del futuro Amsterdam The Style Outlets



2 Luglio 2019 | di G.I.

Turismo, estate a rischio flop: giro d'affari in calo a 21,8 mld

L'Estate 2019 si presenta con due volti: in incremento minimo dei turisti ed un giro d'affari in deciso calo. E' quanto



2 Luglio 2019 | di G.I.

Mps perfeziona cartolarizzazione 2,3 mld crediti 'in bonis' a Pmi

Banca Monte dei Paschi di Siena ha completato "con successo" un'operazione di cartolarizzazione di un portafoglio di circa



2 Luglio 2019 | di G.I.

Prelios Agency, mandato per Complesso residenziale Pini a Roma

Il Team Residential di Prelios Agency ha ricevuto dalla società Roma Saxa Rubra Srl un mandato in esclusiva per la vendita



REview Web Edition - 29 giugno - 5 luglio

Olimpiadi 2026. Il progetto della combinazione tra dinamismo della metropoli e fascino delle Dolomiti è stata vincente e ha aperto la porta del successo alla candidatura Milano-Cortina per le Olimpiadi...

QUOTAZIONI

REAL ESTATE QUOTAZIONI

	VAR, %	QUOT. €	CAPITALIZ. €	SCAMBI €
AEDES SIO	^^	1.4150	45.322.937	0.318
EDESCHI	vv	0.0718	56.554.336	0.066
COIMARES	^	7.8600	283.015.020	0.042
COVIVIO	^	91.0000	7.929.891.151	0.009
DEA CAPITAL	^	1.2900	395.529.609	0.056
Gabetti	^	0.3000	17.727.276	0.004
HEDERACTIVITY	^^	72.2600	14.337.574.628	0.015
igd	^^^	5.9700	658.741.161	0.636
Gruppo MutuOnline	^	15.5800	623.200.000	0.226
NOVARE	vv	3.9600	43.609.714	0.004
RISMI	^^	0.5000	15.990.296	0.176
BRASIMESTY	^^^	0.0318	57.266.847	0.786

Powered by Traderlink

NEWSLETTER

Registrati gratis per rimanere aggiornato

il tuo indirizzo email **Iscriviti ora**

TWITTER

Tweets by @MonitorImmobili

Monitor Immobiliare
@MonitorImmobili
Alla Bocconi il 3/7 le sfide per l'ospitalità del futuro monitorimmobiliare.it/alla-bocconi-i...



Home > Economia > Preatoni lancia la nuova Società "Nuda Proprietà", prima nel settore.

ECONOMIA

A- A+

Martedì, 2 luglio 2019 - 15:15:00

Preatoni lancia la nuova Società "Nuda Proprietà", prima nel settore.

Preatoni: "Questi tempi premiano il coraggio e l'innovazione e sono convinto che questa sia un'idea bomba".



Nasce Preatoni Nuda Proprietà, la nuova Società dell'imprenditore Ernesto Preatoni dedicata a investire in un nuovo segmento di mercato, quello della nuda proprietà.

La Società ha appena aperto la propria sede a Milano, in Corso Indipendenza 6, e opera con una dotazione iniziale di **circa 15 milioni di euro**. L'Azienda punta ad una serie di acquisizioni che consentano a Preatoni Nuda Proprietà di costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio. "Preatoni Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione - spiega **Ernesto Preatoni**, azionista di riferimento -: in primo luogo abbiamo deciso di non costituire una Società di intermediazione immobiliare, sia pure nel settore



della nuda proprietà, quanto piuttosto un soggetto che investe direttamente e in proprio nel settore". Aggiungendo poi ad **Affaritaliani.it**: "La Nuda Proprietà è un istituto che permette a chi è arrivato a una certa età e non ha più risorse di vivere nello stesso posto dove ha sempre vissuto con la qualità di vita che ha sempre avuto continuando a vivere in usufrutto per tutto il resto dei suoi giorni. È chiaro che colui che vende un immobile di questo genere lo deve vendere a sconto, e chi acquista sa che sta facendo un buon affare anche se sa che deve aspettare un certo numero di anni. Sono convinto che sia un'idea bomba, a differenze di altre idee che si rivolgono al mercato cercando un'intermediazione, noi semplicemente andiamo con il pronto-cassa e questo fa veramente la differenza".



VIDEO-E.Preatoni: "Nuda proprietà?Un'idea bomba"

A tal proposito l'imprenditore ha altresì aggiunto: "La differenza tra l'offerta pronto-cassa ed i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. Dall'altro lato, apriamo questi investimenti ad investitori privati, a cui consentiamo di diversificare il proprio portafogli puntando su un'asset class alternativa e, attraverso la formula che abbiamo creato, **assolutamente liquida.**"

In una transazione per la cessione di una nuda proprietà immobiliare i vantaggi sono quindi molteplici sia per il venditore che per il compratore. Come sottolineato da **Roberto Preatoni**, Amministratore Delegato della Società, ai microfoni di **Affaritaliani.it**: "I vantaggi per chi acquista con la nostra formula è di poter incassare immediatamente le cifre derivanti dalla vendita della nuda proprietà, quando normalmente bisogna aspettare dai sei ai nove mesi. La liquidità viene usata per migliorare il proprio tenore di vita o aiutare i figli. Chi acquista è consapevole del fatto che investe del denaro per acquistare un immobile che prima o poi diverrà piena proprietà al decesso dell'usufruttario ad un prezzo fortemente scontato con tutta una serie di vantaggi a partire dalla tassazione che vede applicata solo alla quota di nuda proprietà e non al valore dell'intero immobile. Quindi grandissimi vantaggi fiscali"



VIDEO-R.Preatoni: "I vantaggi di Nuda Proprietà"

"L'istituto giuridico italiano della Nuda Proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà ad un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita – spiega ancora **Roberto Preatoni**,-. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età dell'usufruttuario aumentando con essa nel tempo ed è sempre una frazione del valore di mercato della piena proprietà. Sebbene quello della Nuda Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi 10 anni essa è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che alla luce della crisi economico-finanziaria lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza dover accedere ad ulteriore indebitamento."

La Società – una volta costituito il proprio portafoglio di immobili – lo metterà sul mercato retail: gli investitori potranno comprare una o più nude proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario con un meccanismo che prevede il rimborso dell'importo pagato aumentato da una plusvalenza in funzione degli anni di detenzione della nuda proprietà. La formula di acquisto prevede anche una formula kasko che proteggerà gli investitori da eventuali costi imprevisti – come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile –, normalmente in capo al nudo proprietario.

I NUOVI SERVIZI PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Preatoni scommette sul mattone

L'imprenditore crea «Nuda Proprietà». E l'obiettivo è la Borsa

■ Ernesto Preatoni scommette sulla nuda proprietà ed è pronto a portarla in Borsa. Da due settimane è così partita Preatoni Nuda Proprietà con una dotazione iniziale di circa 15 milioni (ma sta valutando anche un progetto di crowdfunding per raccogliere fino a un massimo di 8 milioni l'anno) e sotto la guida del figlio, Roberto. La società ha già chiuso due operazioni, tra cui l'acquisto della sede a Milano, in Corso Indipendenza, punta a costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare gli investimenti.



RITORNO
Il finanziere Ernesto Preatoni

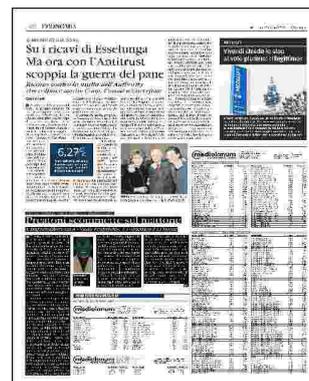
La novità sta nell'operare investendo direttamente e in proprio nel settore e offrendo a seconda dei casi una soluzione pronto-cassa che consente ai venditori di nuda proprietà di realizzare liquidità immediatamente a fronte della concessione di uno sconto sul valore di mercato. La differenza tra l'offerta pronto-cassa ed i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. Una volta costituito il proprio portafoglio di immobili, la società lo metterà sul mercato retail: gli investitori potranno comprare una o più nuda proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario con un meccanismo che prevede il rim-

borso dell'importo pagato aumentato da una plusvalenza in funzione degli anni di detenzione della nuda proprietà. La formula di acquisto prevede anche una kasko che proteggerà gli investitori da eventuali costi imprevisti come quelli legati alla copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile, normalmente in capo al nudo proprietario.

L'idea di Preatoni parte dai numeri. La media Ue dell'incidenza degli ultra sessantacinquenni sulla popolazione è del

30,5% mentre quella italiana è la più alta in assoluto con un indice del 35,2%. Dai 75 anni in poi infatti a poco meno di un terzo della popolazione risulta impossibile accedere in caso di necessità ad aiuti provenienti da parenti, figli, amici o vicini. Non solo. Nel 2017 il mercato della nuda proprietà italiano ha registrato 24.021 compravendite. A un prezzo medio di 187.500 euro per compravendita, è un mercato che matematicamente vale 4,5 miliardi.

CC



il Giornale.it **economia**

Home [Politica](#) [Mondo](#) [Cronache](#) [Blog](#) [Economia](#) [Sport](#) [Cultura](#) [Milano](#) [LifeStyle](#) [Speciali](#) [Motori](#) [Abbonamento](#) [Cerca](#)



Condividi:



Commenti:

0

Preatoni nuda proprietà, la rivoluzione per (ri)lanciare il mercato immobiliare italiano

Nasce la prima società di investimento nel settore per scuotere e rilanciare il mercato immobiliare. Partendo dalla nuda proprietà

Fabio Franchini - Mar, 02/07/2019 - 16:58



[commenta](#)

[Mi piace 2](#)

Uno shock (positivo) per il **mercato immobiliare**. È in questo solco, e con questa intenzione, che è nata **Preatoni nuda proprietà**, di fatto la prima società di investimento nel **real estate** italiano

Ma facciamo un passo indietro e veniamo alle tre premesse fondanti del progetto imprenditoriale di **Ernesto Preatoni** e del figlio Roberto.



La prima: l'Italia è uno dei Paesi europei che ha la più alta percentuale di proprietari immobiliari. Bene, oltre all'alto tasso di possesso del bene-casa, ecco la seconda premessa: nel Belpaese, man mano che l'età progredisce (e noi siamo uno degli Stato più vecchi dell'Europa...), risulta sempre più difficile ottenere aiuti in caso di difficoltà economica; dai 75 anni in poi, infatti, a poco meno di un terzo della popolazione risulta impossibile accedere in caso di necessità ad aiuti provenienti da parenti, figli, amici. Infine, la terza premessa: nel 2017 il mercato della nuda proprietà italiano ha fatto registrare 24.021 **compravendite**, per un prezzo medio di 187.500€ a compravendita; conti alla mano, è un mercato che vale oltre 4,5 miliardi di euro. Di queste 24mila e rotte compravendite, circa un terzo (8mila) sono potenzialmente di interesse per Preatoni Nuda Proprietà.

Ed ecco al nocciolo della questione. Solitamente un cittadino, per vendere in nuda proprietà la propria casa, si affida a un'**agenzia immobiliare**, che spesso sopravvaluta il valore dell'**immobile** per l'urgenza e convenienza-necessità commerciale di ottenere il mandato dell'**intermediazione**, in modo poi da monetizzarla. E se le tempistiche medie di vendita di un'abitazione in nuda proprietà tramite un'agenzia vanno dai 6 ai 9 mesi, Preatoni nuda proprietà garantisce una **soluzione "pronto-casa"** praticamente immediata, nel giro di pochi giorni, di una settimana appena.

Sono solo quattro e sono semplici i passaggi della compravendita targata Preatoni nuda proprietà: 1) Richiesta di contatto, con la quale l'utente propone l'immobile, venendo ricontattato da un consulente preposto; 2) Sopralluogo e valutazione, nella quale un

Inserisci le chiavi di ricerca

[Cerca](#)

Info e Login

[login](#) [registrazione](#) [edicola](#)



Più tempo per ciò che ami

Affittando la tua casa con HomeAway guadagni tempo e denaro.

[HomeAway](#)

[Scopri co](#)

Editoriali

Ecco perché diciamo **#IoNonStoConCarola** di **Alessandro Sallusti**



Calendario eventi

29 Giu - 21 Lug Tour de France

21 Lug - 28 Lug Mondiali di nuoto Gwangju 2019

[Tutti gli eventi](#)

L'opinione



Carola e gli anti italiani

Andrea Indini



Sea Watch: basta col moralismo...

Emanuele Ricucci

incaricato dell'azienda valuta l'immobile; 3) Proposta di acquisto dettagliata, che arriva in tempi rapidi ristretti; 4) Accettazione e vendita, ovvero la firma del preliminare di vendita con tanto di liquidazione della somma pattuita nella proposta

Come funziona Preatoni nuda proprietà

Preatoni nuda proprietà ha appena aperto la propria sede a **Milano** (in Corso Indipendenza 6) e opera con una dotazione iniziale di **15 milioni di euro**, che econdo Ernesto Preatoni diventeranno circa 120 fra un lustro. La società, insomma, ha stanziato questi 15 milioni per gli acquisti (al momento, solo nel capoluogo della Lombardia, con un occhio attento anche alle **periferie**), puntando a farne tutta una serie in modo da costruirsi un portafoglio consistente di immobili da offrire a **investitori** interessati nel diversificare il proprio portafogli, puntando su un'asset class alternativa e liquida.

Una volta messo assieme il proprio portafoglio di immobili, la Preatoni lo metterà sul **mercato retail**: gli investitori potranno comprare una o più nude proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario, con un meccanismo che prevede il rimborso dell'importo pagato aumentato da una plusvalenza in funzione degli anni di detenzione della nuda proprietà. La formula di acquisto prevede, peraltro, anche una formula kasko che proteggerà gli investitori da eventuali da costi imprevisi - come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile -, solitamente in capo al nudo proprietario.

Nata quindici giorni fa, la società ha già realizzato due acquisizioni per un valore complessivo di circa 400mila euro. A fine estate (attorno alla metà di settembre) scatterà la fase 2 e consisterà in un **crowdfunding** (8 milioni annui la soglia massima raccimolabile, per legge), che darà ulteriore liquidità e possibilità di espansione veloce al **progetto**, che mira anche a tutte le altre città dello Stivale- a partire dalla capitale Roma fino a Firenze, passando anche per Torino e Bologna - oltre che a una futura **quotazione** in **Borsa** sui mercati internazionali.

L'idea di Ernesto e Roberto Preatoni

Il **pioniere** Ernesto Preatoni, azionista di riferimento, spiega: "Preatoni Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione: in primo luogo abbiamo deciso di non costituire una Società di intermediazione immobiliare, sia pure nel settore della nuda proprietà, quanto piuttosto un soggetto che investe direttamente e in proprio nel settore, offrendo a seconda dei casi una soluzione pronto-cassa che consente ai venditori di nuda proprietà di realizzare **liquidità** immediatamente a fronte della concessione di uno sconto sul valore di mercato. La differenza tra l'offerta pronto-cassa ed i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. Dall'altro lato, apriamo questi investimenti ad investitori privati, a cui consentiamo di diversificare il proprio portafogli puntando su un'asset class alternativa e, attraverso la formula che abbiamo creato, assolutamente liquida".

A Preatoni senior fa eco il figlio **Roberto, amministratore delegato** di Preatoni nuda proprietà: "L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà ad un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età dell'usufruttuario aumentando con essa nel tempo ed è sempre una frazione del valore di mercato della piena proprietà. Sebbene quello della Nuda Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi dieci anni essa è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che alla luce della crisi economico-finanziaria lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza dover accedere ad ulteriore **indebitamento**".

Preatoni nuda proprietà: i vantaggi

In una transazione per la cessione di una nuda proprietà immobiliare i **vantaggi** sono molteplici sia per il venditore che per il compratore. Ecco:

Per il venditore: possibilità di ricevere una somma di denaro non tassabile senza dover contrarre un nuovo debito, risolvendo i eventuali problemi economici oppure una somma utile a migliorare il proprio stile di vita; per gli anziani la nuda proprietà rappresenta una soluzione in termini di welfare, dal momento che consente di ottenere le risorse necessarie a far fronte a spese straordinarie necessarie per accedere a servizi di accompagnamento o cure mediche particolarmente onerose; il diritto di rimanere ad abitare gratuitamente nella propria casa per tutta la durata della propria vita; mantenere, infine, la propria abitazione evitando i costi di un trasloco e le problematiche legate allo



Affidati alla sinistra

Alessandro Bertirotti



Dopo il G20: tra Behemoth e il...

Cristiano Puglisi



Santa Carola

Augusto Bassi



In Borsa una "canna" per...

Emilio Tomasini



Orgoglio gay? Ma per favore!!!

Nino Spirli



Per il partito FORZA SPREAD...

Antonio Angelini

spostamento in una nuova casa o zona, mantenendo così intatte le abitudini e le relazioni con il territorio e le persone, una problematica particolarmente sentita da chi è anziano.

Per l'investitore: l'opportunità di acquistare un immobile ad un prezzo fortemente scontato; la certezza di poter rivendere sul mercato la nuda proprietà ad un prezzo maggiore rispetto a quello pagato, in funzione degli anni di proprietà della nuda proprietà, visto che il valore di quest'ultima tende ad aumentare proporzionalmente all'invecchiamento dell'usufruttuario; significativi vantaggi sulla tassazione rispetto ad un investimento in piena proprietà; la possibilità di consolidare il valore della piena proprietà in caso di decesso dell'usufruttuario, senza aggravii fiscali; la possibilità di iscrivere la nuda proprietà come prima casa, se nel comune di residenza, con i conseguenti ulteriori vantaggi fiscali.

Raccomandato da 



Verisure: vuoi controllare la tua casa dallo smartphone? Calcola il preventivo

Verisure

Tag: mercato immobiliare

POTREBBE INTERESSARTI ANCHE - INFORMAZIONE PUBBLICITARIA



Gli Italiani Nel 2019 Stanno Usando Questa Strategia! Scopri Se Può Aiutare Anche Te
(economiafamiliare.com)



Con Sorgenia risparmi fino a 420€, in regalo fino a 100€ dai nostri Partner!
(sorgenia.it)



Incredibili ricompense per gli italiani nati tra il 1941 e il 1981
(Survey Compare)



Questa soluzione redditizia è il nuovo modo per motivare i tuoi dipendenti
(Expert Market)



Vaccino contro il rotavirus
(nostrofiglio.it)



Il costo del scale di risalita non è mai stato così basso
(Stairlifts| Sponsored Listings)

Raccomandato da 

il Giornale.it **ABBONAMENTI**



il Giornale

SOCIAL

INFO E LOGIN

Questo sito contribuisce alla audience di



Milanofinanza

ItaliaOggi

MF Fashion

Class Life

Class

中国经济信息社

Class Libreria

articoli, quotazioni, video

Cerca



MILANO FINANZA



GIORNALE & TV PRIMI IN BUSINESS & FINANZA

 Accedi | Registrati | **Abbonati**

Newsletter

Status Utente

Mercoledì 3 Luglio 2019 - Ore 02:25

[Home](#) [Edicola](#) [Italia](#) [Europa](#) [Mondo](#) [MF DJ](#) [Mercati](#) [MF AIM Italia](#) [Strumenti](#) [In Gestione](#) [Tecnologia](#) [Lifestyle](#) [Investimenti](#) [Live TV](#)
[Banche](#) [Bail In](#) [Industria](#) [Analisi](#) [Risparmio](#) [Tech](#) [Politica](#) [Utility](#) [Commodity](#) [Corporate](#) [M&A](#) [Classifiche](#) [IPO](#) [Eco:nomia](#) [MF Shipping](#) [Rapporti](#)
NEWS
[MF - NUMERO 130](#) [PAG. 15 DEL 03/07/2019](#)
[TUTTE LE NEWS](#) [INDIETRO](#)
CALDISSIME

Preatoni rinnova la nuda proprietà

Al via la prima società di investimento nel settore con un capitale di 15 milioni L'obiettivo è arrivare a 120 mln in cinque anni. Grazie a un nuovo approccio: acquisto diretto delle case da parte della newco così da creare un portafoglio per investitori a caccia di diversificazione

 di **Teresa Campo**

Ernesto Preatoni pronto a rinnovare il mercato della nuda proprietà, cioè la cessione di un'abitazione mantenendone l'usufrutto vita natural durante a fronte di uno sconto sul prezzo di mercato. A questo particolare segmento del mercato residenziale l'imprenditore, insieme al figlio Roberto, ha infatti dedicato una società ad hoc, che ha appena aperto a Milano (e ha già all'attivo due...

Contenuto riservato agli abbonati.
Accedi se sei abbonato, o acquistalo

Leggi questo articolo sul tuo tablet, smartphone o PC. Puoi abbonarti a partire da **6,99 euro** o acquistare la copia del 03/07/2019 a **2,29 euro**.

Acquista l'abbonamento

Sfoglia e acquista la copia

Accedi

proprietà **Preatoni Nuda** società nuda prezzo mercato

Le News più lette

[Tutte](#)

- Euro-dollaro: pericolosa una discesa sotto 1,1280**
02/07/2019
- Intesa Sanpaolo, oggi consiglio di amministrazione**
02/07/2019
- Fca, semestre nero per le vendite: -12%**
01/07/2019
- FtseMib future: spunti operativi per martedì 2 luglio**
02/07/2019
- In borsa continua l'effetto spread, in spolvero le utilities**
02/07/2019

Le News piu' commentate

[Tutte](#)

- FtseMib future: spunti operativi per giovedì 13 giugno**
13/06/2019
- FtseMib future: spunti operativi per martedì 4 giugno**
04/06/2019
- FtseMib future: spunti operativi per mercoledì 12 giugno**
12/06/2019
- FtseMib future: spunti operativi per martedì 18 giugno**
18/06/2019
- FtseMib future: spunti operativi per giovedì 6 giugno**
06/06/2019

Le News piu' votate

[Tutte](#)

Questo sito usa cookie, anche di terze parti, al fine di rendere più rapido e migliore il suo utilizzo. Se vuoi saperne di più o modificare le impostazioni del tuo browser relativamente ai cookie

[clicca qui](#). Chiudendo questo banner o cliccando qualunque elemento sottostante acconsenti all'uso dei cookie.

OK

GIORNALONE

NOTIZIE SEMPRE AGGIORNATE

[02/07/19 10:31PM]

Preatoni nuda proprietà, la rivoluzione per (ri)lanciare il mercato immobiliare italiano

[Vota questo post](#)

Uno shock (positivo) per il mercato immobiliare. È in questo solco, e con questa intenzione, che è nata Preatoni nuda proprietà, di fatto la prima società di investimento nel real estate italiano. Ma facciamo un passo indietro e veniamo alle tre premesse fondanti del progetto imprenditoriale di Ernesto Preatoni e del figlio Roberto. La prima: l'Italia è uno dei Paesi europei che ha la più alta percentuale di proprietari immobiliari. Bene, oltre all'alto tasso di possesso del bene-casa, ecco la seconda premessa: nel Belpaese, man mano che l'età progredisce (e noi siamo uno degli Stati più vecchi dell'Europa...), risulta sempre più difficile ottenere aiuti in caso di difficoltà economica; dai 75 anni in poi, infatti, a poco meno di un terzo della popolazione risulta impossibile accedere in caso di necessità ad aiuti provenienti da parenti, figli, amici. Infine, la terza premessa: nel 2017 il mercato della nuda proprietà italiano ha fatto registrare 24.021 compravendite, per un prezzo medio di 187.500€, a compravendita; conti alla mano, è un mercato che vale oltre 4,5 miliardi di euro. Di queste 24 mila e rotte compravendite, circa un terzo (8 mila) sono potenzialmente di interesse per Preatoni Nuda Proprietà. Ed ecco al nocciolo della questione. Solitamente un cittadino, per vendere in nuda proprietà la propria casa, si affida a un'agenzia immobiliare, che spesso sopravvaluta il valore dell'immobile per l'urgenza e convenienza - necessità commerciale di ottenere il mandato dell'intermediazione, in modo poi da monetizzarla. E se le tempistiche medie di vendita di un'abitazione in nuda proprietà tramite un'agenzia vanno dai 6 ai 9 mesi, Preatoni nuda proprietà garantisce una soluzione "pronto-casa" praticamente immediata, nel giro di pochi giorni, di una settimana appena. Sono solo quattro e sono semplici i passaggi della compravendita targata Preatoni nuda proprietà: 1) Richiesta di contatto, con la quale l'utente propone l'immobile, venendo ricontattato da un consulente preposto; 2) Sopralluogo e valutazione, nella quale un incaricato dell'azienda valuta l'immobile; 3) Proposta di acquisto dettagliata, che arriva in tempi rapidi ristretti; 4) Accettazione e vendita, ovvero la firma del preliminare di vendita con tanto di liquidazione della somma pattuita nella proposta. Come funziona Preatoni nuda proprietà? Preatoni nuda proprietà ha appena aperto la propria sede a Milano (in Corso Indipendenza 6) e opera con una dotazione iniziale di 15 milioni di euro, che secondo Ernesto Preatoni diventeranno circa 120 fra un lustro. La società, insomma, ha stanziato questi 15 milioni per gli acquisti (al momento, solo nel capoluogo della Lombardia, con un occhio attento anche alle periferie), puntando a farne tutta una serie in modo da costruirsi un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati nel diversificare il proprio portafoglio, puntando su un'asset class alternativa e liquida. Una volta messo assieme il proprio portafoglio di immobili, la Preatoni lo metterà sul mercato retail: gli investitori potranno comprare una o più nude proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario, con un meccanismo che prevede il rimborso dell'importo pagato aumentato da una plusvalenza in funzione degli anni di detenzione della nuda proprietà. La formula di acquisto prevede, peraltro, anche una formula kasko che proteggerà gli investitori da eventuali da costi imprevisti - come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile -, solitamente in capo al nudo proprietario. Nata quindici giorni fa, la società ha già realizzato due acquisizioni per un valore complessivo di circa 400 mila euro. A fine estate (attorno alla metà di settembre) scatterà la fase 2 e consisterà in un crowdfunding (8 milioni annui la soglia massima raccimolabile, per legge), che darà ulteriore liquidità e possibilità di espansione veloce al progetto, che mira anche a tutte le altre città dello Stivale - a partire dalla capitale Roma fino a Firenze, passando anche per Torino e Bologna - oltre che a una futura quotazione in Borsa sui mercati internazionali. L'idea di Ernesto e Roberto Preatoni il pioniere Ernesto Preatoni, azionista di riferimento, spiega: "Preatoni Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione: in primo luogo abbiamo deciso di non costituire una Società di intermediazione immobiliare, sia pure nel settore della nuda proprietà, quanto piuttosto un soggetto che investe direttamente e in proprio nel settore, offrendo a seconda dei casi una soluzione pronto-cassa che consente ai venditori di nuda proprietà di realizzare liquidità immediatamente a fronte della concessione di uno sconto sul valore di mercato. La differenza tra l'offerta pronto-cassa ed i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. Dall'altro lato, apriamo questi investimenti ad investitori privati, a cui consentiamo di diversificare il proprio portafoglio puntando su un'asset class alternativa e, attraverso la formula che abbiamo creato, assolutamente liquida". A Preatoni senior fa eco il figlio Roberto, amministratore delegato di Preatoni nuda proprietà: "L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà ad un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età dell'usufruttuario aumentando con essa nel tempo ed è sempre una frazione del valore di mercato della piena proprietà. Sebbene quello della Nuda Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi dieci anni essa è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che alla luce della crisi economico-finanziaria lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza dover accedere ad ulteriore indebitamento". Preatoni nuda proprietà: i vantaggi in una transazione per la cessione di una nuda proprietà immobiliare i vantaggi sono molteplici sia per il venditore che per il compratore. Eccezioni: possibilità di ricevere una somma di denaro non tassabile senza dover contrarre un nuovo debito, risolvendo i eventuali problemi economici oppure una somma utile a migliorare il proprio stile di vita; per gli anziani la nuda proprietà rappresenta



Perdi 26 kg grazie a uno strano trucco del 1930

Questo metodo prebellico oramai dimenticato, scioglie il grasso dalla pancia, cosce e fianchi ad una velocità incredibile. Basta attenersi ad una strana regola...

[Leggi di più >>](#)

Categorie

[Il Giornale](#)
[Avvenire](#)
[TgCom 24](#)
[Il Fatto Quotidiano](#)

Ultime Note

[L'assist di Patronaggio alle Ong: "I porti libici non sono sicuri"](#)

[02/07/19 10:31PM]

[Monica Bellucci di nuovo single](#)

[02/07/19 10:31PM]

[Chiara Ferragni contro il body shaming: "Amarci è già difficile"](#)

[02/07/19 10:31PM]

[Benji e Fede bullizzati dai fan dopo il concerto di Radio Italia a Palermo](#)

[02/07/19 10:31PM]

[Migranti, Sea Watch attacca: metterà in mare un'altra nave](#)

[02/07/19 10:31PM]

[È morto il Mago Gabriel: addio al mito della Gialappa's Band](#)

[02/07/19 10:31PM]

[Gianluca Grignani insorge sul caso Sea Watch: "Una colletta per aiutare chi viola la legge..."](#)

[02/07/19 10:31PM]

una soluzione in termini di welfare, dal momento che consente di ottenere le risorse necessarie a far fronte a spese straordinarie necessarie per accedere a servizi di accompagnamento o cure mediche particolarmente onerose; il diritto di rimanere ad abitare gratuitamente nella propria casa per tutta la durata della propria vita; mantenere, infine, la propria abitazione evitando i costi di un trasloco e le problematiche legate allo spostamento in una nuova casa o zona, mantenendo così intatte le abitudini e le relazioni con il territorio e le persone, una problematica particolarmente sentita da chi è anziano. Per l'investitore: l'opportunità di acquistare un immobile ad un prezzo fortemente scontato; la certezza di poter rivendere sul mercato la nuda proprietà ad un prezzo maggiore rispetto a quello pagato, in funzione degli anni di proprietà della nuda proprietà, visto che il valore di quest'ultima tende ad aumentare proporzionalmente all'invecchiamento dell'usufruttuario; significativi vantaggi sulla tassazione rispetto ad un investimento in piena proprietà; la possibilità di consolidare il valore della piena proprietà in caso di decesso dell'usufruttuario, senza aggravii fiscali; la possibilità di iscrivere la nuda proprietà come prima casa, se nel comune di residenza, con i conseguenti ulteriori vantaggi fiscali.



>>

Trackback

 URL di trackback: <http://giornalone.bloggry.com/trackback/312310>

Commenti

Lasci un commento

Nome:

Email:

5 + 5 = ?

Si prega di scrivere sopra la somma di questi due numeri interi

Titolo:

Commenti:

[Mattarella è a Salisburgo: accolto da manifestanti pro Carola](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Preatoni nuda proprietà, la rivoluzione per \(ri\)lanciare il mercato immobiliare italiano](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Kate e Meghan rivali a causa della famiglia Middleton'](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Anche le amicizie \(vip\) più belle vanno in frantumi](#)
[02/07/19 10:31PM]

["Angeli e Demoni", si allarga l'inchiesta: indagati altri due sindaci dem](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Madrid, neo sindaco di destra cancella Ztl: "È una cosa di sinistra"](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Diana Del Bufalo: 'Amo molto Paolo Ruffini, ma non voglio sposarlo'](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Luna, nel 2024 sbarcherà per la prima volta una donna](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Torino, bimbo dorme sulle strisce pedonali: "Minori sono abbandonati"](#)
[02/07/19 10:31PM]

[C'è del tenero fra Taylor Mega e Erica Piemonte'](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Il ritorno di Berlusconi a Strasburgo: "Onorato di rappresentare Italia"](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Como, ritrovato il corpo della calciatrice svizzera Florijana Ismaili](#)
[02/07/19 10:31PM]

[Ecco chi ha invitato Sea Watch alla Camera](#)
[02/07/19 10:31PM]

Note Più Lette

[Chiara Ferragni è la donna più influente del mondo. Ma quanto guadagna'](#)
[28/06/19 10:24PM] Visite oggi 10

[Sofri-Saviano choc su Salvini: "Brutto str... e ceffo vigliacco"](#)
[28/06/19 10:24PM] Visite oggi 10

[I canapa shop querelano Salvini: "Non siamo criminali"](#)
[28/06/19 10:24PM] Visite oggi 10

[Casal Bruciato, bimbi ostaggio dell'immondizia. I genitori: "Preoccupati per la loro salute"](#)
[28/06/19 10:24PM] Visite oggi 10

[Giulia De Lellis racconta tutta la verità su Iannone, ma lancia una "frecciatina" anche a Damante](#)
[28/06/19 10:24PM] Visite oggi 10

[Tentato omicidio a Nerviano. Moglie accoltella il marito](#)
[28/06/19 10:24PM] Visite oggi 10

Le case valgono il 23% in meno, ma restano un affare

Preatoni adesso investe sulla nuda proprietà

■ Dal 2010 il valore medio delle case in Italia è sceso del 23,7% (17,2 le nuove costruzioni) confermando che il mattone è ben lontano dalla ripresa. Mentre L'Istat diffonde questi dati c'è chi come Ernesto Preatoni, e il figlio Roberto, lanciano una iniziativa che potrebbe rivoluzionare il settore. Si chiama Preatoni Nuda Proprietà, ed è la prima società di investimento a puntare su questa nicchia di mercato.

La differenza rispetto alle attività tradizionali di intermediazione (che comunque il gruppo offre attraverso un'altra società) è data dalle modalità dell'iniziativa. Preatoni Nuda Proprietà, infatti, acquista l'immobile che le persone anziane intendono vendere per godere di liquidità con cui affrontare la vecchiaia. Come strumento competitivo l'imprenditore milanese offre la tempestività. Normalmente la vendita di una nuda proprietà richiede dai 6 ai

9 mesi, Preatoni Nuda Proprietà garantisce una soluzione "pronto-cassa" praticamente immediata. Con questo sistema la società, nata appena quindici giorni fa ha già acquistato due immobili a Milano investendo 400 mila euro. Questi appartamenti verranno rimessi sul mercato come opportunità di investimento. Il compratore (famiglia o istituzione) potrà scegliere: o l'operazione tradizionale per cui acquista il bene e aspetta che si concluda il ciclo vitale dell'usufruttuario. Oppure potrà cartolarizzare l'appartamento. Preatoni Nuda Proprietà, infatti, si impegna a riacquistare la casa riconoscendo un rendimento del 5% per il riacquisto entro 3 anni e il 10% su cinque. Tutte le clausole verranno definite nel rogito compresa la ripartizione delle spese straordinarie. La società parte con una dotazione di 15 milioni ma, secondo Preatoni, l'eventuale quota-

zione, prevista non prima di cinque anni, potrebbe fruttare almeno 120 milioni. «Preatoni Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione: in primo luogo abbiamo deciso di costituire un soggetto che investe in proprio nel settore, offrendo una soluzione pronto-cassa che consente ai venditori di realizzare liquidità immediatamente. Dall'altro lato, apriamo ad investitori privati, cui consentiamo di diversificare puntando su un'asset class assolutamente liquida».

Gli fa eco il figlio Roberto, amministratore delegato della società: «Sebbene la Nuda Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi dieci anni è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza doversi indebitare».

N.SUN

© riproduzione riservata.



AL VIA LA PRIMA SOCIETÀ DI INVESTIMENTO NEL SETTORE CON UN CAPITALE DI 15 MILIONI

Preatoni rinnova la nuda proprietà

L'obiettivo è arrivare a 120 milioni in cinque anni. Grazie a un nuovo approccio: acquisto diretto delle case da parte della newco, così da creare un portafoglio per investitori a caccia di diversificazione

DI TERESA CAMPO

Ernesto Preatoni pronto a rinnovare il mercato della nuda proprietà, cioè la cessione di un'abitazione mantenendone l'usufrutto vita natural durante a fronte di uno sconto sul prezzo di mercato. A questo particolare segmento del mercato residenziale l'imprenditore, insieme al figlio Roberto, ha infatti dedicato una società ad hoc, che ha appena aperto a Milano (e ha già all'attivo due operazioni), che ne rivoluziona del tutto l'approccio. Invece della classica intermediazione, Preatoni si propone al venditore come acquirente pronto cassa, a fronte ovviamente di uno sconto sul prezzo di acquisto. Obiettivo: tagliare i tempi di vendita, in genere sui 6-9 mesi, così da permettere al venditore di incassare

subito. Spetterà poi alla neonata Preatoni Nuda Proprietà l'onere di trovare compratori (anzi la società, grazie a una dotazione iniziale di 15 milioni di euro, punta a costruire un portafoglio di asset da offrire a investitori a caccia di diversificazione), anche in questo caso rivoluzionando la formula. Chi acquista una nuda proprietà teme infatti soprattutto due cose: da un lato che i tempi per entrare in possesso del bene si dilatino oltre ogni previsione, dall'altro che gli piovano addosso spese di manutenzione straordinaria enormi (quelle ordinarie sono a carico di chi vive nell'appartamento). «Al primo punto rispondiamo offrendo una sorta di opzione put che consente all'acquirente di rivenderci il bene a una data e a un prezzo prefissati, cioè con una plusvalenza in funzione degli anni in cui ha mantenuto

il bene», spiega Preatoni. «Per far fronte al secondo proponiamo invece di accollarci tutti gli oneri straordinari in cambio di una quota sulla plusvalenza incassata quando l'immobile verrà rivenduto». Gli utili per la nuova società di Preatoni, di cui è azionista di riferimento e il figlio amministratore delegato, derivano tutti dagli sconti. «La differenza tra l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà», conferma l'imprenditore. «Ma con un plus in più: l'intervento come acquirenti diretti è infatti garanzia di una corretta valutazione dell'abitazione. Gli investitori quindi possono acquistare a sconto con la certezza di disporre di un immobile liquido e con potenzialità di rivalutazione». Le condizioni al contorno sostengono del resto l'ipotesi di apprezzamento degli

immobili: l'eccesso di liquidità nel sistema e i tassi ai minimi spingeranno sempre più verso investimenti alternativi, mattonne in primis. L'elevata età media degli italiani e il calo delle risorse disponibili offre al mercato della nuda proprietà grandi prospettive. Per questa ragione Preatoni parla di arrivare a un fatturato di 120 milioni in cinque-sei anni, apertura di filiali in altre città, forse anche all'estero, e magari quotazione in borsa. Ma non solo. La formula può rappresentare un'opportunità anche per i giovani. «Da settembre offriremo loro la possibilità di acquistare l'usufrutto di un'abitazione di cui noi manterremo la nuda proprietà», conclude Preatoni. «Già pronto lo slogan: Hai scelto la tua casa? Te la compriamo noi». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/preatoni



Ernesto Preatoni



Preatoni: così trasformo la nuda proprietà in liquidità

(f.mas.) Ernesto Preatoni scommette sulla nuda proprietà; non come intermediario ma come acquirente diretto delle mura, una modalità che nei piani del fondatore di Sharm el Sheik e patron del gruppo Domina garantisce liquidità immediata ai venditori e possibilità di investimento a chi intende rilevare la nuda proprietà, fino a quando — passato a miglior vita l'usufruttuario — il diritto ritorni pieno. «Abbiamo lanciato la società Preatoni Nuda Proprietà due settimane fa, con 15 milioni a disposizione, abbiamo già fatto due operazioni», spiega Preatoni (foto). Con il figlio Roberto punta a un bacino potenzialmente vasto, dato l'invecchiamento della popolazione e il bisogno di liquidità per assistenza o per maggiore tranquillità economica. «Vogliamo trasformare in un bene liquido un bene immobile», dicono i Preatoni. A chi compra — a prezzi scontati rispetto al valore pieno — viene offerta una put per rivendere l'immobile sempre a Preatoni, anche dopo 5 anni, a un prezzo prefissato più un premio, nonché l'accollo delle spese straordinarie in cambio del mandato a Preatoni per vendere l'immobile una volta riu-



nita la proprietà: il maggior valore sul prezzo stimato andrà per il 60% al venditore, per il 40% a Preatoni. Per ora parte da Milano ma a settembre, con il crowdfunding, vuole espandersi. Scommettendo sull'aumento dei prezzi del mercato immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Preatoni Nuda Proprietà ha appena inaugurato la propria **sede di Milano**: la Società ha definito un **piano di sviluppo** che prevede, in un orizzonte di 3-5 anni, di procedere all'apertura di nuovi uffici nelle principali città italiane, parallelamente alla crescita del business e del portafoglio di immobili detenuti, a partire da Roma, Torino, Bologna e Firenze per poi rivolgersi ai mercati internazionali in vista di una **futura quotazione**.

Commenti

[Empty comment box]

TAGS:

[preatoni](#)

[nuda proprietà preatoni](#)

[ernesto preatoni](#)

[mercato immobiliare](#)

[usufrutto](#)

[roberto preatoni](#)

i più visti

NEWS

FOTO

VIDEO

Più visti del giorno

Più visti della settimana

Più visti del mese

Aeronautica e Forze Speciali, intervista a un incursore del 17° Stormo

Arresto Rackete, Bonafede: "Non posso commentare da ministro e a livello umano talvolta mi spiace"

Bancarotta e riciclaggio: così le imprese del nord

Preatoni punta sulla nuda proprietà

IMMOBILIARE

Da settembre partirà la sottoscrizione di quote in crowdfunding

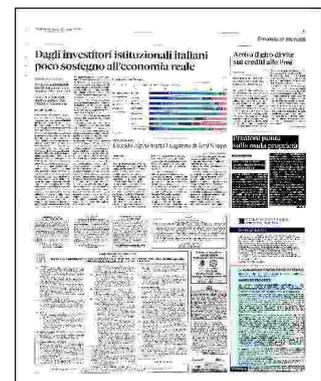
Preatoni Nuda Proprietà nasce per investire nel segmento di mercato relativo appunto alla nuda proprietà. Ideata dall'imprenditore Ernesto Preatoni e amministrata dal figlio Roberto, la società appena nata viene avviata con iniziali 15 milioni di euro per aggregare un pacchetto di immobili da offrire a investitori privati interessati a diversificare il proprio portafoglio. Il vantaggio per coloro che scelgono di vendere alla neonata azienda la propria abitazione in nuda proprietà è quello di effet-

tuare una cessione immediata senza aspettare i tempi del mercato, ma anche di evitare di dover sostenere le spese straordinarie. Il vantaggio per chi acquista dalla società, invece, è la possibilità di restituirlo nei primi dieci anni se si verificano problemi.

«Da settembre partirà un veicolo in regime di crowdfunding - dice Roberto Preatoni -, pertanto i privati potranno acquistare anche solo quote del portafoglio».

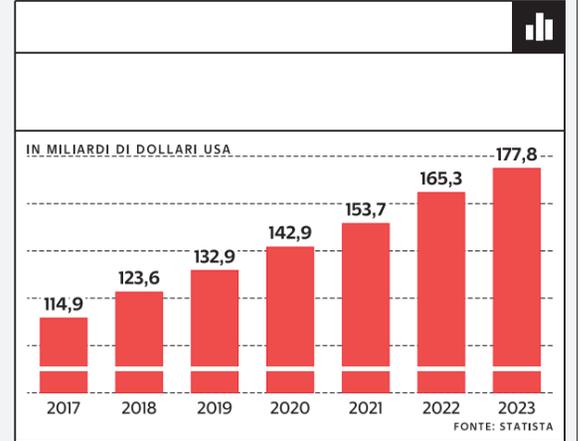
La differenza tra l'offerta prontocassa e i valori di mercato costituisce il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà, che conta di spuntare sul mercato sconti dell'ordine del 15-20%. La società ha un piano di sviluppo che prevede, in tre, cinque anni, di aprire nuovi uffici nelle principali città italiane.

—R. Fi.



[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]



[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]

IL MERCATO DELLA CASA

Pagamenti immediati e formula smart così Preatoni punta la nuda proprietà

MILANO

L'imprenditore, maturata una lunga esperienza in campo immobiliare, ha varato una società per aggredire un segmento ancora poco sviluppato e attrarre investitori

Poco più di 24 mila transazioni all'anno su un totale di oltre mezzo milione di compravendite immobiliari. Il comparto della nuda proprietà non è mai decollato davvero nel nostro Paese, nonostante un contesto favorevole, tra la crescente necessità per molti senior di incassare liquidità per vivere in maniera dignitosa (o per affrontare situazioni di emergenza come cure mediche o il ricovero in un centro specializzato) e i prezzi sensibilmente più bassi rispetto a quelli di acquisto pieno.

Stiamo parlando del contratto in virtù del quale un privato vende la propria casa, ma conserva il diritto di abitarvi per il resto della vita. Scommette sul cambio di passo per questo settore Ernesto Preatoni, imprenditore di lungo corso che tra le altre cose è stato il primo a puntare nei primi anni Novanta su Sharm-El-Sheick, che assieme al figlio Roberto ha dato vita alla Preatoni Nuda Proprietà, che punta su una forte innovazione di questo settore.

UNA MOLLA PER DECOLLARE

In particolare la società acquista appartamenti, impegnandosi a liquidare in pochi giorni i venditori. Uno scenario diverso rispetto al ruolo oggi svolto dalle agenzie immobiliari, che si limitano a

prendere il mandato di vendita, ma senza garanzie sull'importo che potrà derivare dalla cessione, né sulle tempistiche per centrare l'obiettivo: «Finora la nuda proprietà non è decollata essenzialmente per due ragioni: da una parte perché chi vende spesso avrebbe bisogno di incassare rapidamente la liquidità e invece deve fare i conti con tempistiche di sei, nove mesi o anche più; dall'altra perché il compratore deve sommare all'alea sulle tempistiche per disporre dell'immobile, il fatto di doversi fare carico dalla firma del contratto dei costi straordinari legati all'abitazione - spiega Ernesto Preatoni - Con il nostro modello di business questi problemi vengono superati».

La differenza tra l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato dell'immobile va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. La nuova società ha messo sul piatto 15 milioni di euro per partire e ha scelto Milano come prima piazza in cui operare. «Investiamo soldi nostri, ma ci apriamo anche a investitori privati, ai quali offriamo un'asset class alternativa liquida, superando così quello che tradizionalmente è un limite del mattone» sottolinea Roberto Preatoni. La società, una volta costituito il proprio portafoglio di immobili, lo metterà sul mercato retail.

LA KASKO

Gli investitori potranno comprare una o più nude proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in questione dopo qualche anno, senza dover attendere il decesso dell'usufruttuario. È possibile optare per la formula kasko, che protegge l'investitore da costi imprevisti, come quelli legati alla copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile. - I.d.o.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Contenuto esclusivo

Preatoni punta sulla nuda proprietà per rilanciare il mercato immobiliare italiano

Nasce Preatoni Nuda Proprietà, la nuova società dell'imprenditore Ernesto Preatoni dedicata a investire in un nuovo segmento di mercato, quello della nuda proprietà.

L'azienda punta ad una serie di acquisizioni che consentano di costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.

Roberto Preatoni, amministratore delegato della società: "L'istituto giuridico italiano della Nuda Proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà ad un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età dell'usufruttuario aumentando con essa nel

tempo ed è sempre una frazione del valore di mercato della piena proprietà.

Sebbene quello della Nuda Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi 10 anni essa è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che alla luce della crisi economico-finanziaria lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza dover accedere ad ulteriore indebitamento." Preatoni nuda proprietà ha appena aperto la propria sede a Milano (in Corso Indipendenza 6) e opera con una dotazione iniziale di 15 milioni di euro, che secondo Ernesto Preatoni diventeranno circa 120 fra un lustro.

La società, insomma, ha stanziato questi 15 milioni per gli acquisti (al momento, solo nel capoluogo della Lombardia, con

un occhio attento anche alle periferie), puntando a farne tutta una serie in modo da costruirsi un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati nel diversificare il proprio portafogli, puntando su un'asset class alternativa e liquida.

“Preatoni Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione – spiega Ernesto Preatoni, azionista di riferimento –: in primo luogo abbiamo deciso di non costituire una Società di intermediazione immobiliare, sia pure nel settore della nuda proprietà, quanto piuttosto un soggetto che investe direttamente e in proprio nel settore, offrendo a seconda dei casi una soluzione pronto-cassa che consente ai venditori di nuda proprietà di realizzare liquidità immediatamente a fronte della concessione di uno sconto sul valore di mercato.

La differenza tra l'offerta pronto-cassa ed i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. Dall'altro lato, apriamo questi investimenti ad investitori privati, a cui consentiamo di diversificare il proprio portafogli puntando su un'asset class alternativa e, attraverso la formula che abbiamo creato, assolutamente liquida”

Una volta messo assieme il proprio portafoglio di immobili, la Preatoni lo metterà sul mercato retail: gli investitori, dunque, potranno comprare una o più nude proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario, con un meccanismo che prevede il rimborso dell'importo pagato aumentato da una plusvalenza in funzione degli anni di detenzione della nuda proprietà. La formula di acquisto prevede, peraltro, anche una formula kasko che proteggerà gli investitori da eventuali costi imprevedibili – come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile –, solitamente in capo al nudo proprietario.

La società in soli quindici giorni ha già realizzato due acquisizioni per un valore complessivo di circa 400mila euro. A fine estate (attorno alla metà di settembre) scatterà

la fase 2 e consisterà in un crowdfunding, che darà ulteriore liquidità e possibilità di espansione veloce al progetto, che mira anche a tutte le altre città dello Stivale– a partire dalla capitale Roma fino a Firenze, passando anche per Torino e Bologna – oltre che a una futura quotazione in Borsa sui mercati internazionali. In una transazione per la cessione di una nuda proprietà immobiliare i vantaggi sono molteplici sia per il venditore che per il compratore. Ecco:

Per il venditore: possibilità di ricevere una somma di denaro non tassabile senza dover contrarre un nuovo debito, risolvendo i eventuali problemi economici oppure una somma utile a migliorare il proprio stile di vita; per gli anziani la nuda proprietà rappresenta una soluzione in termini di welfare, dal momento che consente di ottenere le risorse necessarie a far fronte a spese straordinarie necessarie per accedere a servizi di accompagnamento o cure mediche particolarmente onerose; il diritto di rimanere ad abitare gratuitamente nella propria casa per tutta la durata della propria vita; mantenere, infine, la propria abitazione evitando i costi di un trasloco e le problematiche legate allo spostamento in una nuova casa o zona, mantenendo così intatte le abitudini e le relazioni con il territorio e le persone, una problematica particolarmente sentita da chi è anziano.

v

Per l'investitore: l'opportunità di acquistare un immobile ad un prezzo fortemente scontato; la certezza di poter rivendere sul mercato la nuda proprietà ad un prezzo maggiore rispetto a quello pagato, in funzione degli anni di proprietà della nuda proprietà, visto che il valore di quest'ultima tende ad aumentare proporzionalmente all'invecchiamento dell'usufruttuario; significativi vantaggi sulla tassazione rispetto ad un investimento in piena proprietà; la possibilità di consolidare il valore della piena proprietà in caso di decesso dell'usufruttuario, senza aggravii fiscali; la possibilità di iscrivere la nuda proprietà come prima casa, se nel comune di residenza, con i conseguenti ulteriori vantaggi fiscali.

L'intervista



Guarda la videointervista a Ernesto Preatoni

Ernesto Preatoni, Preatoni Nuda Proprietà

Credo che la nuda proprietà sia una bella risposta a problematiche di tipo sociale. Oggi vediamo moltissima gente avanti negli anni che non ha liquidità e conserva un solo asset, l'immobile che abita. Noi diamo loro la possibilità di venderlo in cosiddetta nuda proprietà, mantenendo la possibilità di rimanere dentro l'immobile fino alla fine dei loro giorni, a quel punto noi avremo l'immobile, pagato preventivamente, in proprietà piena.

