



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

Il Giornale 1 Crea Alert 22 minuti fa

Economia - Nasce la prima società di investimento nel settore per scuotere e rilanciare il mercato immobiliare. Partendo dalla nuda proprietà. La prima: l'Italia è uno dei Paesi europei che ha la più alta percentuale di proprietari immobiliari. Bene, oltre ...

[Leggi la notizia](#)

Persone: [preatoni ernesto preatoni](#)

Organizzazioni: [società accettazione](#)

Luoghi: [bologna](#) [torino](#)

Tags: [rivoluzione](#) [ri](#)



CONDIVIDI QUESTA PAGINA SU



Facebook



Twitter



Google+



Invia



RSS



Mi piace

Iscriviti per vedere cosa piace ai tuoi amici.



Tag



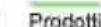
Persone



Organizzazioni



Luoghi



Prodotti

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'usufruttuario 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 rivederle 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 da costi imprevisti – come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile –, normalmente in capo al nudo proprietario.

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**.

[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 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 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 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 nudi 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 raccomandabile, 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 è pioniera. 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! 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



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 collella 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.





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 te 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 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.

Una volta messo assieme il proprio portafoglio di immobili, la Preatoni 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 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 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. Eccoli:

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 Bertiotti



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 aggravi fiscali; la possibilità di iscrivere la nuda proprietà come prima casa, se nel comune di residenza, con i conseguenti ulteriori vantaggi fiscali.

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

Pubblicato martedì, 02 luglio 2019 - [Il Giornale.it](#)

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 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 sopravaluta 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 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 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 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 400mila euro. A fine estate (attorno alla metà di settembre) scatterà la fase 2 e consisterebbe in un crowdfunding (8 milioni annui la soglia massima raccomandabile, 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, pionieri 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. Eccoli: 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. 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 aggravi fiscali; la possibilità di iscrivere la nuda proprietà come prima casa, se nel comune di residenza, con i conseguenti ulteriori vantaggi fiscali.

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 effett-

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 pronto-cassa 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.

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'accordo delle spese straordinarie in cambio del mandato a Preatoni per vendere l'immobile una volta ri-



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 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 (anzì 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 pur 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 accollareci 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, matone 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».

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



Ernesto Preatoni

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.

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 nude proprietà con la possibilità di rivederle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario con un meccanismo che prevede il rim-



RITORNO
Il finanziere
Ernesto
Preatoni

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

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 diffone 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 tradizionale 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 un' strumento conosciuto al grande pubblico che lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza doversi indebitare».

N.SUN

Preatoni scommette sul mattone

Il Giornale Crea Alert 36 minuti fa

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

[Leggi la notizia](#)

ALTRE FONTI (4)

Preatoni e il business della nuda proprietà



Nuova avventura per Ernesto Preatoni : con il figlio Roberto ha creato Preatoni Nuda Proprietà , realtà che punta su una nuova concezione del contratto in virtù del quale chi acquista un immobile, non ...

[Guida Viaggi](#) - 3 ore fa

Personne: [preatoni](#)
[ernesto preatoni](#)
Organizzazioni: [ue](#)
[preatoni nuda proprietà](#)
Prodotti: [kasko](#)
Luoghi: [milano](#)
Tags: [mattoni](#) [investitori](#)

CONDIVIDI QUESTA PAGINA SU



Facebook



Twitter



Google+



Invia



RSS



Mi piace

Iscriviti per vedere cosa piace ai tuoi amici.

Tag

Personne

Organizzazioni

Luoghi

Prodotti

L'usufrutto è pignorabile?

Come tutelare la casa dai creditori cedendo la nuda proprietà e riservandosi l'usufrutto. L'azione revocatoria e la simulazione. Hai intenzione di cedere a tuo figlio la nuda proprietà della casa in ...

[La legge per tutti](#) - 8 ore fa

Personne: [ernesto preatoni](#)
[felice commenta](#)
Organizzazioni:
[preatoni nuda proprietà](#)
[tags preatoni](#)
Prodotti: [repubblica](#)
Tags: [business](#) [investitori](#)

[Termini e condizioni d'uso](#) - [Contattaci](#)



Conosci Libero Mail?

Sai che Libero ti offre una mail gratis con 5GB di spazio cloud su web, cellulare e tablet?

[Scopri di più](#)

Pignoramento prima casa cointestata

Pignoramento immobiliare casa cointestata o in comunione tra marito e moglie: come tutelare il comproprietario non debitore. Cosa succede ai comproprietari di una casa se uno dei due è debitore e i ...

[La legge per tutti](#) - 10 ore fa

Organizzazioni: [casa](#)
[agenzia entrate](#)
Tags: [prima casa](#) [quota](#)

CITTÀ'

**FEELING ITALIAN**
PIÙ DI UN LIBRO FOTOGRAFICOSOSTIENI LA CAMPAGNA
DI CROWDFUNDING

HOME > Notizie

Share 0 Tweet 0

Preatoni e il business della nuda proprietà

03/07/2019 16:43

"La nostra convinzione è che il mercato sia pronto a esplodere negli anni a venire", ha detto l'imprenditore



investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio".

"Attualmente le compravendite di nuda proprietà si attestano intorno a quota 26 mila all'anno, ma la nostra convinzione è che il mercato sia pronto a esplodere negli anni a venire", ha affermato Ernesto Preatoni. Motivando questa posizione, riporta il quotidiano, con il fatto che "per la prima volta viene offerto a chi vuole vendere liquidità immediata, un'innovazione fondamentale per chi ha necessità o quanto meno voglia di monetizzare subito". La differenza tra l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. "Investiamo soldi nostri, ma

Nuova avventura per Ernesto Preatoni: con il figlio Roberto ha creato Preatoni Nuda Proprietà, realtà che punta su una nuova concezione del contratto in virtù del quale chi acquista un immobile, non ottiene anche il diritto al godimento, dato che il venditore ne conserva l'usufrutto fino a che resta in vita. I Preatoni, scrive Repubblica, hanno investito 15 milioni di euro "con l'obiettivo di acquistare appartamenti, liquidando nel giro di pochi giorni i venditori (mentre oggi esiste solo l'intermediazione tra le parti ad opera delle agenzie immobiliari). Lo stesso appartamento viene poi reimmesso sul mercato a beneficio di



Email *

ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER

Tweets by @GvLive

Guida Viaggi Retweeted

 Invitalia
@Invitalia

Costa Smeralda, 45 milioni di euro per nuovi alberghi e la marina di #PortoRotondo. Firmato il Contratto di sviluppo tra #Invitalia e due imprese sarde. Previsti 56 nuovi posti di lavoro.invitalia.it/chi-siamo/area...

ci apriamo anche a investitori privati, ai quali offriamo un'asset class alternativa liquida, superando così quello che tradizionalmente è un limite del mattone".

La società, una volta costituito il proprio portafoglio di immobili, lo metterà sul mercato retail. "Gli investitori potranno comprare una o più nudi proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento - spiega La Repubblica - 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 protegge gli investitori da eventuali da costi imprevisti - come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile -, normalmente in capo al nudo proprietario.



Preatoni scommette sul mattone

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

Redazione - Mer, 03/07/2019 - 06:00



commenta

Mi piace 0

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.

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 nude proprietà con la possibilità di rivederle 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 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.



[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 ...

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 naturale 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...

Le News più lette[Tutte](#)

1. [Euro-dollar: pericolosa una discesa sotto 1,1280](#)

02/07/2019

Ernesto Preatoni punta sulla nuda proprietà 2.0

L'imprenditore che ha creato il fenomeno Sharm-El-Sheik crea un nuovo modello di business per chi cerca liquidità immediata, con garanzie e scala di rendimenti per i compratori

di LUIGI DELL'OLIO

03 Luglio 2019

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 una nuova concezione del contratto in virtù del quale chi acquista un immobile, non ottiene anche il diritto al godimento, dato che il venditore ne conserva



Ernesto Preatoni

l'usufrutto fino a che resta in vita.

Dotazione da 15 milioni.

I Preatoni hanno investito 15 milioni di euro con l'obiettivo di acquistare appartamenti, liquidando nel giro di pochi giorni i venditori (mentre oggi esiste solo l'intermediazione tra le parti ad opera delle agenzie immobiliari). Lo stesso appartamento viene poi reimmesso sul mercato a beneficio di investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.

Il modello di business. "Attualmente le compravendite di nuda proprietà si attestano intorno a quota 26 mila all'anno, ma la nostra convinzione è che il mercato sia pronto a esplodere negli anni a venire", ha spiegato Ernesto Preatoni. Motivando questa posizione con il fatto che "per la prima volta viene offerto a chi vuole vendere liquidità immediata, un'innovazione fondamentale per chi ha necessità o quanto meno voglia di monetizzare subito".

La differenza tra l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. "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.

Garanzie per i compratori. 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 rivederle 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 protegge gli investitori da eventuali da costi imprevisti – come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile –, normalmente in capo al nudo proprietario.

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

ATTUALITÀ 03/07/2019 12:27



[Mi piace 0](#)

[Tweet](#)

Leggi anche: [Preatoni](#)

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.

PUBBLICITÀ

Crowdfunding da settembre
Ecco allora che nasce **Preatoni Nuda Proprietà**, società ideata da Ernesto Preatoni e amministrata dal figlio **Roberto**, avviata con iniziali **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 più 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.

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 08:35

I tour operator a caccia di nuove destinazioni

DI ISABELLA CATTONI

TRASPORTI 03/07/2019 08:01

Booking.com frena sulla nuova fee e cambia ceo



AGENTI SEGRETI 03/07/2019 08:33

I 90 anni di Viaggi Salvadori, a Bologna la storia del turismo

DI GAIA GUARINO

ATTUALITÀ 03/07/2019 08:38

Fto, Franco Gattinoni: "Il contratto di lavoro alle battute finali. Firma l'11 luglio"

DI ADRIANO LOVERA

Preatoni reinventa la “nuda proprietà”

Pubblicato venerdì, 05 luglio 2019 - [Panorama](#)

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.

Le novità introdotte da Preatoni sono sostanzialmente due. La prima 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*

Preatoni reinventa la "nuda proprietà"

Tempi più rapidi e realizzi sicuri per una nuova tipologia di finanziaria 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.

Le novità introdotte da Preatoni sono sostanzialmente due. La prima 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 sbucare in altre città italiane oltre a Milano*».

Preatoni reinventa la "nuda proprietà"

Home > Panorama > Notizie del giorno

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

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...

la provenienza: [Panorama](#)

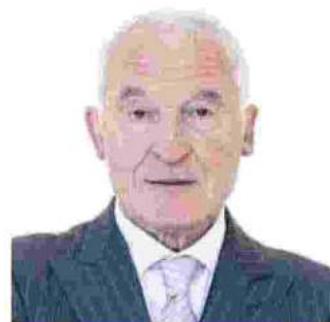
La nuova avventura di Preatoni: il mercato della nuda proprietà

Rileva i muri, li rivende e si impegna a ricompararli a prezzi prefissati

LUIGI GRASSIA

La nuda proprietà è la proprietà di un immobile separata dal diritto di usufrutto. Esiste da sempre nel codice civile, ma non è molto utilizzata nel mercato immobiliare: ogni anno in Italia dà luogo ad appena 24 mila transazioni, chiuse nel recinto di un mercato illiquido.

L'imprenditore Ernesto Preatoni (per chi non lo conosce, è quello che ha creato dal nulla Sharm el-Sheikh e molte altre attività in Italia e nel mondo, da Dubai alla Russia) ritiene che nella nuda proprietà ci sia un colossale potenziale economico e sociale ancora inespresso. Preatoni ha avuto l'idea di lanciare un business completamente nuovo, qualcosa che nessuno (assicura) ha mai fatto finora nel mondo: la neonata società Preatoni Nuda Proprietà non si limita a mettere in contatto il venditore e il compratore incassando una percentuale, come fanno le tradizionali agenzie, ma acquista direttamente la nuda proprietà delle case, poi la rivende a investitori interes-



ERNESTO PREATONI

FONDATORE E NUMERO UNO
DEL GRUPPO PREATONI



Lanceremo lo slogan
"Hai scelto una casa
e la vuoi comprare?
Fallo con uno sconto
del 30 per cento"

sati a diversificare il portafoglio; e se questi investitori, dopo qualche anno, non vogliono o non possono aspettare la scadenza naturale del titolo di nuda proprietà, possono rivenderlo alla stessa società di Preatoni, che si impegna a riaccostarlo a un prezzo maggiorato in base a una tabella temporale prestabilita.

In pratica il titolo della nuda proprietà diventa quasi uno strumento finanziario e la presenza della società di Preatoni come compratore di ultima istanza crea le condizioni di un mercato liquido. L'ambizione, quindi, non è solo quella di creare un'azienda, ma anche un mercato tutto nuovo.

La dotazione finanziaria iniziale della Preatoni Nuda Proprietà (di cui è amministratore delegato Roberto Preatoni, figlio di Ernesto) è di 15 milioni di euro, a cui si aggiungeranno gli 8 milioni all'anno che si propone di raccogliere una società di crowdfunding che si è già fatta avanti. Ernesto Preatoni valuta che fra 5 anni la nuova azienda varrà 120 milioni di

euro e potrà essere quotata in Borsa; è prevista un'espansione in molti Paesi stranieri.

Preatoni ritiene che il potenziale economico sia fondato anche e soprattutto sul valore sociale dell'attività: «La nuda proprietà così intesa - dice - può essere una bella risposta a diverse problematiche sociali. Ci sono anziani che hanno urgente bisogno di liquidi per pagare badanti o cure mediche e non possono aspettare i sei/nove mesi che richiede una normale compravendita di nuda proprietà; noi invece possiamo consegnare il denaro anche in una settimana. Oppure ci sono persone che cercano un appartamento da comprare e a cui proponiamo in futuro questo slogan: "Hai trovato la casa che ti piace? Compratela con uno sconto del 25 o 30% cedendoci la nuda proprietà". Io credo - conclude Ernesto Preatoni - che sarà un successo internazionale paragonabile a quello di Sharm el-Sheikh». —

Nuda proprietà in cambio di liquidità

La casa scopre un nuovo business da offrire agli investitori alternativi

Il nuovo business di Ernesto Pretoni è acquistare nuda proprietà per costituire un portafoglio di immobili da offrire agli investitori

Cosimo Firenzani
■ MILANO

ACOUSTANO direttamente nuda proprietà, con l'inquilino che incassa subito e resta nell'appartamento sino alla fine dei suoi giorni, per costituire un portafoglio di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare. Ecco la nuova idea di business di Ernesto Pretoni, l'imprenditore che ha contribuito negli anni '90 a far nascere il fenomeno Sharm El Sheikh. L'obiettivo della nuova società Pretoni Nuda Proprietà è raggiungere un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni partendo da un investimento iniziale di 15, senza disegnare anche i canali più innovativi, come il crowdfunding che partirà a settembre.

SECONDO Pretoni il momento è favorevole per un'iniziativa di questo tipo, soprattutto in Italia: è il Paese in Europa in cui ci sono più proprietari di case, se si tolgoano quelli dell'ex Unione Sovietica, e allo stesso tempo la media di ultra sessantacinquenni è al 35% (contro il 30% europeo) e – secondo l'Istat – almeno il 25% non può contare su familiari o amici. La società fondata da Pretoni con il figlio Roberto ha appena aperto la propria sede a Milano e punta a costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.



«L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita – spiega Roberto Pretoni, amministratore delegato della società –. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età del 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 è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico».

LA SOCIETÀ – una volta costituita il proprio portafoglio di immobili – lo metterà sul mercato retail: gli investitori potranno comprare una o più nuda proprietà

► PRIMA IN ITALIA NEL SETTORE

L'Italia è il Paese dell'Ue in cui ci sono più proprietari di case. Per questo Pretoni Nuda Proprietà stima un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni

con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover 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.

«**PRETONI** Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione – spiega Ernesto Pretoni, 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

Cosa dice la legge

L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chi possieda un bene possa venderla a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della vita

A chi si rivolge la proposta

Pretoni Nuda Proprietà si rivolge a chi vuole vendere la propria abitazione in poco tempo, ma continuare ad abitarla, o a chi dispone di un capitale e vuole investire

l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Pretoni Nuda Proprietà. 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.

MA POTREBBE essere uno strumento utile anche per Campione d'Italia, località abbandonata dallo Stato dopo la chiusura del casinò – afferma Ernesto Pretoni – Potremmo acquistare nuda proprietà in attesa che i prezzi si rialzino e tornino quelli dei paesi circostanti e allo stesso tempo dare anche una mano alla comunità locale che cerca di resistere.

Nuda proprietà in cambio di liquidità

La casa scopre un nuovo business da offrire agli investitori alternativi

Il nuovo business di Ernesto Pretoni è aquistare nuda proprietà per costituire un portafoglio di immobili da offrire agli investitori

Cosimo Firenzani
■ MILANO

A CQUISTANO direttamente nuda proprietà, con l'inquilino che incassa subito e resta nell'appartamento sino alla fine dei suoi giorni, per costituire un portafoglio di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare. Ecco la nuova idea di business di Ernesto Pretoni, l'imprenditore che ha contribuito negli anni '90 a far nascere il fenomeno Sharm El Sheikh. L'obiettivo della nuova società Pretoni Nuda Proprietà è raggiungere un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni partendo da un investimento iniziale di 15, senza disdegno anche i canali più innovativi, come il crowdfunding che partira a settembre.

SECONDO Pretoni il momento è favorevole per un'iniziativa di questo tipo, soprattutto in Italia: è il Paese in Europa in cui ci sono più proprietari di case, se si togliano quelli dell'ex Unione Sovietica, e allo stesso tempo la media di ultra sessantacinquenni è al 35% (contro il 30% europeo) e secondo l'Istat – almeno il 25% non può contare su familiari o amici. La società fondata da Pretoni con il figlio Roberto ha appena aperto la propria sede a Milano e punta a costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.



«L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita – spiega Roberto Pretoni, amministratore delegato della società -. 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 quella della nuda proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi 10 anni è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico».

LA SOCIETÀ – una volta costituito il proprio portafoglio di immobili – lo metterà sul mercato retail: gli investitori potranno comprare una o più nuda proprietà

▲ **PRIMA IN ITALIA NEL SETTORE**
L'Italia è il Paese dell'Ue in cui ci sono più proprietari di case.
Per questo Pretoni Nuda Proprietà stima un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni

con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover 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.

«**PRETONI** Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione – spiega Ernesto Pretoni, 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

Cosa dice la legge

L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chi possieda un bene possa venderla a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della vita

A chi si rivolge la proposta

Pretoni Nuda Proprietà si rivolge a chi vuole vendere la propria abitazione in poco tempo, ma continuare ad abitarla, o a chi dispone di un capitale e vuole investire

l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Pretoni Nuda Proprietà. 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.

MA POTREBBE essere uno strumento utile anche per Campione d'Italia, località abbandonata dallo Stato dopo la chiusura del casinò – afferma Ernesto Pretoni – Potremmo acquistare nuda proprietà in attesa che i prezzi si rialzino e tornino quelli dei paesi circostanti e allo stesso tempo dare anche una mano alla comunità locale che cerca di resistere».

Nuda proprietà in cambio di liquidità

La casa scopre un nuovo business da offrire agli investitori alternativi

Cosa dice la legge

L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chi possieda un bene possa venderla a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della vita

Il nuovo business di Ernesto Pretoni è acquistare nuda proprietà per costituire un portafoglio di immobili da offrire agli investitori

Cosimo Firenzani
■ MILANO

ACQUISTANO direttamente nuda proprietà, con l'inquilino che incassa subito e resta nell'appartamento sino alla fine dei suoi giorni, per costituire un portafoglio di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare. Ecco la nuova idea di business di Ernesto Pretoni, l'imprenditore che ha contribuito negli anni '90 a far nascere il fenomeno Sharm El Sheikh. L'obiettivo della nuova società Pretoni Nuda Proprietà è raggiungere un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni partendo da un investimento iniziale di 15, senza disdegnare anche i canali più innovativi, come il crowdfunding che partirà a settembre.

SECONDO Pretoni il momento è favorevole per un'iniziativa di questo tipo, soprattutto in Italia: è il Paese in Europa in cui ci sono più proprietari di case, se si tolgoano quelli dell'ex Unione Sovietica, e allo stesso tempo la media di ultra sessantacinquenni è al 35% (contro il 30% europeo) e – secondo l'Istat – almeno il 25% non può contare su familiari o amici. La società fondata da Pretoni con il figlio Roberto ha appena aperto la propria sede a Milano e punta a costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.



«L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita – spiega Roberto Pretoni, amministratore delegato della società. 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 è diventato uno strumento conosciuto al grande pubblico».

LA SOCIETÀ – una volta costituito il proprio portafoglio di immobili – lo metterà sul mercato retail: gli investitori potranno comprare una o più nuda proprietà

PRIMA IN ITALIA NEL SETTORE

L'Italia è il Paese dell'Europa in cui ci sono più proprietari di case. Per questo Pretoni Nuda Proprietà stima un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni

con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover 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.

«**PRETONI** Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione – spiega Ernesto Pretoni, 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

A chi si rivolge la proposta

Pretoni Nuda Proprietà si rivolge a chi vuole vendere la propria abitazione in poco tempo, ma continuare ad abitarla, o a chi dispone di un capitale e vuole investire

l'offerta pronto-cassa e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Pretoni Nuda Proprietà. 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.

MA POTREBBE essere uno strumento utile anche per Campione d'Italia, località abbandonata dallo Stato dopo la chiusura del casinò – afferma Ernesto Pretoni – Potremmo acquistare nuda proprietà in attesa che i prezzi si rialzino e tornino quelli del paesaggio circostante e allo stesso tempo dare anche una mano alla comunità locale che cerca di resistere».

■ RIPRODUZIONE RISERVATA

tuttosoldi

LA STAMPA

A CURA DI: TEODORO CHIARELLI
REDAZIONE: LUCA FORNOVO
LUIGI GRASSIA
FRANCESCO OLIVO
TUTTOSOLDI@LASTAMPA.IT



Edicola digitale

Sfoglia TuttoSoldi
in versione cartacea



SOMMARIO [Numero 308]

**Ora i mercati aspettano la
Fed Roma respira**

STEFANO LEPRI

**Il mercato libero dell'energia
è alle porte. Ma solo il 43%
degli italiani ha già scelto**

SANDRA RICCIO

**Alessandro Tarello Columbia
Threadneedle**

SANDRA RICCIO

**Vacanze, ecco le mosse per
evitare le truffe**

SANDRA RICCIO

**Gli Etf hanno scoperto il
mondo dei videogames.**

**Mercato da 100 miliardi e i
rendimenti sono a 2 cifre**

FABRIZIO GORIA

**Il Fintech può tagliare le
maxi commissioni per
cambiare le valute**

FABRIZIO GORIA

**I titoli delle piccole società
con prospettive di crescita
ora diventano attraenti**

SANDRA RICCIO

**Il dollaro non si ferma. La
lira turca in recupero**

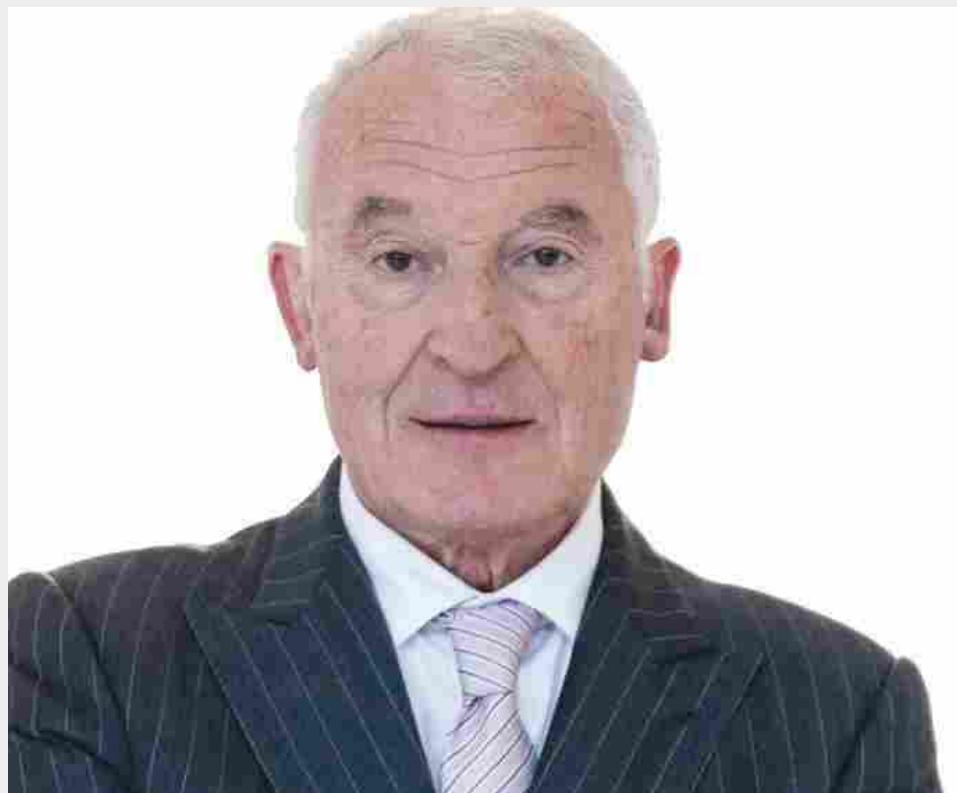
IMMOBILIARE

[Numero: 308]

La nuova avventura di Preatoni: il mercato della nuda proprietà

Rileva i muri, li rivende e si impegna a ricomprarli a prezzi prefissati

LUIGI GRASSIA



La nuda proprietà è la proprietà di un immobile separata dal diritto di usufrutto. Esiste da sempre nel codice civile, ma non è molto utilizzata nel mercato immobiliare: ogni anno in Italia dà luogo ad appena 24 mila transazioni, chiuse nel recinto di un mercato illiquido.

L'imprenditore Ernesto Preatoni (per chi non lo conosce, è quello che ha creato dal nulla Sharm el-Sheikh e molte altre attività in Italia e ...continua

L'IMMOBILIARE CHE FUNZIONA



Nuda proprietà in cambio di liquidità La casa scopre un nuovo business da offrire agli investitori alternativi

Cosimo Firenzani
MILANO

ACQUISTANO direttamente nude proprietà, con l'inquilino che incassa subito e resta nell'appartamento sino alla fine dei suoi giorni, per costituire un portafoglio di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare. Ecco la nuova idea di business di Ernesto Preatoni, l'imprenditore che ha contribuito negli anni '90 a far nascere il fenomeno *Sharm El Sheikh*. L'obiettivo della nuova società Preatoni Nuda Proprietà è raggiungere un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni partendo da un investimento iniziale di 15, senza disdegno anche i canali più innovativi, come il crowdfunding che partirà a settembre.

SECONDO Preatoni il momento è favorevole per un'iniziativa di questo tipo, soprattutto in Italia: è il Paese in Europa in cui ci sono più proprietari di case, se si tolgono quelli dell'ex Unione Sovietica, e allo stesso tempo la media di ultra sessantacinquenni è al 35% (contro il 30% europeo) e – secondo l'Istat – almeno il 25% non può contare su familiari o amici. La società fondata da Preatoni con il figlio Roberto ha appena aperto la propria sede a Milano e punta a costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio. «L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita – spiega Roberto Preatoni, amministratore delegato della società –. 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 è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico».

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 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.

«**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 e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà». 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. MA POTREBBE essere uno strumento utile anche per Campione d'Italia, località abbandonata dallo Stato dopo la chiusura del casinò – afferma Ernesto Preatoni – Potremmo acquistare nude proprietà in attesa che i prezzi si rialzino e tornino quelli del paesi circostanti e allo stesso tempo dare anche una mano alla comunità locale che cerca di resistere».

Nuda proprietà in cambio di liquidità La casa scopre un nuovo business da offrire agli investitori alternativi

Ultimo aggiornamento il **8 luglio 2019 alle 14:16**

[f Condividi](#)

[Tweet](#)

[Invia tramite email](#)



POTREBBE INTERESSARTI ANCHE



ECONOMIA

Lusso, relax e benessere da bere
Palazzo di Varignana scommette sui succhi di frutta 100% biologici



ECONOMIA

Dalle bollicine al cioccolato di qualità
«Cresce l'export in Francia e Russia
Ora il mercato ha voglia di dolcezza»



Ferrarelle rinnova il patto con la natura «Puntiamo sul riciclo delle bottiglie in Pet»

POTREBBE INTERESSARTI ANCHE

Cosimo Firenzani

MILANO

ACQUISTANO direttamente nude proprietà, con l'inquilino che incassa subito e resta nell'appartamento sino alla fine dei suoi giorni, per costituire un portafoglio di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare. Ecco la nuova idea di business di Ernesto Preatoni, l'imprenditore che ha contribuito negli anni '90 a far nascere il fenomeno Sharm El Sheikh. L'obiettivo della nuova società Preatoni Nuda Proprietà è raggiungere un giro d'affari di 120 milioni in 5 anni partendo da un investimento iniziale di 15, senza disdegnare anche i canali più innovativi, come il crowdfunding che partirà a settembre.

SECONDO Preatoni il momento è favorevole per un'iniziativa di questo tipo, soprattutto in Italia: è il Paese in Europa in cui ci sono più proprietari di case, se si tolgono quelli dell'ex Unione Sovietica, e allo stesso tempo la media di ultra sessantacinquenni è al 35% (contro il 30% europeo) e – secondo l'Istat – almeno il 25% non può contare su familiari o amici. La società fondata da Preatoni con il figlio Roberto ha appena aperto la propria sede a Milano e punta a costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio. «L'istituto giuridico italiano della nuda proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà a un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita – spiega Roberto Preatoni, amministratore delegato della società –. 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 è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico».

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 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.

«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 e i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà». 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.

MA POTREBBE essere uno strumento utile anche per Campione d'Italia, località abbandonata dallo Stato dopo la chiusura del casinò – afferma Ernesto Preatoni – Potremmo acquistare nude proprietà in attesa che i prezzi si rialzino e tornino quelli