

OUT NEW YORK

Anche per le aste fallimentari arriva il «click day»

Marco Valsania

La crisi immobiliare, a Manhattan, entra nell'era di Internet. Ha aperto i battenti il mese scorso BidOnTheCity.com, un sito che si propone di organizzare aste online e ha già fissato il primo appuntamento con i potenziali investitori per metà maggio, il 14 e il 17 per l'esattezza. Da poco è inoltre nato anche REconomy.com, start-up che ha l'obiettivo di offrire agli abbonati un servizio high-tech quando si tratta di informazioni sul settore, con tanto di mappe e immagini tridimensionali delle proprietà.

L'ora dei nuovi siti è scoccata in un mercato, a New York come nel resto degli Stati Uniti, in affanno ma anche alla ricerca di opportunità. L'indice Case-Shiller dei prezzi delle case ha mostrato in febbraio un calo del 18,6%, con le 20 principali aree metropolitane del paese interessate dalla flessione. La crisi dei mutui continua, con un proprietario su cinque afflitto da debiti superiori al valore dell'abitazione. E nella stessa New York vendite e prezzi quest'anno stanno scivolando, paralizzate dalla bufera sul settore finanziario e dall'assottigliarsi, in clima di crisi globale, anche dei clienti internazionali. Alcune speranze di schiarita, o di un'eventuale stabilizzazione, potrebbero però arrivare da venditori e compratori. Lo stesso indicatore Case-Shiller ha dato credito a simili possibilità, perché il suo ultimo calo non è stato un record per la prima volta in oltre due anni.

I nuovi siti cercano di dar corpo alle opportunità anzitutto a Manhattan. Fanno leva su un mercato che dovrebbe rimanere inondato da nuove abitazioni progettate negli anni del

boom. REconomy, che farà concorrenza al già esistente PropertyShark, è stata creata da ex agenti immobiliari e promette di essere competitivo anche sui costi, con un'iscrizione compresa tra i 500 e i 560 dollari l'anno. La sua area d'azione comprende i cinque quartieri dei New York City e il New Jersey, con proprietà sia residenziali che commerciali.

BidOnTheCity, letteralmente "Scommettisullacittà", dà nuovo slancio allo strumento delle aste, che hanno ormai cominciato a pullulare ovunque a New York nelle loro forme tradizionali. Alle spalle del proget-

SULLO SCHERMO

BidOnTheCity.com e REconomy.com nascono come guide per orientarsi tra le offerte online - Primo appuntamento il 14 maggio

to ci sono gli executive del broker immobiliare New York Business Group, con l'appoggio tecnologico di PropertyShark. I primi riscontri avuti durante i preparativi del debutto mostrano le sue potenzialità: è già pronto a battere all'asta almeno cinque immobili. Tra questi una *townhouse* nell'Upper East Side, dal valore originale di 35 milioni di dollari, con offerte accettate a partire da 15 milioni. E un appartamento con tre stanze da letto sulla Quinta Avenue con offerta minima di 1,3 milioni. Le proprietà sono messe in vendita sia da privati che direttamente dai costruttori. I criteri stabiliti per le aste prevedono una "finestra" di marketing da 30 giorni e di mezz'ora per le offerte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Trend. Per cambiare vita o avviare un'attività ricettiva

Le seconde dimore sempre più richieste

Madela Canepa

Non è solo il mare. È il fascino della terra e della natura, della lontananza e della diversità da tutto il resto. È il carisma della cultura popolare, la prelibatezza dei cibi e dei vini e la seduzione del Barocco con i suoi sfortunati santuari. È tutto questo insieme che, soprattutto negli ultimi anni, ha spinto molti a cercare una seconda casa di charme in campagna da queste parti. Dal Nord Italia ed Europa chi arriva nel Ragusano è in cerca di una prima abitazione per cambiare vita, oppure di una struttura nella quale avviare un'attività turistica.

Un interesse che, a sentire gli operatori del mercato, è scarsamente colpito dagli effetti della crisi e finora non ha potuto beneficiare di sconti: gran parte dei venditori non ha fretta di realizzare. In prossimità della costa le richieste economiche, notevolmente lievitata negli ultimi anni, restano stabili e per trovare offerte abbordabili è necessario addentrarsi nell'entroterra. «Alcuni clienti del Nord Europa hanno ceduto il passo - Ramsay Gilderdale, titolare di Modicasa -, ma quelli del Nord Italia restano molto presenti. Tutti puntano all'investimento anti-crisi: il 50% compra solo il terreno sul quale costruire in un secondo momento. Gli altri preferiscono il rudere da sistemare. Tanti sono interessati a una struttura nella quale avviare un'attività turistica, dal B&B all'hotel boutique».

Le masserie da ristrutturare, quelle di valore con il baglio intatto (tecnicamente il cortile di pietre antiche) e un appezza-

mento di terreno, non lontana dal mare e con vista panoramica, sono oggetti rari e super quotati. Per fare un esempio, l'investimento necessario per una masseria di circa 400 metri quadri da ristrutturare e con 5 mila metri quadrati di terreno, collocata a un chilometro dal mare, si attesta sui 400-450 mila euro. «Per il top si può calcolare una quotazione di mille euro circa al metro quadro - precisa Gilderdale -. Inoltrandosi nell'entroterra, il prezzo per una struttura simile si dimezza, se non anche oltre». Possono bastare anche 120-130 mila euro per aggiudicarsi una masseria da ristrutturare, ma bisogna tenere presente che spesso si rendono necessari gli allacciamenti alle utenze e il budget in questo caso può anche raddoppiare. Mentre una masseria di 200 metri quadri già ristrutturata e con baglio può costare intorno ai 500 mila euro.

Una delle zone migliori nelle quali cercare, spiega Gianni Gulino, titolare di Europa Immobiliare e presidente provinciale Fimaa, è la fascia del Carrubo, a metà strada tra il mare e la città, a 350 metri sul livello del mare: «Piace molto a chi cerca una seconda casa - dice l'esperto - per i suoi muri a secco, il panorama e il verde folto: questa è una zona di alberi di carrubo e ulivi».

Volendosi addentrare ulteriormente, Modicasa suggerisce le località Palazzolo Acreide, Caltagirone e Chiaramonte, evitando i dintorni di Modica, cara e già sfruttata dagli abitanti della cittadina che, storicamente, preferiscono la campagna al contesto urbano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA