



IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE IN AMBITO CONCORSUALE

Autore: Dott.ssa Cinzia Rocco

IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE IN AMBITO CONCURSUALE

È l'insieme di azioni che servono a rendere più vendibile un bene della procedura.



Prevede un insieme coordinato di interventi funzionali, documentali, urbanistici e commerciali, finalizzati a presentare l'immobile al mercato nelle condizioni più chiare e favorevoli.

RIGENERAZIONE DOCUMENTALE

Una delle parti **più importanti** nella concorsuale:

- *Aggiornare la **perizia** con sopralluoghi recenti*
- *Produrre **fotografie contemporanee***
- *Recuperare documenti mancanti (visure, titoli edilizi, certificazioni)*
- *Mappare la consistenza delle opere effettive*

Questa **rigenerazione «soft»** incide molto sul valore.

NUOVA DESTINAZIONE D'USO (SE AMMISSIBILE)

La rigenerazione può consistere in uno **studio di valorizzazione**:

- *Cambio d'uso ammissibile*
- *Potenziale trasformazione*
- *Possibilità di frazionamento*
- *Inserimento in POC e PSC.*

Questo aumenta il **valore atteso** agli occhi degli investitori.

COMUNICAZIONE E MARKETING DELL'IMMOBILE

In alcune procedure, è parte del concetto di rigenerazione:

- *Migliorare i contenuti documentali della vendita (testi chiari, foto, planimetrie)*
- *Presentazione dell'immobile come opportunità*
- *Evidenziare il contesto, potenziali rinascite e scenari di sviluppo*
- *Marketing digitale*

LA STAFFETTA TRA ANALISI TECNICA E MARKETING IMMOBILIARE

Nel processo di valorizzazione in ambito concorsuale, l'analisi tecnica del perito (*conformità urbanistica, cambio d'uso ammissibile, possibilità di rigenerazione, scenari di trasformazione*) diventa la base strategica su cui il marketing può costruire una comunicazione efficace.

IL PERITO INDIVIDUA CIÒ CHE L'IMMOBILE PUÒ DIVENTARE

IL MARKETING COMUNICA AL MERCATO QUELLE POTENZIALITÀ

STAFFETTA PERITO – MARKETING – CONTATTO DIRETTO

La valorizzazione commerciale prosegue con la gestione dei lead e strumenti di contatto diretto, che partono dopo che il marketing ha generato interesse e servono a trasformare il pubblico potenziale in partecipanti effettivi alla vendita.

**LE TELEFONATE MIRATE, I FOLLOW UP PERSONALIZZATI
E L'EMAIL MARKETING SONO STRUMENTI DI CONTATTO DIRETTO**

FOCUS IMMOBILI ATIPICI

EDIFICI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

(RSA, studentati, caserme, strutture ricettive, ecc.)



OBIETTIVO

Mostrare come analizzare e presentare il potenziale oltre la destinazione attuale



IMPORTANZA

Mercato di nicchia e valorizzazione tramite marketing immobiliare

ANALISI PRELIMINARE DELL'IMMOBILE



Caratteristiche fisiche e legali:
superficie, stato, vincoli



Destinazione attuale
e possibili utilizzi



Valore di mercato attuale:
comparazione con immobili simili

ANALISI DEL CONTESTO



Destinazioni vicine
e infrastrutture



Caratteristiche socio-economiche
del quartiere



Valorizzazione dei punti
di interesse

POTENZIALITÀ DI TRASFORMAZIONE



Tipologie di riuso: residenziale,
commerciale, ricettivo, uffici,
coworking, socio-sanitario



Mostrare che l'immobile può
essere più di quello che appare

CASE STUDY - SCUOLE DISMESSE

- **CARATTERISTICHE:**
camere, spazi comuni, cucine, bagni.
- **CONTESTO:**
vicinanza università, trasporti, servizi.
- **POTENZIALITÀ:**
conversione in co-living, foresteria o mini-appartamenti.

CASE STUDY - SCUOLE DISMESSE

Istituto scolastico superiore a Brindisi: da scuola a studentato



CASE STUDY - SCUOLE DISMESSE

Istituto scolastico superiore a Brindisi: da scuola a studentato

➤ CARATTERISTICHE

5 piani fuori terra e 1 piano interrato, spazi ampi e ben distribuiti.

Al piano Terra uffici, sala riunioni e servizi igienici per 697 mq.

Ai piani 1°, 2° e 3° aule didattiche e altri servizi, al 4° piano aule e terrazze.

Il piano interrato comprende locali deposito, magazzini e vani tecnici.

CASE STUDY - SCUOLE DISMESSE

Istituto scolastico superiore a Brindisi: da scuola a studentato

► CONTESTO

L'immobile si trova nel quartiere Santa Chiara, un'area periferica ma ben collegata al centro di Brindisi grazie alla presenza di numerosi mezzi pubblici.

Posizione strategica, a soli 200 mt dalla SS 16 per Lecce e a 170 mt dal parco comunale.

Il quartiere ha una vocazione residenziale, arricchita dalla presenza di edifici pubblici e servizi essenziali.



CASE STUDY - SCUOLE DISMESSE

Istituto scolastico superiore a Brindisi: da scuola a studentato

► POTENZIALITÀ

Quartiere ideale per nuove destinazioni d'uso e progetti di qualificazione, presenza di strutture scolastiche.

Attuale destinazione d'uso dell'immobile B5 scuole e laboratori scientifici.

Il perito sosteneva che poteva essere trasformato in un moderno complesso residenziale, con 20 appartamenti luminosi ai piani superiori, 3 locali commerciali al piano terra, 20 posti auto al piano interrato, un valore aggiunto per futuri residenti o investitori. E su questo aveva basato il valore del fabbricato.

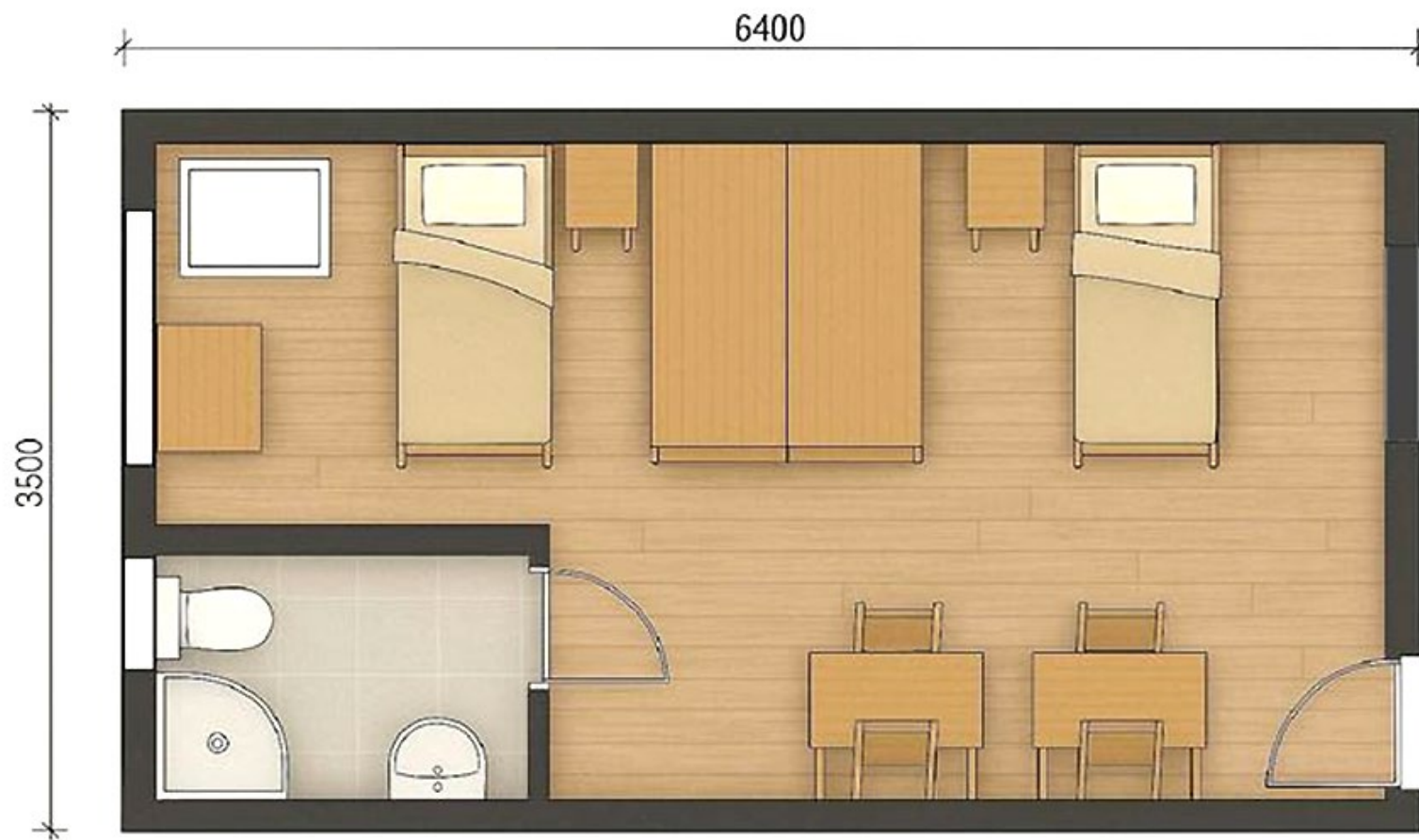
Tuttavia l'ipotesi di trasformazione effettuata dal perito non aveva tenuto conto dell'impossibilità di aprire nuove finestre su due lati del fabbricato, ciò di fatto impedisce la doppia ventilazione di una parte delle unità immobiliari e, per regolamento di igiene comunale, in tale situazione le stesse non possono superare i 40 mq di superficie (finestre solo su strada no su retro).

POSSIBILE SOLUZIONE LA TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO IN STUDENTATO

che prevede costi contenuti per interventi ridotti, poiché la disposizione della struttura originaria può essere mantenuta.

CASE STUDY - SCUOLE DISMESSE

Istituto scolastico superiore a Brindisi: da scuola a studentato



CASE STUDY - CASERME DISMESSE

- **CARATTERISTICHE:**
ampie superfici, cortili, vincoli storici.
- **CONTESTO:**
centro città o periferia, accessibilità.
- **POTENZIALITÀ:**
residenze di lusso, boutique hotel, coworking, spazi culturali.

CASE STUDY - CASERME DISMESSE

Ex caserma in Frosinone

➤ CARATTERISTICHE

Superficie commerciale di 1.473 mq, sviluppata su più livelli.

PS1 adibito a autorimessa con depositi e locali tecnologici.

Piani terra, 1° e 2° spazi destinati a funzioni di caserma (uffici, camerate, depositi e balconi).

Al 3° piano oltre a spazi caserma è presente civile abitazione.



CASE STUDY - CASERME DISMESSE

Ex caserma in Frosinone

▶ CONTESTO

Situato in zona semicentrale di Frosinone, in area urbana in espansione grazie a nuove edificazioni di edilizia convenzionata.

Posizione strategica, a breve distanza dal centro commerciale e con tutti i principali servizi accessibili a piedi.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Destinazione prevalente	Terziaria
Vicinanza ad attività commerciali	Buona
Vicinanza edifici di culto	Buona
Dotazione mezzi pubblici	Sufficiente
Vicinanza centri sanitari	Sufficiente
Vicinanza centri sportivi	Buona
Intensità traffico	Media
Tipologia prevalente fabbricati	Terziaria
Vicinanza uffici pubblici	Buona
Facilità parcheggio	Buona
Vicinanza Farmacie	Buona
Presenza elementi inquinamento	SI
Presenza aree verdi	Sufficiente
Giudizio sulla posizione	Buona

CASE STUDY - CASERME DISMESSE

Ex caserma in Frosinone

POTENZIALITÀ

Offre una buona combinazione di versatilità e strategica collocazione, ideale per chi desidera investire in una proprietà con potenziale sia residenziale che commerciale, nel cuore di Frosinone in piena crescita e trasformazione.

CASE STUDY: STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

- **CARATTERISTICHE:**
camere, sale comuni, aree esterne.
- **CONTESTO:**
vicinanza attrazioni turistiche e servizi.
- **POTENZIALITÀ:**
hotel, resort, B&B, glamping, coworking turistico.

CASE STUDY - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

➤ CARATTERISTICHE

Complesso immobiliare costituito da due palazzine tra loro contigue che formano un corpo unico per un totale di 16 appartamenti con al centro un vano ascensore, una terza palazzina laterale ospita altri 12 appartamenti, per un totale complessivo di 28 unità.



Gli edifici si sviluppano su due livelli fuori terra e due livelli interrati dove si trovano i garage. L'intero complesso si trova al centro di un terreno erboso a forma di trapezio rettangolo, in parte destinato a verde privato in parte a verde pubblico.

Le palazzine versano in pessime condizioni manutentive e sono state oggetto di atti vandalici.

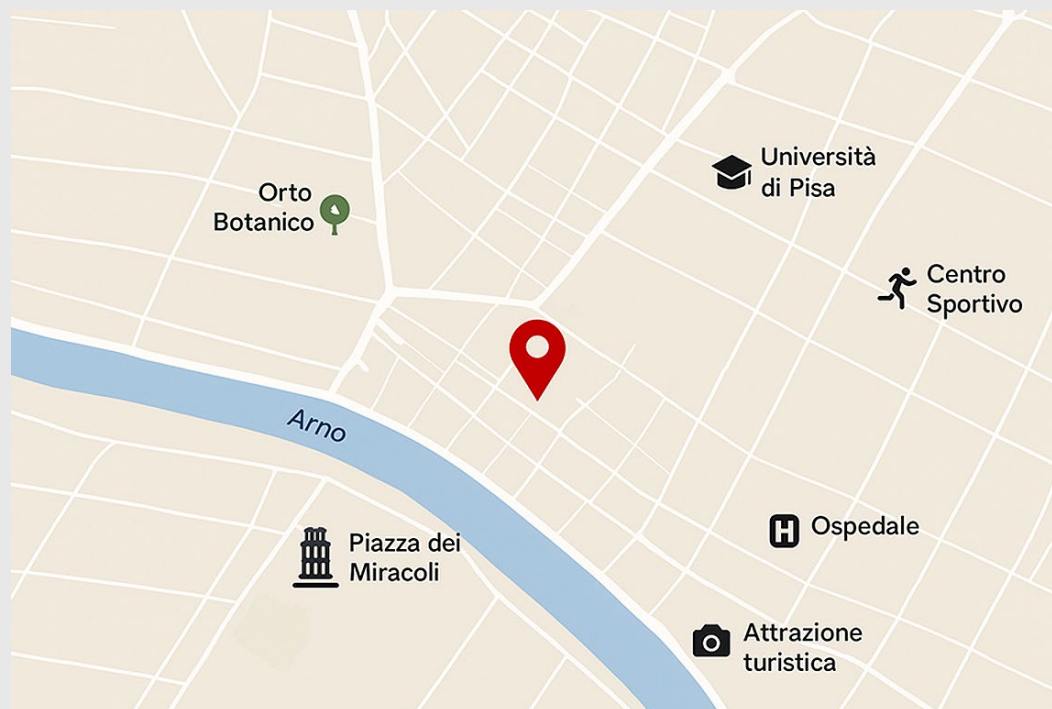
Per la gestione della RTA è stata sottoscritta una convenzione in data 6 aprile 2007 con il Comune di Pisa che prevede una gestione unitaria del bene ad indirizzo recettivo secondo la normativa regionale.

CASE STUDY - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

▶ CONTESTO

Il complesso è ubicato nel comune di Pisa, capoluogo di provincia con circa 100.000 abitanti, a circa 10 km dalla costa tirrenica, nei pressi del Parco di San Rossore, a ridosso della periferia cittadina; il centro è posto a distanza di 2-3 km.

Il turismo balneare nel periodo estivo ed il turismo culturale, insieme alla presenza di poli universitari e diversi istituti di ricerca, garantiscono l'affluenza di numerosi visitatori durante tutto l'anno.



CASE STUDY - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

Al fine di giungere alla stima del Valore di Mercato, una terza società incaricata, ha preso in considerazione le seguenti ipotesi di valutazione:

- ***è stato stimato l'importo degli investimenti necessari al ripristino e la messa a reddito della struttura con destinazione turistico-alberghiera;***

- ***sulla base delle caratteristiche della destinazione d'uso dell'immobile è stato calcolato il fatturato potenziale, determinato tenendo conto della tariffa mensile di mercato e del tasso medio annuo di occupazione (61%);***

- ***il canone sostenibile è stato stimato come percentuale del fatturato potenziale, nel caso specifico è stata ipotizzata una quota pari al 30%.***

CASE STUDY - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

POTENZIALITÀ

Nell'ottobre 2013 il consiglio comunale di Pisa ha approvato una modifica al regolamento dell'Agenzia Casa prevedendo che anche le strutture ricettive potessero essere tra le soluzioni abitative utilizzabili, prima escluse.

CASE STUDY - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

Nel complesso immobiliare - terreni e 28 unità - sono stati realizzati appartamenti **ultra moderni nel parco di San Rossore dove il lusso è la libertà nella natura.**

L'aggiudicatario ha puntato su una nuova concezione di ospitalità che fonde comfort, autonomia e innovazione. Il progetto, frutto di una ristrutturazione e valorizzazione dell'area, è stato pensato per offrire un'esperienza in grado di soddisfare esigenze diverse: dal viaggiatore in cerca di relax, al professionista in trasferta, alle famiglie, ai turisti.



Una visione oltre l'ordinario, l'investitore si è chiesto com'è il soggiorno ideale di oggi? La risposta è stata ristrutturare per creare 28 appartamenti, moderni, silenziosi, autonomi, con una vista sul verde, unendo il comfort di casa, la bellezza della natura e la praticità della tecnologia.

CASE STUDY: RSA PER ANZIANI

- **CARATTERISTICHE:**
camere, spazi sanitari, ascensori.
- **CONTESTO:**
vicinanza ospedali, farmacie, trasporto pubblico.
- **POTENZIALITÀ:**
gestione privata/convenzionata, servizi complementari.

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Da «ex inceneritore» a RSA

➤ CARATTERISTICHE

Compendio immobiliare comunemente denominato "**ex inceneritore**", ubicato nel Comune di Piombino.

Con Delibera del Consiglio Comunale è stato approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliare 2022/2024.



Risultando il bene - peraltro attualmente inagibile - non più strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, giusti i disposti dell'art.58, comma 2 (secondo periodo) del DL 112/2008 (convertito in L.133/2008), secondo cui "La Delibera del C.C. di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili" per lo stesso è stato disposto il **cambio di destinazione d'uso** verso la funzione di tipo sanitario, tramite contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.6 della LRT 8/2012.

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Da «ex inceneritore» a RSA

➤ CONTESTO

Il compendio è ubicato in una **zona agricola**, a circa 4 Km dal capoluogo comunale ed a circa 6 Km dal Presidio ospedaliero "Villa Marina" di Piombino.

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio rado e non intensivo a destinazione rurale ed ex rurale, con presenza di alcuni edifici a destinazione produttiva.

La viabilità di accesso, dipartente dalla principale Strada Provinciale della Principessa, è di modesta estensione in ampiezza.

Per quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, la zona risulta servita da mezzi di trasporto pubblico locale seppur le fermate non siano prossime al compendio in oggetto

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Da «ex inceneritore» a RSA

➤ POTENZIALITÀ

È stato disposto, con variante al regolamento urbanistico, il cambio di destinazione d'uso verso la funzione di tipo sanitario.

In questo contesto tanto le RSA quanto le RSD posseggono un loro appeal (in termini di investimento immobiliare) poiché, qualora operino come ipotizzato ai fini estimativi, in **regime di convenzione**, sono previste entrate parzialmente "coperte" da parte del servizio pubblico; con adeguati programmi di investimento questo comparto rappresenta un'alternativa di investimento sempre più interessante per gli investitori istituzionali. Fondi immobiliari ed investitori istituzionali possono pertanto attivare interessanti sinergie volte allo sviluppo del settore, coniugando ritorni finanziari e positive ricadute in termini di supporto al welfare nazionale.

Nel mercato immobiliare italiano, ad ogni comparto corrisponde una funzione specifica (*residenziale, direzione-uffici, commerciale, industriale e turistica-alberghiera*) che determina la domanda di spazi, sia in termini quantitativi che qualitativi, influenzando, quindi, l'andamento del mercato stesso. A questi comparti definiti come "classici", negli ultimi anni, si sono aggiunti dei **mercati di nicchia** dove, per alcune funzioni particolari, sono stati affiancati specifici immobili, quali le residenze per studenti e le residenze sanitarie assistenziali (RSA) e le residenze assistite per disabili (RSD).

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Da «ex inceneritore» a RSA

In ossequio agli standard di valutazione, al fine di determinare l'odierno e più probabile valore di mercato dell'edificato esistente, alla luce delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale è stato considerato- seppur seguendo il concetto dell'ordinarietà - il **potenziale uso** che presenta il massimo valore di trasformazione.

Per le specifiche dimensionali dell'immobile potenzialmente realizzabile, l'analisi dei costi di intervento, le previsioni degli "orizzonti temporali" i metodi di stima utilizzati, le relative risultanze, le assunzioni, le assunzioni speciali e le condizioni utilizzate ai fini estimativi e previsionali, si rimanda al **rapporto di valutazione**.

In tale sede si fa presente che, anche a seguito dell'**indagine di mercato**, è stato ipotizzata la realizzazione di una struttura residenziale per persone anziane non autosufficienti con media intensità assistenziale e media complessità organizzativa (c.d. modulo base). E' stato ipotizzato che l'apertura delle strutture sia annuale, con un numero complessivo di posti letto pari a n. 120 e che le strutture possano operare in regime autorizzazione e convenzione con il sistema sanitario regionale e con quello pubblico locale.

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Indagine di mercato

Sono state assunte informazioni attraverso studi di settore al fine di ipotizzare una occupazione media annua, oltre ad ulteriori informazioni anche in relazione ad i seguenti indicatori

Indice di vecchiaia

Indicatore	Indice di vecchiaia
Significato	Rapporto tra popolazione anziana (65+ anni) e giovane (0-14 anni), misura del ricambio generazionale
Numeratore	Popolazione d'età 65+ anni residente al 31 dicembre
Denominatore	Popolazione d'età 0-14 anni residente al 31 dicembre
Tipo misura	Rapporto
Coefficiente moltiplicativo	100
Anno di riferimento	2021
Fonte	Elaborazioni Ars su dati Istat

Zona-distretto / Ausl	Popolazione 65+	Popolazione 0-14	Rapporto %
AUSL TOSCANA NORD-OVEST	332.574	143.364	232,0
Lunigiana	16.004	5.144	311,1
Apuane	36.775	14.776	248,9
Valle del Serchio	15.474	5.467	283,0
Piana di Lucca	42.067	21.006	200,3
Pisana	51.771	23.712	218,3
Elba	8.209	3.431	239,3
Versilia	43.037	17.218	250,0
Livornese	46.003	20.023	229,8
Alta Val di Cecina - Val d'Era	34.131	17.992	189,7
Bassa Val di Cecina - Val di Comia	39.103	14.595	267,9

Stima degli anziani non autosufficienti

Indicatore	Stima degli anziani non autosufficienti
Significato	Stima degli anziani non autosufficienti nelle attività di base della vita quotidiana (esclusa Rsa)
Numeratore	Stima del numero di non autosufficienti nelle BAdL d'età 65+ per classe d'età (esclusa Rsa)
Tipo misura	Stima del numero assoluto
Anno	2021
Note	Le cifre derivano dall'applicazione di prevalenze strato-specifiche (per sesso e classe d'età) alla popolazione Istat al 31 dicembre per zona socio-sanitaria di residenza e si riferiscono esclusivamente agli ultra-65enni residenti non istituzionalizzati in Rsa
Fonte	Proiezione delle stime dello Studio Bi.S.S. di Ars

Zona-distretto / Ausl	Età 65-74	Età 75-84	Età 85+	Totale
AUSL TOSCANA NORD-OVEST	2.500	8.900	16.900	28.200
Lunigiana	100	450	1.000	1.550
Apuane	300	950	1.750	3.000
Valle del Serchio	100	400	850	1.350
Piana di Lucca	300	1.100	2.100	3.500
Pisana	400	1.400	2.600	4.350
Elba	50	200	400	650
Versilia	300	1.150	2.100	3.600
Livornese	350	1.250	2.300	3.850
Alta Val di Cecina - Val d'Era	250	900	1.700	2.850
Bassa Val di Cecina - Val di Comia	300	1.050	2.050	3.400

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Indagine di mercato

Prevalenza anziani in carico ai servizi territoriali per la non autosufficienza

Indicatore	Prevalenza anziani in carico ai servizi territoriali per la non autosufficienza
Significato	Livello di copertura dei servizi territoriali su tutta la popolazione anziana residente
Numeratore	Popolazione d'età 65+ residente e con una presa in carico territoriale attiva al 1° gennaio
Denominatore	Popolazione d'età 65+ anni residente al 1° gennaio
Tipo misura	Prevalenza
Coefficiente moltiplicativo	1.000
Standardizzazione	Età
Popolazione standard	Europa 2013
Anno	2021
Fonte	Elaborazioni Ars su dati flusso informativo Ad-Rsa

Zona-distretto / Ausl	Anziani in carico	Prevalenza grezza x1.000	Prevalenza standard x1.000	Limite inf	Limite sup
AUSL TOSCANA NORD-OVEST	6.712	20,3	17,6	17,1	18,0
Lunigiana	364	22,5	18,2	16,3	20,1
Apuane	726	20,0	18,0	16,6	19,3
Valle del Serchio	394	25,2	20,8	18,7	22,9
Piana di Lucca	984	23,5	20,5	19,2	21,8
Pisana	1.438	27,9	24,2	22,9	25,4
Elba	28	3,5	3,1	2,0	4,3
Versilia	1.297	30,3	26,7	25,2	28,2
Livornese	343	7,5	6,5	5,8	7,2
Alta Val di Cecina - Val d'Era	1.005	29,6	25,8	24,2	27,4
Bassa Val di Cecina - Val di Cornia	147	3,8	3,2	2,7	3,7

Importo medio mensile delle pensioni

Indicatore	Importo medio mensile delle pensioni
Significato	Misura della disponibilità reddituale
Numeratore	Totale complessivo mensile delle pensioni erogate da Inps
Denominatore	Pensioni erogate nell'anno
Tipo misura	Rapporto (media per pensione erogata)
Coefficiente moltiplicativo	1
Anno di riferimento	2021
Fonte	Elaborazioni Osr su dati Inps

Zona-distretto / Ausl	Totale mensile pensioni (in migliaia di €)	Pensioni erogate	Importo medio mensile pensioni (€)
AUSL TOSCANA NORD-OVEST	373.483.773	379.875	983
Lunigiana	17.040.289	18.988	897
Apuane	40.144.090	40.046	1.002
Valle del Serchio	17.444.161	19.511	894
Piana di Lucca	49.059.325	50.377	974
Pisana	54.329.834	55.987	970
Elba	8.127.471	8.742	930
Versilia	45.623.307	49.197	927
Livornese	53.276.037	48.755	1.093
Alta Val di Cecina - Val d'Era	41.100.471	43.625	942
Bassa Val di Cecina - Val di Cornia	47.338.788	44.647	1.060

CASE STUDY - RSA PER ANZIANI

Alternative alla RSA

Poiché nel caso di realizzazione di nuove **RSA** (o per l'ampliamento delle esistenti) è necessario il rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune competente (oltre al già ottenuto parere non vincolante espresso dalla Società della Salute) qualora non possano essere autorizzati i complessivi posti letto ipotizzati, potrà essere valutata la possibilità di realizzare, in luogo di una delle due, una struttura residenziale con fini diversi; a titolo esemplificativo, una Residenza Sanitaria assistenziale per Disabili (**RSD**), ovvero ad una struttura a carattere residenziale che accoglie soggetti con disabilità di tipo psichico, fisico o plurimo, con valenza socio educativa, terapeutica e riabilitativa.

La **tipologia edilizia** per l'una o l'altro tipo di struttura non differiscono significativamente ai fini dimensionali (giusto il D.P.G.R. n.15/R del 26.03.2008).

Si è ipotizzata la realizzazione di due contigui edifici con fronte compatto con le capacità ricettive anzi dette, ipotizzando dei nuclei "operativi" sino a 20 persone ciascuno, ognuno di 8 camere doppie e 4 singole (ognuna con relativo servizio igienico). Gli accessi alle due ipotizzate, contigue, strutture potranno essere indipendenti attraverso distinti cancelli carrabili. L'area esterna "di pertinenza" sarà destinata a viabilità interna ed organizzata ottimizzando l'area a parcheggio con aree ad uso relazione per gli assistiti.

I due contermini edifici avranno una geometria semplice a pianta rettangolare ed ogni ambiente rispetterà i requisiti dimensionali previsti oltre che dal richiamato D.P.G.R. n.15/R del 26.03.2008, anche dal Regolamento Edilizio Comunale. L'ipotesi prevede la realizzazione di edifici "prestazionali" sotto il profilo energetico, con la finalità di ridurre al minimo i consumi di energia primaria e non rinnovabile.

CONCLUSIONI

ANALIZZARE

Caratteristiche, contesto
e potenzialità di trasformazione

VALORIZZARE

L'immobile oltre
la destinazione attuale

RACCONTARE

Una storia concreta
e basata su dati

ALTRI IMMOBILI ATIPICI

- **Scuole e collegi dismessi** → *riconversione in centri culturali o residenze collettive*
- **Ospedali e cliniche** → *potenziale per centri medici privati o RSA moderne*
- **Capannoni e fabbriche** → *trasformazione in loft, spazi creativi o incubatori*
- **Caserme e forti** → *riconversione in hotel, spazi museali o coworking*
- **Colonie marine e case vacanza** → *turismo esperienziale e glamping*

IMMOBILI RURALI E AGRICOLI

- **Cascine, masserie, frantoi** → *valorizzazione come agriturismi o relais*
- **Tenute agricole** → *potenziale per formazione, ospitalità o produzione sostenibile*

DA CONSIDERARE:

valore paesaggistico e vincoli ambientali

INFRASTRUTTURE E EDIFICI SPECIALI

- **Stazioni ferroviarie, autogrill, caselli dismessi** → *spazi eventi o logistica leggera*
- **Impianti sportivi abbandonati** → *riuso per centri benessere o aree polifunzionali*
- **Teatri e cinema storici** → *spazi culturali o coworking creativi*

SINTESI: CRITERI DI VALORIZZAZIONE

Analizzare vincoli urbanistici e architettonici

Individuare nuovi usi compatibili con il contesto

Evidenziare benefici economici e sociali del riuso

Presentare casi studio o benchmark di successo

Integrare analisi di mercato e storytelling immobiliare



Via delle Grazie, 5 | 57125 Livorno (LI)

Tel. +39 0586 201481

www.assoaste.it

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore Asso Aste S.r.l.