



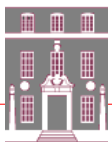
Toscana e Umbria

Guida per l'investitore


2011

Investor's guide

History, Markets, climate, access



www.amministrazioniac.com
info@amministrazioniac.com

 Think Before Printing – Please consider the environment before printing



International Buyers

How to buy in Italy

Proposta irrevocabile d'acquisto e preliminare di compravendita

In some cases the buyer is required to provide a formal written offer (proposta irrevocabile d'acquisto) for the property. They may also be required to put down a bank cheque held in escrow to secure the property, which becomes binding if the offer is accepted.

Upon an offer being accepted, the agents will often produce a Memorandum of sale to send to all parties involved. This serves to help the professionals involved draw up the preliminary contract (compromesso).

The buyer's solicitor and/or geometra will undertake initial searches, check conformity with permissions & regulations, and check for any pre-emption rights. He will then work with the notary (notaio) and the vendor's solicitor to produce the compromesso, and when signed by all parties this will be lodged with the notary.

At the signing of the preliminare, the buyer will pay a non-refundable deposit (deposito) of 10-30% of the final purchase price.

Agent's fees are split between the buyer and seller in Italy (3% + IVA for seller and 3% + IVA for buyer), and these may be payable, or at least 50%, at cpreliminare.

Rogito (Notary contract)

Following preliminarre, the notary will undertake any final necessary searches, tie up any loose ends, and prepare the final contract. If the vendor is found to have not declared any important information, the purchaser may withdraw. However, if the purchaser withdraws after preliminare without just cause they lose their deposit. If the vendor withdraws after preliminare, a penalty of twice the deposit level is paid to the purchaser. Please be aware that damages could also be requested from either side under certain circumstances.

Upon signature of the final contract (rogito notarile), the purchaser pays the remaining sum to the vendor, the notary's fees (circa 1%) which are mandatory, the solicitor's fees (if applicable), purchase tax (stamp duty) and any remaining agent's fees. Please note that the purchase tax due will differ on every sale and should be calculated on an individual basis.

The notary, upon final signing of the contract, will transfer legal title of the property at the Ufficio delle Entrate and register the change at the land or building registry.

Tax

From Private (or company – Not build houses) seller: IVA (NO) – Imposta Registro (7% on declared value in Notary contract) Imp. Ipotecaria (2%) and Imp. Catastale (1%) -

From builder: IVA (VAT) 10% plus imposta registro € 168,00 and imp. Ipotecaria € 168,00 and imp. Ipotecaria € 168,00

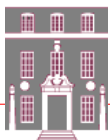
Imposta Comunale sugli Immobili (ICI: Council tax) is based on the property's rateable value (at 0.5%) and is collected by the local authority twice a year

There is currently no Capital Gains Tax in Italy for private individuals if the disposal of a property takes place more than five years after the purchase.

All foreign owners are advised to draw up an Italian will.

VAT (IVA) is currently 20%.

Please send an email for further information on the buying process



www.amministrazioneiac.com

[info@ amministrazioneiac.com](mailto:info@amministrazioneiac.com)



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Firenze Florence Флоренция



Storia

Firenze è la storia del mondo occidentale, città vivissima nel corso del medioevo conobbe fra il XV ed il XVI uno sviluppo ineguagliato, tanto da renderla culla del Rinascimento. Ha conosciuto periodi di declino ed oggi con circa 430.000 abitanti è città di media grandezza nel panorama nazionale ed europeo. Le vestigia del passato ne fanno un museo a cielo aperto e una saggia opera di restauro conservativo permette di offrire una vasta gamma di immobili di pregio.

Accessi

Firenze è situata nell'Italia centrale, è facilmente raggiungibile attraverso due autostrade (A1 – Milano -Napoli e A11 Firenze – Mare) ha un piccolo aeroporto ottimamente collegato con Roma, Zurigo, Parigi, Monaco di Baviera, mentre a circa 45Km si trova l'aeroporto di Pisa che offre collegamenti diretti con altre capitali europee e un volo per New York City.

Vivere in città

La viabilità della città, malgrado i numerosi interventi in corso resta problematica e le soluzioni di parcheggio poche e costose, così che è perla rara trovare un appartamento in centro storico dotato anche di garage/posto auto, di positivo dobbiamo dire che l'area centrale è stata da circa 30 anni pedonalizzata e tutte le attrattive sono raggiungibili a piedi o con i mezzi pubblici.

Clima – stagione turistica

La stagione turistica è legata all'estate e alle festività, mentre la stagione degli affitti è vivace tutto l'anno, offrendo la città un panorama culturale di respiro planetario nonché viene prescelta come base per scoprire i ricchi dintorni.

La città presenta un clima con inverni miti (media di gennaio 8 °C) ed estati calde ma brevi, ma con un alto tasso di umidità (si sfiorano i 35°C) l'offerta propone immobili che offrono ove è stato possibile sistemi di climatizzazione.

Il mercato

Il mercato è vivace, con una netta prevalenza di investitori italiani in città, che diventano una minoranza non appena l'interesse cade sulle colline che circondano la città, dove prevalgono investitori anglosassoni, tedeschi, svizzeri. Il mercato ha presentato- rispetto ad altre città italiane – una maggiore tenuta, anche se i rabassi nelle trattative sono

evidenziabili in circa il 12/14%- non hanno conosciuto ribassi le proprietà di maggior prestigio.

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato, appartamenti a 2/5 camere da letto in immobili in centro storico – con finiture di lusso e una ristrutturazione fedele all'impianto originario – trattandosi di immobili sottoposti a vincolo molte volte non offrono alcuni confort come l'ascensore.

Sulla collina di Fiesole, sono disponibili alcune ville costruite nell'ottocento, quando Firenze, per un brevissimo periodo fu capitale d'Italia attraendo notabili da tutto il paese. Tali ville con impianto patrizio, offrono ampi giardini, alti livelli di privacy e un elevatissimo livello di sicurezza sociale.

English City

Florence stands as the Renaissance heart of Tuscany with Brunelleschi's magnificent duomo dominating the skyline. Interesting from a property point of view is the small historical centre of the city of Florence with apartments jostling for position amongst the larger Palazzo's, museums and shops .

Climate

The climate in Florence can be cold in the winter, getting warmer in April/May with temperatures from about 18/22 degrees rising to 30/35 in July and August. The summer season for villa rentals is from May to September .

Properties

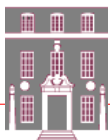
Property in the Florence area consists mainly of villas and apartments. Most of the Villas are to be found in the hills surrounding the town with apartments for sale in all areas; from the outskirts to the 'centro storico'. The villas for sale in the Florence hills range from majestic Renaissance masterpieces with fountains, gardens, land and pools, to more modest houses. There are still restoration projects available and those with panoramic views of the city

Market

The city market for property in Florence is predominantly local though with increasing interest from international buyers

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobile, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



www.amministrazioniac.com

info@ amministrazioniac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Lucca Лукка



Storia

Lucca è una piccola capitale, protetta dalla più grande cerchia muraria d'Europa (4,5Km) terminata nel 1645. Presenta un centro storico ottimamente conservato con musei una fiorente comunità artigiana.

Le colline lucchesi sono costellate delle dimore patrizie, mentre la collina di Montecarlo offre tenute con vigneti e uliveti, la vicina Valdinievole (25Km) è ricca di stazioni termali, spa.

Accessi

Lucca è ottimamente servita dall'autostrada A11 che la collega in circa 50 minuti con Firenze e in circa 20 con Pisa e l'Autostrada A12 (Rosignano – Genova) che conduce attraverso l'autostrada A15 a Parma e di lì a Milano.

L'aeroporto di Pisa dista circa 30 minuti

Vivere in città

La viabilità della città è ottima, con ampi parcheggi. Il centro storico, entro le mura, presenta un impianto medievale, è stato quasi integralmente pedonalizzato.

La dimensione della città invita a concedersi passeggiate in bicicletta nelle caratteristiche vie o lungo le ombreggiate mura secentesche.

Clima – stagione turistica Lucca ha un clima mite con inverni brevi e a volte piovosi, ed estati fresche e ventilate. Non esiste una vera e propria stagione turistica, la città infatti è meta costante di raffinati viaggiatori in cerca di una "Toscana minore"

Il mercato

Il mercato ha conosciuto una discreta contrazione, quindi le possibilità di ottimi investimenti sono più elevate rispetto agli anni 2007,2008, e 2009.

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato, **appartamenti a 2/5 camere da letto in immobili in centro storico – con finiture di lusso e una ristrutturazione fedele all'impianto originario** – trattandosi di immobili sottoposti a vincolo molte volte non offrono alcuni confort come l'ascensore(praticamente inesistente in città)

Montecarlo offre alcune proprietà con vigneti ed uliveti che producono un rinomato vino.

In Valdinievole due proprietà di assoluto rilievo storico e artistico si prestano a resort di altissimo livello.

English

History

Lucca is famous for it's beautiful Amphitheatre and it's renowned Lucca Villas, the Botanical gardens, the Guinigi tower, the cathedral of San Martino, the national museum of Villa Guinigi and of course, Puccini's house .

Culture

Lucca, the Garfagnana, Montecatini Terme, Pescia, and Vinci are all steeped in history and full of churches, museums, restaurants and "trattorias", as well as hosting weekly markets, antique fairs and events.

Properties

Apartments in the centre of Lucca, rustic farmhouses and village cottages and The local market in Northern Tuscany is growing .

Access

Lucca itself is only 25 mins from Pisa International Airport Roads are good, the motorway at Lucca has a direct link between the Versilian coast and Florence.

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobili, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



www.amministrazioniac.com

info@amministrazioniac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Chianti Ханты



Storia

Il Chianti è un'ampia regione situata fra le province di Firenze e di Siena. È conosciuta a livello mondiale per i vigneti e per l'omonimo vino "Chianti". Dopo un periodo di abbandono a cavallo fra gli anni '50 e '60 del 900 è stata riscoperta e valorizzata e oggi si pone come meta per un turismo di alto livello.

Accessi

Il Chianti beneficia della vicinanza con Firenze e del suo aeroporto (circa 25 minuti da Greve). L'aeroporto di Pisa dista circa 1 ora. Alla regione si accede da Nord attraverso l'autostrada del Sole (A1) e attraverso la superstrada che unisce Firenze con Siena, nonché da Sud attraverso, sempre l'autostrada del Sole nonché attraverso una nuova superstrada che unisce Siena a Perugia.

Vivere in Chianti

Greve con la splendida piazza con i portici, Radda, Castellina e tutte le frazioni offrono scorci di bellezza incomparabile. La viabilità è tutto sommato buona, le strade ben tenute anche se la conformazione collinare della regione obbliga a percorsi tortuosi.

Clima – stagione turistica Il clima del Chianti presenta estati calde (ma brevi) ed inverni che possono essere anche rigidi (si registrano alcune nevicate) nel complesso, la stagione migliore per visitare il Chianti va da Aprile a Ottobre, mentre il mercato delle locazioni stagionali di ville e coloniche va dai weekend di primavera (Pasqua, 25 Aprile e 1° Maggio) al weekend del 1 Novembre, con richieste anche per le festività natalizie.

Il mercato

Il mercato ha conosciuto una contrazione, quindi le possibilità di ottimi investimenti sono più elevate rispetto agli anni 2007, 2008, e 2009, sono disponibili proprietà di diversi range di prezzo così da poter accontentare una fascia di investitori molto ampia.

Il prezzo viene poi determinato dalla presenza di vigneti, dalla loro produzione e dalla presenza dei c.d. Diritti di reimpianto.

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato alcune tenute in Comune di Greve in Chianti (produzione di Chianti Classico) e in Comune di Gaiole in Chianti (produzione di Chianti Colli Senesi). Frequente è la possibilità di usufruire dei benefici previsti per la creazione di agriturismi. Sono disponibili, tenute di caccia, nonché un piccolo borgo da ristrutturare.

Gli immobili offerti, ove non diversamente specificato sono ristrutturati seguendo i più alti standard dell'artigianato toscano, non ultimo l'utilizzo del pregiato "cotto" dell'Impruneta, cittadina alle porte del Chianti.

English

Area

Historically, Chianti and its surroundings are well known for its large farmsteads with main villas and surrounding farmhouses that housed the farm workers.

Chianti is famous for its wine producers, rolling vineyards, wooded hills, olive groves and cypress trees.

Properties

Property for sale in Chianti consists of farm houses, barns, some villas, portions of larger farm buildings and castles.

Access

The airports of Florence and Pisa are less than one hour away, with excellent car hire, train and bus services. The A1 motorway runs from Florence to Rome.

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobile, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



info@amministrazioniac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Versilia Версилии



Storia

La Versilia è situata in provincia di Lucca, costellata di località turistiche di fama internazionale fu scoperta agli inizi del XX secolo, era luogo di villeggiatura di Gabriele D'Annunzio. Nel corso degli anni '60 ha conosciuto un vero "boom" diventando meta preferita per industriali del nord Italia – successo conservato ancor oggi.

Forte dei Marmi è oggi meta di assoluto prestigio, rifugio dorato di famosi football player e facoltosi turisti dell'est Europa

Accessi

La Versilia è ottimamente collegata al nord Italia dall'autostrada A12 – che l'attraversa interamente - Milano dista circa 230Km – mentre Firenze si raggiunge facilmente in circa 45 minuti, l'aeroporto di riferimento è Pisa, a circa 25Km a sud.

Vivere in Versilia

Forte dei Marmi è meta di famosi calciatori e facoltosi cittadini dell'est Europa, forse un po' troppo chiassosa in estate, offre una vita notturna di grande vivacità, diviene meta di grande relax nei mesi autunnali ed invernali, Pietrasanta è considerata una "piccola Atene" meta di artisti, e costellata da gallerie d'arte è vivace tutti i mesi dell'anno.

Clima – stagione turistica Il clima della Versilia è mite con estati non troppe calde, e ventilate, grazie alla presenza del mare, ed inverni piovosi nei mesi di febbraio e marzo. La stagione turistica va dai weekend di Pasqua, 25 Aprile e Primo maggio fino a settembre – con un tutto esaurito ad agosto. La vita notturna è movimentata in questo periodo ed tutti i weekend, mentre la stagione culturale (La Versiliana – gallerie d'arte – spettacoli teatrali a Torre del Lago) si espande durante tutte l'anno.

Il mercato

Dobbiamo distinguere tre aree, Forte dei Marmi, conosce un rallentamento dovuto alla crisi globale, ed i prezzi hanno conosciuto per la prima volta in molti anni un rallentamento,

seppur limitato alle proprietà secondarie, nella zona di Marina di Pietrasanta troviamo il miglior rapporto

qualità/prezzo, mentre il ristretto mercato di Pietrasanta non ha conosciuto alcuna contrazione.

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato alcune proprietà in costruzione in Comune di Forte dei Marmi – Ville che saranno terminate nel corso dei primi mesi del 2011 – che presentano livelli di finitura di lusso, sistemi avanzati di domotica e certificazione in classe "A" - nonché il massimo standard di privacy e riservatezza.

In località Marna di Pietrasanta sono disponibili alcune ville singole con giardino e piscina, vicine alla Pineta e a circa 400mt dal mare. In Pietrasanta è disponibile un piccolo appartamento/loft integralmente ristrutturato da abitare ad atelier/abitazione.

English

Area

The Versilian coastline is famous for it's golden sandy beaches, restaurants and rich and famous retires. Part of the Versilian coastline known as Torre del Lago has a famous lake where every year the renowned "Puccini Festival" opera is performed.

Climate

Average temperature ranges from 4 to 18 degrees during the winter months and from between 23 to 38 degrees in the summer months.

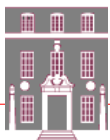
Market and properties

The local market in is growing, but now there are also a 15 to 30% discount on many properties.

Villas with swimming pool and small apartments is available in this area

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobili, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



www.amministrazioniac.com

info@ amministrazioniac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Siena Val d'Orcia Сиена



Storia

Siena è conosciuta universalmente per il suo centro storico (patrimonio dell'Umanità) è stata acerrima rivale di Firenze nel corso del medioevo, nonché città ricca e democratica, oggi è città vivace e stimolante con molteplici attività legate alle istituzioni bancarie e alla ricerca universitaria e medica. La **Val d'Orcia** (anch'essa riconosciuta dall'UNESCO quale patrimonio dell'Umanità) si stende a sud di Siena è costellata di piccole città come Pienza la cui piazza è monumento all'umanesimo voluta da Papa Pio Piccolomini, la celebre Montalcino – ove si produce l'omonimo vino – la vivace Montepulciano ed altri centri minori che dischiudono tesori come la cittadina di SanQuirico d'Orcia.

Accessi

Siena è collegata a Firenze e al suo aeroporto dalla superstrada (50 minuti) ed è collegata all'A1 nonché a Perugia da una moderna superstrada – Roma dista circa 1h30'. La Val d'Orcia presenta una viabilità ottimamente tenuta, ma non si hanno strade di grande comunicazione di rilievo, dista circa 30 minuti dal centro di Siena.

Vivere

Siena è città di circa 50.000 abitanti, il centro storico è integralmente area pedonalizzata, i mezzi pubblici sono frequenti. La Val d'Orcia ha ritmi di vita di un'altra epoca, malgrado ciò i servizi e la qualità della vita sono elevatissimi.

Clima – stagione turistica

Siena ha un clima mite, come del resto la vicina Val d'Orcia, estati brevi e calde e un inverno con minime che raramente scendono sotto lo zero.

La vita culturale della città è animata tutto l'anno e vanta alcune istituzioni come l'Accademia Chigiana di rilievo internazionale, mentre le piccole comunità che costellano la Val d'Orcia offrono eventi culturali più frequenti durante la stagione estiva, non dimenticando la vasta offerta termale.

Il mercato

Ha conosciuto una concreta contrazione rispetto al 2009, e quindi sia gli appartamenti in centro storico (esclusa Piazza del campo) sia le tenute della Val d'Orcia possono essere acquistate con consistenti ribassi.

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato alcuni appartamenti in centro storico a Siena, nonché un complesso di rilevante interesse storico culturale alle porte della città. In Val d'Orcia sono state selezionate alcune proprietà con annesso aziende agricole – pienamente produttive – (Vino e olio) fra cui due rilevanti tenute in comune di Montalcino.

English

Culture

Many summer festivals and traditional pageants (for example the Palio in Siena) and village 'festas' can be found.

Properties

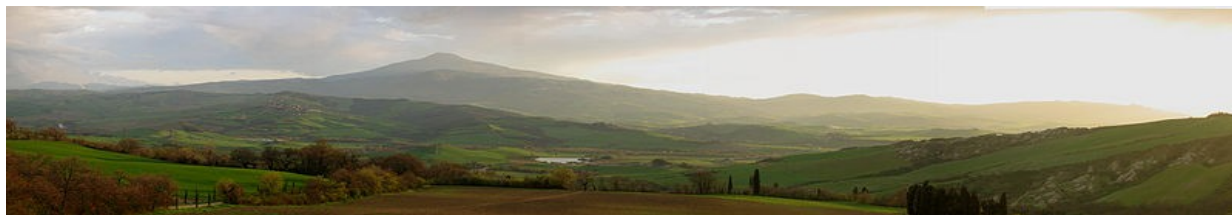
The market is predominantly international, and whilst there is still a demand for property in the rural locations, there is also growing interest in the towns and villages, with recently renovated borgos, that offer apartments or villas and the attraction of a managed property, becoming increasingly more popular.

Access

The A1 motorway runs from Florence to Rome. There is the Florence/Siena superstrada. There is a new superstrada from Perugia in Umbria, that runs through Siena towards the Maremma coast.

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobile, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



www.amministrazioneiac.com

info@amministrazioneiac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Maremma Costa degli Etruschi Mapemma



Storia

La Maremma è stata terra di confine geograficamente più vicina a Roma che a Firenze, ha conosciuto un incredibile sviluppo nel corso degli ultimi 30 anni, tale sviluppo però non ne ha fatto perdere i tratti essenziali "rudi" del carattere di questa terra.

La Costa degli Etruschi, situata a nord della Maremma è caratterizzata da dolci colline che offrono un microclima ideale per la *regione di Bordeaux italiana*, ovvero a **Bolgheri**

Accessi

Lontano da tutto e da tutti, un'ottima viabilità locale, ma l'assenza di grandi vie di comunicazione, arrivare in Maremma è ancora difficile – ma chi investe in queste zone – lo considera un pregio.

La Costa degli Etruschi è facilmente raggiungibile dal Nord direttamente con l'autostrada A12 e la "Via Aurelia".

Vivere

La **Maremma è costellata di piccole cittadine**, ed antiche fattorie dove respirare un *modus vivendi* antico di secoli, la **Costa degli Etruschi è invece regione di grande afflusso turistico estivo** (stazioni balneari) mentre è caratterizzata da piccole comunità al suo interno.

Clima – stagione turistica

Clima mite tutto l'anno con scarsi sbalzi climatici lungo la Costa degli Etruschi, mentre invece le estati possono essere calde e afose in Maremma

Il mercato

Ha conosciuto un concreta contrazione rispetto al 2009, pertanto le proprietà sono in vendita con concreti sconti. Introvabili le proprietà della zona di Bolgheri/Suvereto, mentre in

Maremma sono disponibili un'ampia selezione di tenute

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato alcune proprietà collinari lungo la Costa degli Etruschi, una meravigliosa proprietà a Castiglioncello – piccola perla a nord – famosa per aver ospitato i grandi nomi del cinema italiano. In Maremma sono disponibili alcune vaste tenute, destinate sia a produzione agricola che ad attività ricettiva.

English

Climate and rent season

The climate in this part of Tuscany in the summer months runs from an average range of 20-24 degrees in the shoulder seasons and is hottest in July and August with temperatures in the late 30's.

History

Massa Marittima and others too numerous to mention. The coast line was historically less populated, due to the lack of useable farmland. As a result properties available to buy now tend to be more modern, starting from the 60's up to newly built contemporary apartments and villas now available in the fashionable coastal resorts.

Properties

Villas farmhouses, apartments and townhouses. Restorations tend to be predominantly rustic in style, with brick and stone construction and some rendered buildings

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobile, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



info@amministrazioniac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Toscana Centrale

Arezzo

Центральной Тосканы

Ареццо



Storia

Le colline della Toscana Centrale sono costellate da molte piccole città, fra cui spiccano San Gimignano – la città delle torri – il cui centro medievale è rimasto intatto e Volterra, la città degli Etruschi.

L'aretino è terra industriosa, mentre le colline offrono scorci di incomparabile bellezza, fra cui la famosa Cortona.

Accessi

Le colline della Toscana Centrale sono facilmente accessibili attraverso la S.G.C. Che collega Firenze a Pisa e Livorno e attraverso la superstrada Firenze-Siena, l'aeroporto di Pisa dista circa 30 minuti dal centro di San Gimignano.

Il territorio di Arezzo è servito ottimamente dall'autostrada A1 – e dalla superstrada Siena – Perugia.

Vivere

Le città della Toscana Centrale offrono un vivido esempio di vita rurale ma con tutti i comfort del XXI secolo, l'aretino è terra dinamica, con l'eccezione della splendida Cortona, cittadina meta di turisti e set di famosi film

Clima – stagione turistica

Clima mite tutto l'anno. Estati brevi e piuttosto calde, ma ventilate sulle colline della Toscana Centrale, inverni più freddi nell'aretino con possibili nevicate anche a quote collinari.

Il mercato

Ha conosciuto un concreta contrazione rispetto al 2009, pertanto le proprietà sono in vendita con concreti sconti.

Ampie tenute, ottimamente gestite o piccoli appartamenti in centro storico sono offerti a prezzi impensabili fino a poco tempo fa.

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato tenute nei comuni di San Gimignano (con attività di produzione della pregiata "Vernaccia") nonché di Volterra. Sulle colline di Cortona due splendide proprietà di impianto tardo settecentesco possono divenire splendide residenze per viaggiatori esigenti.

English
Culture

The region is famous for its rich cultural heritage. Art, architecture and literature prevail in abundance, and all are intricately interwoven into every corner throughout this part of Tuscany.

History

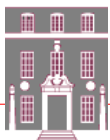
There are many famous historical sites and hilltop towns, such as San Gimignano, Volterra, Cortona.

Properties

You can find apartments for sale in the medieval villages and towns of Volterra and San Gimignano for example, to rustic farmhouses in the countryside, with modern apartments and villas on the coast and vineyards and large estates available inland.

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobile, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



www.amministrazioneiac.com

info@amministrazioneiac.com



Think Before Printing – Please consider the environment before printing



Umbria Умбрия

Storia

Regione ricca di storia, nel cuore dell'Italia, ha conosciuto secoli bui sotto la dominazione papale – che però ha consentito di mantenere intatti splendide testimonianze medievali. Oggi Perugia è una vivace città, mentre Assisi è città di meta di devoti per il Santo Francesco (patrono d'Italia) Gubbio, Spello, Spoleto e Foligno sono città dai caratteristici centri storici

Accessi

A circa 1 ora d'auto da Roma e 1h30' da Firenze, Perugia e l'Umbria sono servite dall'Autostrada A1 e da alcune superstrade che collegano le due città maggiori (Perugia e Terni) e le zone più popolate, una viabilità locale ben tenuta permette di raggiungere le mete più remote

Vivere

Un'alta qualità della vita, dinamiche attività commerciali/imprenditoriali che risentono beneficamente della vicinanza con Roma. Un sistema di musei e manifestazioni di respiro continentale, con i ritmi dei piccoli paesi.

Clima – stagione turistica

Clima mite tutto l'anno. Estati brevi e piuttosto calde, possibili neviccate anche a quote collinari. La stagione turistica – a parte il picco estivo – essendo incentrata sulla ricca offerta culturale/museale dura l'intero arco dell'anno.

Il mercato

Ha conosciuto una concreta contrazione dopo oltre 20 anni di crescita continua, a differenza della Toscana le quotazioni sono in discesa di circa il 20/25%, ma non si escludono ribassi fino al 30/35%

L'offerta

I nostri consulenti hanno selezionato sia coloniche che tenute – che potranno essere adibite a residenze per esigenti viaggiatori, sia ad attività ricettive. Sono disponibili appartamenti nei principali centri storici.

Sono state selezionate le unità immobiliari con finiture di particolare pregio e restauri di alto livello.

English

Area

Today Perugia is famous for chocolate production and a lively jazz festival held in July. Its typical steep streets offer unexpected glimpses of ancient houses and the surrounding distant green hills.

Culture

from renowned Umbrian wines from the popular Orvieto and Orvieto and Sagrantino di Montefalco to excellent locally produced micro-vineyards, and a plethora of succulent local dishes to be found in restaurants, neighbourhood alimentari and weekly farmers markets. "Sagra", food-based festivals that spring up in one village after another from Spring till winter, celebrate these local dishes, while Fiestas with a religious focus generally culminate in spectacular fireworks displays.

Properties

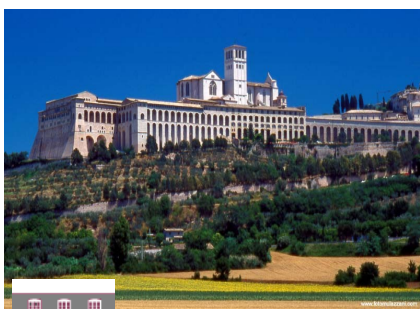
Umbria has many hidden gems on offer and house prices are generally more attractive than Chianti and Siena. Properties on offer comprise of partly or fully restored traditional stone farmhouses, large period villas, restored apartments in small borgos or total restoration projects of ruined buildings.

Market

prices in Umbria had been rising steadily for two decades, but the recession has countered this, and current prices are now 20 per cent off their peak.

Note:

Si invita a consultare la brochure informativa per ogni chiarimento circa i criteri di analisi e scelta dell'immobile, lo stato (catastale, giuridico, vincoli di sovrintendenza) del bene, i costi dell'intervento, la contrattualistica, e l'aspetto fiscale operante in Italia (aggiornato a gennaio 2011).



www.amministrazioniac.com
info@amministrazioniac.com

