

SANTANDREA

luxury houses

Living your best life

PORTOFINO

Appartamento

Appartamento pittoresco affacciato sul porticciolo al secondo piano di tipico stabile ligure in splendido contesto naturale e paesaggistico.

PAG. 13

SUMMER 2021

**Speciale
Mare**

PAG. 12

**Speciale
New building**

PAG. 39

**Speciale
Top properties**

PAG. 47

**Speciale
Short Rent**

PAG. 61



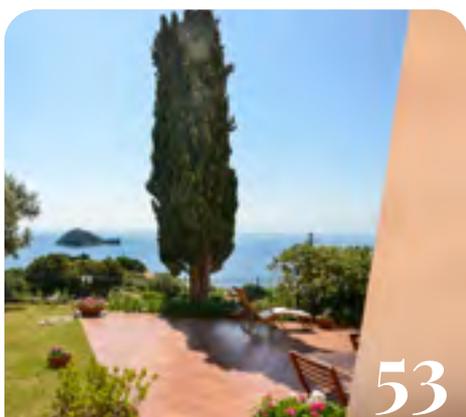
24



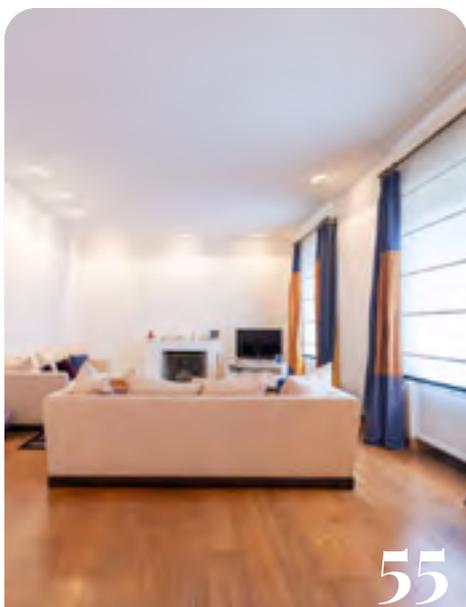
15



32



53



55



71

SOMMARIO

EDITORIALE FABIO GUGLIEMI	3
INTERVISTA A MAURIZIO GAUDIELLO	5
SMART WORKING E NUOVE ESIGENZE ABITATIVE	8
SPECIALE MARE	12
COLLECTION SANTANDREA	16
NEW BUILDING	39
TOP PROPERTIES	47
INTERVISTA A EMILIANO DI BARTOLO	61
IMMOBILI SHORT RENT	65

Un futuro di certezze



Fabio Guglielmi

Direttore generale
Santandrea Luxury Houses

A future of certainty

Many doubts plagued our thoughts and it seemed that great storm clouds were about to descend on the real estate world. Just over a year ago, a few months after the start of the pandemic, illustrious colleagues and real estate observers were drawing apocalyptic futures for the entire real estate sector. It seemed that the safe haven was about to disintegrate, that offices would no longer be needed, that commercial activities were destined for certain closure. In short, an absolute brick crisis was in the offing, with 2-figure reductions in value, with exchanges lower than the worst crises of the past.

Today, fortunately, we can say that this was not the case.

The sector has not only held up beyond expectations, but has once again demonstrated its resilience to economic crises and, above all, has shown how, in the face of difficulties and crises, Italian citizens look towards the real estate sector as a safe harbor in which to dock. In the residential sector and even more so in the sector of exclusive residences, a market that concerns not only large properties but all those assets that for location, characteristics and urban context respond to the appellation of luxury, this hold has been strong.

One year after the start of the pandemic, the data is unequivocal.

The value of properties has not changed and in some cases has appreciated. The number of transactions grew in Q3 2020 by +3% and in Q4 2020 by +8.8% compared to the previous data (2019). Factor perhaps more important than the values proposed above is the great demand for purchase that is addressed daily to our offices, our offices and the entire Santandrea division.

And the desire to experience the houses even before judging them as investments is strongly affirmed, the principle that the place of "living" is central to all other activities is reinforced.

The house must cradle us, it must be a safe haven.

Molti dubbi tormentavano i nostri pensieri e pareva che grandi nubi cariche di tempesta stessero per abbattersi sul mondo immobiliare. Poco più di un anno fa a pochi mesi dall'inizio della pandemia illustri colleghi e osservatori immobiliari disegnavano futuri apocalittici sull'intero comparto immobiliare. Pareva che il bene rifugio stesse per disgregarsi, che gli uffici non sarebbero più serviti, che le attività commerciali fossero destinate a chiusura certa. Insomma si prospettava una crisi del mattone assoluta, con riduzioni di valore a 2 cifre, con scambi inferiori alle peggiori crisi del passato.

Oggi per fortuna possiamo dire che non è stato così.

Il comparto ha non solo retto oltre le aspettative ma ha dimostrato ancora una volta la sua resilienza alle crisi economiche e soprattutto ha dimostrato come, di fronte a difficoltà e crisi, il cittadino italiano guardi verso il comparto immobiliare come un porto sicuro dove attraccare. Nel settore residenziale ed ancora di più nel settore delle residenze esclusive, mercato che riguarda non solo le grandi proprietà ma tutti quegli asset che per location, per caratteristiche e per contesto urbano rispondono all'appellativo di luxury, questa tenuta è stata forte.

A distanza di un anno dall'inizio della pandemia i dati sono inequivocabili.

Il valore degli immobili non ha subito variazioni ed in alcuni casi ha ottenuto apprezzamenti. Il numero delle transazioni è cresciuto nel 3° trimestre 2020 del +3% e nel 4° trimestre 2020 del + 8,8% rispetto ai dati precedenti (2019). Fattore forse più importante rispetto ai valori sopra proposti è la grande richiesta di acquisto che viene rivolta quotidianamente alle nostre sedi, ai nostri uffici e a tutta la divisione Santandrea.

E si afferma con forza anche il desiderio di vivere le case ancor prima di giudicarle investimenti, si rafforza il principio in base al quale il luogo dell'"abitare", del vivere è centrale rispetto a tutte le altre attività.

La Casa deve cullarci, deve essere il rifugio sicuro. Allo stesso tempo però deve offrire gli spazi per il lavoro, per lo studio, per il wellness. Il lavoro agile, flessibile, lo smart working, la DaD sono elementi ormai sperimentati e conclusi per le attività professionali per le attività scolastiche e gli spazi rimodulati, ridefiniti, certamente diminuiti all'interno di uffici ed edifici scolastici, ritrovano una loro collocazione all'interno delle nostre abitazioni.

At the same time, however, it must offer spaces for work, study and wellness. Agile and flexible work, smart working, DaD are elements that have been tried and tested for professional and scholastic activities, and the remodeled and redefined spaces, which have certainly decreased in offices and school buildings, find their place in our homes.

And what can we say about second homes: whether by the sea, in the mountains or in the hills, they seemed to be objects of the past, cumbersome to manage, little used and often a source of problems rather than joy, expensive to own as well as to maintain. Today they represent a place that for many people has been transformed from an occasional residence into a true "second residence", also and above all due to the effect of flexible work since, in many cases, daily presence in the office is no longer decisive and therefore second homes can offer a truly unique quality of living.

Santandrea and the Gabetti Group have monitored and are constantly monitoring these trends, recording the variations in clients' desires and in the values of all residential assets, in order to be able to offer, through a precise and punctual analysis of the new values and trends, a product that fully satisfies even the most demanding requests.

The year 2021 started with momentum also thanks to the positive effects of the different home bonuses concerning renovations and energy efficiency, thanks to a cost of money that remains particularly attractive and thanks to the strong desire for houses that are able to fully respond to new market demands, which has moved from a model The market offers to a model The customer needs. Our analysis will now focus on verifying that, once the emotional phase linked to the pandemic has been overcome, all of these elements will be confirmed in the subsequent phase.

In fact, we firmly believe that our work should not be limited to an advisory activity, but that it must necessarily offer our clients a vision as complete and prospective as possible, to offer a constant and professional contribution in the choices of purchase, sale, enhancement, transformation of real estate assets in the portfolios of our clients.

...EDITORIALE

Che dire poi delle Seconde Case: mare, montagna, collina che sia, sembravano oggetti del passato, ingombranti per quanto riguarda la gestione, poco utilizzate e fonti spesso più di problemi che di gioia, costose dal punto di vista del possesso oltre che della manutenzione. Oggi rappresentano un luogo che per molti si è trasformato da residenza saltuaria a vera e propria "seconda residenza", anche e soprattutto per effetto del lavoro flessibile poiché, in molti casi, la presenza quotidiana in ufficio non è più determinante e pertanto le seconde case possono offrire una qualità dell'abitare davvero unica.

Santandrea e il Gruppo Gabetti hanno monitorato e monitorano costantemente queste tendenze, registrano le variazioni dei desiderata dei clienti e dei valori di tutti gli asset residenziali, al fine di poter offrire attraverso un'analisi precisa e puntuale dei nuovi valori e delle nuove tendenze un prodotto che soddisfi in toto anche le richieste più esigenti.

Il 2021 è partito di slancio anche per i positivi effetti dei differenti bonus casa riguardanti ristrutturazioni ed efficientamenti energetici, grazie ad un costo del denaro che rimane particolarmente interessante e grazie al forte desiderio di case che siano in grado di rispondere esaurientemente alle nuove richieste di mercato, che è passato da un modello The market offers ad un modello The customer needs. Ora il nostro lavoro di analisi si incentrerà nel verificare che superata la fase emozionale legata alla pandemia, tutti questi elementi vengano confermati anche nella fase successiva.

Siamo infatti fermamente convinti che il nostro lavoro non debba limitarsi ad una attività di advisory, ma che debba necessariamente offrire ai nostri clienti una visione quanto più completa e prospettica, per offrire un contributo costante e professionale nelle scelte di acquisto, vendita, valorizzazione, trasformazione degli asset immobiliari presenti nei portafogli dei nostri clienti.

Intervista a **Maurizio Gaudiello**, Executive Commercial Manager di Reale Immobili per discutere degli sviluppi delle exclusive properties nel prossimo futuro.



*Interview with
Maurizio Gaudiello,
Executive Commercial
Manager of Reale
Immobili to discuss the
development of exclusive
properties in the near
future.*

When and why did reale decide to undertake the road of exclusive properties?

The opportunity to explore this segment was inherent in the DNA of Reale Immobili, born in 2002 from the contribution of the real estate assets of Reale Mutua, the largest Italian insurance company in the form of a mutual society, founded in Turin in 1828. Its history, which is intertwined with the history of Italy from the Risorgimento to the present day, has allowed Reale Group to acquire numerous buildings of great architectural value now managed by Reale Immobili in the historic centers of Turin, Milan, Rome, Paris and Madrid that deserve to be preserved and enhanced for a public looking for prestigious solutions in the heart of big cities. Our Prestige Collection responds to the need to diversify our portfolio on the Italian market, strategically positioning ourselves in a different segment from the one traditionally covered, thanks to a recognizable product line, characterized by attention to details and services related to living, applying the most innovative concepts of sustainable architecture with a particular attention to energy efficiency and environmental impact.

Quando e perchè Reale ha deciso di intraprendere la strada delle exclusive properties?

L'opportunità di esplorare questo segmento era insita nel DNA di Reale Immobili, nata nel 2002 dal conferimento del patrimonio immobiliare di Reale Mutua, la più grande compagnia assicurativa italiana in forma di mutua, fondata a Torino nel 1828. La sua storia, che si intreccia con la storia dell'Italia dal Risorgimento fino ad oggi, ha permesso a Reale Group di acquisire numerosi palazzi di grande pregio architettonico oggi gestiti da Reale Immobili nei centri storici di Torino, Milano, Roma, Parigi e Madrid che meritano di essere conservati e valorizzati per un pubblico alla ricerca di soluzioni di prestigio nel cuore delle grandi città. La nostra Collezione Prestige risponde all'esigenza di diversificare il nostro portafoglio sul mercato italiano, posizionandoci strategicamente in un segmento diverso da quello tradizionalmente presidiato, grazie ad una linea di prodotto riconoscibile, caratterizzata da attenzione ai particolari ed ai servizi legati all'abitare, applicando i più innovativi concetti di architettura sostenibile con una particolare attenzione all'efficienza energetica e all'impatto ambientale.

Quali scenari si prospettano per i prossimi anni per le vostre attività immobiliari e come immaginate i vostri immobili nel futuro (interior, ristrutturazione)?

L'accoglienza positiva di Collezione Prestige ci ha confermato l'interesse del mercato a servizi su misura e a un approccio "no problem". Continueremo quindi a proporre sul mercato soluzioni allestite con un linguaggio estetico distintivo che soddisfi il benessere

Which scenarios are expected for the next years for your real estate activities and how do you imagine your properties in the future (interior, renovation)?

The positive reception of Collezione Prestige has confirmed the market's interest in tailor-made services and a "no problem" approach. Therefore, we will continue to propose on the market solutions equipped with a distinctive aesthetic language that satisfies the psycho-physical wellbeing of those who live there, integrated with 24-hour management services able to support the tenant for any need. Our residential proposal will consider more and more the needs of our customers, in line with the evolution of habits in living: the health emergency has in fact led to a new attention to the domestic sphere, with the need for efficient and functional layouts that we always take care with refined interior projects and also able to consider the house as a place of work with areas dedicated to sharing and well-being.

Residential is one of your main assets: which other real estate markets do you imagine to focus on for the diversification of your activities?

We are evaluating operations on new trends such as senior housing, a very dynamic market abroad and still underdeveloped in Italy, thinking about spaces characterized by a high quality of services offered and by the location in qualified and safe urban contexts, which allow the elderly a productive, independent and community life. We believe in the tourist vocation of our country and we will strengthen our presence in the hospitality sector by converting some of our properties into prestigious residences with the services and facilities of a hotel, intended for the short-term rental segment.

...REDAZIONALE - INTERVISTA

psico-fisico di chi vi abita, integrate da servizi di gestione attivi h24 in grado di supportare l'inquilino per qualsiasi esigenza.

La nostra proposta residenziale considererà sempre più le necessità dei nostri clienti, in linea con l'evoluzione delle abitudini nell'abitare: l'emergenza sanitaria ha infatti comportato una nuova attenzione verso la sfera domestica, con la necessità di layout efficienti e funzionali che noi curiamo sempre con progetti di interior raffinati e capaci anche di considerare la casa anche come luogo di lavoro con aree dedicate alla condivisione e al benessere.

Il residenziale è uno dei vostri principale asset: su quali altri mercati immobiliari immaginate di puntare per la diversificazione delle attività?

Stiamo valutando operazioni su nuove tendenze come il senior housing, un mercato molto dinamico all'estero e ancora poco sviluppato in Italia, pensando a spazi caratterizzati da un'alta qualità dei servizi offerti e dalla localizzazione in contesti urbani qualificati e sicuri, che consentano agli anziani una vita produttiva, autonoma e di community.

Crediamo nella vocazione turistica del nostro Paese e rafforzeremo la nostra presenza nel settore dell'accoglienza convertendo alcuni nostri immobili a residenze di prestigio con i servizi e le facilities di un



Torre Littoria - Torino

hotel, destinate al segmento delle locazioni a breve termine.

Infine, considerando i grossi cambiamenti in atto nel settore uffici, punteremo sulla trasformazione di alcuni nostri immobili valorizzando le loro potenzialità in una logica innovativa.

Quali sono le caratteristiche di posizionamento di reale sul mercato considerando la vostra lunga tradizione?

La nostra mission è incrementare la redditività del nostro patrimonio, mediante costanti interventi di manutenzione e di valorizzazione ma anche attraverso operazioni di dismissione di assets a fine ciclo per generare una liquidità a supporto di investimenti futuri nostri o della nostra Capogruppo.

Tra i nostri valori, che rispecchiano quelli di Reale Group, ci sono la sostenibilità e l'innovazione; essi determinano anche il nostro posizionamento distintivo, che vogliamo consolidare capitalizzando sul trend di crescente importanza dell'ambiente casa e sulla crescente aspettativa in termini di servizi. Per questo intendiamo rafforzare l'operato di Reale Immobili in un'ottica ambiziosa di miglioramento continuo non solo degli ambienti comuni, ma anche delle comunità e delle città stesse in cui siamo presenti.

Tutti gli immobili della Collezione Prestige sono commercializzati e gestiti dal nostro brand Santandrea Luxury Houses ed in particolare:

- Torre Littoria (TO)
- Isolato Sant'Emanuele (TO)
- Sant'Ambrogio (MI)



Finally, considering the major changes taking place in the office sector, we will focus on the transformation of some of our properties by enhancing their potential in an innovative way.

What are the characteristics of reale's positioning on the market considering your long tradition?

Our mission is to increase the profitability of our assets, through constant maintenance and enhancement, but also through the disposal of assets at the end of the cycle to generate liquidity to support our future investments or those of our parent company.

Among our values, which reflect those of Reale Group, there are sustainability and innovation; they also determine our distinctive positioning, which we want to consolidate by capitalizing on the trend of increasing importance of the home environment and the growing expectation in terms of services. For this reason we intend to strengthen the work of Reale Immobili in an ambitious perspective of continuous improvement not only of the common environment, but also of the communities and cities where we are present.

Smart working e nuove esigenze abitative

Complice l'emergenza sanitaria da Covid-19, lo smart working è entrato appieno nelle nostre vite ed è destinato a restare. Come impatterà sul nostro stile di vita, sui nostri ritmi e sulle nostre esigenze abitative? Attraverso una survey quali - quantitativa a cui hanno preso parte più di 300 lavoratori, il nuovo report redatto dall'Ufficio Studi Gabetti dal titolo "**Smart working e nuove esigenze abitative**" è finalizzato a comprendere le dinamiche in atto, con l'obiettivo di delineare come stanno cambiando questi bisogni e come possono impattare sul settore immobiliare.

A livello di location, oltre l'80% di coloro che svolgono smart working, utilizza la dimora abituale, mentre il 10% la seconda casa. Dall'analisi dei risultati è inoltre emerso che solo il 22% dispone di una vera e propria stanza studio, mentre il 43% lavora in soggiorno, il 15% in camera da letto e il 9% in cucina, mentre la restante parte tra i vari ambienti dell'abitazione, alcuni dei quali assumono le forme di una stanza multifunzionale. "Il

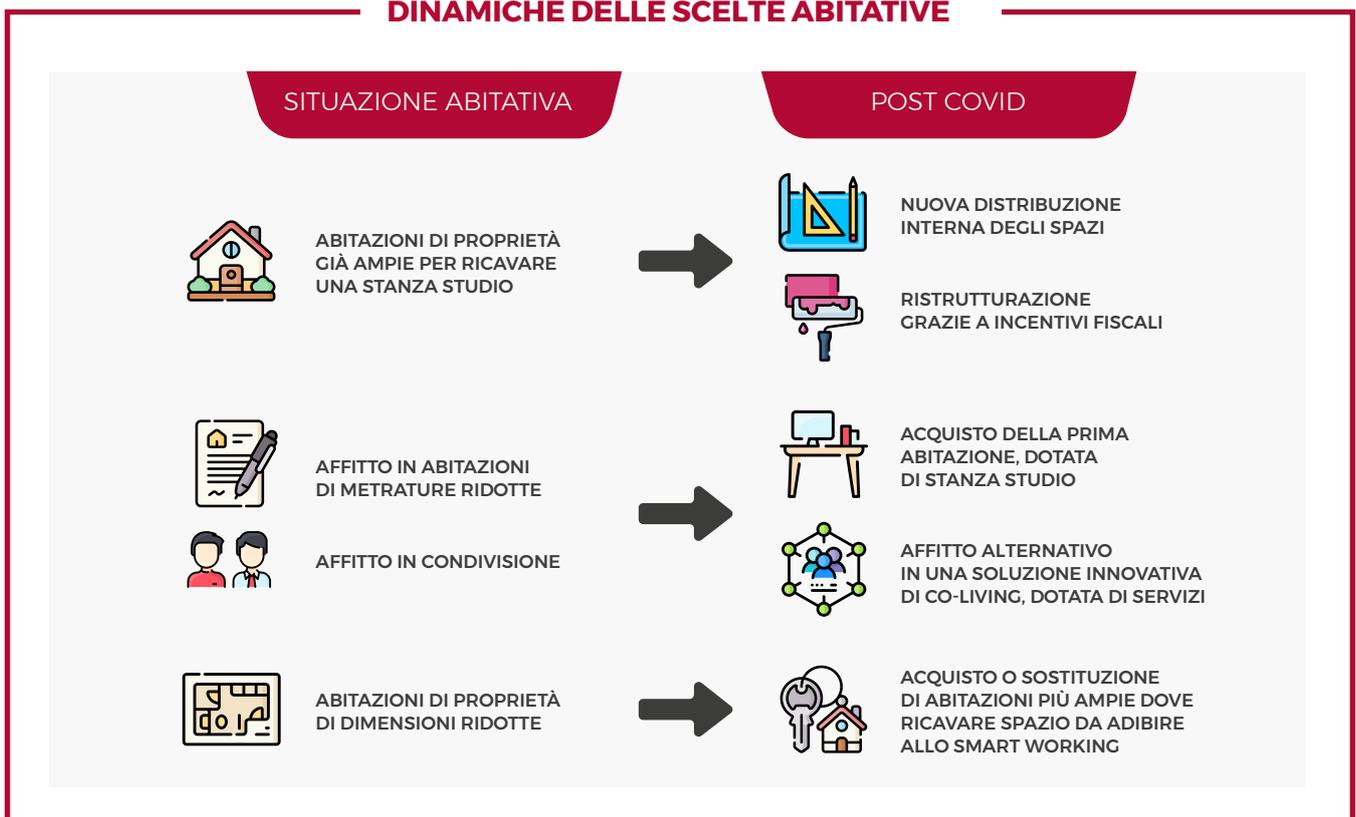


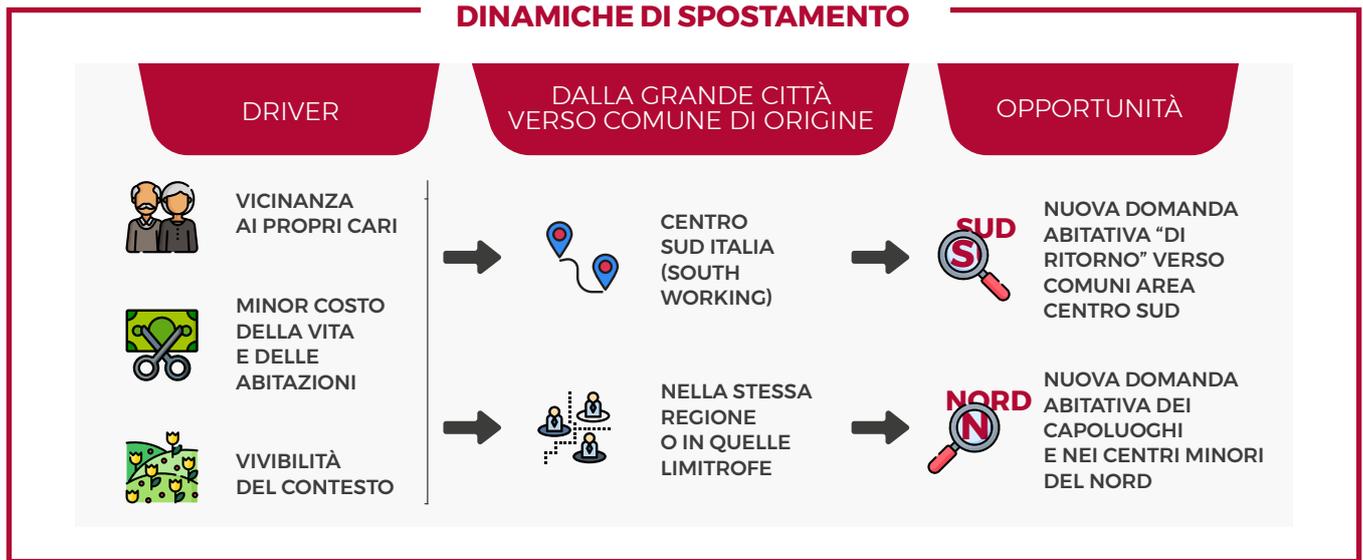
Smart working and new housing needs

Accomplice to the Covid-19 health emergency, smart working has fully entered our lives and is here to stay. How will it impact our lifestyles, our rhythms and our housing needs? Through a qualitative-quantitative survey in which more than 300 workers took part, the new report drawn up by the Gabetti Studies Office entitled "**Smart working and new housing needs**" is aimed at understanding the dynamics at work, with the objective of outlining how these needs are changing and how they may impact on the real estate sector.

In terms of location, over 80% of those who carry out smart working use their usual home, while 10% use their second home. Analysis of the results also showed that only 22% have an actual study room, while 43% work in the living room, 15% in the bedroom and 9% in the kitchen, with the remainder among various rooms in the home, some of which

DINAMICHE DELLE SCELTE ABITATIVE





take the form of a multifunctional room. "The fact that 43% of smart workers interviewed work in the living room is indicative of two housing needs: on the one hand, the lack of an extra room that forces workers to configure a workstation in the living room, and on the other hand, the multi-functionality of the living room during the day - says **Francesca Fantuzzi, Gabetti Studies Office Manager** -.

This could influence a greater demand for homes with a living room of considerable size, a feature increasingly sought after especially in the absence of the extra room. On the other hand, having a room dedicated to work remains at the top of the most sought-after housing characteristics". But how might smart working change housing needs?

1 in 4 of respondents said they plan to buy, or have already bought, a larger home because of remote work, which requires a dedicated space.

This trend is even more pronounced in non-major cities, where the percentage rises to 30%. In addition, about 24% of respondents have made, or will make, internal changes to the home: both a different organization of space and furniture. A need especially for those who have enough space for smart working, but have not found the right solution for the office workstation. On the other hand, for 21% of the sample, smart working has entailed, or will entail, a move to the municipality of origin, mainly in central and southern Italy (south working). In this context, the figure is more significant for residents in capital cities (28%) and especially in large cities (30%), compared to residents in non-major cities (9%).

The reasons? 33% have done so (or will do so) to get closer to loved ones, 22% because they consider it an ideal environment in which to raise their children, 21% because of the lower cost of living and 14% because they already own a home. "It's still too early to say what the consequences of south working will be on housing needs, but it's almost certain

fatto che il 43% degli smart worker intervistati lavori in soggiorno è indicativo di due esigenze abitative: da un lato la mancanza di un vano in più che costringe i lavoratori alla configurazione di una postazione di lavoro nel soggiorno, dall'altro la multifunzionalità della living room durante l'arco della giornata - dichiara **Francesca Fantuzzi, Responsabile Ufficio Studi Gabetti** -.

Questo potrebbe influire su una maggiore richiesta di abitazioni dotate di un soggiorno di metrature considerevoli, caratteristica sempre più ricercata soprattutto in mancanza del vano in più. Di contro, avere una stanza dedicata al lavoro rimane in cima alle caratteristiche abitative più ricercate".

Ma come potrebbe lo smart working cambiare le esigenze abitative? 1 su 4 degli interpellati ha risposto di avere l'intenzione di comprare, o di avere già comprato, una casa di dimensioni più grandi a causa del lavoro da remoto, che richiede uno spazio dedicato. Tale tendenza risulta ancora più evidente nei comuni non capoluogo, dove la percentuale sale al 30%. Inoltre circa il 24% dei rispondenti ha effettuato, o effettuerà, modifiche interne all'abitazione: sia una diversa organizzazione degli spazi, sia di arredo. Un'esigenza soprattutto di chi ha sufficiente spazio per lo smart working, ma non ha trovato la giusta soluzione per la postazione ufficio. Invece per il 21% del campione lo smart working ha comportato, o comporterà, un trasferimento nel comune di origine, prevalentemente nel centro e nel sud Italia (south working).

In questo contesto il dato è più significativo per i residenti nei comuni capoluogo (28%) e in particolare nelle grandi città (30%), rispetto ai residenti nei non capoluoghi (9%). Le motivazioni? Il 33% lo ha fatto (o lo farà) per avvicinarsi ai propri cari, il 22% perché lo ritiene un ambiente ideale dove far crescere i propri figli, il 21% per il minor costo della vita e il 14% perché già proprietario di un'abitazione. "È ancora presto per dire

quali saranno le conseguenze del *smart working* sulle esigenze abitative, ma quasi certamente a essere richieste saranno abitazioni mediamente più ampie rispetto a quelle del nord, dotate di spazio esterno (terrazzo o giardino) e maggiormente localizzate lungo le aree costiere" precisa Fantuzzi. Oltre al trasferimento nel proprio comune di origine, l'8% del campione si è già trasferito, o si trasferirà, in un comune della stessa regione o in una regione limitrofa a quella dove ha sede il lavoro.

Questa scelta, soprattutto di coloro che raggiungono l'ufficio solo alcune volte al mese, è principalmente legata (40%) al fatto di voler vivere in un posto più a contatto con la natura, ma raggiungibile dall'ufficio in un paio d'ore. Il 13% del campione è invece stanco della vita frenetica della città, mentre l'altro 13% crede sia un ambiente ideale dove far crescere i figli. *"L'impatto diretto dello smart working - conclude Fantuzzi sui bisogni abitativi è dimostrato dal fatto che quasi 9 smart worker su 10 hanno dichiarato di avere cambiato, o avere in programma di modificare, la propria situazione abitativa. Se una parte, il 24%, si potrà organizzare effettuando migliorie interne alla propria abitazione, anche con iniziative di ristrutturazione grazie agli incentivi fiscali, la restante parte si orienterà verso l'acquisto o l'affitto di una nuova abitazione di dimensioni più ampie o con spazi meglio distribuiti"*. Per chi risiede in un'abitazione in affitto, di metrature ridotte, o in condivisione con altri lavoratori, lo *smart working* potrebbe indurre all'acquisto di una prima abitazione, oppure nella ricerca di nuove soluzioni alternative, come le strutture di *co-living* che forniscono una serie di servizi inclusi nel canone di affitto (per esempio il servizio di concierge, rete wifi, spazi di *co-working*). Chi invece è già proprietario di un'abitazione che non offre però spazi adeguati alla nuova modalità di lavoro, potrebbe valutare un acquisto di sostituzione.

Le prospettive di chi cerca casa vanno tuttavia confrontate con la situazione concreta del mercato, che nel 2020 è stato caratterizzato da un calo fisiologico delle compravendite su scala nazionale a seguito dell'emergenza Covid (-7,7%). In linea con quanto emerso nel 2020, in termini di compravendite di abitazioni, i comuni non capoluogo hanno visto una flessione più ridotta (-5,7%), con un tasso di crescita positivo nel terzo (+8%) e nel quarto trimestre (+11,8%), rispetto ai capoluoghi e soprattutto alle grandi città, che stanno avendo una ripresa più lenta.

Nell'ambito delle grandi città, dobbiamo fare dei distinguo rispetto all'andamento di prezzi e transazioni e alle opportunità che potrebbero scaturire a seguito dei nuovi trend generati dalla diffusione dello *smart working* in forma alternata con l'attività in ufficio. Dove i valori di mercato si presentano più alti rispetto alla media nazionale (soprattutto Milano e Roma) e, in particolare,



that more spacious homes on average will be in demand than those in the north, with outdoor space (terrace or garden) and more located along coastal areas," Fantuzzi points out. In addition to moving to their home town, 8% of the sample has already moved, or will move, to a town in the same region or in a region bordering on the one where they work.

This choice, especially of those who reach the office only a few times a month, is mainly linked (40%) to the fact of wanting to live in a place that is more in contact with nature, but reachable from the office in a couple of hours. On the other hand, 13% of the sample is tired of the hectic city life, while the other 13% believe it is an ideal environment in which to raise their children. *"The direct impact of smart working - Fantuzzi concludes - on housing needs is demonstrated by the fact that almost 9 out of 10 smart workers said they have changed, or plan to change, their housing situation. If a part, 24%, can be organized by making internal improvements to their homes, including renovation initiatives thanks to tax incentives, the remainder will be oriented towards buying or renting a new home with larger dimensions or better distributed spaces"*.

For those who live in rented, smaller homes, or homes shared with other workers, *smart working* could lead to the purchase of a first home, or to the search for new alternatives, such as *co-living* facilities that provide a range of services included in the rent (e.g., concierge service, wifi, *co-working* spaces). Those who already own a home that does not offer adequate space for the new way of working might consider buying a replacement.

However, the prospects of those looking for a home must be compared with the concrete situation of the market, which in 2020 was characterized by a physiological decline in purchases and sales on a national scale following the Covid emergency (-7.7%). In line with what emerged in 2020, in terms of home purchases and sales, noncapital municipalities saw a smaller drop (-5.7%), with a positive growth rate in the third (+8%) and fourth quarters (+11.8%), compared to capital cities and especially large cities, which are experiencing a slower recovery. Within the large cities, we must make distinctions with respect to the trend of prices and transactions and the opportunities that could arise as a result of the new trends generated by the spread of *smart working* in an alternating form with office activity.

Where market values are higher than the national average (especially Milan and Rome) and, in particular, where the gap between owners'

CITTÀ	PREZZI H2 2020	COMPRAVENDITE Q4 2020	ZONE E TIPOLOGIE EMERGENTI LEGATE ALLO SMART WORKING
 MILANO	↑	↓	<ul style="list-style-type: none"> • Comuni dell'hinterland, con buona vivibilità e prezzi contenuti • Capoluoghi e centri minori con buoni collegamenti entro 1h
 BOLOGNA	↑ ↔	↓	<ul style="list-style-type: none"> • Zone semicentrali e prima periferia • Capoluoghi con buoni collegamenti e prezzi più contenuti
 TORINO	↓	↔	<ul style="list-style-type: none"> • Zone semicentrali e periferiche interessate da flessione dei prezzi
 GENOVA	↓	↑	<ul style="list-style-type: none"> • Zone semicentrali più accessibili a livello di prezzi
 ROMA	↓	↓	<ul style="list-style-type: none"> • Zone periferiche, con abitazioni a prezzi più contenuti

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

expectations and buyers' availability widens, following a progressive increase in prices (as in Milan, +1.8% in 2020), the new housing needs in terms of larger spaces could induce people to leave the city to find a solution in line with the family budget. Benefiting from this, as we have seen, are first and foremost secondary capitals and small municipalities not linked to the metropolis, while the hinterland has detected 5% of preferences among those who reside in large cities, a percentage that rises to 8% in the case of Milan, on a par with moving to a municipality in the same region.

This means that, mainly in a city like Milan, moving to the hinterland can be a good compromise between achieving the lowest cost of living, proximity to the city and satisfying new housing needs. On the other hand, in large cities where market values are more contained and in decline (such as Turin and Genoa), the characteristics of demand seem to have a different impact in terms of the choice of location of housing. In these contexts, homes in the suburbs could be the object of attention by those who need to replace their home with a larger one, as well as semi-central areas, made more accessible by falling prices.

dove si amplia il divario tra aspettative dei proprietari e disponibilità degli acquirenti, a seguito di un progressivo aumento dei prezzi (come a Milano, +1,8% nel 2020), le nuove esigenze abitative in termini di spazi più ampi potrebbero indurre a uscire dalla città per trovare una soluzione in linea con il budget familiare. A beneficiarne, come si è visto, sono innanzitutto i capoluoghi secondari e i piccoli comuni non legati alle metropoli, mentre l'hinterland ha rilevato il 5% delle preferenze nell'ambito di coloro che risiedono nelle grandi città, percentuale che sale all'8% nel caso di Milano, a pari merito con il trasferimento in un comune della stessa regione. Questo significa che, principalmente in una città come Milano, il trasferimento nell'hinterland può essere un buon compromesso tra raggiungimento del minor costo della vita, vicinanza con la città e soddisfacimento delle nuove esigenze abitative. Diversamente, nelle grandi città in cui i valori di mercato sono più contenuti e in diminuzione (come Torino e Genova), le caratteristiche della domanda sembrano avere un impatto diverso in termini di scelta localizzativa dell'abitazione. In questi contesti, le abitazioni dei quartieri periferici, potrebbero essere oggetto di attenzione da parte di chi necessita di sostituire l'abitazione con una più ampia, così come le zone semicentrali, rese più accessibili dalla diminuzione dei prezzi.

Speciale Mare



Wake up with the scent of the sea

The morning has a different taste if the waves of the sea wake you up and if, while you're having breakfast, on a beautiful bright terrace, its smell mixes pleasantly with the scent of warm brioches. This is just the beginning of a story.

There are many things that a house by the sea can offer you, just as there are certainly many seaside resorts in Italy that fascinate you. The beauty and variety of its coasts make difficult even choices that could be taken on the gut, in front of so many breathtaking views, especially if you do not have a favorite destination.

To buy your house by the sea you need the right information to make the right choice, the best for you and find, so, the beach house you've always dreamed of, your ideal retreat for short and long weekends and for your vacations, even those not planned. Your beach house can also be the right investment to have an additional source of income, but it can also be all these things together. Find with us the one that is right for you.

Risvegliati con il profumo del mare

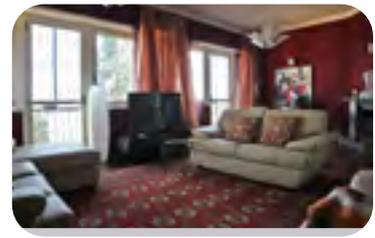
Il mattino ha un sapore diverso se sono le onde del mare a farti da sveglia e se, mentre fai colazione, su una bella terrazza luminosa, il suo odore si mescola piacevolmente con il profumo delle brioche calde. Questo è solo l'inizio di una storia.

Sono tante le cose che può offrirti una casa al mare, così come sono sicuramente tante le località di mare, in Italia, che ti affascinano. La bellezza e la varietà delle sue coste rendono difficili anche scelte che potrebbero essere prese di pancia, davanti a tanti panorami mozzafiato, soprattutto se non hai una meta preferita.

Per comprare la tua casa al mare hai bisogno delle indicazioni giuste per fare la scelta corretta, la migliore per te e trovare, così, la casa al mare che hai sempre sognato, il tuo rifugio ideale per i week-end corti e lunghi e per le tue vacanze, anche quelle non programmate. La tua casa al mare può essere pure l'investimento giusto per avere un'ulteriore fonte di reddito, ma può essere anche tutte queste cose insieme. Trova con noi quella che fa per te.



STRESA (VB) | VILLA



Via Sempione Nord

Stupenda Villa fronte lago, con vista piena sulle isole Borromeo. La villa, disposta su due piani, si compone di soggiorno, cucina abitabile, tre ampie camere, due bagni, lavanderia e terrazzi vista lago. Completa di cantina, box doppio e depandance. Giardino piantumato su più livelli.

Wonderful villa in front of the lake, with full view on the Borromean Islands. The villa on two floors consists of living room, kitchen, three large bedrooms, two bathrooms, laundry room and terraces overlooking the lake. Complete with cellar, double garage and outbuilding. Planted garden on several levels.

SCOPRI IL PROGETTO >



PORTOFINO (GE) | APPARTAMENTO



Calata Marconi

Appartamento pittoresco affacciato sul porticciolo al secondo piano di tipico stabile ligure in splendido contesto naturale e paesaggistico, in cui il mare riflette i colori delle case, del cielo e della vegetazione e nel contempo ospita gli yacht nel famoso e caratteristico porticciolo di Portofino.

Picturesque apartment overlooking the harbor on the second floor of a typical Ligurian building in a beautiful natural setting and landscape, where the sea reflects the colors of the houses, sky and vegetation and at the same time hosts the yachts in the famous and quaint harbor of Portofino.

SCOPRI IL PROGETTO >



LIVORNO | VILLA



Via del Littorale (Antignano)

Splendida villa ottocentesca completamente ristrutturata con vista mare, con piscina e grande giardino di oltre 3000 mq con uliveta.

La villa ha un grande corpo centrale di 350mq e due appartamenti all'ultimo piano. Completano la proprietà una pool house, annessi e una zona barbeque.

Beautiful nineteenth-century villa completely renovated with sea view, swimming pool and large garden of over 3000 square meters with olive trees.

The villa has a large central body of 350sqm and two apartments on the top floor. The property includes a pool house, outbuildings and a barbeque area.

SCOPRI IL PROGETTO >



TERRACINA (LT) | VILLA



Via del Centauro

Esclusiva villa unifamiliare con affaccio di 200mt fronte mare ed uscita diretta sulla spiaggia.

La villa è all'interno di un consorzio privato in Via del Centauro ed è al centro di un ampio parco di circa 7000mq.

Exclusive single-family villa overlooking 200mt facing the sea and direct exit to the beach. The villa is within a private consortium in Via del Centauro and is at the center of a large park of about 7000mq.

SCOPRI IL PROGETTO >



ANACAPRI (NA) | VILLA



Via Tuoro

Incantevole Villa, circondata dalla natura incontaminata dell'isola di Capri. Questa splendida dimora gode di una magnifica piscina con vista sul mare, ideale per soffermarsi ad ammirare incantevoli tramonti.

Grande privacy, lusso ed esclusività, sono qualità che rendono questa villa di lusso l'abitazione ideale per vivere la magia dell'Isola.

Charming villa, surrounded by the unspoiled nature of the island of Capri. This beautiful home has a magnificent swimming pool overlooking the sea, ideal for lingering and admiring beautiful sunsets.

Great privacy, luxury and exclusivity, are qualities that make this luxury villa the ideal home to experience the magic of the Island.

SCOPRI IL PROGETTO >



MOLA DI BARI (BA) | VILLA



Strada Statale Adriatica

L'esclusivo privilegio di una villa in posizione irripetibile, a pochi metri dal mare, con accesso privato alla spiaggia. Un luogo ideale per rigenerarsi, ritrovare se stessi e stare a contatto con la natura.

The exclusive privilege of a villa in a unique location, a few meters from the sea, with private access to the beach. An ideal place to regenerate, find yourself and stay in contact with nature.

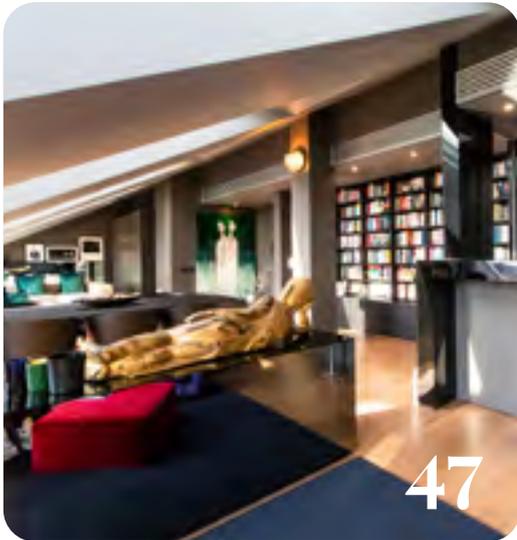
SCOPRI IL PROGETTO >



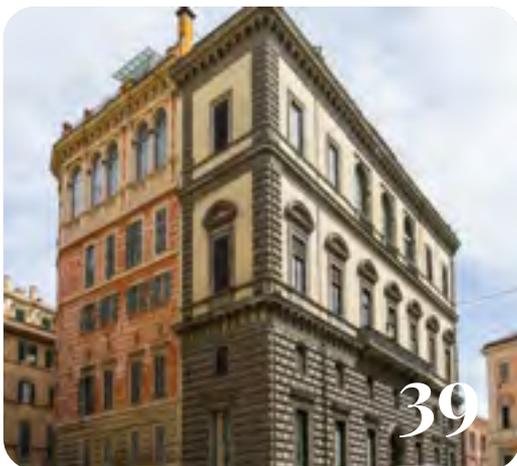
43



41



47



39

COLLECTION SANTANDREA

NORD

	Piemonte - Lesa - NO - Villa	17
	Piemonte - Torino - TO - Appartamento	18
	Piemonte - Torino - TO - Appartamento	19
	Piemonte - Borgo Ticino - NO - Villa	20
	Piemonte - Galliate - NO - Appartamento	21
	Liguria - Genova - GE - Villa	22
	Lombardia - Milano - MI - Appartamento	23
	Lombardia - Milano - MI - Appartamento	24
	Veneto - Venezia - VE - Appartamento	25
	Veneto - Lido di Venezia - VE - Attico	26
	Emilia Romagna - Bologna - BO - Villa	27
	Emilia Romagna - Bologna - BO - Appartamento	28
	Emilia Romagna - Ferrara - FE - Appartamento	29
	Emilia Romagna - Vigarano Pieve - FE - Villa	30
	TOP Lombardia- Appiano Gentile - CO - Villa	47
	TOP Piemonte- Torino - TO - Attico	51
	TOP Liguria- Alassio - SV - Villa	53

CENTRO

	Toscana - Serpiolle - FI - Villa	31
	Marche - Camerano - AN - Villa	32
	Marche - Numana - AN - Villa	33
	Marche - Loreto - AN - Villa	34
	Lazio - Roma - RO - Appartamento	35
	TOP Toscana - Barberino val d'Elsa - FI - Villa	49
	TOP Lazio - Roma - Ro - Attico e Super Attico	55
	TOP Lazio - Roma - Ro - Attico	57

SUD

	Campania - Castellammare di Stabia - NA - Villa	36
	Puglia - Bari - BA - Appartamento	37
	Puglia - Lecce - LE - Villa	38
	TOP Campania - Napoli - NA - Villa	59

NEW BUILDING

	Lazio - Roma - RO - Dimore Pamphili	39
	Lazio - Roma - RO - Terrazze del Corso	41
	Lazio - Roma - RO - Dimore Pignatelli	43
	Campania - Napoli - NA - Palazzo Nanà	45

SHORT RENT

	Liguria - Santa margherita ligure - GE - Villa	65
	Sicilia - Pantelleria - TR - Villa	67
	Spagna - San Miguel - Ibiza - Villa	69
	Spagna - San Miguel - Ibiza - Villa	71



CAMPAGNA



CITTÀ D'ARTE



LAGO



MARE



LESA (NO) | VILLA



Via Davicini

A pochi passi dal lago, in zona signorile di sole ville singole, proponiamo stupenda villa indipendente disposta su due livelli. Circondata da un giardino pianeggiante di oltre 1000 mq che garantisce un'assoluta privacy.

A pochi metri vi è una piccola spiaggia a servizio delle sole ville circostanti.



LESA (NOVARA)

Flat in Via Davicini

A few steps from the lake, in an elegant area of only single villas, we propose beautiful detached villa on two levels. Surrounded by a flat garden of over 1000 square meters that guarantees absolute privacy.

A few meters there is a small beach serving only the surrounding villas.

1.290.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

C.so repubblica 120, Arona (NO)
0322/240936



Piano
Floor

0,1



Superficie
Dimension

210mq
210sqm



Numero Locali
Number of Rooms

6



Terrazzi
Terraces

1



Camere da Letto
Bedrooms

3



Spiaggia
Beach

Si
Yes



Bagni
Baths

4



Classe Energetica
Energy Class

E



Via Assarotti

All'interno della Cittadella, fortezza sabauda nel pieno centro di Torino, proponiamo prestigioso appartamento di circa 250 mq con ampio terrazzo, situato al primo piano di uno stabile signorile del '600 nel quale è stato fatto un importante intervento di riqualificazione e di restauro nel 2010, mantenendo le caratteristiche storiche coniugandole all'eleganza, alla funzionalità ed al massimo risparmio energetico. L'immobile si sviluppa su più livelli sfruttando al meglio gli spazi. Completano la proprietà una cantina ed un posto auto nel cortile interno.

TURIN

Flat in Via Assarotti

Inside the Citadel, Savoy fortress in the center of Turin, we propose a prestigious apartment of about 250 square meters with a large terrace, located on the second floor of an elegant building of the '600 in which it was made a major renovation and restoration in 2010, maintaining the historical features combined with elegance, functionality and maximum energy savings. The property is spread over several levels making the best use of space. The property includes a cellar and a parking space in the courtyard.



760.000 €

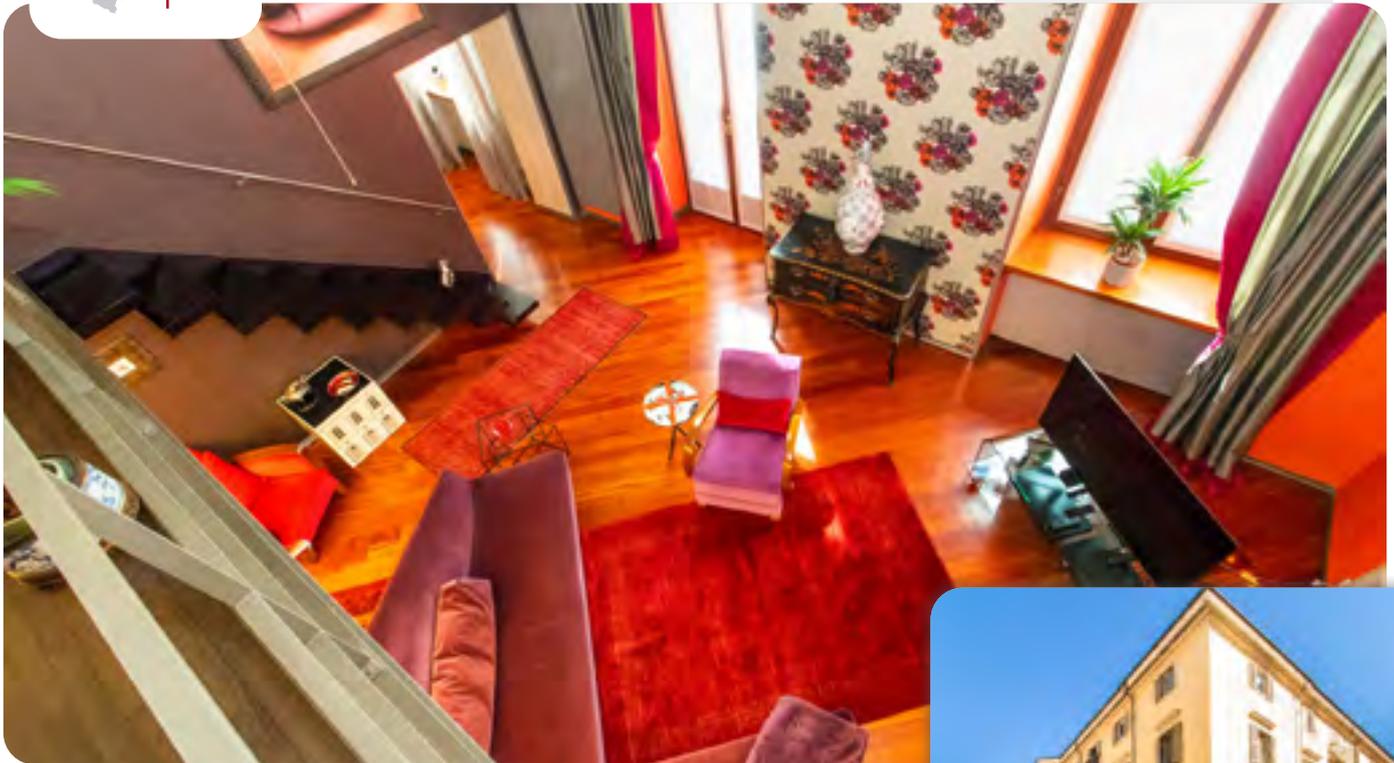
SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Via Vittorio Alfieri, 11 - Torino
011/5625617

Piano Floor	1	Superficie Dimension	250mq 250sqm
Numero Locali Number of Rooms	8	Terrazzi Terraces	1
Camere da Letto Bedrooms	3	Posto auto Parking space	Disponibile Available

Bagni Baths	2	Classe Energetica Energy Class	A3
----------------	---	-----------------------------------	----



Via Carlo Alberto

Santandrea Luxury Houses ha il piacere di presentare uno scenografico appartamento bilivello al primo piano nobile di palazzo d'epoca. La soluzione è stata ristrutturata caratterizzando l'abitazione con dettagli dal fascino unico quali gli angoli smussati in acciaio, la carta da parati di design, le armadiature su misura e le controsoffittature con led incorporati. L'altezza dei soffitti sfruttati dai soppalchi, la presenza di ampi balconi ed i fantastici affacci su via Mazzini e sull'interno cortile rendono la soluzione luminosa in tutte le ore del giorno.



TURIN

Flat in Via Carlo Alberto

Santandrea Luxury Houses is pleased to present a scenic duplex apartment on the second floor of a period building. The solution has been renovated by characterizing the house with details of unique charm such as steel beveled corners, designer wallpaper, custom cabinets and false ceilings with built-in LED. The height of the ceilings exploited by the lofts, the presence of large balconies and the fantastic views of Via Mazzini and the inner courtyard make the solution bright at all hours of the day.

660.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Via Vittorio Alfieri, 11 - Torino
011/5625617



Piano
Floor

1



Superficie
Dimension

176mq
176sqm



Numero Locali
Number of Rooms

5



Ascensore
Lift

Disponibile
Available



Camere da Letto
Bedrooms

2



Portineria
Concierge

Disponibile
Available



Bagni
Baths

2



Classe Energetica
Energy Class

B



Via Meucci

Villa da sogno a pochi Km da Arona. Circondato da uno stupendo giardino piantumato di circa 1000 mq, l'immobile di recente costruzione, si sviluppa su due livelli fuori terra.

Composto da un ampio salone, cucina a vista, soggiorno, quattro camere da letto, due bagni. Completo di terrazzi, lavanderia, box doppio e piscina interrata.



BORGOTICINO (NOVARA)

Villa in Via Meucci

Dream villa a few km from Arona. Surrounded by a beautiful planted garden of about 1000 square meters, the property of recent construction, spread over two levels above ground.

Comprising a large living room, open kitchen, living room, four bedrooms, two bathrooms. Complete with terraces, laundry room, double garage and swimming pool.

650.000 €

Piano Floor	0,1	Superficie Dimension	340mq 340sqm
Numero Locali Number of Rooms	6	Terrazzi Terraces	2
Camere da Letto Bedrooms	4	Piscina Swimming pool	1

Bagni Baths	2	Classe Energetica Energy Class	B
----------------	---	-----------------------------------	---

SCOPRI IL PROGETTO >

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

C.so repubblica 120 - Arona (NO)
0322/240936



Piazza Vittorio Veneto

Porzione immobiliare facente parte del Castello Sforzesco di Galliate. Il complesso immobiliare è costituito da due unità disposte su due livelli più il piano mansardato.

La proprietà, per complessivi 800 m² è dotata di due ingressi separati con giardino privato di 1000 m². La soluzione immobiliare risulta essere in perfetta linea con le esigenze degli investitori che cercano sul territorio immobili unici.



GALLIATE (NOVARA)

Vittorio Veneto Square

Real estate part of the Sforzesco Castle of Galliate. The property consists of two units on two levels plus the attic floor.

The property, for a total of 800 m² has two separate entrances with private garden of 1000 m². The real estate solution is in perfect line with the needs of investors looking for unique properties in the area.



1.950.000 €

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Via Bernardo Quaranta, 40- Milano
02/7755254



Piano
Floor

3



Superficie
Dimension

800mq
800sqm



Numero Locali
Number of Rooms

15



Giardino
Garden

1



Camere da Letto
Bedrooms

6



Cantina
Basement

1



Bagni
Baths

4



Classe Energetica
Energy Class

nc



Via Cinque Maggio

Appartamento in ottimo stato di manutenzione di circa 220 mq. distribuiti su due livelli in prestigiosa villa d'epoca, oltre 200 mq circa di spazi esterni.

Terrazzo fronte mare, giardino con ulteriore terrazza e porticato a volte in pietra, dai quali si può godere di un'incantevole vista diretta sul mare .



GENOVA

Villa in Via Cinque Maggio

Apartment in excellent condition of maintenance of about 220 square meters on two levels in a prestigious villa, over 200 square meters of outdoor space. Terrace facing the sea, garden with additional terrace and stone vaulted porch, from which you can enjoy an enchanting direct view of the sea.

1.495.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

VIA XX Settembre 28 - Genova
010/5530233



Piano
Floor

1,2



Superficie
Dimension

220mq
220sqm



Numero Locali
Number of Rooms

9



Terrazzi
Terraces

1



Camere da Letto
Bedrooms

3



Giardino
Garden

1



Bagni
Baths

3



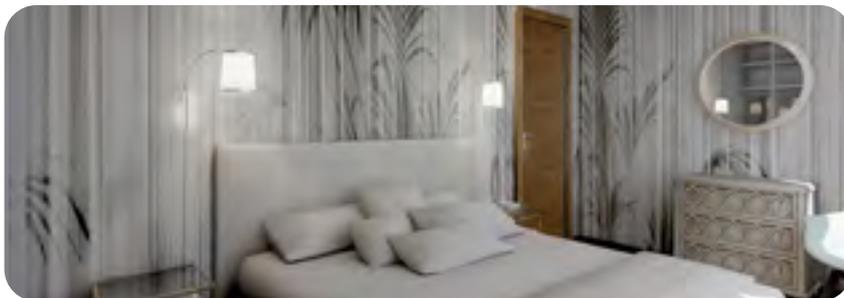
Classe Energetica
Energy Class

G



Via San Pietro all'Orto

In una delle vie più caratteristiche e richieste del centro di Milano, in via San Pietro all'Orto, proponiamo un meraviglioso appartamento di 240mq in fase di ristrutturazione completa. Al secondo piano di un bel palazzo signorile con servizio di portineria, con affaccio su uno splendido giardino, l'appartamento si compone di: Ingresso principale e di servizio, salone doppio di rappresentanza con grandi vetrate, cucina abitabile, studio, tre camere da letto matrimoniali con cabina armadio, tre bagni, lavanderia. Grazie all'ottima doppia esposizione, l'immobile è estremamente luminoso.



MILAN

Flat in San Pietro all'Orto

In one of the most characteristic and requested streets in the center of Milan, in Via San Pietro all'Orto, we propose a wonderful apartment of 240sqm under complete renovation. Located on the second floor of a beautiful building with concierge service, and overlooking a beautiful lush garden, the apartment consists of: Main and service entrance, representative double living room with large windows, kitchen, study, three double bedrooms with walk-in closet, three bathrooms, laundry. The property is extremely bright in every room.

2.800.000 €

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Via Sant'Andrea, 10/A - Milano
02/775547

Piano Floor	2	Superficie Dimension	240mq 240sqm
Numero Locali Number of Rooms	5	Riscaldamento Auton. Autonomous heating	Si Yes
Camere da Letto Bedrooms	3	Condizionamento air conditioning	Si Yes
Bagni Baths	3	Classe Energetica Energy Class	nc



Via Gaetano de Castilla

In " Bosco Verticale", Santandrea Luxury Houses è lieta di proporre un pregevole appartamento posto al settimo piano. L'immobile è composto nella zona giorno da un luminoso soggiorno, cucina abitabile con annessa sala da pranzo. La zona notte è dotata di una grande camera padronale con bagno en suite e cabina armadio, due camere singole, con servizi. Completa un locale servitù con lavanderia, bagno e camera da letto, che può essere adibita a studio. L'appartamento dispone tre terrazzi ornate di essenze arboree che ad ogni ciclo stagionale cambiano colore. Presente cantina.



MILAN

Flat in Via de Castilla

The property is composed in the living area by a bright living room, kitchen with adjoining dining room. The sleeping area has a large master bedroom with en suite bathroom and walk-in closet, two single bedrooms, with services. Complete a servants' room with laundry, bathroom and bedroom, which can be used as a study. The apartment has three terraces adorned with tree essences that change color with each seasonal cycle. Present cellar.

3.700.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury housesVia Sant'Andrea, 10/A - Milano
02/775547Piano
Floor

7

Superficie
Dimension276mq
276sqmNumero Locali
Number of Rooms

6

Terrazzi
Terraces

1

Camere da Letto
Bedrooms

3

Box
GarageDisponibile
AvailableBagni
Baths

3

Classe Energetica
Energy Class

A



Ponte di Rialto

San Marco Rialto nel cuore di Venezia, appartamento in ottimo stato di manutenzione con vista mozzafiato sul ponte di Rialto e sul Canal Grande.

L'appartamento si sviluppa su due livelli ed è composto da ingresso, salone di 40 mq, cucinino, camera matrimoniale, camera singola e bagno al quarto piano; al piano superiore camera matrimoniale e bagno. Rif. 125/A

VENICE

Rialto Bridge - Flat

San Marco Rialto in the heart of Venice, apartment in excellent condition with breathtaking views of the Rialto bridge and the Grand Canal. The apartment is on two levels and comprises entrance hall, living room of 40 sqm, kitchenette, double bedroom, single bedroom and bathroom on the fourth floor; upstairs double bedroom and bathroom. Ref. 125/A



**TRATTATIVA
RISERVATA**

SCOPRI IL PROGETTO >

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Canareggio n° 4385 - Venezia
041/5207123

Piano Floor	4.5	Superficie Dimension	135mq 135sqm
Numero Locali Number of Rooms	5	Panoramico Panoramic	Si Yes
Camere da Letto Bedrooms	3	Ascensore Lift	Su richiesta On request
Bagni Baths	2	Classe Energetica Energy Class	G



Via Foscari

Lido di Venezia, a pochi passi dalla spiaggia, attico di ampie dimensioni progettato dal noto architetto veneziano, con ascensore e terrazze. Terzo piano, composto da salone con zona giorno e accesso a terrazza abitabile, cucina, tre camere e doppi servizi. Dall'ingresso, con una scala a chiocciola si sale al piano superiore dove si sviluppa una terrazza di 90 mq. con vista a 360°. Completano la proprietà l'ampio giardino condominiale, un magazzino al piano terra ed il garage di 25 mq.

LIDO DI VENEZIA
- VENEZIA

Penthouse in Via Foscari

Lido di Venezia a few steps from the beach, large attic designed by the famous Venetian architect, with elevator and terraces. Third floor, composed by living room with access to terrace, kitchen, three bedrooms and two bathrooms. From the entrance, with a spiral staircase leads upstairs where there is a terrace of 90 sqm. with 360 ° view. Complete the property the large communal garden, a warehouse on the ground floor and the garage of 25 sqm.



1.200.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

 **AGENCY TEAM**
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Canareggio - Venezia
041/5207123



Piano
Floor

3.4



Superficie
Dimension

140mq
140sqm



Numero Locali
Number of Rooms

6



Terrazzi
Terraces

2



Camere da Letto
Bedrooms

2



Ascensore
Lift

Disponibile
Available



Bagni
Baths

2



Classe Energetica
Energy Class

G



Via Carducci

Proponiamo signorile abitazione di 510 mq circa, completamente e finemente ristrutturata nel 2010, corredata da giardino privato di oltre 600 mq con alberi ad alto fusto. Situato sul perimetro esterno del centro storico di Bologna, ex mura della città, nei pressi dei Giardini Margherita, vicino a Piazza Maggiore - cuore pulsante della città. Strategica posizione baricentrica rispetto ai primari servizi amministrativi comunali sanitari e quelli culturali e ricreativi del centro storico situato a ridosso dell'immobile.



BOLOGNA

Villa in Via Carducci

We propose elegant house of 510 square meters, completely and tastefully renovated in 2010, accompanied by private garden of over 600 square meters with tall trees. Located on the outer perimeter of the historic center of Bologna, former city walls, near the Giardini Margherita, near Piazza Maggiore - the heart of the city. Strategic barycentric position with respect to the primary municipal administrative health services and cultural and recreational services of the historic center located close to the property.

1.700.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

 **AGENCY TEAM**
SANTANDREA
Luxury Homes

Via F. Zanardi 5/F - Bologna
051/524452



Piano
Floor

0,1



Superficie
Dimension

510mq
510sqm



Numero Locali
Number of Rooms

10



Terrazzi
Terraces

3



Camere da Letto
Bedrooms

3



Giardino
Private Garden

1



Bagni
Baths

5



Classe Energetica
Energy Class

nc



Strada Maggiore

In Palazzo di elevato pregio architettonico, al terzo ed ultimo piano proponiamo in vendita appartamento composto da: ingresso, luminoso living costituito da zona salotto, zona pranzo, corredati da una piccola terrazza che si affaccia su Strada Maggiore, cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale con bagno en suite, camera singola, studiolo. Completano la proprietà una cantina ed il garage.



BOLOGNA

Flat in Strada Maggiore

In a building of high architectural value, on the third and top floor we offer for sale apartment composed of: entrance, bright living room consisting of living area, dining area, accompanied by a small terrace overlooking Strada Maggiore, kitchen, hallway, master bedroom with en suite bathroom, single bedroom, study. The property includes a cellar and a garage.

780.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

 **AGENCY TEAM**
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via F. Zanardi 5/F - Bologna
051/524452



Piano
Floor

3



Superficie
Dimension

130mq
130sqm



Numero Locali
Number of Rooms

5



Terrazzi
Terraces

1



Camere da Letto
Bedrooms

2



Ascensore
Lift

Disponibile
Available



Bagni
Baths

2



Classe Energetica
Energy Class

G



Via Carlo Mayri

All'interno di uno stabile nobiliare del XVI secolo, di grande valore architettonico, proponiamo in vendita una residenza di circa 430 mq, distribuita su più livelli, con spazi concepiti per declinare una soluzione di rappresentanza, caratterizzata da finiture di enorme pregio. Gli ambienti si susseguono nella loro bellezza ed eleganza, nei dettagli storici dei soffitti alti m. 5.10, decorati quelli a volta a padiglione con lunette e dipinti quelli lignei (dalla scuola del Dosso Dossi) Ottima posizione, in centro storico a pochi passi dalle mura cittadine e funzionale in uscita dalla città.



FERRARA

Flat in Via Carlo Mayri

Within a noble building of the sixteenth century, of great architectural value, we offer for sale a residence of about 430 square meters, spread over several levels, with spaces designed to decline a representative solution, characterized by finishes of great value. The rooms follow each other in their beauty and elegance, in the historical details of the high ceilings m. 5.10, decorated those vaulted pavilions with lunettes and painted wooden ones (from the school of Dosso Dossi) Excellent location, in the historic center within walking distance from the city walls and functional out of town.

SU RICHIESTA

SCOPRI IL PROGETTO >

 **AGENCY TEAM**
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via Bologna, 60A, Ferrara
0532/200170

 Piano Floor	0,1	 Superficie Dimension	430mq 430sqm
 Numero Locali Number of Rooms	9	 Box Garage	Disponibile Available
 Camere da Letto Bedrooms	4	 Giardino Private Garden	1

 Bagni Baths	4	 Classe Energetica Energy Class	G
--	---	---	---



Via XXV Aprile

Villa d'Epoca, indipendente su quattro lati, di complessivi mq 450, dotata di parco privato di circa 5000 mq. L'immobile si sviluppa su due piani.

Gli allestimenti sono ben curati con pavimenti in cotto, travi a vista, soffitti decorati, cucina in muratura. Posizione residenziale e tranquilla, prossima ai servizi.



VIGARANO PIEVE (FERRARA)

Villa in Via XXV Aprile

Villa d'Epoca, independent on four sides, a total of 450 square meters, with a private park of about 5000 square meters. The property is spread over two floors.

The fittings are well maintained with terracotta floors, exposed beams, decorated ceilings, masonry kitchen. Residential and quiet location, close to services.

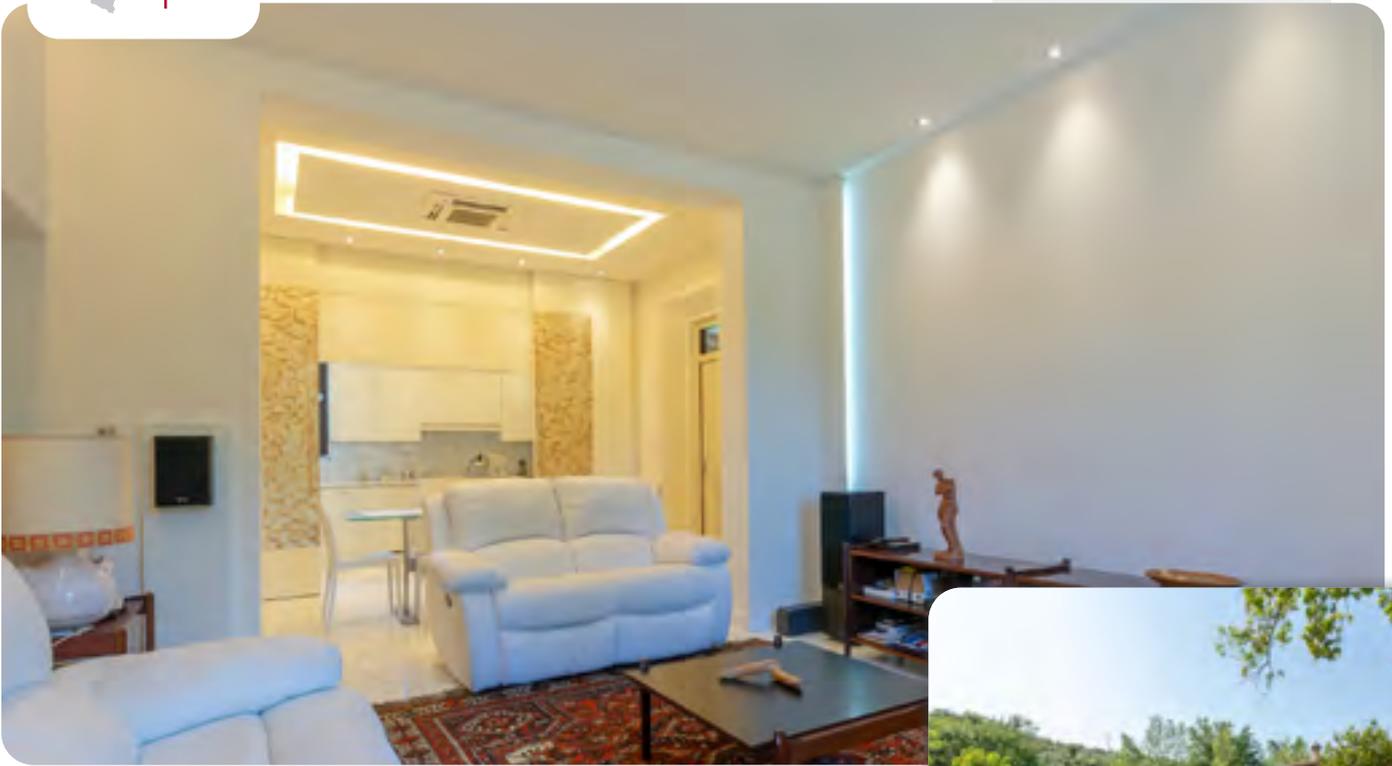
SU RICHIESTA

Piano Floor	0,1	Superficie Dimension	450mq 450sqm
Numero Locali Number of Rooms	9	Box Garage	Disponibile Available
Camere da Letto Bedrooms	4	Giardino Private Garden	1
Bagni Baths	3	Classe Energetica Energy Class	G

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via Bologna, 60A - Ferrara
0532/200170



Colline Careggi (Serpiolle)

Villa libera su quattro lati di circa 300 mq circondata da un giardino di oltre 2000 mq con due accessi carrabili. L'immobile è diviso in due unità abitative ognuna con il proprio ingresso indipendente: la parte padronale di circa 260 mq e la dependance di circa 40 mq. L'unicità dell'immobile è resa dalle rifiniture di alto livello tecnologico, come l'impianto di irrigazione automatico, impianto di allarme e videosorveglianza. Infissi sia interni che esterni con vetri antisfondamento.



SERPIOLLE (FLORENCE)

Villa on Careggi Hills

Villa free on four sides of about 300 square meters surrounded by a garden of over 2000 square meters with two driveways. The property is divided into two units each with its own entrance: the main part of about 260 square meters and the dependance of about 40 square meters. The uniqueness of the property is made by the high-tech finishes, such as automatic irrigation system, alarm system and video surveillance. Internal and external windows with shatterproof glass.

1.250.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Via A. La Marmora, 32 - Firenze
055/4633502



Piano
Floor

0,1



Superficie
Dimension

300mq
300sqm



Numero Locali
Number of Rooms

9



Giardino
Private Garden

1



Camere da Letto
Bedrooms

4



Dependance
Outbuilding

1



Bagni
Baths

4



Classe Energetica
Energy Class

G



Via Fontanelle

Splendida villa country immersa nel verde circondata dai vigneti del Conero e cantine che godono di ottima fama a livello mondiale.

Alla vivacità dei colori che caratterizzano l'esterno si contrappone la sobria eleganza dei raffinati materiali dell'interno. L'ampia piscina e l'area fitness completano la proprietà.



CAMERANO (ANCONA)

Villa in Via Fontanelle

Splendid country villa immersed in the green surrounded by the vineyards of Conero and wineries that enjoy an excellent reputation worldwide.

To the vivacity of the colors that characterize the outside contrasts the sober elegance of the refined materials of the inside. The large swimming pool and the fitness area complete the property.

2.800.000 €

Piano Floor	0,1,2	Superficie Dimension	550mq 550sqm
Numero Locali Number of Rooms	18	Terrazzi Terraces	1
Camere da Letto Bedrooms	6	Piscina Swimming pool	1

Bagni Baths	4	Classe Energetica Energy Class	B
----------------	---	-----------------------------------	---

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via Enzo Ferrari, 28/B, Castelfidardo (AN)
071/78561



Viale Mare Verde

Immersa nella favolosa "Riviera del Conero" proponiamo una splendida villa collegata da sentieri privati ai lidi.

La proprietà, oggetto di restyling, lascia spazio alle ampie vetrate continue che conferiscono agli ambienti una luminosità ed un panorama unico.



NUMANA (ANCONA)

Villa in Viale Mare Verde

Splendid country villa immersed in the green surrounded by the vineyards of Conero and wineries that enjoy an excellent reputation worldwide.

To the vivacity of the colors that characterize the outside contrasts the sober elegance of the refined materials of the inside. The large swimming pool and the fitness area complete the property.

SU RICHIESTA

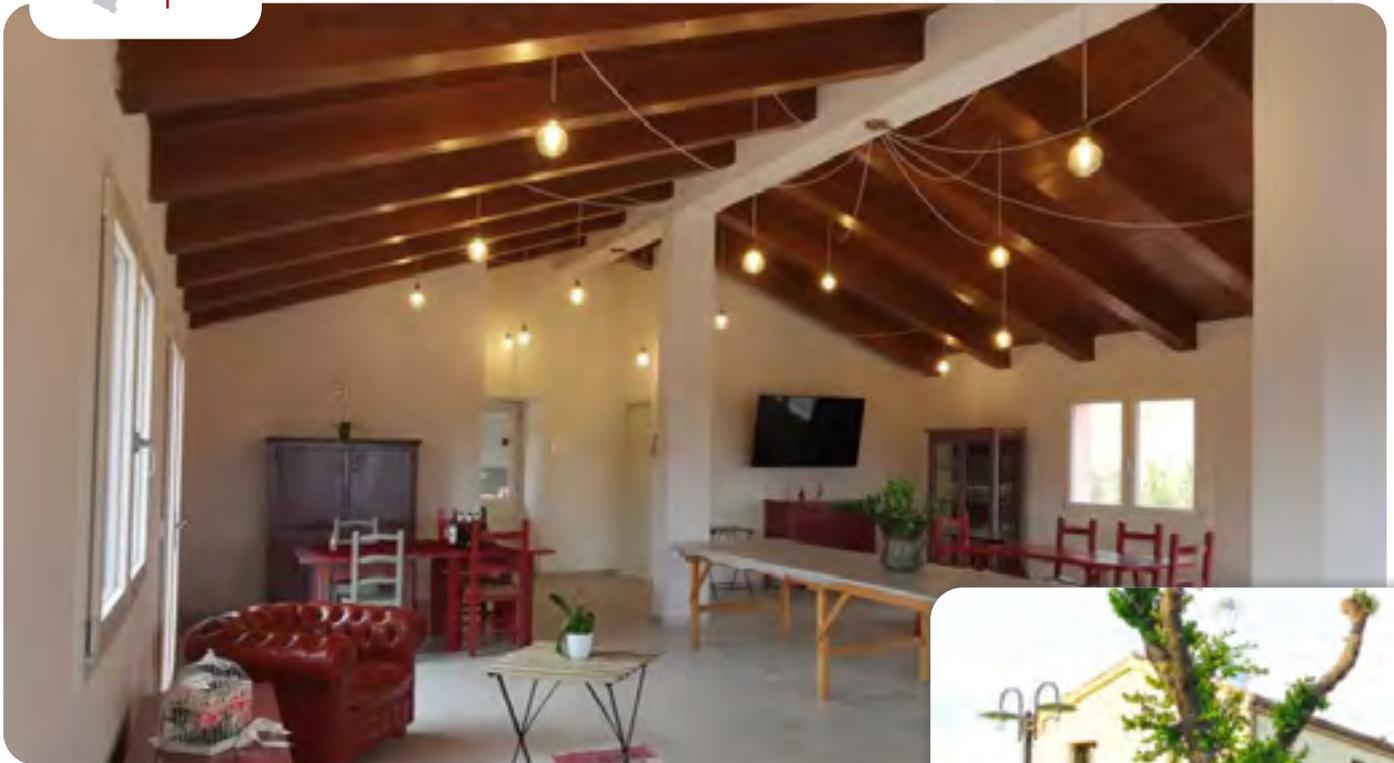
Piano Floor	0,1	Superficie Dimension	140mq 140sqm
Numero Locali Number of Rooms	4	Spiaggia Beach	Si Yes
Camere da Letto Bedrooms	2	Piscina Swimming pool	1

Bagni Baths	3	Classe Energetica Energy Class	A
----------------	---	-----------------------------------	---

SCOPRI IL PROGETTO >

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via Enzo Ferrari, 28/B, Castelfidardo (AN)
071/78561



Via Leonessa

Antica casa colonica del 1700, ex proprietà del Vaticano, completamente demolita e ristrutturata. Ideale per godere della tranquillità immergendosi sui colli tipici delle Marche.

La proprietà è intrisa di storia godendo di tutti i comfort: una perfetta simbiosi tra passato e futuro.



LORETO (ANCONA)

Countryhouse in Via Leonessa

Old farmhouse of the 18th century, former property of the Vatican, demolished and renovated. Ideal to enjoy the tranquility immersed in the typical hills of the Marche.

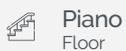
The property is steeped in history enjoying all the comforts: a perfect symbiosis between past and future.

1.270.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

 **AGENCY TEAM**
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via Enzo Ferrari, 28/B, Castelfidardo (AN)
071/78561



Piano
Floor

0,1



Superficie
Dimension

510mq
510sqm



Numero Locali
Number of Rooms

15



Piscina
Swimming pool

1



Camere da Letto
Bedrooms

6



Giardino
Private Garden

1



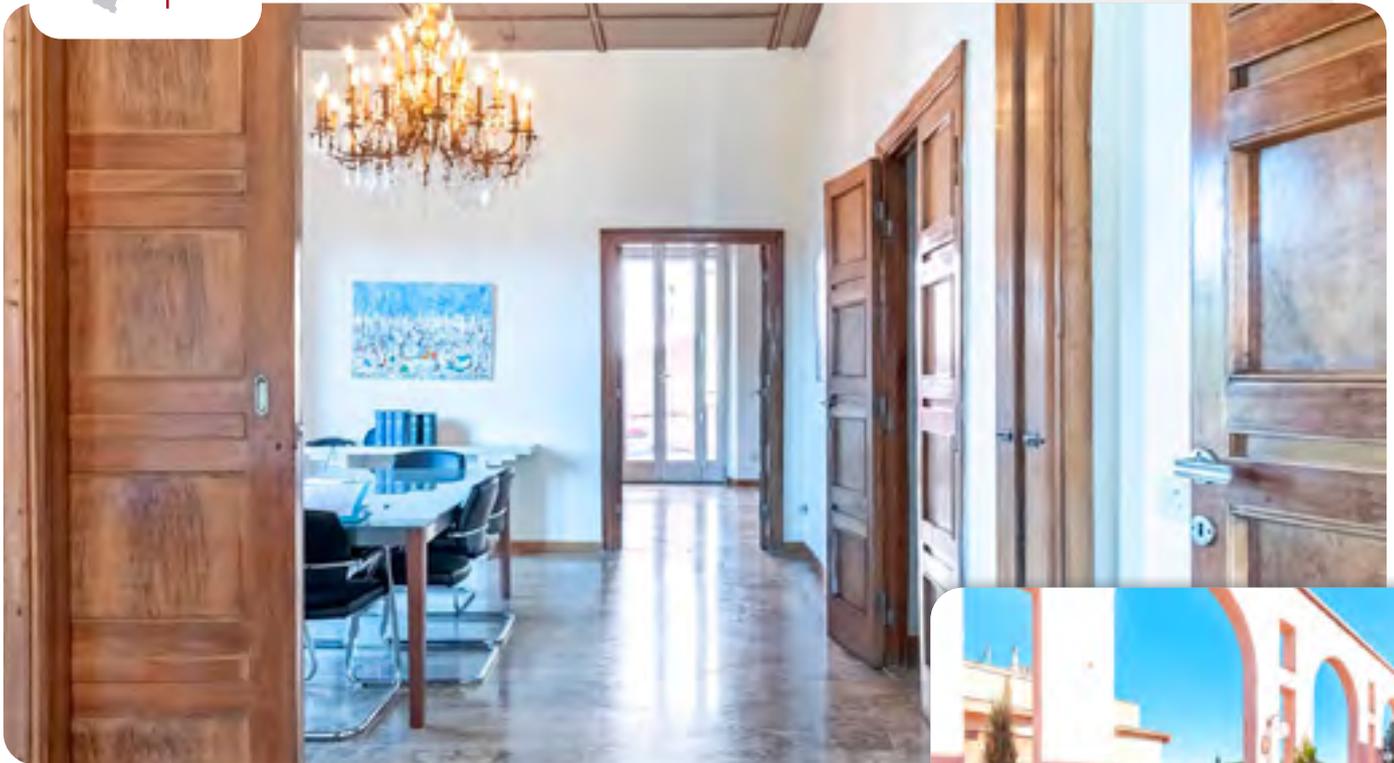
Bagni
Baths

8



Classe Energetica
Energy Class

A



Via di Novella

Via di Novella, a pochi passi da Villa Ada, proponiamo, in un palazzo degli anni quaranta, un prestigioso attico con ampi terrazzi panoramici. La proprietà, unica al piano con tripli ingressi, è visivamente divisa in due appartamenti, uno per uso professionale e l'altro abitativo.

La proprietà comprende anche un ampio terrazzo panoramico e pavimenti in marmo e parquet.



ROME

Flat in Via di Novella

Via di Novella, a few steps from Villa Ada, we propose, in a building of the forties, a prestigious penthouse with large panoramic terraces. The property, unique on the floor with triple entrances, is visually divided into two apartments, one for professional use and the other residential. The property also includes a large panoramic terrace and marble and parquet floors.

2.400.000 €

Piano Floor	5	Superficie Dimension	500mq 500sqm
Numero Locali Number of Rooms	10	Terrazzi Terraces	2
Camere da Letto Bedrooms	8	Ascensore Lift	Disponibile Available
Bagni Baths	4	Classe Energetica Energy Class	G

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Viale di Villa Grazioli, 23 - Roma
06/3269891



Salita Quisisana

Immersa in un lussureggiante parco di 5000 mq, di agrumeti e alberi secolari, immersa nel Golfo di Castellammare di Stabia, proponiamo la vendita di una prestigiosa Villa costruita da una famiglia nobile. La proprietà, con architettura tipica dell'epoca dal colore paglierino, è disposta su quattro livelli con accessi indipendenti. Rifinito con materiali di ottima qualità e arredi d'epoca, camere ampie e luminose che affacciano sul Vesuvio e sul Golfo. Il parco della proprietà si sviluppa su terrazzamenti ricchi di vegetazione con terrazze pavimentate con ceramiche tipiche.

CASTELLAMMARE
DI STABIA - NAPLES

Villa Salita Quisisana

Immersed in a lush park of 5000 square meters, citrus groves and trees, in the frame of the Gulf of Castellammare di Stabia, we propose the sale of a prestigious villa built by a noble family of the time. The property, with typical architecture of the time by the color of straw, is arranged on four levels with independent access. Finished with materials of the highest quality, spacious and bright rooms, embellished with period furnishings overlooking the Vesuvius and the entire Gulf. The park of the property is developed on terraces rich in vegetation and terraces paved with ceramics of the territory.

2.800.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Piazza Giovanni Bovio - Napoli
081/2481149



Piano Floor	5	Superficie Dimension	500mq 500sqm
Numero Locali Number of Rooms	11	Terrazzi Terraces	1
Camere da Letto Bedrooms	8	Giardino Private Garden	1
Bagni Baths	7	Classe Energetica Energy Class	G



Via Marchese di Montrone

Esclusivo, luminoso, ampio, completamente ed elegantemente ristrutturato, con materiali di pregio e impianti all'avanguardia. In posizione centralissima, in palazzo moderno molto signorile.

Per soluzioni architettoniche, materiali selezionati, scelte di design, utilizzo degli spazi e qualità degli arredi fissi, risulta esclusivo e funzionale.



BARI

Flat in Marchese di Montrone

Exclusive, bright, spacious (175 square meters), completely and elegantly renovated, with high quality materials and fittings. Centrally located, in a very elegant modern building.

For architectural solutions, selected materials, design choices, use of space and quality of furnishings, it is exclusive and functional.

665.000 €

Piano Floor	5	Superficie Dimension	175mq 175sqm
Numero Locali Number of Rooms	7	Design di lusso Luxury	Disponibile Available
Camere da Letto Bedrooms	3	Ascensore Lift	Disponibile Available
Bagni Baths	4	Classe Energetica Energy Class	nc

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

AGENCY TEAM
SANTANDREA
Luxury Homes

Via Alessandro Maria Calefati , 142 - Bari
080/5216726 - 347/6161828



Via Paone

Complesso residenziale esclusivo di ville unifamiliari immerse nel verde in uno stile e in un'ottica urbanistica moderna e innovativa in sintonia con il contesto.

Una piena armonia tra abitare sostenibile e qualità della vita, con particolare attenzione alla vivibilità degli spazi interni ed esterni.

LECCE

Villa in Via Paone

Exclusive residential complex of single-family villas surrounded by greenery in a modern and innovative style and urban design in tune with the context.

Full harmony between sustainable living and quality of life, with particular attention to the livability of indoor and outdoor spaces.



SU RICHIESTA

Piano Floor	0,1	Superficie Dimension	213mq 213sqm
Numero Locali Number of Rooms	9	Piscina Swimming pool	1
Camere da Letto Bedrooms	4	Giardino Private Garden	1

Bagni Baths	2	Classe Energetica Energy Class	A4
----------------	---	-----------------------------------	----

SCOPRI IL PROGETTO >

AGENCY TEAM
SANTANDREA
LUXURY HOMES

Via Lo Rè 47 - Lecce
0832/246328

New building



ROMA

Dimore Pamphili in Via Leone Dehon

Affacciate sul maestoso Parco di Villa Pamphili e a breve distanza dal Vaticano, cuore sacro di Roma, le Dimore si inseriscono in un panorama unico, di grande prestigio e spettacolarità.

Un luogo silenzioso protetto dalla natura e ricco di storia, disseminato di chiese e testimonianze del passato, caratterizzato dalla presenza di istituti universitari e governativi, centri sportivi e attrazioni turistiche che vitalizzano il tessuto urbano.





ROME

*New Building
in Via Leone Dehon*

Overlooking the majestic Villa Pamphili Park and a short distance from the Vatican, the sacred heart of Rome, the Residences are part of a unique landscape of great prestige and spectacularity. A quiet place protected by nature and rich in history, scattered with churches and testimonies of the past, characterized by the presence of university and government institutes, sports centers and tourist attractions that vitalize the urban fabric. On this area stands Dimore Pamphili, an architectural project already built and now ready to be inhabited for the first time. Exclusive apartments designed to be lived "en plein air", making your eyes run between the green shades of the tree varieties and the turquoise reflections of the large swimming pool.

Su quest'area sorge Dimore Pamphili, un progetto architettonico già realizzato e oggi pronto per essere abitato per la prima volta. Appartamenti esclusivi pensati per essere vissuti "en plein air", facendo correre gli occhi tra le sfumature verdi delle varietà arboree e i riflessi turchesi della grande piscina.

	Tipologie Property type	Bilocali, trilocali, quadrilocali 1-2-3 bedroom apartments
---	-----------------------------------	---

	Ascensore Lift	Si Yes		Condizionamento air conditioning	Si Yes
---	--------------------------	-----------	---	--	-----------

	Riscaldamento Centr. Central heating system	Si Yes		Classe Energetica Energy Class	A1
---	---	-----------	---	--	----

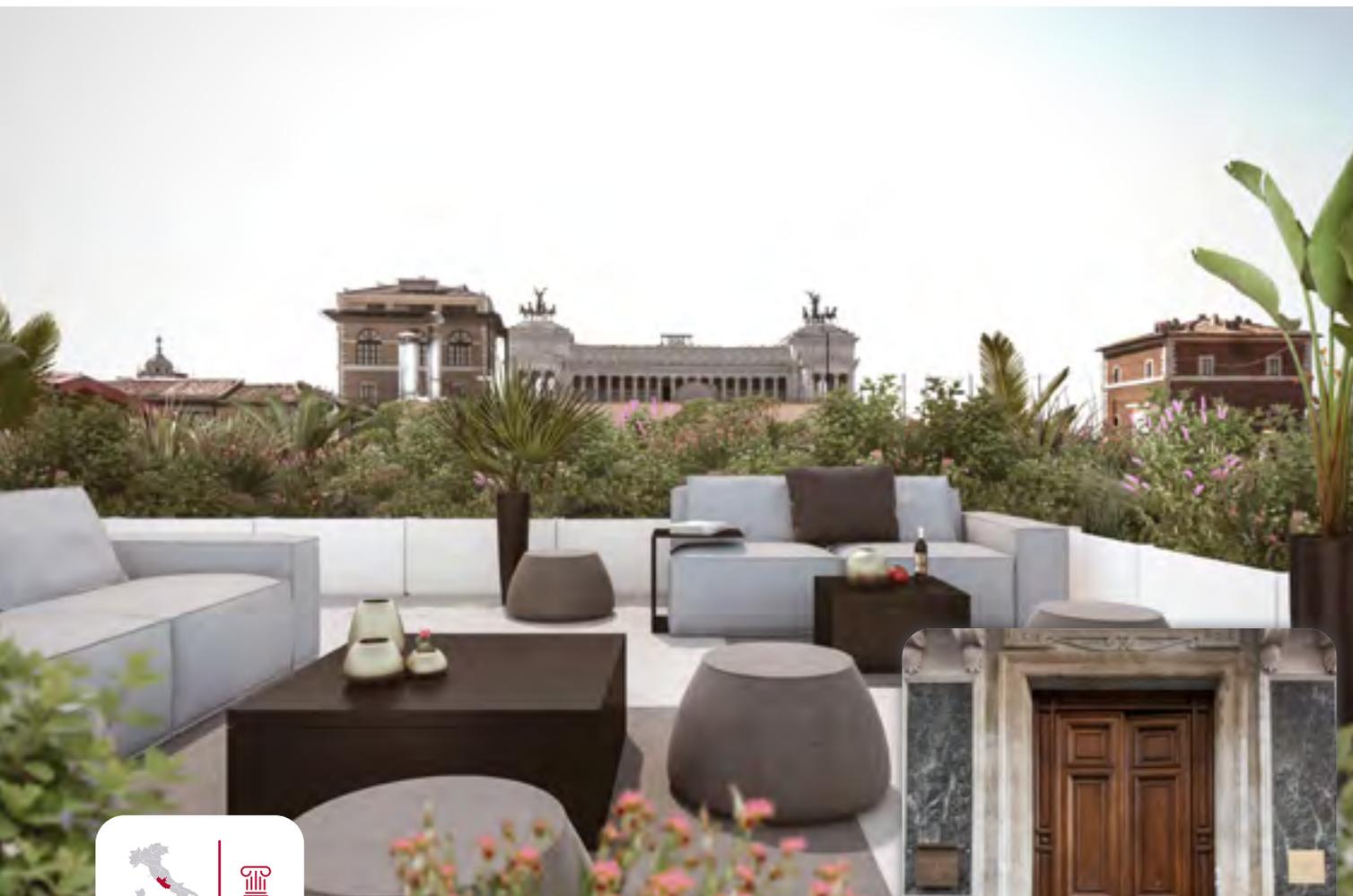
	Piscina Swimming pool	1		Giardino Private Garden	1
---	---------------------------------	---	---	-----------------------------------	---

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Viale di Villa Grazioli, 23 - Roma
T. 06/2.69.891

New building



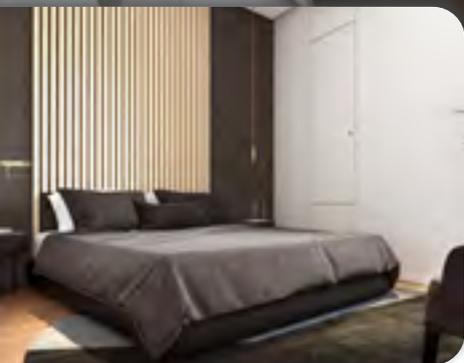
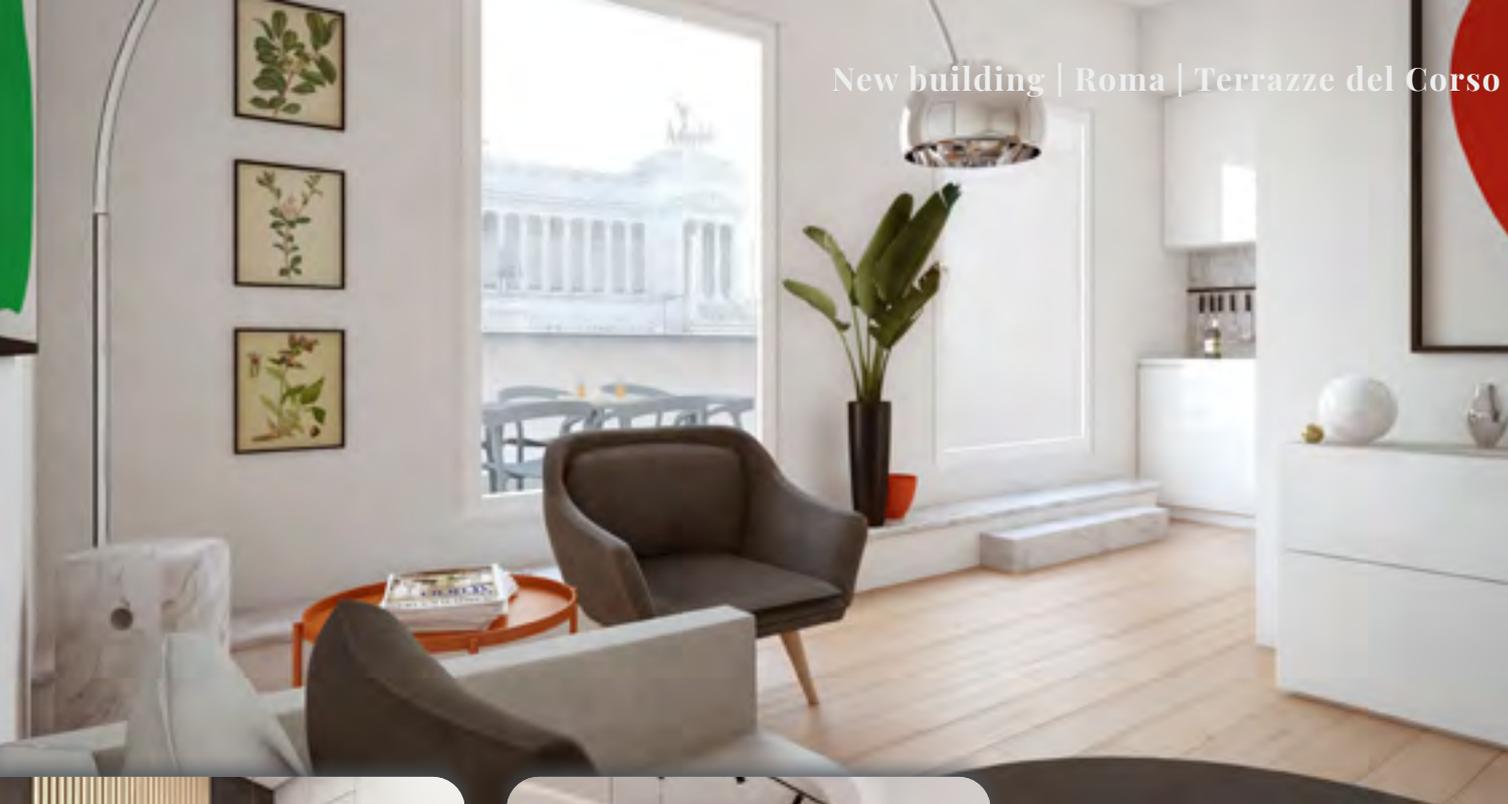
ROMA

Terrazze del Corso in Via del Corso

A due passi dai fori imperiali, Piazza Venezia, angolo Via del Corso proponiamo unità immobiliari dai 50 ai 250 mq. Tutte le unità sono caratterizzate da una bella vista e in alcuni casi da terrazzi e balconi.

Ogni unità è stata ristrutturata nei minimi dettagli con possibilità di ulteriori customizzazione. Inserito in un contesto attuale, ma molto storico, ci si perde ad





ROME

New Building in Via del Corso

A stone's throw from the Imperial Forums, Piazza Venezia, corner of Via del Corso propose real estate units from 50 to 250 sqm. All units are characterized by a beautiful view and in some cases by terraces and balconies. Each unit has been renovated in detail with the possibility of further customization. Inserted in a current context, but very historic, you get lost in admiring everything that bears witness to the art and grandeur of the greatest empire of all time. The condominium and enriched by common parts of value.

ammirare tutto ciò che testimonia l'arte e la grandiosità dell'impero più grande di tutti i tempi. Il condominio è arricchito da parti comuni di pregio.

	Tipologie Property type	Bilocali, trilocali, quadrilocali 1-2-3 bedroom apartments			
	Ascensore Lift	Si Yes		Condizionamento air conditioning	Si Yes

	Riscaldamento Auton. Autonomous heating	Si Yes		Classe Energetica Energy Class	A1
---	---	------------------	---	--	-----------

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Viale di Villa Grazioli, 23 - Roma
T. 06/2.69.891

New building

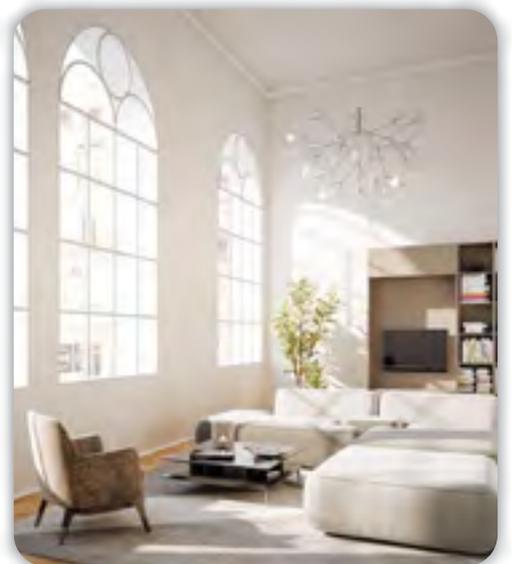


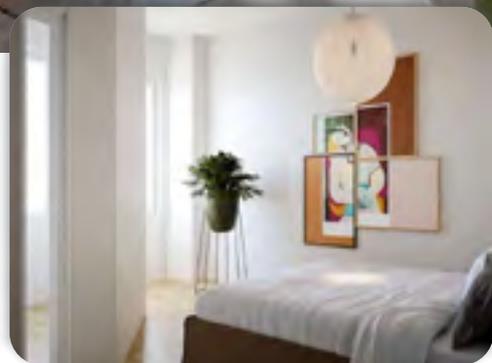
ROMA

Dimore Pignatelli in zona Piazza Venezia

Tra il Campidoglio ed i Fori Imperiali nasce il progetto "Dimore Pignatelli" caratterizzato dalla riqualificazione e dal restauro dell'intero stabile all'interno del quale proponiamo diverse unità immobiliari.

Costruito nel 1600 e completamente trasformato nel 1880, all'epoca dell'apertura della via IV Novembre, ad oggi, è rimasta pressoché inalterata l'impostazione originaria degli spazi condominiali, come lo scalone di accesso ed il piano nobile, intatto nelle finiture seicentesche.





ROME

*New Building
nearby Piazza Venezia*

Between the Campidoglio and the Fori Imperiali was born the project "Dimore Pignatelli" characterized by the redevelopment and restoration of the entire building within which we propose several units. Built in 1600 and completely transformed in 1880, at the time of the opening of the Via IV Novembre, to date, has remained virtually unchanged the original layout of the condominium spaces, such as the main staircase and the main floor, intact in the seventeenth-century finishes. To the main body of Palazzo Pignatelli is added the adjacent body with entrance on Via Tre Cannelle, with several important proposals for residential units always for sale. Inserted in a historical context but from the current character you get lost in admiring everything that bears witness to the art and grandeur of the greatest empire of all time.

Al corpo principale di Palazzo Pignatelli si aggiunge il corpo adiacente con ingresso su via Tre Cannelle, con diverse ed importanti proposte di unità residenziali sempre in vendita.

Inserito in un contesto storico ma dal carattere attuale ci si perde ad ammirare tutto ciò che testimonia l'arte e la grandiosità dell'impero più grande di tutti i tempi.

	Tipologie Property type	Bilocali, trilocali, quadrilocali 1-2-3 bedroom apartments
---	-----------------------------------	--

	Ascensore Lift	Si Yes		Condizionamento air conditioning	Si Yes
---	--------------------------	------------------	---	--	------------------

	Riscaldamento Auton. Autonomous heating	Si Yes		Classe Energetica Energy Class	A1
---	---	------------------	---	--	-----------

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Viale di Villa Grazioli, 23 - Roma
T. 06/2.69.891

New building



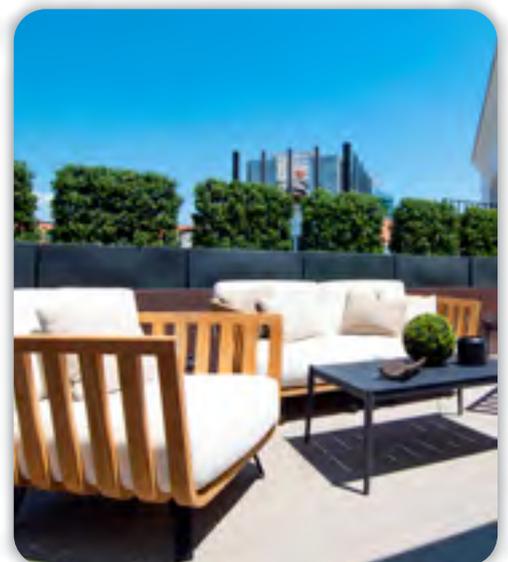
NAPOLI

Palazzo Nanà in Piazza Nicola Amore

In Piazza Nicola Amore troviamo gli appartamenti di Palazzo Nanà.

L'immobile, realizzato con l'impiego delle caratteristiche tecniche della tradizione napoletana, si sviluppa su otto livelli di cui uno entrotterra e rappresenta il perfetto connubio fra tradizione, innovazione e storia.

Gli appartamenti in vendita hanno superfici comprese fra i 60 ed i 140 mq, e sono inseriti in un contesto signorile,





NAPLES

*New Building
in Piazza Nicola Amore*

In Piazza Nicola Amore we find the apartments of Palazzo Nanà. The building, realized with the use of the technical characteristics of the Neapolitan tradition, is spread over eight levels, one of which is inland and represents the perfect combination of tradition, innovation and history. The apartments for sale have surfaces between 60 and 140 square meters, and are inserted in an elegant context, all completely renovated and elegantly finished with quality materials, following the highest standards of energy efficiency. Exceptional finishes, cutting-edge materials, quality installations, safety and respect for the environment, these are the elements that distinguish the apartments of the development.

tutti completamente ristrutturati ed elegantemente rifiniti con materiali di qualità, seguendo i più elevati standard di efficienza energetica.

Eccezionali finiture, materiali all'avanguardia, impianti di qualità, sicurezza e rispetto dell'ambiente, questi sono gli elementi che contraddistinguono gli appartamenti dello sviluppo.

	Tipologie Property type	Bilocali, trilocali, quadrilocali 1-2-3 bedroom apartments			
	Ascensore Lift	Si Yes		Condizionamento air conditioning	Si Yes
	Classe Energetica Energy Class	B			

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Piazza Giovanni Bovio - Napoli
081/2481149

Top properties

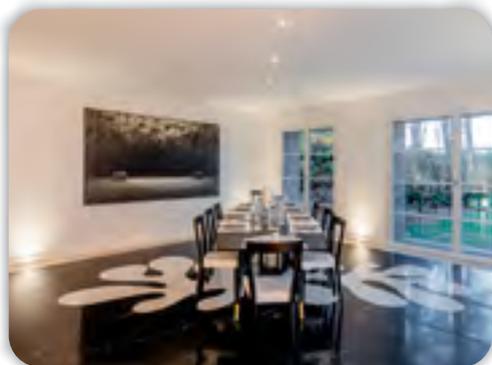


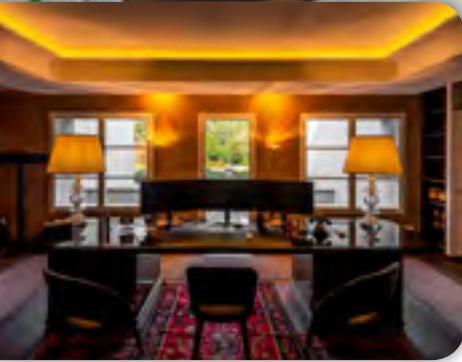
APPIANO GENTILE (CO)

Villa nel Villaggio della Pinetina

Un diamante incastonato in un anello di verde. Terminata nel 2018, questa dimora rappresenta un superbo mix di eleganza, funzionalità ed esclusività. La raffinatezza delle finiture e quella dello stile, l'utilizzo di materiali e sistemi più all'avanguardia, la completezza dell'offerta, sono gli elementi primari che rendono questo immobile un punto di riferimento per chi sia alla ricerca di un'esperienza emozionante.

Nulla è lasciato al caso, ogni elemento ed ogni spazio è stato pensato, progettato e realizzato con grande cura e attenzione. Dalla distribuzione dello spazio, alla personalizzazione delle finiture sulla base della destinazione.





APPIANO GENTILE (CO)

*Villa
in Pinetina village*

A diamond set in a ring of green. Completed in 2018, this residence represents a superb mix of elegance, functionality and exclusivity. The refinement of the finishes and that of the style, the use of the most advanced materials and systems, the completeness of the offer, are the primary elements that make this property a reference point for those looking for an exciting experience.

Nothing is left to chance, every element and every space has been conceived, designed and built with great care and attention. From the distribution of space, to the customization of finishes based on the destination.

The style is modern and sophisticated, large space that makes up every environment of the villa, arranged on three floors connected by elevator was designed with the intent to combine the social and representation, has ample living space both inside and outside.

The property includes a large garage and a series of storage rooms and technical.

Lo stile è moderno e ricercato, ampio lo spazio che costituisce ogni ambiente della villa disposta su tre piani collegati da ascensore è stata ideata con l'intento di coniugare la socialità e la rappresentanza, presenta ampi spazi living sia all'interno che all'esterno.

Completa la proprietà la grande autorimessa ed una serie di locali deposito e tecnici.

Piano Floor	0,1	Superficie Dimension	1400mq 213sqm
Numero Locali Number of Rooms	10	Terrazzi Terraces	2
Camere da Letto Bedrooms	7	Ascensore Lift	Disponibile Available
Bagni Baths	5	Giardino Garden	Privata Private
Classe Energetica Energy Class	NC	Spa e Area Fitness Spa and Fitness Area	Disponibile Available

6.500.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Via Sant'Andrea, 10/A - Milano
02/775547

Top properties



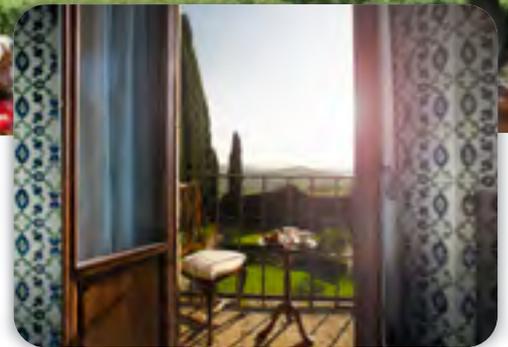
BARBERINO VAL D'ELSA (FI)

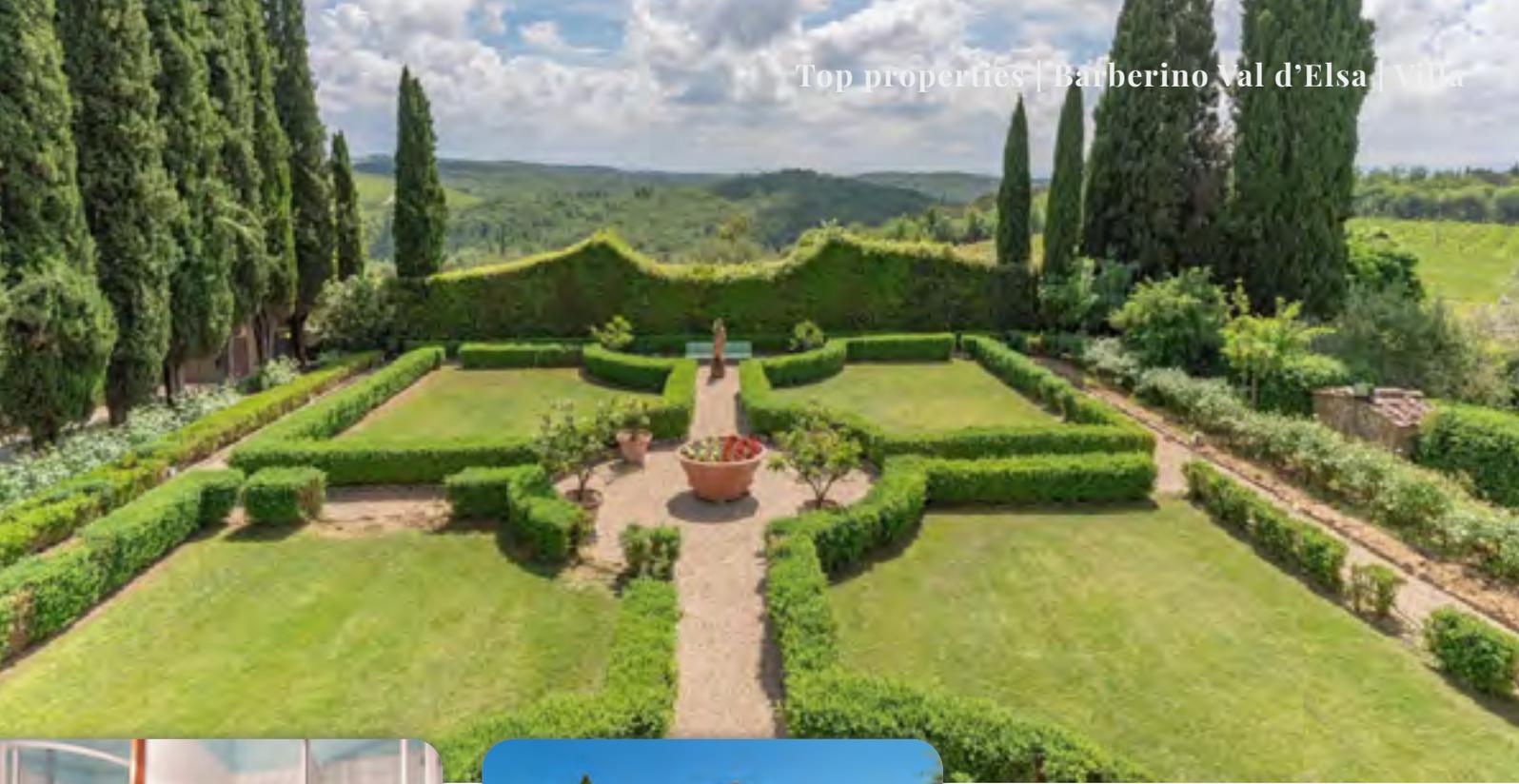
Tenuta Barberino Val d'Elsa (Chianti)

Elegante complesso residenziale con dimora storica in Chianti.

Antico Borgo di epoca medievale ubicato nel cuore della regione del Chianti Classico nei dintorni di Firenze.

L'intero compendio immobiliare, è stato totalmente ristrutturato dagli attuali proprietari in epoca recente e da allora utilizzato come struttura ricettiva di lusso. Comprende una Villa storica risalente al 1037 circondata da un lussureggiante giardino all'italiana con accesso privato tramite un bellissimo viale adornato di cipressi, una grande casa colonica con 4 ampie





BARBERINO VAL D'ELSA - FLORENCE

Manor Barberino in Val d'Elsa (Chianti)

Elegant residential complex with historical residence in Chianti.

Ancient medieval village located in the heart of the Chianti Classico region near Florence.

The entire property has been totally renovated by the current owners in recent times and since then used as a luxury accommodation facility. It includes a historic villa dating back to 1037 surrounded by a lush Italian garden with private access through a beautiful avenue adorned with cypress trees, a large farmhouse with 4 large bedrooms used as Bed & Breakfast and 5 apartments, 2 of which are completely independent. Each apartment has a private outdoor space with patio and garden. There are also 2 swimming pools, a small rural outbuilding used as a reception, a warehouse and a beautiful park adorned with flowers and native plants. The total living area is 1,500 square meters while the land is equal to 2 hectares and includes a beautiful olive grove with 200 plants in production. The property is completely fenced and equipped with alarm system.

camere da letto adibita a Bed & Breakfast e 5 appartamenti di cui 2 completamente indipendenti. Ogni alloggio è dotato di spazio privato esterno con patio e giardino.

Vi sono inoltre 2 piscine, un piccolo annesso rurale ad uso reception, un magazzino ed un magnifico curatissimo parco ornato di fiori e piante autoctone. La superficie abitativa complessiva è pari a 1.500 mq mentre il terreno è pari a 2 ettari e comprende una bellissima uliveta con 200 piante in produzione. La proprietà è completamente recintata e dotata di sistema di allarme.

Piano Floor	0,12	Superficie Dimension	1500mq 1500sqm
Numero Locali Number of Rooms	44	Terrazzi Terraces	2
Camere da Letto Bedrooms	23	Posto auto Parking space	4
Bagni Baths	26	Giardino Garden	Privata Private
Classe Energetica Energy Class	G		

**TRATTATIVA
RISERVATA**

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Va A. La Marmora, 32 - Firenze
055/4633502

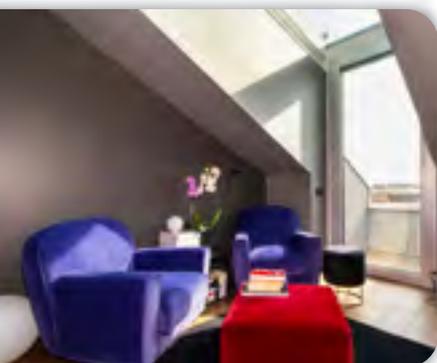
Top properties

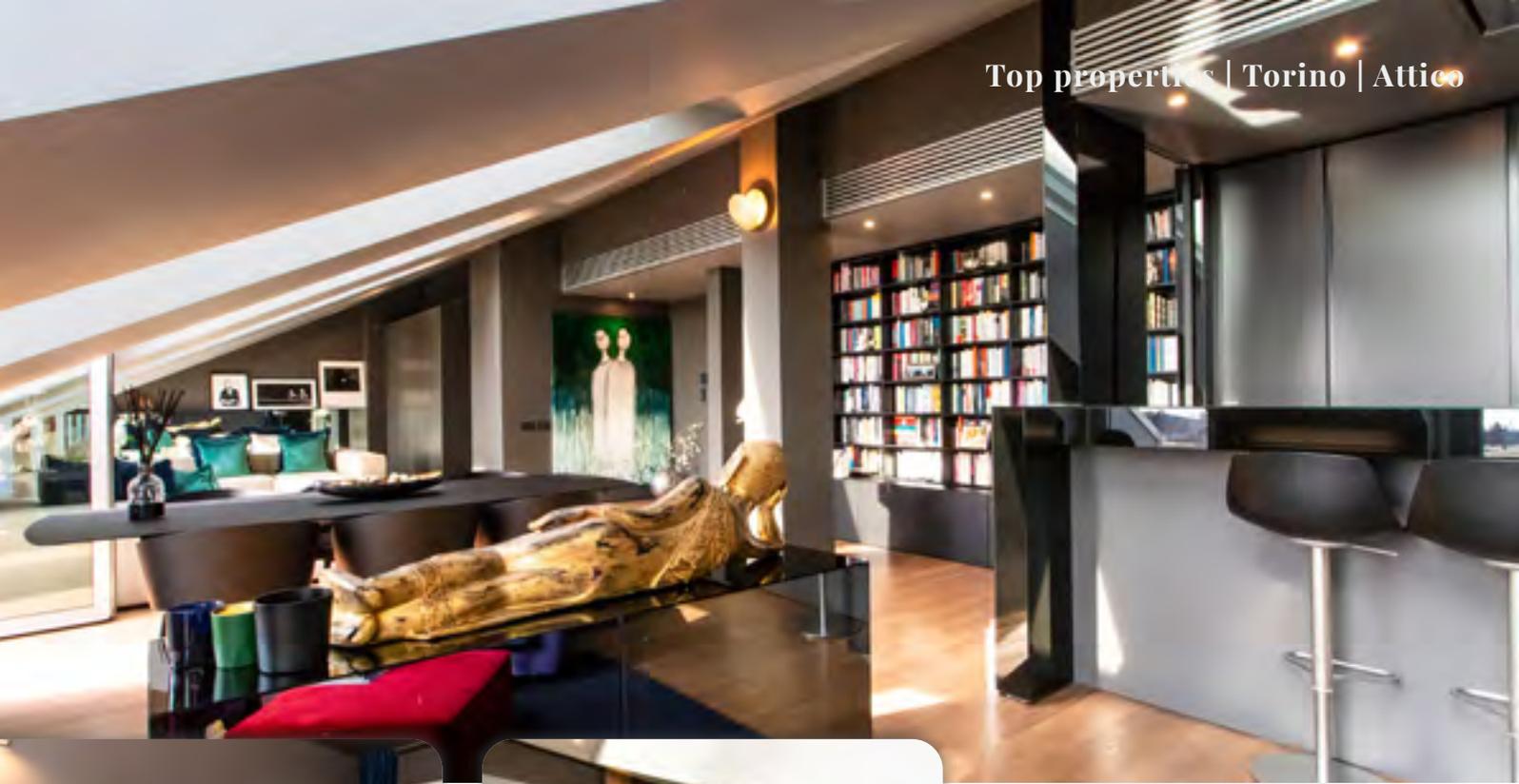


TORINO

Attico in Via Cernaia

All'ultimo piano dell'esclusiva residenza LINKCITTADELLA, appartamento unico e prestigioso. L'edificio, oggetto di trasformazione e ristrutturazione nel 2013, si integra armonicamente con la compattezza dell'architettura di inizi Novecento e appare come un riuscito esempio di sintesi tra passato e contemporaneità ancora rivolta al futuro. Utilizzando materiali di pregio e una dotazione impiantistica tecnologicamente molto avanzata, è stato possibile raggiungere la classe energetica A in ogni appartamento.





TURIN

Penthouse in Via Cernaia

On the top floor of the exclusive LINKCITADELLA residence, a unique and prestigious apartment. The building, which was transformed and renovated in 2013, integrates harmoniously with the compactness of the architecture of the early twentieth century and appears as a successful example of synthesis between past and contemporary still facing the future. Using high quality materials and a very advanced technological plant equipment, it was possible to reach the energy class A in each apartment. The solution that we present is composed of entrance hall, triple open space lounge, in which have been prepared spaces for the dining area and TV area, all surrounded from the sequence of bright and innovative dormers almost entirely glazed that give plenty of light to the entire living area. The open kitchen is complete with custom furniture. The sleeping area, which is accessed by hallway, consists of a double bedroom, two bathrooms and a balcony. The property is equipped with furniture of the highest level and excellent living comfort guaranteed by innovative air treatment systems, air conditioning, heating and a high level of soundproofing.

La soluzione che vi presentiamo è composta da ingresso, salone triplo open space, nel quale sono stati predisposti gli spazi per la zona pranzo e la zona tv, il tutto circondato dalla sequenza di luminosi ed innovativi abbaini quasi interamente vetrati che donano moltissima luce a tutta la zona giorno. La cucina a vista è completa di mobili su misura. La zona notte, alla quale si accede tramite disimpegno, è composta da una camera matrimoniale, doppi servizi e balcone. L'immobile è dotato di arredamento di altissimo livello ed un eccellente comfort abitativo garantito da innovativi impianti di trattamento aria, condizionamento, riscaldamento e da un elevato livello di insonorizzazione.

1.250.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Via Vittorio Alfieri, 11 - Torino
011/5625617

Piano Floor	6	Superficie Dimension	213mq 213sqm
Numero Locali Number of Rooms	4	Terrazzi Terraces	1
Camere da Letto Bedrooms	1	Ascensore Lift	Disponibile Available
Bagni Baths	2	Portineria Concierge	Disponibile Available
Classe Energetica Energy Class	A+	Arredo design Design furniture	Disponibile Available

Top properties



ALASSIO (SV)

Villa in Via Julia Augusta

Situata a pochi minuti dal mare, esattamente a metà strada tra Albenga ed Alassio, questa spettacolare villa è il connubio perfetto tra lusso, comodità, semplicità e natura contornata da una sensazionale vista mare sull'isola Gallinara.

Al piano terra troviamo la zona giorno con l'ingresso ed una cucina abitabile, la sala da pranzo, il bagno a servizio della zona giorno ed una camera da letto, il soggiorno doppio dal quale si accede ad una parte del vastissimo giardino frontemare che circonda l'intera villa.





ALASSIO - SAVONA

Villa in Via Julia Augusta

Located a few minutes from the sea, exactly halfway between Albenga and Alassio, this spectacular villa is the perfect combination of luxury, comfort, simplicity and nature surrounded by a sensational sea view of the island Gallinara.

On the ground floor we find the living area with the entrance and a kitchen, the dining room, the bathroom serving the living area and a bedroom, the double living room from which you access to a part of the vast front garden that surrounds the entire villa. Through an internal staircase leads to the sleeping area on the upper floor, where there are 3 bedrooms, a tiled bathroom and finally a fourth bedroom of 30 sqm with double French windows, which overlooks a balcony from which you can enjoy a wonderful panoramic view. The villa is in a good state of maintenance with beautiful terracotta floors, new windows with double glazing and central heating and a pleasant fireplace. Complete the property of the precious uncovered parking spaces.

1.500.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Via XX Settembre 28 – Genova
010/5530233

Tramite una scala interna si accede alla zona notte al piano superiore, nella quale troviamo 3 camere da letto, un bagno piastrellato ed infine una quarta camera da letto di 30 mq circa con doppia porta finestra, che affaccia direttamente su un balcone dal quale si può godere di una meravigliosa vista panoramica.

La villa si presenta in buono stato di manutenzione con bei pavimenti in cotto, infissi nuovi con doppi vetri e riscaldamento autonomo ed un piacevolissimo camino. Completano la proprietà dei preziosi posti auto scoperti.

Piano Floor	0,1	Superficie Dimension	300mq 300sqm
Numero Locali Number of Rooms	8	Terrazzi Terraces	1
Camere da Letto Bedrooms	5	Giardino Garden	Privata Private
Bagni Baths	2	Classe Energetica Energy Class	G

Top properties

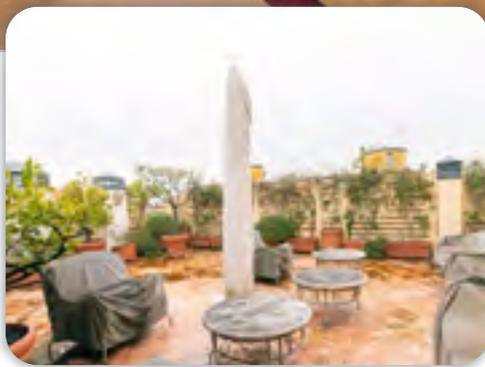
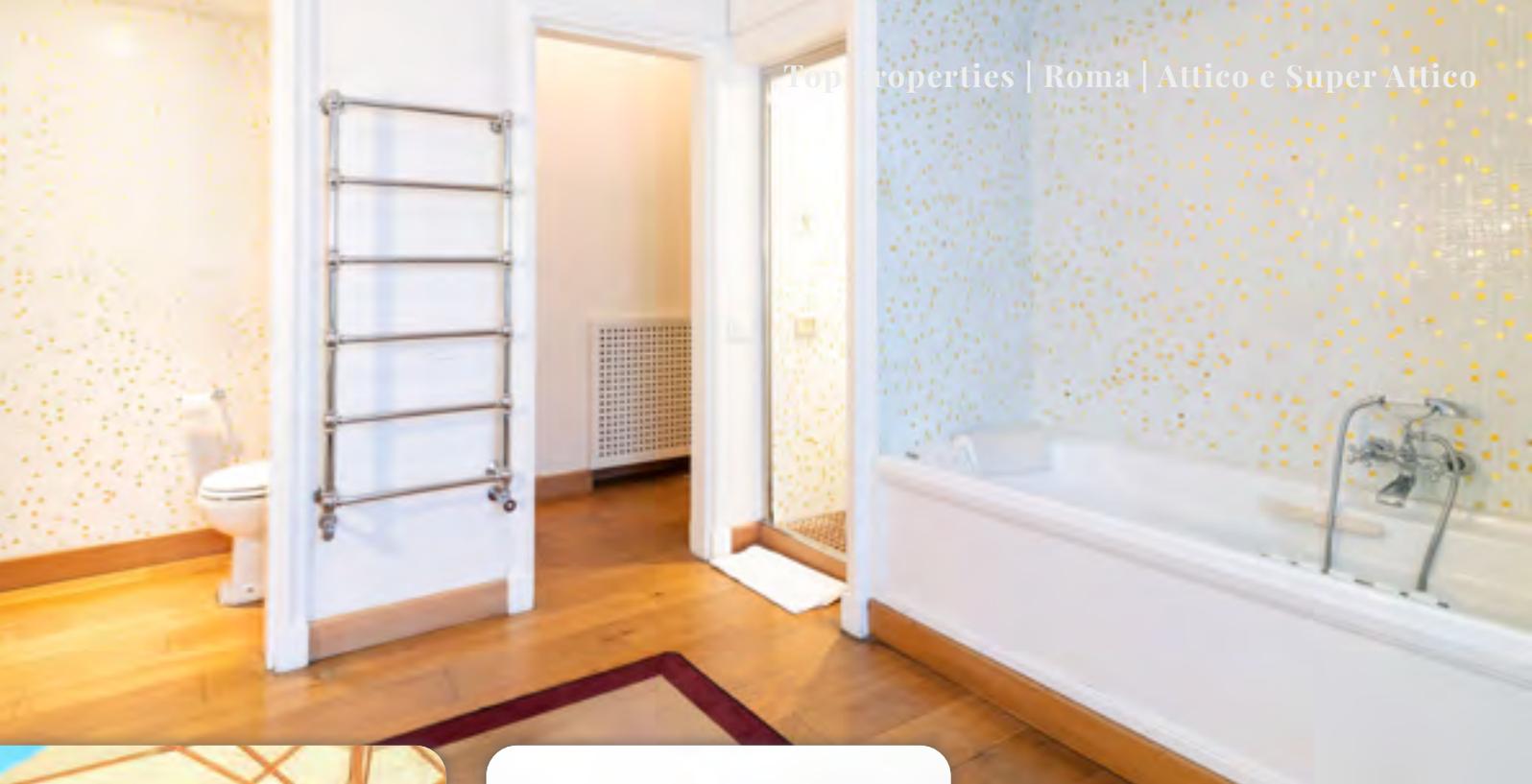


Attico e Super Attico in Via Germanico

Attico e super Attico nel cuore del quartiere Prati con vista panoramica posto al quinto e sesto piano. L'appartamento, elegantemente rifinito, ha un' ampia zona giorno di rappresentanza ed una elegante piattaforma elevatrice che collega al terrazzo sovrastante; una tecnologica ed ampia cucina con annessa camera di servizio con bagno completa la parte giorno.

Nella zona notte, oltre alla camera padronale con ampio servizio con SPA, sono presenti due cabine armadio; altre due camere da letto con relativi servizi completano la parte notte.





ROME

**Attic/Penthouse
in Via Germanico**

Penthouse and super Penthouse in the heart of the Prati district with a panoramic view on the fifth and sixth floor.

The elegantly finished apartment has a large representative living area and an elegant lift platform that connects to the terrace above; a technological and large kitchen with an adjoining service room with bathroom completes the day area.

In the sleeping area, in addition to the master bedroom with large bathroom with SPA, there are two walk-in closets; two other bedrooms with relative services complete the night area. On the upper floor, in addition to a large terrace equipped with a kitchen and with relaxation and sunbathing areas, there is a gym and a service area. To ensure maximum comfort, the property also has two internal reserved parking spaces.

Al piano superiore oltre ad un' ampia terrazza attrezzata con cucina e con spazi relax e prendisole, troviamo un locale palestra e una zona di servizio.

A garantire la massima comodità la proprietà dispone inoltre di due posti auto interni riservati.

2.900.000 €

SCOPRI IL PROGETTO >

SANTANDREA
luxury houses

Viale di Villa Grazioli, 23 - Roma
T. 06 32.69.891

Piano Floor	5	Superficie Dimension	332mq 332sqm
Numero Locali Number of Rooms	5	Terrazzi Terraces	1
Camere da Letto Bedrooms	3	Ascensore Lift	Disponibile Available
Bagni Baths	4	Posto auto Parking space	2
Classe Energetica Energy Class	E		

Top properties



Attico in Via del Corso

In posizione dominante ed introvabile proponiamo la vendita di uno splendido Attico di 290mq con terrazze panoramiche di circa 300 mq composto da: Salone di 80 mq con sei finestre, quattro camere da letto, 2 bagni, cucina abitabile.

All'attico si accede direttamente con l'ascensore, i terrazzi esterni di cui è dotato l'appartamento, sono dislocati su più livelli, e conferiscono all'immobile una vivibilità senza





ROME

**Penthouse
in Via del Corso**

In a dominant position and introvabile propose the sale of a beautiful penthouse of 290sqm with panoramic terraces of about 300 square meters consisting of: 80 sqm living room with six windows, four bedrooms, 2 bathrooms, kitchen. T

he penthouse is accessed directly by elevator, the outdoor terraces with which the apartment is equipped, are spread over several levels, and give the property a livability unparalleled, also with the ability to install a large outdoor area you will have the feeling of living in a villa at high altitude. Complete the property n.2 parking spaces in the basement of the building.

eguali, inoltre con la possibilità di installare un ampio dehor si avrà la sensazione di vivere in una villa in alta quota.

Completa la proprietà n.2 posti auto al piano interrato dell'edificio.

4.700.000 €

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Viale di Villa Grazioli, 23 - Roma
T. 06 32.69.891

Piano Floor	5	Superficie Dimension	332mq 332sqm
Numero Locali Number of Rooms	5	Condizionamento air conditioning	Si Yes
Camere da Letto Bedrooms	4	Ascensore Lift	Disponibile Available
Bagni Baths	2	Posto auto Parking space	2
Riscaldamento Auton. Autonomous heating	Si Yes	Classe Energetica Energy Class	G

Top properties

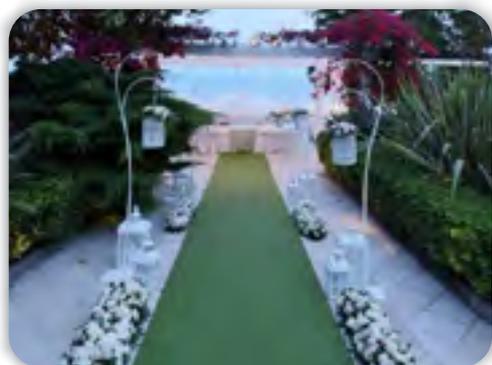
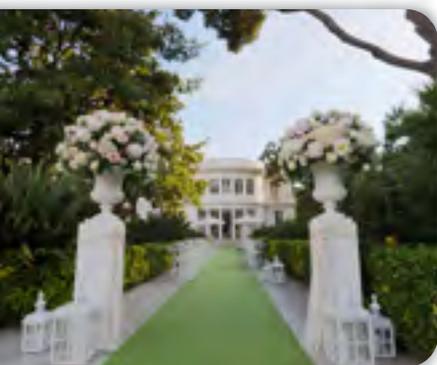


NAPOLI

Villa Scipione in Via Capece a Posillipo

Villa Scipione in principio è stata la residenza privata di un'importante famiglia napoletana, per poi essere adibita a location per eventi riservati ed esclusivi.

Inserita nel magnifico scenario di Posillipo, Villa Scipione è un'antica dimora circondata da un meraviglioso giardino con piante lussureggianti. E' stata una delle prime ville ad essere edificata in via Scipione Capece, sorge in posizione sopraelevata sul livello del mare e gode,





NAPLES

***Villa Scipione in Posillipo,
Via Capece***

Villa Scipione in the beginning was the private residence of an important Neapolitan family, then it was used as a location for private and exclusive events. Set in the magnificent scenery of Posillipo, Villa Scipione is an ancient residence surrounded by a wonderful garden with lush plants.

It was one of the first villas to be built in via Scipione Capece, it rises in an elevated position above sea level and enjoys, from its magnificent terraces an exceptional panorama that sweeps, touching all points of the gulf, from Vesuvius to Capri.

The villa has a regular plant, spread over several levels and has two driveways that access to squares in front of the villa convenient to accommodate guests and make any loading and unloading operations.

dalle sue magnifiche terrazze un panorama eccezionale che spazia, toccando tutti i punti del golfo, dal Vesuvio a Capri.

La Villa ha una pianta regolare, si sviluppa su più livelli ed ha due ingressi carrabili che accedono a piazzali antistanti la villa comodi per accogliere gli ospiti ed effettuare eventuali operazioni di carico/scarico.

Piano Floor	0,1,2	Superficie Dimension	1000mq 1000sqm
Numero Locali Number of Rooms	15	Terrazzi Terraces	2
Camere da Letto Bedrooms	4	Posto auto Parking space	4
Bagni Baths	11	Giardino Garden	Privata Private
Classe Energetica Energy Class	G		

**TRATTATIVA
RISERVATA**

[SCOPRI IL PROGETTO >](#)

SANTANDREA
luxury houses

Piazza Giovanni Bovio - Napoli
02/775547

Intervista a **Emiliano Di Bartolo**, fondatore, azionista e Amministratore Delegato di Gabetti Short Rent.

Come nasce Gabetti Short Rent e su quale segmento di mercato è specializzata?

Siamo nati nel 2019, anno in cui assieme ad Antonio Ferrara abbiamo deciso di fondare una proptech company attiva nel settore dell'hospitality di immobili di lusso con il marchio Gabetti Short Rent. Ci occupiamo principalmente di valorizzare i grandi patrimoni immobiliari appartenenti a fondi, banche, assicurazioni, sviluppatori, ma anche singoli proprietari, che possono affidarci i propri immobili per una gestione mirata anche per brevi periodi. La società ha come presidente Marco Speretta, che ricopre anche la carica di Direttore Generale di Gabetti Property Solutions e AD delle reti Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi Immobiliare, come CFO Antonio Ferrara, che è anche AD di Monety, società del Gruppo Gabetti, mentre io, oltre esserne azionista, ricopro il ruolo di Amministratore Delegato.

Com'è organizzato il modello di business Gabetti Short Rent e che servizi offre?

Oggi rappresentiamo un unicum nell'ambito dei Property Manager, avendo come core business lo short rent dei soli immobili di lusso, con un valore medio di mercato che si attesta attorno ai 2,5 milioni di euro per unità e con un ticket medio di circa 7.000 euro/settimana.

Tra i driver di crescita su cui puntiamo ci sono sicuramente l'ampliamento e la diversificazione del portafoglio immobiliare: dopo la fase di start-up, infatti, tra il 2020 e il 2021 abbiamo ulteriormente incrementato il nostro patrimonio immobiliare in gestione, il cui valore oggi supera gli 83 milioni di euro, con una presenza nelle principali località turistiche esclusive italiane e tra le più importanti location a livello internazionale, con 29 ville di lusso sull'isola di St. Barth nei Caraibi e 47 ville di lusso sull'isola di Ibiza. Puntiamo, inoltre, a un'espansione geografica attraverso l'acquisizione di



*Interview with
Emiliano Di Bartolo,
founder, shareholder
and Managing Director
of Gabetti Short Rent.*

How was Gabetti Short Rent born and which market segment do you specialize in?

We were born in 2019, the year in which together with Antonio Ferrara we decided to found a proptech company active in the hospitality sector of luxury properties under the brand Gabetti Short Rent. We mainly deal with enhancing the value of large real estate assets belonging to funds, banks, insurance companies, developers, but also individual owners, who can entrust us their properties for a targeted management even for short periods. The company's Chairman is Marco Speretta, who is also the General Manager of Gabetti Property Solutions and CEO of the Gabetti Franchising Agency, Professionecasa and Grimaldi Immobiliare networks. The CFO is Antonio Ferrara, who is also CEO of Monety, a Gabetti Group company, while I am not only a shareholder but also the Managing Director.

How is Gabetti Short Rent's business model organised and what services does it offer?

Today we are unique in the Property Manager sector, having as our core business the short rent of luxury properties only, with an average market value of around 2.5 million euro per unit and an average ticket of about 7,000 euro/week.

Among the growth drivers on which we focus there are certainly the expansion and



diversification of the real estate portfolio: after the start-up phase, in fact, between 2020 and 2021 we have further increased our real estate assets under management, whose value now exceeds 83 million euros, with a presence in the main exclusive Italian tourist resorts and among the most important locations internationally, with 29 luxury villas on the island of St. Barth in the Caribbean and 47 luxury villas on the island of Ibiza. We are also aiming at a geographical expansion through the acquisition of properties in new exclusive locations in Italy and through the creation of commercial partnerships abroad. Having a scalable business model in the main exclusive and luxury tourist locations, we intend to expand our organizational structure with the inclusion of business developers and qualified personnel for operational activities. We also aim to develop the corporate segment, to establish more and more the short, medium and long rentals of business apartments as an alternative formula for business travel, with services dedicated to managers and executives who travel for business and are accustomed to the standards of a 4 or 5 star hotel in strategic locations.

Why did you decide to list?

We chose to go public because we believe that this operation can give an important boost to the growth of our company, supporting our development plans and raising capital to consolidate our leadership in a market with great potential. The capital raised will be used, first of all, to expand and diversify the real estate portfolio that we manage and which today exceeds 83 million euros in value. We also want to expand geographically, nationally and internationally, as well as to strengthen our organizational structure, with the inclusion of business developers and qualified personnel for operational activities and - at the same time - with investments and marketing actions. Finally, we aim to develop the Corporate Houses business line, primarily through the acquisition of high-end properties, with the aim of entering the hospitality market for business travelers. In synergy with the entire team of advisors who are supporting us in this process - Ambromobiliare (Financial Advisor), Banca Finnat (Nomad and Global Coordinator), BDO Italia (Auditing Company) and Nctm (Legal Advisor) - we aim to be listed on the Stock Exchange by the summer.

Why choose this moment for the listing, given the difficulties due to the pandemic?

Our mission is to increase the profitability of our assets, through constant maintenance and

immobili in nuove location esclusive in Italia e tramite la creazione di partnership commerciali all'estero. Forti di avere un business model scalabile nelle principali location turistiche esclusive e di lusso, abbiamo intenzione di ampliare la nostra struttura organizzativa con l'inserimento di business developer e personale qualificato per le attività operative. Puntiamo anche a sviluppare il segmento corporate, per affermare sempre più gli affitti brevi, medi e lunghi di business apartments come formula alternativa per i viaggi di lavoro, con servizi dedicati a manager e dirigenti che si spostano per business e sono abituati a standard di un hotel a 4 o 5 stelle in location strategiche.

Perché avete deciso di quotarvi?

Abbiamo scelto lo sbarco in Borsa perché riteniamo che quest'operazione possa dare un importante impulso alla crescita della nostra società, sostenendo i nostri piani di sviluppo e raccogliendo capitali per consolidare la nostra leadership in un mercato dalle grandi potenzialità. I capitali raccolti saranno destinati anzitutto all'ampliamento e alla diversificazione del portafoglio immobiliare che gestiamo e che oggi supera gli 83 milioni di euro di valore. Desideriamo, inoltre, espanderci geograficamente, a livello nazionale e internazionale, oltre a potenziare la nostra struttura organizzativa, con l'inserimento di business developer e personale qualificato per le attività operative e - al contempo - con investimenti e azioni di marketing. Puntiamo, infine, a sviluppare la linea di business Corporate Houses, in primis attraverso l'acquisizione di immobili di fascia alta, con l'obiettivo di entrare nel mercato dell'hospitality rivolta ai business travellers.

In sinergia con tutto il team di advisor che ci sta affiancando in questo percorso - Ambromobiliare (Advisor finanziario), Banca Finnat (Nomad e Global Coordinator), BDO Italia (Società di revisione) e Nctm (Advisor legale) - puntiamo a uno sbarco in Borsa entro l'estate.

Perché scegliere questo momento per la quotazione, viste le difficoltà dovute alla pandemia?

Perché crediamo di proporci sul mercato con un modello di business unico, sia per la clientela privata, sia per quella corporate. Grazie al piano vaccinale mondiale, ritorneremo progressivamente a una vita normale: un new normal che sempre più muterà il quotidiano nostro e delle nostre famiglie e che ci porterà a scegliere

forme e modalità di vacanza – o di lavoro, per alcuni periodi lontano dalle città – in tempi e momenti sempre più flessibili e svincolati dai periodi “tradizionali”.

Noi saremo già pronti per assecondare e soddisfare anche questa evoluzione di stile e di vita.”



A chi si rivolge Gabetti Short Rent e chi sono i vostri clienti di riferimento?

La nostra società opera attraverso due linee di business. La prima è Gabetti Short Rent - Luxury Houses che offre servizi dedicati a clientela privata per la gestione in full outsourcing di immobili di altissimo pregio destinati allo short rent. I building dall'alto valore commerciale e localizzati in location turistiche esclusive sono destinati ai cosiddetti “High Net Worth Individuals” (HNWI), che ricercano un livello di privacy e comfort non percepiti nella vacanza in hotel. I nostri immobili sono indipendenti e con metratura ampia, superiore ai 250 mq, in location di prestigio ad alto richiamo turistico, con finiture e una posizione di pregio come vista panoramica, vista mare, ecc., con presenza di piscina o vasca idromassaggio e in prossimità di parchi e giardini autonomi e di grandi dimensioni.

La seconda linea di business è Gabetti Short Rent - Corporate Houses che offre a investitori e sviluppatori servizi di gestione in full outsourcing di pacchetti di unità immobiliari destinate allo short, medium e long rent, per una clientela che si sposta per motivi di lavoro e per brevi periodi, e che ricerca la qualità di un hotel a 4-5 stelle in location strategiche. Gestiamo business apartments localizzati all'interno di medesimi buildings, o porzioni di immobili, così da ridurre tempi e costi di gestione, e situati nelle principali città strategiche italiane lungo l'asse dell'alta velocità, in ordine di importanza strategica Milano, Roma, Bologna, Firenze, Napoli e Torino.

Il nostro business model offre la garanzia di un capitale circolante operativo negativo, perché ci consente di incassare in anticipo i canoni di affitto dagli utenti finali e, successivamente, pagare proprietari e fornitori.

Noi saremo già pronti per assecondare e soddisfare anche questa evoluzione di stile e di vita.”

Quali sono i trend sul mercato degli affitti brevi a Milano e nel resto d'Italia?

Lo short renting è un settore in crescita e dalle grandi potenzialità, come confermato di recente anche dal grande successo dalla IPO di Airbnb. In Europa l'Holiday Rental è stato fortemente influenzato dalla pandemia da Covid-19, come tutto il mercato turistico, nonostante ciò, le stime prevedono una ripresa nel 2021, per tornare

enhancement, but also through the disposal of assets at the end of the cycle to generate liquidity to support our future investments or those of our parent company.

Among our values, which reflect those of Reale Group, there are sustainability and innovation; they also determine our distinctive positioning, which we want to consolidate by capitalizing on the trend of increasing importance of the home environment and the growing expectation in terms of services. For this reason we intend to strengthen the work of Reale Immobili in an ambitious perspective of continuous improvement not only of the common environment, but also of the communities and cities where we are present.

Who does Gabetti Short Rent target and who are your reference clients?

Our company operates through two lines of business. The first one is Gabetti Short Rent - Luxury Houses, which offers services dedicated to private clients for the full outsourcing management of high quality properties for short rent. The buildings of high commercial value and located in exclusive tourist locations are intended for the so-called “High Net Worth Individuals” (HNWI), who are looking for a level of privacy and comfort not perceived in a hotel vacation. Our properties are independent and have a large surface area of more than 250 sqm, in prestigious locations with high tourist appeal, with prestigious finishes and locations such as panoramic views, sea views, etc., with the presence of a swimming pool or Jacuzzi and in the vicinity of autonomous and large parks and gardens.

The second line of business is Gabetti Short Rent - Corporate Houses which offers investors and developers management services in full outsourcing of packages of real estate units intended for short, medium and long rent, for clients who move for business reasons and for short periods, and who are looking for the quality of a 4-5 star hotel in strategic locations. We manage business apartments located within the same buildings, or portions of buildings, so as to reduce time and costs of management, and located in the main strategic Italian cities along the axis of high speed, in order of strategic importance Milan, Rome, Bologna, Florence, Naples and Turin.

Our business model offers the guarantee of a negative operating working capital, because it allows us to collect in advance the rents from the end users and, subsequently, to pay the owners and suppliers.

Gabetti

SHORT RENT

What are the trends in the short term rental market in Milan and the rest of Italy?

Short renting is a growing sector with great potential, as confirmed recently by the great success of Airbnb IPO. In Europe the Holiday Rental has been strongly influenced by the Covid-19 pandemic, as the whole tourism market, despite this, estimates predict a recovery in 2021, to return to 2019 levels by 2023. The short rent sector, according to Aigab's data, represents in Italy a set of over 550 thousand houses, compared to 5,7 million houses available, neither rented nor rented continuously, as it emerges from the Agenzia delle Entrate, which could be instead entrusted to property managers to be rented in short rent. This is a phenomenon that in Italy concerns not only large urban centers, as in the rest of Europe, but also small towns with a tourist vocation. In particular, the luxury real estate market differs in target and logic from the residential mass market, as it is aimed at a clientele of High Net Worth Individuals and has as its object properties of particular value and uniqueness, which include 2,5 million luxury properties, including villas, castles and historic buildings, amounting to about 7% of the housing stock.

It must also be considered that the pandemic scenario has increased "proximity tourism", connected to the need of a high level of clientele that has chosen alternative forms of renting that guarantee greater privacy and less contact with other people than hotels. According to data compiled by Santandrea Luxury Houses, following the Covid-19 pandemic, during the summer of 2020, there has in fact been an increase in requests for luxury properties, with regard to both buying, selling and renting properties, with particular reference to villas with swimming pool.

ai livelli del 2019 entro il 2023. Il settore degli affitti brevi, secondo i dati di Aigab, rappresenta in Italia un insieme di oltre 550 mila case, a fronte di 5,7 milioni di abitazioni a disposizione, né affittate né locare continuamente, come emerge dall'Agenzia delle Entrate, che potrebbero essere invece essere affidate a property managers da locare in short rent. Si tratta di un fenomeno che in Italia riguarda non solo i grandi centri urbani, come nel resto d'Europa, ma anche i piccoli centri a vocazione turistica. In particolare, il mercato immobiliare del lusso si distingue per target e logiche dal residenziale mass market, poichè si rivolge a una clientela di High Net Worth Individuals e ha come oggetto proprietà di particolare pregio e unicità, che contano 2,5 milioni di immobili signorili, tra cui ville, castelli e palazzi storici, pari a circa il 7% dello stock di abitazioni.

Bisogna anche considerare che lo scenario pandemico ha incrementato il «turismo di prossimità», connesso alla esigenza di una fascia alta di clientela che ha scelto forme di locazione alternativa che garantiscono maggiore privacy e minore contatto con altre persone rispetto agli hotel. Secondo i dati elaborati da Santandrea Luxury Houses, a seguito della pandemia Covid-19, durante l'estate 2020, si è registrato infatti un incremento delle richieste di proprietà di lusso, riguardo sia alla compravendita, sia all'affitto di immobili, con particolare riferimento alle ville con piscina.

Short rent



SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

Villa Clara

Bellissima Villa a Santa Margherita Ligure con magnifica vista mare completamente ristrutturata con finiture di lusso composta da 4 camere matrimoniali, 1 camera con 2 letti singoli, 4 bagni, soggiorno, cucina e una splendida suite sulla piscina con camera matrimoniale, cucina e bagno.

Grande piscina con vista panoramica e vasca idromassaggio per 5 persone.





SANTA MARGHERITA LIGURE - GENOVA

Villa Clara

Beautiful Villa in Santa Margherita Ligure with magnificent sea view completely renovated with luxury finishes composed of 4 double bedrooms, 1 bedroom with 2 single beds, 4 bathrooms, living room, kitchen and an elegant suite on the pool with double bedroom, kitchen and bathroom. Large swimming pool with panoramic view and Jacuzzis for 5 people.

Complete the property a large garden of 1500 sqm, terraces with a sitting area in front of the living room with a magnificent sea view.

The villa is only 700 m from the centre, shops, restaurants and beaches. Located on a private road. Unique in its kind.

Completa la proprietà un grande giardino di 1500 mq, terrazze con una zona salotto di fronte al soggiorno con una magnifica vista sul mare.

La villa si trova a soli 700 mt dal centro, negozi, ristoranti e spiagge. Situato su una strada privata. Unica nel suo genere.

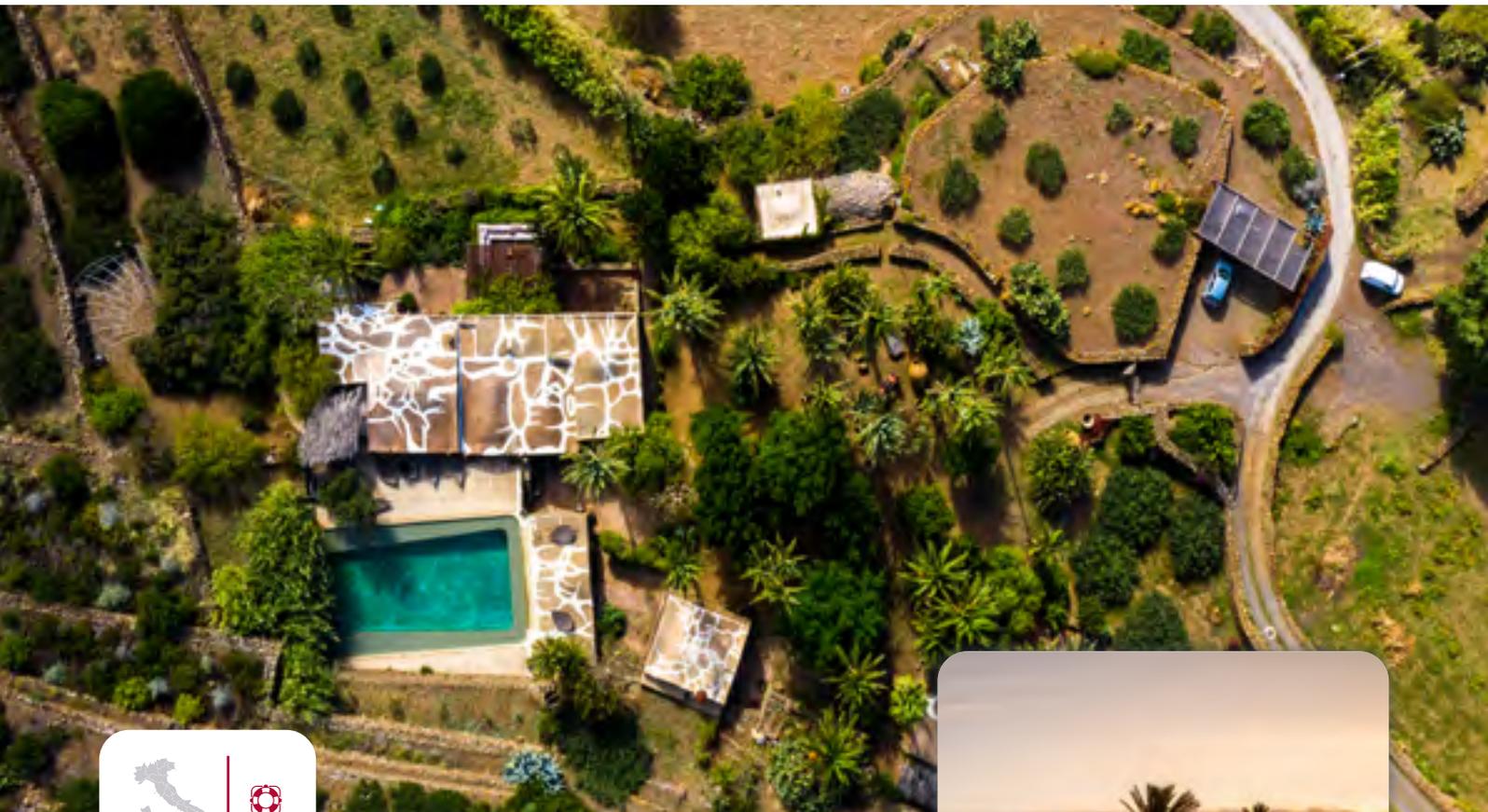
Piano Floor	0	Superficie Dimension	350mq 350sqm
Numero Locali Number of Rooms	10	Piscina Swimming pool	Privata Private
Camere da Letto Bedrooms	4	Giardino Garden	Privata Private
Bagni Baths	3	Posto auto Parking space	Si Yes

SCOPRI DI PIÙ >

Gabetti
SHORT RENT

via Bernardo Quaranta 40, Milano (Italia)
+39 02/7755327

Short rent



PANTELLERIA (TR)

Villa Monastero Vento

Questa villa di lusso è sita nella meravigliosa cornice dell'isola di Pantelleria. I giardini della tenuta (26 ettari) sono noti per essere i più belli dell'isola.

Attraversato da decine di sentieri e panchine in legno, il parco mediterraneo è ricco di palme, pini, ulivi, ma anche alberi di limone e vigneti.





PANTELLERIA - TRAPANI

Villa Monastero Vento

This luxury villa is located in the magic frame of Pantelleria's Island. The gardens of the estate (26 hectares) are known to be the most beautiful on the island.

Criss-crossed by dozens of paths and wooden benches, the Mediterranean park is filled with palms, pines, olive trees, as well as lemon trees and vineyards.

The garden boasts an idyllic swimming pool near the three largest dammusa on the estate. In this Pantelleria setting, the volcanic essence of the island hides breathtaking treasures.

La casa offre una privacy completa e una vista incredibile su tutto il nord-ovest di Ibiza e all'orizzonte le sagome di Maiorca a nord e la terraferma spagnola a ovest.

In 365 giorni dell'anno, gli ospiti potranno godere di un tramonto mozzafiato sul mare.

 Piano Floor	0, 1	 Superficie Dimension	2000mq 2000sqm
 Numero Locali Number of Rooms	10	 Posto auto Parking space	Si Yes
 Camere da Letto Bedrooms	5	 Giardino Garden	Privata Private
 Bagni Baths	5	 Piscina Swimming pool	Privata Private

SCOPRI DI PIÙ >

Gabetti
SHORT RENT

via Bernardo Quaranta 40, Milano (Italia)
+39 02/7755327

Short rent

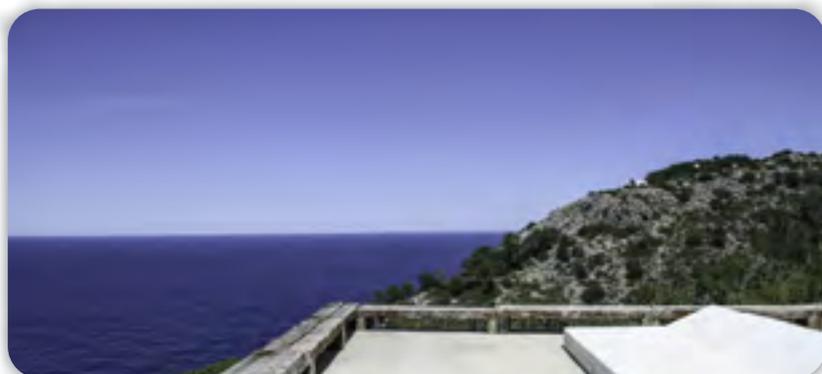
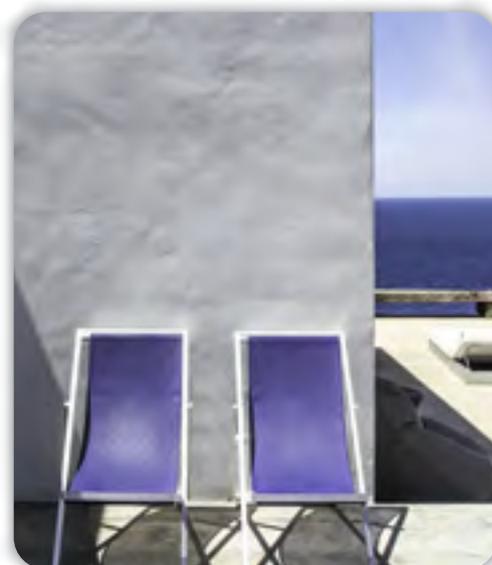


SAN MIGUEL (IBIZA)

Villa Blue Whale

Villa di design su più livelli con vista spettacolare sul mare, 750 mq costruita su 2100 mq di terreno. Situato sulla costa nord dell'isola.

La zona giorno si compone di: ingresso; sala da pranzo; toilette con doccia; cucina completamente attrezzata, 4 frigoriferi, lavatrice e asciugatrice; accesso alla zona pranzo esterna; soggiorno con camino (non può essere utilizzato) con divani, accesso alla zona piscina della





SAN MIGUEL - IBIZA

Villa Blue Whale

Multi-level design villa with spectacular sea views, 750 sqm built on 2100 sqm of land. Located on the north coast of the island.

The living area consists of: entrance hall; dining room; toilet with shower; fully equipped kitchen, 4 refrigerators, washer and dryer; access to the outdoor dining area; living room with fireplace (can not be used) with sofas, access to the pool area of the terrace; library of the living room with spectacular sea views.

The sleeping area includes 6 bedrooms all with en suite bathroom. In the outdoor area there is a swimming pool of 70 meters with a depth ranging from 1.20 to 2 meters, loungers, tables, areas covered by the sun. Fenced land and perimeter alarm.

terrazza; biblioteca del soggiorno con vista spettacolare sul mare.

La zona notte comprende 6 camere da letto tutte con bagno en suite. Nella parte esterna si colloca la piscina di 70 mt con una profondità che va da 1.20 a 2 mt, letini, tavoli, aree coperte dal sole. Terreno recintato e allarme perimetrale.

 Piano Floor	0, 1	 Superficie Dimension	750mq 750sqm
 Numero Locali Number of Rooms	10	 Posto auto Parking space	Si Yes
 Camere da Letto Bedrooms	6	 Giardino Garden	Privata Private
 Bagni Baths	3	 Piscina Swimming pool	Privata Private

[SCOPRI DI PIÙ >](#)

Gabetti
SHORT RENT

via Bernardo Quaranta 40, Milano (Italia)
+39 02/7755327

Short rent

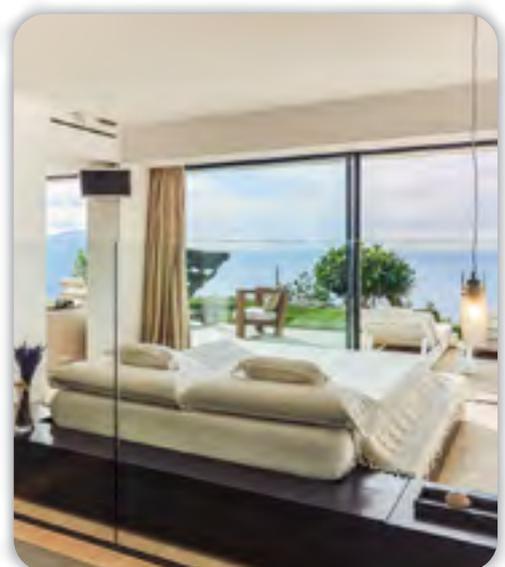
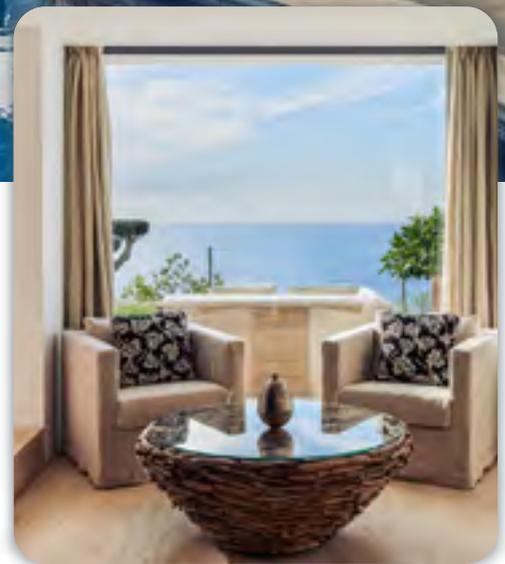


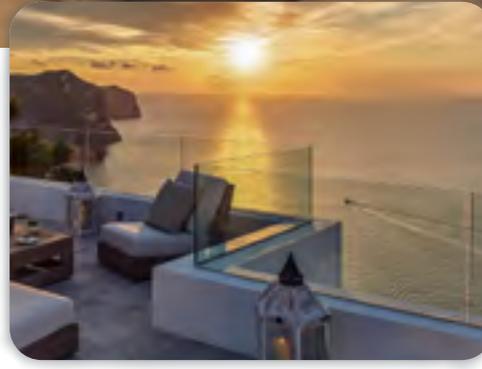
SAN MIGUEL (IBIZA)

Villa Muse

Situata a più di 150 metri sopra il Mar Mediterraneo come la casa più alta sulle scogliere di Na Xamena, questa villa offre una tenuta che immerge in un'atmosfera di tranquillità e di armonia.

La sua splendida architettura, l'impareggiabile vista sul mare a 360° e gli interni moderni offrono tutto ciò che ci si aspetta da una casa di lusso nelle isole più dinamiche ed eleganti d'Europa.





SAN MIGUEL - IBIZA

Villa Muse

Situated more than 150 metres above the Mediterranean Sea as the highest house on the cliffs of Na Xamena, this villa offers an estate that immerses you in an atmosphere of tranquillity and harmony. Its stunning architecture, unparalleled 360° sea views and modern interior offer everything you would expect from a luxury home in Europe's most dynamic and elegant islands.

The house offers complete privacy and incredible views across the north-west of Ibiza and on the horizon the silhouettes of Majorca to the north and the Spanish mainland to the west. On 365 days of the year, guests can enjoy breathtaking sunsets over the sea.

La casa offre una privacy completa e una vista incredibile su tutto il nord-ovest di Ibiza e all'orizzonte le sagome di Maiorca a nord e la terraferma spagnola a ovest.

In 365 giorni dell'anno, gli ospiti potranno godere di un tramonto mozzafiato sul mare.

Piano Floor	0, 1	Superficie Dimension	750mq 750sqm
Numero Locali Number of Rooms	10	Piscina Swimming pool	Privata Private
Camere da Letto Bedrooms	5	Posto auto Parking space	Si Yes
Bagni Baths	5		

SCOPRI DI PIÙ >

Gabetti
SHORT RENT

via Bernardo Quaranta 40, Milano (Italia)
+39 02/7755327

Advisory

Valutazione e intermediazione

Evaluation and brokerage

Private Re

Valorizzazione del portafoglio immobiliare

Enhancement of the property portfolio

New building

Consulenza e intermediazione di nuovi progetti

Consulting and brokerage of new projects

Property Finder

Ricerchiamo per te l'immobile dei tuoi sogni

We are looking for the property of your dreams for you

Gabetti Short Rent

Servizi dedicati alla clientela privata per la gestione in full outsourcing di immobili di altissimo pregio destinati allo Short Rent

Services dedicated to private customers for the full outsourcing of high quality properties intended for Short Rent.

In Santandrea diamo valore ai tesori immobiliari, siamo specializzati in immobili di prestigio e proponiamo un servizio di advisory di elevato standing.

In Santandrea we value real treasures, we specialize in luxury real estate and we offer an advisory service of high standing.