


**MERCATO
IMMOBILIARE**

 di **Gabriele Buffoni**
**I VALORI DELLE CASE
SULL'ISOLA D'ELBA**


Zona	NUOVO - RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI		BUONO STATO - ABITABILE		DA RISTRUTTURARE		LE AREE INTERNE	
	min	max	min	max	min	max	min	max	PIÙ ECONOMICHE	PIÙ CARE
Portoferraio	2100	6000	2100	5000	1700	4200	1500	3200	Bagnaia	La Biodola
Campo nell'Elba	2300	4000	2200	3700	2000	3700	1200	2600	Vallebuia	Marina di Campo
Capoliveri	3300	5200	3300	4800	2500	4300	1800	3300	Straccoligno	Madonna delle Grazie
Porto Azzurro	2800	3700	2500	3100	2300	2900	1500	2500	Mola	Barbarossa
Marciana	3500	5300	3300	4700	3000	4300	2100	4000	Marmi	Pomonte
Marciana Marina	3500	4300	3500	4400	2700	3400	2100	2700	-	-
Rio Marina	2400	4000	2100	3200	1500	2900	1300	2400	Porticciolo	Capo d'Arco
Rio nell'Elba	1700	3800	1600	3600	1400	3600	1300	2600	Nisporto	Cerboli

Fonte Fiaip Centro Studi: i valori sono espressi in €/mq commerciale e si basano su uno standard di appartamento condominiale al primo piano, 4 vani, 80 mq con riferimento all'anno 2022

Portoferraio La parola crisi, sull'isola d'Elba, non sembra essere sbarcata. Non per quanto riguarda, almeno, le compravendite immobiliari. «Qui si è lavorato tanto e bene, con cifre anche molto elevate, per tutto il 2022 - racconta Simona Pelleriti, titolare dell'agenzia Paradise Immobiliare di Portoferraio e referente per l'isola di Fiaip, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali - e in questo nuovo anno la tendenza sembra essere la stessa. Anzi, forse addirittura in miglioramento».

A testimoniarlo anche i dati sui valori immobiliari pubblicati nei giorni scorsi proprio da Fiaip nel suo osservatorio relativo alle compravendite del 2022: cifre in crescita ovunque sull'isola, dove il prezzo minimo per acquistare casa (da ristrutturare) non scende sotto i 1.200 euro al metro quadrato fino ad arrivare ad una soglia massima di 6.000 euro al metro quadrato (per un appartamento nuovo in zona La Biodola a Portoferraio, una delle più care per acquistare casa di tutta l'isola). Ma se i dati pubblicati nell'osservatorio Fiaip prendono ad esempio - come tipologia di immobile standard - un appartamento al primo piano (4 vani) di 80

Il mattone ha la sua **isola felice** «Acquirenti anche dagli Usa»

Compravendite in aumento per cifre fino al milione di euro

metri quadrati, in realtà all'Elba di questi tempi «si riesce a vendere praticamente qualunque tipologia di appartamento - rivela Pelleriti - il più gettonato resta il bilocale o il trilocale, ma le esigenze variano in base alla zona dell'isola. Ad esempio - spiega - a Marina di Campo, Marciana Marina e Procchio anche i bilocali sono molto richiesti nonostante a volte si raggiungano cifre molto elevate, sui 250mila euro. Tra Portoferraio, Porto Azzurro e Capoliveri il raggio di azione delle compravendite va dai 250mila ai 350mila euro e qui i più richiesti sono soprattutto i trilocali, magari con giardino o con balcone vista mare».

In questo caso però c'è una



Simona Pelleriti
La titolare dell'agenzia immobiliare Paradise di Portoferraio e referente Fiaip per l'isola d'Elba

netta differenza relativa ai compratori. «Perlopiù sono del nord Italia, specialmente lombardi, ma anche dall'Emilia Romagna e dall'entroterra toscano - commenta Pelleriti

Valori delle case in crescita ovunque: anche la parte orientale risulta più gettonata rispetto al passato

- oppure europei, dalla Germania e dalla Svizzera in particolare. Ma negli ultimi tempi - rivela - sul mercato elbano si stanno affacciando sempre di più anche gli americani».

Valori in crescita anche nella parte orientale dell'isola, spesso ritenuta "meno gettonata" in passato. «Rio nell'Elba, Rio Marina e Cavo, in particolare Nisporto e Nisportino, negli ultimi 2-3 mesi ha avuto un bel rilancio - spiega la titolare della Paradise Immobiliare - perché dopo una fase più statica i prezzi qui erano scesi. Altre infatti i compratori sono principalmente non elbani, qui a rendere più vivace il mercato sono proprio i residenti. Se i giovani sotto i 36 anni possono avere agevolazioni sui mutui, chi è sopra questa soglia si ritrova in difficoltà a causa dei tassi di interesse. E ha bisogno di gestire cifre inferiori: in queste zone per un bilocale



Chi acquista sa che qui vale la pena investire perché si rientra con facilità delle spese sostenute anche per ristrutturare

o un trilocale si va dai 120mila agli 180mila euro».

Non mancano poi le maxi compravendite. «Anzi, sono aumentate anche quelle - spiega Pelleriti - abbiamo richieste da 500mila fino a 1-1,2 milioni di euro per le ville, anche da ristrutturare: si tratta di compratori, soprattutto del nord Italia, con un portafoglio ampio che non hanno paura di investire anche sostenendo lavori edili di un certo peso, sfruttando le agevolazioni. C'è la consapevolezza che qui vale la pena investire sul mattone. Perché reinventandole come *bed and breakfast* o alloggi di lusso si rientra facilmente della spesa sostenuta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Provoca un incidente e rifiuta l'alcoltest

Patente ritirata a una donna di 55 anni che ora rischia condanna e maxi-multa

Abordo della sua auto la 55enne ha attraversato lo spartitraffico della rotonda centrando in pieno un'altra vettura proveniente da Colle Reciso

Portoferraio Ritiro immediato della patente, sequestro dell'auto e il rischio di una condanna (da 6 mesi a 1 anno di arresto), di una multa fino a 6mila euro e della sospensione della patente fino a due anni. Tutto a carico di una 55enne di origini straniere che ha provocato un incidente (secondo quanto rilevato dai carabinieri del nucleo operativo e radiomobile di Portoferraio) a causa del suo stato di ebbrezza alla guida. E che si è poi rifiutata di sottoporsi all'accertamento del tasso alcolemico una volta in-

tervenuti i militari, allertati da varie segnalazioni dei cittadini elbani.

Il fatto è avvenuto in pieno giorno. La donna a bordo della sua auto ha attraversato lo spartitraffico della rotonda in località San Giovanni, a Portoferraio, e senza alcun accenno di frenata ha centrato in pieno la fiancata di un'utilitaria proveniente da Colle Reciso. Un episodio che solo per pura fortuna non ha provocato feriti: importanti i danni riscontrati a entrambi i veicoli e a un cartello stradale abbattuto dall'auto fuori

Un fotogramma delle telecamere di sicurezza vicino alla rotonda a S. Giovanni che ritrae l'incidente e il mezzo a cavallo dello spartitraffico

controllo (che la donna dovrà risarcire).

Intervenuti sul posto, i carabinieri hanno constatato che la donna alla guida presentava «chiari e inequivocabili sintomi - si legge nella nota trasmessa dall'Arma - di un recente abuso di sostanze alcoliche». Invitata quindi a sottoporsi all'alcol-test, la donna ha più volte soffiato nel boccaglio in maniera maldestra nel tentativo - secondo i militari che l'hanno denunciata - di eludere il controllo: una condotta che ha solo inasprito i provvedi-



menti a suo carico. I carabinieri hanno pertanto denunciato la donna sia per il rifiuto di sottoporsi dell'accertamento del tasso alcolemico sia per la guida in stato di ebbrezza, avendo i militari con-

stato direttamente la chiara e palese sintomatologia. Per la conducente è quindi scattato il ritiro immediato della patente e il sequestro dell'autovettura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA