**Esiste una proprietà immobiliare nel Metaverso**

**Lucia Maggi**

**(**[**https://www.shutterstock.com/it/image-vector/couple-vr-glasses-property-virtual-reality-1549233884**](https://www.shutterstock.com/it/image-vector/couple-vr-glasses-property-virtual-reality-1549233884)**)**

Sebbene la realtà virtuale sia ancora in fase di progressivo sviluppo, e di fatto non ci sia un singolo Metaverso, ciò non ha fermato le aziende dall’investire milioni per acquistare degli appezzamenti di terreno virtuali all’interno di diverse piattaforme.

Proprio come un sito web fa parte del più grande World Wide Web, attualmente ci sono innumerevoli aziende, tra cui ovviamente Meta, che stanno costruendo mondi virtuali con la prospettiva che le persone si aggreghino presto attraverso i loro avatar per giocare, acquistare prodotti, e interagire con le pubblicità.

Per coloro che hanno abbastanza risorse e coraggio, ora è dunque possibile investire in un nuovo mercato avente ad oggetto porzioni di terra virtuali, che anticipa un futuro in cui i proprietari di immobili digitali potranno lavorare in proprio o con altre imprese realizzando centri commerciali, spazi pubblicitari, gallerie d’arte, case, monumenti, e luoghi di concerti virtuali visitabili dagli avatar degli utenti.

Una delle prime società ad entrare nel business immobiliare digitale è stata Metaverse Group, che gestisce una piattaforma chiamata Decentraland. Proprio all’interno del mondo di Decentraland, ad esempio, la proprietà di 116 porzioni di terra nel cuore del distretto di “Fashion Street” è stata venduta per l’equivalente di circa 2,5 milioni di dollari.

L’affare di Decentraland non ha coinvolto, in senso stretto, denaro reale, ma la proprietà è stata venduta per 618.000,00 MANA, la criptovaluta usata nella piattaforma basata sulla blockchain Ethereum. Il senso dell’investimento, ad ogni buon conto, è molto chiaro: immaginiamo di aver acquistato l’intero quartiere Montenapoleone a Milano centinaia di anni fa, quando era ancora un terreno agricolo. Se qualcuno volesse comprare quei titoli immobiliari oggi, l’investimento non avrebbe prezzo!

E infatti, molte altre aziende stanno provando a sviluppare nuove frontiere virtuali per attrarre gli investitori in questa fase embrionale del Metaverso. Oltre a Decentraland, ora è possibile acquistare terreni digitali nelle piattaforme come Somnium Space, The Sandbox e Upland.

Interessante è anche il fenomeno di Spotland, un’applicazione di realtà aumentata sviluppata dalla società Spotselfie, che presto permetterà di acquistare beni immobili virtuali associati a coordinate GPS nel mondo reale. L’idea della società è che, utilizzando i NFT emessi da Spotselfie, si potranno acquisire i diritti per un certo raggio intorno a una coordinata GPS ottenendo una parte del corrispettivo derivante dall’advertising per gli annunci pubblicitari posti in quel luogo. La sostanziale differenza rispetto ai temi del Metaverso, in questo caso, è che l’applicazione di Spotselfie è progettata per creare una realtà aumentata, e non per la realtà virtuale. Per vedere Spotland, basterà quindi puntare la fotocamera del telefono verso il luogo del mondo reale, e il software sovrapporrà un mondo digitale sullo schermo, con annunci pubblicitari e tutto il resto.

Il team di Sandbox, invece, sta sviluppando un mondo virtuale unico dove i giocatori possono costruire, possedere e monetizzare le loro esperienze di gioco utilizzando $SAND, il principale token di utilità della piattaforma.

All’interno dell’ecosistema di Sandbox non solo è possibile acquistare appezzamenti virtuali di terreno cd LAND sotto forma di NFT (ossia dei non-fungible token ERC-721 basati su Ethereum) presenti sulla mappa. L’utente, altresì, può investire nella produzione e commercializzazione di contenuti (UGC) grazie alla combinazione di 3 peculiari strumenti:

* Il VOXEDIT, ossia uno strumento di modellazione 3D voxel che permette agli utenti di creare e animare oggetti ed esportarli nella realtà virtuale per attraverso i NFT;
* Il MARKETPLACE, che permette agli utenti di caricare, pubblicare e vendere le loro creazioni ed i LAND sotto forma di NFT;
* Il GAME MAKER ossia la piattaforma stessa di gioco, che permette agli utenti di posizionare e utilizzare i loro asset all’interno dei LAND di loro proprietà.

Un ulteriore aspetto innovativo è che i possessori di $SAND saranno anche in grado di partecipare alla governance della piattaforma attraverso una “Decentralized Autonomous Organization” (DAO), dove potranno esercitare diritti di voto sulle decisioni chiave dell’ecosistema Sandbox.

Insomma, un’analogia a quello che, nella realtà fisica e in piccolo, accade nell’ambito dell’assemblea condominiale, se non che nel caso di Sandbox il peso del voto apparentemente non è proporzionale al titolo di proprietà, ma alla disponibilità economica dell’utente.

Ad ogni buon conto, quello che appare evidente sin d’ora è che questa nuova forma di investimento immobiliare nel mondo virtuale risulta caratterizzato da un certo grado di semplificazione e celerità, rispetto all’equivalente attività nella realtà fisica.

Nel mondo fisico, infatti, le operazioni legate alla compravendita di proprietà immobiliari sono spesso complesse, lunghe ed articolate, e necessitano di una serie di attività finalizzate alla verifica del bene acquistato. Si pensi, ad esempio, alla documentazione che il promissario venditore deve consegnare: titolo di proprietà o provenienza; documentazione edilizia e urbanistica; documentazione catastale; documentazione condominiale; dichiarazioni di conformità.

Oltre a ciò, la compravendita immobiliare prevede generalmente una serie di passaggi quali la trattativa, la formulazione della proposta d’acquisto, l’accettazione della proposta, la stipula di un contratto preliminare e, infine, il rogito notarile.

All’interno del mondo virtuale, come nell’ecosistema Sandbox, la procedura di acquisto immobiliare invece è intuitiva e celere, come vedremo di seguito, proprio grazie all’applicazione della soluzione blockchain ed ai NFT.

**Utilizzare gli NFT per tokenizzare le digital properties**

I mondi virtuali di Sandbox e Decentraland utilizzano, come anticipato, la tecnologia blockchain di Ethereum e gli NFT. Attraverso l’uso di NFT, gli utenti delle piattaforme come Sandbox possono beneficiare quindi di:

* Titoli di proprietà sui digital asset: gli utenti sono i proprietari dei loro beni digitali e possono decidere come vogliono scambiarli, venderli o licenziarli. I LAND, in particolare, sono spazi di proprietà dei giocatori che possono a loro volta essere utilizzati per creare e monetizzare contenuti sia dall’utente stesso, che da altri avatar invitati a lavorarci.
* Sicurezza e immutabilità: le digital properties possono essere tokenizzate e scambiate in mercati primari e secondari basati sulla tecnologia blockchain.
* Trading: le piattaforme di gioco basate su blockchain possono fornire agli utenti il controllo finale sui loro beni digitali, senza la preoccupazione di esserne o che una piattaforma chiuda e cancelli il valore dei loro asset.
* Interoperabilità transfrontaliera: sia i LAND che i contenuti creati dagli utenti possono essere commercializzati su altre piattaforme.

Vediamo dunque quali sono i passaggi, in breve, che consentono ad un utente di poter investire in proprietà immobiliari virtuali all’interno delle suddette piattaforme, prendendo come esempio l’ecosistema Sandbox:

**1. Accedere alla piattaforma Sandbox**

Per accedere alla piattaforma è sufficiente essere in possesso di un wallet, ossia un portafoglio elettronico dedicato esclusivamente alla gestione delle criptovalute Ethereum, come Metamask, e di un indirizzo email. Al momento della creazione dell’account, la piattaforma di Sandbox richiederà di associare al profilo il proprio wallet, e successivamente di inserire la propria email, il nickname che si intende utilizzare ed una password di accesso.

**2. Aprire la MAP**

All’apertura della facciata principale di Sandbox, alla sinistra dello schermo, è visibile il menù della piattaforma. Cliccando sulla voce MAP, apparirà una grande mappa colorata con quadratini di diverse dimensioni.

**3. Individuare le LAND disponibili**

All’interno della mappa, le LAND colorate di verde sono quelle già acquistate e di proprietà di altri utenti, per le quali è possibile fare offerte d’acquisto, mentre le parti della mappa colorate di grigio rappresentano le LAND disponibili, che vengono messe in vendita periodicamente dalla piattaforma.

**4. Acquistare la LAND**

Una volta che la piattaforma mette a disposizione nuove terre, è possibile effettuare l’acquisto di una LAND (uno di quei quadratini colorati di grigio) selezionandola e premendo “Buy”.

**5. Conferma della transazione**

Dopo aver premuto il tasto “Buy”, verrà richiesta la conferma dell’acquisto all’interno del proprio wallet.

Unitamente al costo della LAND, si dovranno sopportare anche i costi dell’operazione (il cosiddetto Gas). Il tempo necessario per completare l’operazione d’acquisto è influenzato dalla quantità di Gas necessaria. Non sempre le transazioni vanno a buon fine e questo in quanto è possibile che un altro utente della piattaforma abbia effettuato ad esempio l’acquisto della medesima LAND in contemporanea ma con maggiore celerità. In tal caso, apparirà sulla schermata la voce di errore e quella LAND risulterà acquistata da terzi. In alternativa all’acquisto diretto sulla piattaforma, le LAND possono anche essere acquistate dagli utenti su marketplace di terze parti, come, ad esempio, OpenSea e Rarible. In tal caso, generalmente, il costo delle LAND potrà essere di gran lunga superiore.

Proprio come per la maggior parte degli altri luoghi del cyberspazio, in questi mercati secondari è possibile imbattersi in truffe relativamente alle LAND messe in vendita da terzi soggetti. Di seguito, alcuni consigli per assicurarsi che la LAND messa in vendita su mercati secondari, ad esempio su OpenSea, sia genuina.

Dalla pagina dei risultati di ricerca assicurarsi che:

1. Ci sia un segno di spunta blu verificato accanto al nome del collectible;
2. Il nome del collectible è scritto correttamente. Per esempio, non “Sandbox”, ma “The Sandbox”;
3. Le coordinate geografiche virtuali del LAND sono scritte nel formato corretto e non sono numeri riportati a caso;
4. Verificare che, selezionando il collectible, vi sia un’icona a forma simile ad un fiocco di neve in basso a sinistra. L’icona indica che i metadati sono congelati, e quindi che la LAND è memorizzato su un server decentralizzato;
5. Selezionando le specifiche della LAND, le informazioni dovrebbe corrispondere alle seguenti:
6. L'indirizzo del contratto LAND della Sandbox è 0x50f5474724e0ee42d9a4e711ccfb275809fd6d4a.
7. Le LAND di Sandbox sono solo token ERC-721.
8. La rete blockchain è Ethereum.
9. I metadati devono essere congelati e non centralizzati.

**Landlords e tenants nel Metaverso**

Come abbiamo inteso, le nuove frontiere del Metaverso permettono agli utenti di acquistare e vendere in mercati secondari le loro proprietà immobiliari virtuali, come le LAND presenti sulla piattaforma Sandbox, e di realizzarvi al loto interno spazi pubblicitari, luoghi dedicati al gaming o ai concerti virtuali, contenuti originali da mettere in vendita ecc.

Non è tutto: ulteriore prospettiva, che alletta certamente gli investitori, è il fatto che tali LAND potranno anche essere concesse in “locazione” ad altri utenti, sulle quali i medesimi possono realizzare le attività di cui sopra.

Proprio come nei contratti conclusi nel mondo fisico, anche nel Metaverso i proprietari dei lotti virtuali potranno quindi decidere di cedere la disponibilità dello spazio a terzi dietro la corresponsione di un canone da far pagare, cercando, in tal senso, di rimanere competitivi affinché i conduttori virtuali delle loro LAND mantengano un incentivo economico a pagare il prezzo convenuto, mentre monetizzano le loro esperienze e continuano a svilupparle all’interno dello spazio locato.

Ulteriori fattori dovranno inoltre essere considerati per la determinazione dei canoni di locazione, per esempio, la vicinanza della LAND agli spazi virtuali di grosse imprese, di hub sociali, di proprietà possedute da un unico titolare, ecc.

Una volta concessa in locazione la LAND, come si legge, ad esempio, nelle linee guida di Sandbox, il conduttore sarà titolare del 100% dei contenuti e delle esperienze di gioco che realizzerà all’interno dello spazio locato, mentre il titolare della LAND non avrà alcun diritto su quei contenuti, né alcuna royalties derivante dalla loro vendita.

Infine, una volta che la LAND viene locata, non potrà essere venduta o affittata a qualcun altro fino a quando il contratto, ovviamente nella forma di protocollo automatizzato (smart contract), non termina la propria durata. In ogni caso, anche al termine del “contratto di locazione”, è previsto che il conduttore rimane titolare i contenuti creati sulla LAND, restandone titolare.

Insomma, alla luce di quanto sopra, pare evidente che possedere uno spazio immobiliare nel Metaverso, oggi, potrebbe aprire la porta a molte opportunità di guadagno, e non solo per il proprio avatar virtuale.