

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2019  
Numero 234  
19-25 Gennaio

# REVIEW

WEB EDITION

VIDEO

## Logistica Aumentano gli investimenti in stutture di qualità

VIDEO

**L'incertezza**  
frena gli investitori  
immobiliari in Europa

VIDEO

**Aste immobiliari**  
le criticità del mercato

VIDEO

**Intesa Sanpaolo Casa**  
al via il progetto Exclusive

# Sommario

## 03 Logistica: aumentano gli investimenti in strutture di qualità (video)

Intervista a Fabrizio Dallari, direttore Centro sulla Supply Chain, Operations e Logistica Liuc

## 7 L'incertezza frena gli investitori immobiliari in Europa (video)

Gli investitori sono alla ricerca di rendimenti sicuri a lungo termine, anche alla luce di un contesto politico incerto



## 10 Aste immobiliari: le criticità del mercato (video)

Il sistema delle vendite giudiziali immobiliari rappresenta una criticità nel nostro Paese, dal punto di vista sociale ed economico

## 13 Intesa Sanpaolo Casa: al via il progetto Exclusive (video)

Intesa Sanpaolo Casa ha presentato il progetto Exclusive, dedicato alla fascia alta del mercato, per immobili dal valore superiore a 1 milione di euro

## 15 In breve

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2019  
Numero 234  
19-25 Gennaio

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
Tel: +39 0236752546  
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità  
Tel: +39 344 2573418  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

A close-up portrait of a middle-aged man with grey hair, wearing a dark suit jacket over a light blue button-down shirt. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is dark and out of focus.

# Logistica

## Aumentano gli investimenti in strutture di qualità

---

Intervista a Fabrizio Dallari, direttore Centro sulla Supply Chain, Operations e Logistica Liuc

**Il settore della logistica è sempre più promettente in Italia e in Europa. Qual è la situazione in Italia e in cosa consiste l'Osservatorio Liuc?**

La logistica sta vedendo negli ultimi anni una grande crescita, soprattutto a seguito dell'esplosione del fenomeno e-commerce, che non è solamente Amazon ma tutto quello che è il mondo della consegna nell'ultimo miglio, che richiede spazi di logistica adeguati. Non più i vecchi capannoni industriali, ma soluzioni moderne e automatizzate. Amazon insegna, da Piacenza fino a Milano si è dotata di una costellazione di magazzini. E' stato così inaugurato questo nuovo trend di ricerca di spazi immobiliari non più vicini ai centri urbani ma anche adeguati per investimenti in automazione.

Di pari passo va il retail, la grande distribuzione. Molte catene si stanno dotando di una serie di magazzini in cui stoccare merci a temperatura controllata. Da qui l'idea di studiare non solo quanti magazzini sono presenti in Italia ma anche la loro qualità.

**Nel dettaglio, qual è la vostra attività?**

Tutto è iniziato intorno al 2000, quando

c'è stata la prima ondata di immobiliari logistici specializzati nel settore, un nome tra tutti Prologis.

Da allora ci siamo occupati del progetto Atlante della logistica, andando a mappare i magazzini, raggiungendo 40 milioni di metri quadri di magazzini censiti in Italia, come ubicazione, altezza, numero di baie, tenant e tante altre caratteristiche.

Lo stiamo facendo da oltre 18 anni.

Nel 2018 abbiamo iniziato a mappare i magazzini cercando di valutarne la qualità. Questa seconda fase dell'attività di ricerca è dovuta al fatto che da sempre manca un modello di riferimento per attribuire uno standard di rating degli immobili logistici. Abbiamo mutuato il sistema delle "stelle" dalle attività alberghiere. Abbiamo sviluppato insieme ad un comitato tecnico scientifico, composto da esperti del settore, un modello di questionario disponibile gratuitamente sul nostro sito, attraverso il quale chiunque è in grado di autovalutare la propria struttura. I nostri incaricati possono effettuare rilevazioni on-site e sono in grado di attribuire correttamente le stelle, abbinando la valutazione qualitativa a quello che è il valore dell'immobile.



### **Qual è la media italiana?**

Ad oggi abbiamo mappato circa 3 milioni di metri quadri di magazzini, sui circa 40 milioni del parco complessivo.

Ci siamo focalizzati in particolare sugli immobili in dotazione agli operatori logistici specializzati, quelle aziende che offrono servizi di logistica in conto terzi.

Chi offre questi servizi è dotato di magazzini di buona qualità.

Abbiamo trovato circa un 49% di immobili a 4 stelle, un 30% a 3 stelle e solo un 10% di strutture a 5 stelle, valutazione che richiede la presenza di una serie di caratteristiche, dotazioni e accorgimenti legati ad esempio a sostenibilità e recupero energetico.

Questa è la fotografia dell'Italia che offre logistica di buon livello.

Nei prossimi mesi cercheremo di estendere questa valutazione al maggior numero di immobili possibile, per prendere in considerazione anche quelli non dipendenti dall'outsourcing logistico, per una rappresentazione del settore più reale, magari suddivisa per diverse categorie.

### **Quali sono le prospettive in Italia riguardo alla qualità degli immobili e alla loro diffusione?**

Il settore sta crescendo ormai da tanto tempo, proprio sulla spinta del fatto che anche in Italia la logistica è un'attività affidata a professionisti del settore.

Una volta le imprese comprendevano anche il magazzino dove stoccare le merci, mentre oggi, anche grazie agli investimenti sull'industria 4.0, i capannoni industriali sono cambiati e necessitano di nuovi spazi. Il magazzino viene esternalizzato.

Questa spinta porterà alla ricerca di spazi di qualità più alta.

Resisterà un parco di magazzini di bassa qualità, che potranno essere convertiti in immobili ad altra destinazione, perché non più adeguati per la logistica moderna.

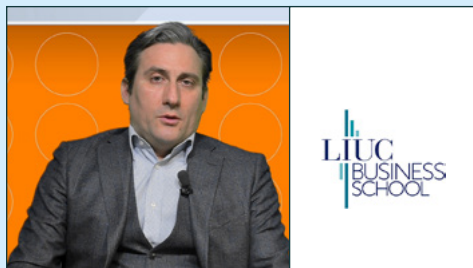
E' molto interessante vedere anche grandi società che aprono una divisione per la logistica al loro interno, con investimenti anche considerevoli in questo segmento. Questo tipo di indicatore si fa capire che nei prossimi anni la logistica sarà uno dei settori trainanti del real estate anche in Italia.

### **La conformazione del territorio porta alla necessità di un grande numero di magazzini in tutta la penisola. Ci sono differenze tra la dotazione nelle varie aree del nostro Paese?**

Per valutare il divario tra le diverse parti d'Italia si può osservare l'operato dei grandi operatori, che sono arrivati appena sotto Roma, mentre più a Sud difficilmente si trovano immobili a 5 stelle.

Questo perché il baricentro pulsante si trova nel triangolo tra Piacenza, Brescia e Verona. In questa posizione si nota un grande fermento.

Piacenza è più saturata di spazi perché gli investimenti in quella zona sono partiti molto tempo fa. Brescia, Verona e Mantova fanno osservare la nascita di poli logistici di eccellenza, un po' anche per via delle nuove infrastrutture come la BreBeMi. Ricordiamo che la logistica non riguarda solo l'autotrasporto, ma utilizza anche gli interporti, come quello di Bologna che si è trasformato da centro merci ferroviarie a un punto in cui si sono insediate molte aziende che offrono servizi di vario tipo e formano una comunità. Sicuramente l'area milanese è una top location per gli investimenti esteri.



Guarda la videointervista a  
**Fabrizio Dallari**

**“Da sempre manca un modello di riferimento per attribuire uno standard di rating degli immobili logistici”**

**5.617** | lotti gestiti ad oggi  
da Real Estate Discount

**3.692** | provengono da procedure  
concorsuali

Chi oggi vuole vendere un immobile, sia esso residenziale, commerciale o industriale sa che rivolgendosi a Real Estate Discount avrà la massima visibilità possibile su quel mercato nazionale che, interrogato in modo trasparente, gli restituirà il valore reale della sua proprietà.

**Un** portafoglio da 2,6 miliardi di euro. Questo è il valore complessivo del patrimonio immobiliare gestito dal 2013 ad oggi da Real Estate Discount, il portale del gruppo IT Auction specializzato nella vendita online di beni immobili.

Nata per gestire la liquidazione di beni derivanti da procedure concorsuali, rivolgendosi in primis ai Tribunali e Curatori, che però oggi rappresentano soltanto una parte dei suoi clienti, l'attività online nel corso degli anni ha cambiato pelle evolvendosi, di fatto, in un'azienda che processa e interroga il mercato per restituire al cliente il valore reale del suo immobile. Un servizio molto apprezzato in un contesto di mercato meno lineare e 'leggibile' di un tempo, soprattutto dall'esterno. Ecco quindi che diviene molto strategico poter contare su un player telematico che - forte di migliaia di visite al giorno e grazie al meccanismo trasparente dell'asta online - permette ad aziende, privati ed enti pubblici di sapere quanto vale davvero il proprio bene. Perché, ovviamente, la vendita del determinato immobile inserito nel portafoglio dell'operatore conta, ma la **certificazione del reale valore di mercato** di quell'immobile si rivela, ad oggi, un passaggio più importante e apprezzato della vendita stessa.

Real Estate Discount aveva mosso i primi passi con lo scopo di "far uscire" dai polverosi meccanismi burocratici le procedure liquidatorie tramite asta tradizionale.

Chiuse nei tribunali, nascoste spesso nelle pieghe dei quotidiani cartacei, esse, nella pratica, scontavano un gap di accessibilità e visibilità esterna finendo in una nicchia che solleticava l'interesse di pochi 'addetti ai lavori' o comunque di soli 'attori' specializzati in quell'ambito.

**itauction**  
network di aste online

## LA LIQUIDAZIONE DEGLI IMMOBILI PASSA DALLE ASTE ONLINE

Lo strumento dell'**asta online** ha provocato una sorta di 'rottura' col passato, ma soprattutto ha reso queste procedure alla portata di tutti.

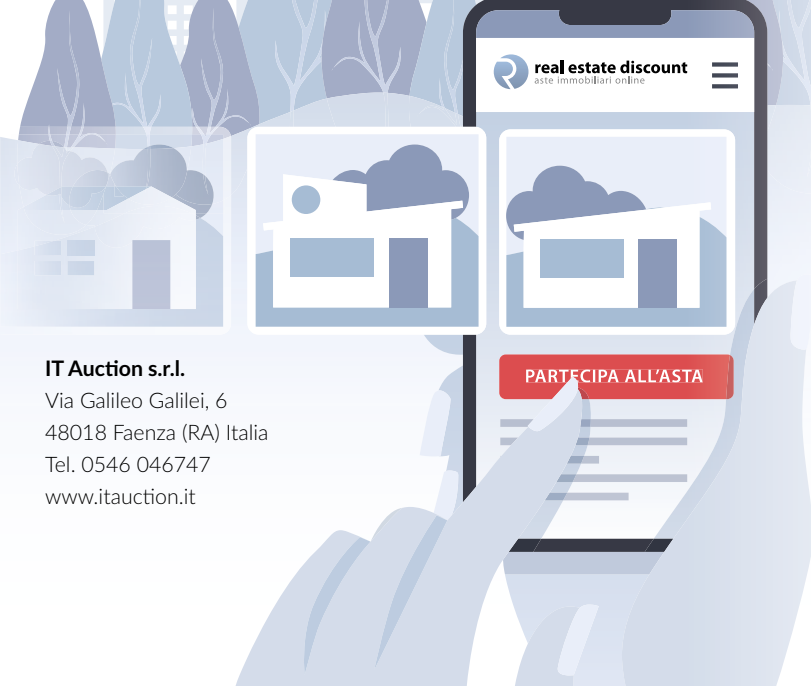
A spiegare la genesi dell'intuizione è Matteo Brucoli, responsabile di Real Estate Discount:

*"Guardando le vendite giudiziarie dal punto di vista dell'utente finale, ovvero della persona che sta cercando un'immobile, ci siamo accorti che vi era un gap informativo, mancavano corredi fotografici aggiornati e completi, cartografia catastale e un'assistenza agli interessati più informativa che di mediazione. Così abbiamo ideato schede di vendita chiare, complete e leggibili e ne abbiamo facilitato l'accesso e la diffusione. Inizialmente - prosegue - abbiamo lavorato per agevolare la liquidazione dei beni immobili da fallimenti e liquidazioni volontarie trattandoli esattamente come quelli che provengono dal mercato libero, applicando loro il meccanismo semplice, diretto e trasparente delle aste online... è così che abbiamo innescato una rivoluzione".*

La strategia dell'oceano blu - creare un mercato piuttosto che entrare in concorrenza con uno già presente - ha funzionato ed è presto trascinata dalle procedure concorsuali ad altri soggetti molto interessati a quanto fa Real Estate Discount che oggi, non a caso, lavora soprattutto con **società di leasing** - Unicredit e molte altre - **grandi realtà immobiliari** (Cia-Conad), **enti pubblici** (come ad esempio la Città metropolitana di Venezia), **Comuni, fondi pubblici** (CCRVE) e **privati**. Si tratta di clienti che hanno immobili in portafoglio e che si rivolgono agli specialisti di Real Estate Discount per capire, in primis, quale sia il loro reale valore di mercato.

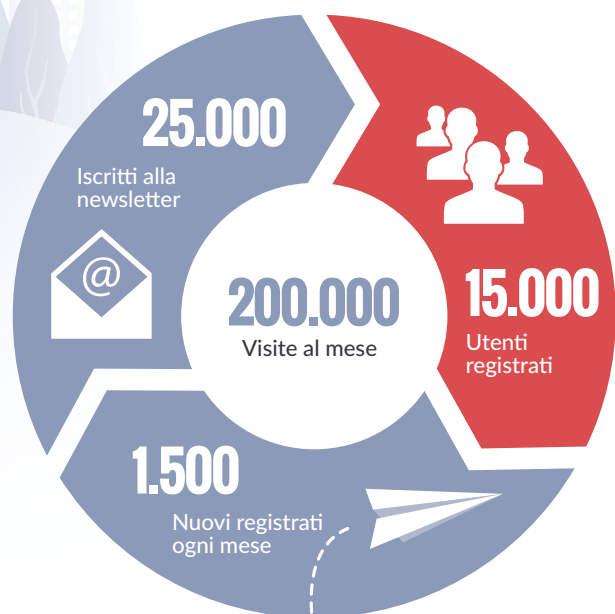
Real Estate Discount è quindi oggi, a tutti gli effetti, un certificatore di valore ed è soprattutto con questa ambizione che guarda al futuro, ponendosi come facilitatore sia di chi deve vendere, sia degli utenti registrati che vogliono acquistare un immobile.

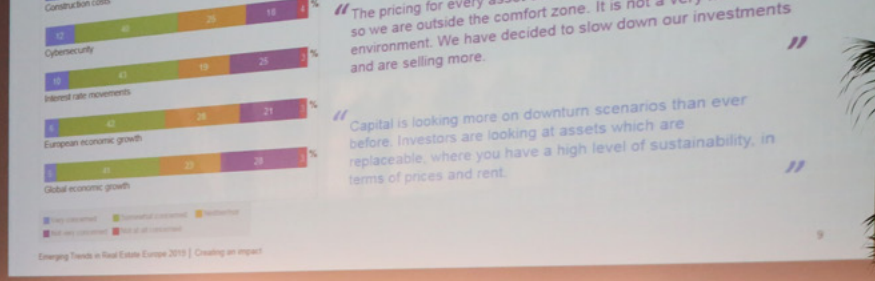
Il portale è ormai un interlocutore riconosciuto, spesso interrogato via web da chi sta cercando un determinato bene in quanto fonte di informazioni affidabile, aperta, che mette a disposizione dati reali permettendo a tutti di fare offerte o di vendere all'insegna della **maggior trasparenza possibile**.



**IT Auction s.r.l.**

Via Galileo Galilei, 6  
48018 Faenza (RA) Italia  
Tel. 0546 046747  
www.itauction.it





Contenuto esclusivo

# L'incertezza frena gli investitori immobiliari in Europa

Gli investitori sono alla ricerca di rendimenti sicuri a lungo termine, anche alla luce di un contesto politico incerto e potenziali rialzi dei tassi di interesse che possono influenzare il mercato immobiliare in tutta Europa.

Questi i dati che emergono da **Emerging Trends in Real Estate Europe 2019**, rapporto annuale elaborato da **Urban Land Institute** e **PwC** che raccoglie le valutazioni di oltre 800 professionisti del settore immobiliare in Europa.

Questa prudenza si riflette anche nelle aspettative legate alla disponibilità di capitale e debito, con circa il 28% degli

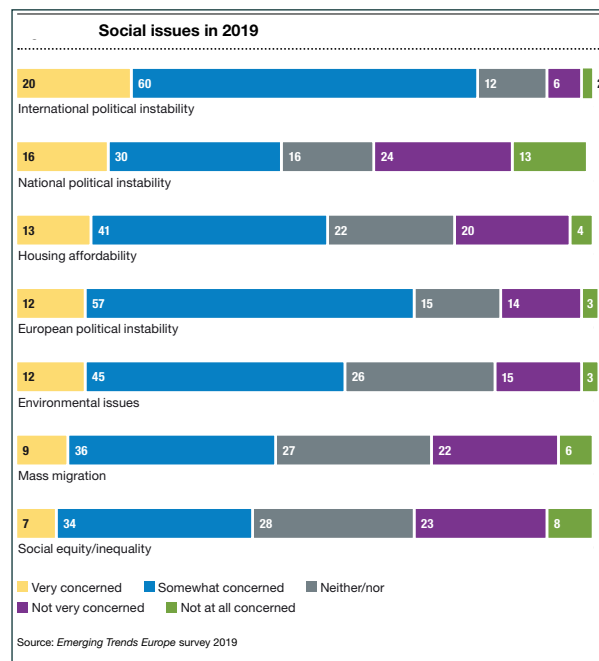
intervistati che ritiene che l'ammontare di capitale disponibile per il rifinanziamento o nuovi investimenti aumenterà del 50% rispetto allo scorso anno. Tuttavia, nell'anno precedente la fiducia è stata particolarmente elevata e ci sono poche preoccupazioni ad oggi sulla liquidità, anche per settori sfidanti come il retail, come dimostra la maggioranza degli intervistati, che ritiene che la disponibilità di capitale resterà pressoché invariata. Uno dei principali ostacoli all'investimento continua ad essere la disponibilità di asset adeguati man mano che i capitali continuano a fluire verso l'Europa, con forti

aumenti attesi dall'Asia. Questa condizione sta mettendo sotto pressione il mercato core, con il 70% degli intervistati che concorda sul fatto che i prime asset siano troppo costosi.

Nella classifica delle principali città in termini di investimenti, Lisbona conquista dieci posizioni classificandosi al primo posto, con gli intervistati che hanno elogiato la qualità della vita e la leadership politica della città, seguita da Berlino, Dublino, Madrid e Francoforte.

Le più affermate città tedesche dominano ancora la top ten, con Berlino in seconda posizione seguita da Francoforte, Amburgo e Monaco rispettivamente al 5°, 7° e 10° posto. Tuttavia, secondo alcuni intervistati, la popolarità di queste città sta cominciando a risentirne causa di investimenti troppo cari in queste località. Il resto delle prime dieci posizioni è in gran parte costituito da città, come Madrid, Amsterdam, Vienna e Dublino che ottengono risultati positivi sui fondamentali immobiliari e sulle prospettive di crescita delle locazioni, ed in molti casi anche sulla qualità della vita, sulla connettività, sul potenziale di innovazione e sull'attrattiva dei talenti.

In Italia, Milano è la città che attrae maggiormente gli investitori, anche se perde tre posizioni in classifica, probabilmente per effetto delle elezioni

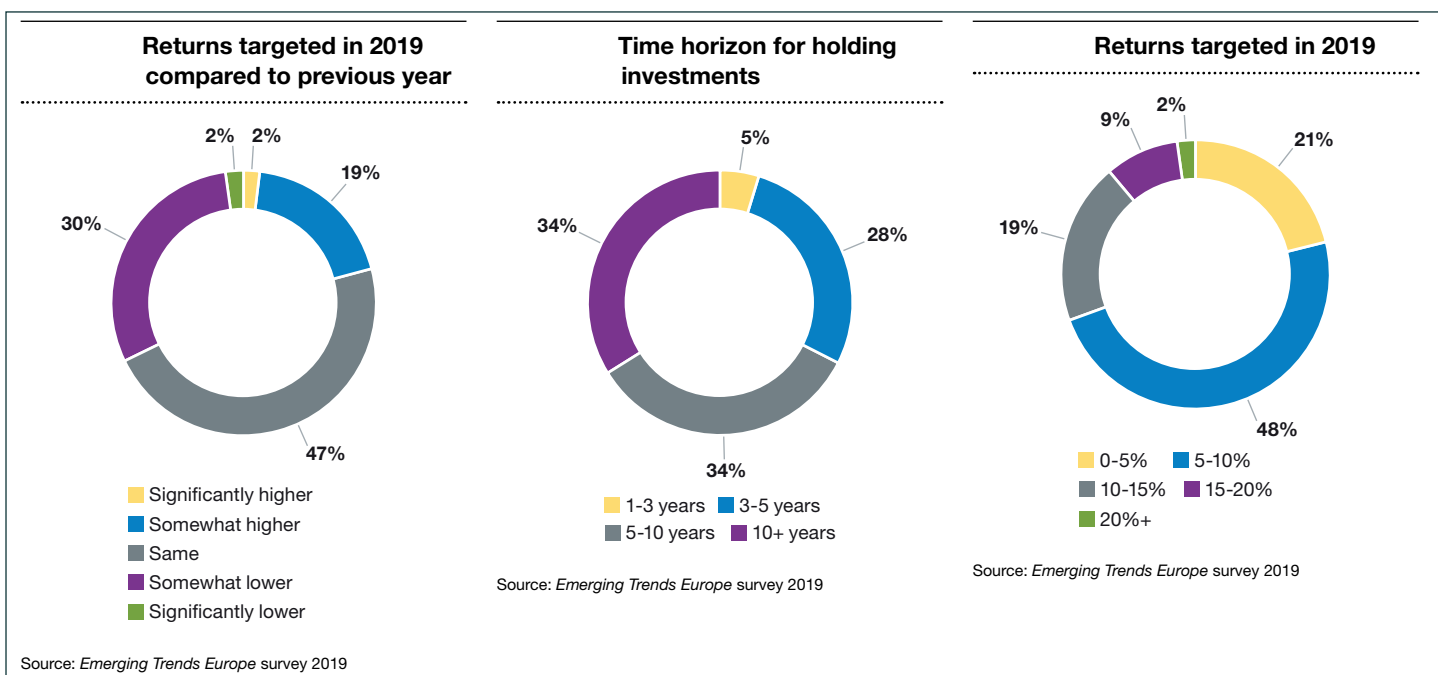


nazionali, del 2018, che hanno portato alla formazione di un governo di coalizione populista ed euroscettico.

Roma si conferma stabile al 28° posto. Gli intervistati vorrebbero investire su Roma, ma la visione prevalente è che la città sia troppo complessa e imprevedibile.

Una risposta a questo contesto dei mercati dei capitali più sfidante è che gli investitori si stanno rivolgendo ad asset class che stanno vivendo cali strutturali e sono meno soggette a questo ciclo.

Il residenziale si distingue in questo senso, con sette dei primi dieci settori fortemente attrattivi, come il co-living, lo student housing, il senior living e il social housing.



# Le interviste



Guarda la videointervista a  
**Lia Turri**

## **Lia Turri, partner PwC - Real Estate Assurance Leader Italy**

Per quanto riguarda le città italiane, occorre rilevare che da un punto di vista degli investitori, in particolar modo quelli stranieri, il focus è fondamentalmente su Milano e Roma. Questo impatta quella che è la dimensione degli investimenti in termini generali nel nostro Paese, che si concentrano su due città. Per il 2019 le due metropoli hanno prospettive diverse. Entrambe hanno mantenuto le posizioni conquistate negli anni precedenti, tuttavia il sentiment si differenzia. Solo a Milano rimane positivo, perché la città viene considerata viva e in crescita.



Guarda la videointervista a  
**Massimo Pellegrino**

## **Massimo Pellegrino, partner PwC – Artificial Intelligence Leader**

Il settore del real estate è in una fase di profonda trasformazione, soprattutto dal punto di vista tecnologico. I maggiori trend sono dati per prima cosa dall'enorme disponibilità di sensori, quindi tutto quello che ha a che fare con l'internet of things, che facilitano le analisi sui dati e la costruzione di nuovi modelli di business, come la parte di realtà virtuale o realtà aumentata, utilizzata in tutte le fasi della value chain del settore immobiliare. E poi il Bim, che interviene in tutte le fasi che vanno dalla progettazione, alla costruzione, alla manutenzione degli edifici. Se da una parte la disponibilità di tecnologie produce questo cambiamento, dall'altra il livello di digitalizzazione e competenze all'interno del mercato è ancora piuttosto basso.



Guarda la videointervista a  
**Luca Solfaroli Camillocci**

## **Luca Solfaroli Camillocci, presidente di Enel Produzione Progetto Futur-e**

Il progetto Futur-e ha l'obiettivo di riqualificare su larga scala 23 siti in tutta l'Italia. Siti industriali che oggi non sono più necessari nel mercato dell'energia e che possono creare interessanti opportunità di sviluppo per il territorio e gli operatori immobiliari. L'idea da cui siamo partiti è quella di un mondo in cui l'energia rinnovabile sta diventando la prima fonte a livello mondiale. Gli impianti tradizionali si avviano a non essere più necessarie, è quindi opportuno dare un futuro a queste strutture. Il progetto parte dall'ascolto del territorio, per valutare le linee di sviluppo per questi siti con al centro la sostenibilità sociale e ambientale.



Guarda la videointervista a  
**Davide Albertini Petroni**

## **Davide Albertini Petroni, presidente ULI Italia**

Abbiamo verificato all'interno del report Emerging Trends una maggiore attenzione agli aspetti tecnologici che impattano sul mercato, al di là di una concentrazione sulla gestione operativa degli asset. Viene messa in rilievo la sostenibilità economica e sociale delle iniziative immobiliari. I grandi investitori sono molto attenti, perché questo approccio aumenta il ritorno economico ma ha ricadute anche sul brand. La digitalizzazione sta sicuramente modificando il modo di agire degli operatori del settore, perché non solo abbiamo una quantità di dati molto più alta rispetto al passato sui fabbricati, sui clienti e sugli utilizzatori del prodotto, ma la tecnologia entra anche all'interno di tutti i servizi correlati al mondo immobiliare.



Contenuto esclusivo

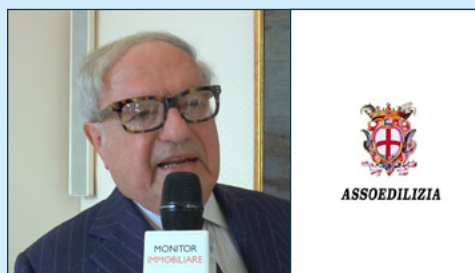
# Aste immobiliari: le criticità del mercato

Riforma della Pubblica amministrazione, razionalizzazione del sistema delle vendite giudiziali immobiliari, finanziamento delle abitazioni, smart city e riqualificazione funzionale degli immobili. Questi sono alcuni dei temi del convegno **“Il sistema delle vendite giudiziali immobiliari: Profili istituzionali, economici, sociali”**, organizzato da Assoedilizia in collaborazione con l’Università degli Studi di Milano. L’incontro ha visto la presenza di professionisti del mondo economico, immobiliare e finanziario.

Il sistema delle vendite giudiziali immobiliari rappresenta una criticità nel nostro Paese, dal punto di vista sociale ed economico: per la dimensione del fenomeno (nel solo 2018 sono state 245.000 le aste immobiliari in Italia), in grado di determinare gravi danni a creditori, debitori, e sistema di

finanziamento dell’abitazione, a causa dell’incremento del relativo costo. In un periodo in cui la congiuntura globale vira verso una riduzione della ripresa, complici incertezze politiche, economiche e commerciali, tra cui la Brexit e il braccio di ferro sul trade tra Cina e Stati Uniti, dal dibattito è emersa la necessità di tornare sul tema delle riforme. L’obiettivo è acquisire credibilità, elemento fondamentale della fiducia degli investitori italiani ed esteri. Dal 1998 ad oggi si siano susseguite otto riforme del sistema delle vendite giudiziali, che hanno portato ad un allungamento dei tempi delle procedure. Tuttavia il panorama emerso nel corso del convegno non è così negativo, in considerazione delle più recenti novità normative in materia che potrebbero finalmente dare una spinta al settore.

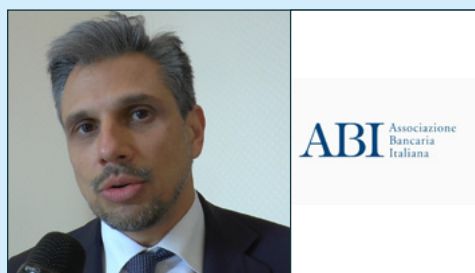
# Le interviste



Guarda la videointervista ad  
**Achille Colombo Clerici**

## **Achille Colombo Clerici, presidente Assoedilizia**

Il problema relativo al sistema delle procedure giudiziarie di vendite immobiliare rappresenta una seria criticità, per la centralità del tema all'interno dell'economia e per la dimensione di questo fenomeno, che riguarda i creditori, a cominciare dagli istituti di credito, fino ad arrivare ai debitori, che spesso si trovano in difficoltà dopo l'espletamento della procedura. Si pensi alle famiglie, alle imprese. Si tratta di un problema anche sociale, perché riguarda tutto il sistema di finanziamento dell'abitazione nel nostro Paese. Pensiamo che c'è una disfunzione di fondo nel sistema delle procedure, che si sintetizza nel dato relativo alla durata media. In Italia abbiamo circa 1200 giorni di durata media, contro i 500 della Germania. Abbiamo delle disomogeneità a livello territoriale, perché le procedure ad esempio al Nord durano il 10-15% in meno rispetto a quelle del Sud. Possiamo considerare che le procedure sono circa 245.000, contro 236.000 del 2017. Queste cifre danno l'idea della gravità del fenomeno.



Guarda la videointervista ad  
**Angelo Peppetti**

## **Angelo Peppetti, ufficio crediti Associazione Bancaria Italiana**

Abbiamo realizzato già da due anni delle linee guida su questa problematica. Si tratta di una serie di principi orientati a favorire trasparenza e correttezza nelle valutazioni immobiliari. Non solo nella fase di originazione del credito garantito da immobile, ma anche nell'analisi della valutazione nel momento in cui l'immobile va a garantire una esposizione deteriorata. Queste linee guida sono state utilizzate in alcuni tribunali, con ottimi risultati in termini di riduzione dei tempi per le esecuzioni immobiliari. La situazione è positiva per i finanziamenti. L'andamento dei crediti deteriorati vede la diminuzione dei tassi di insolvenza e delle sofferenze bancarie. Tutto dipende dall'andamento economico di quest'anno e del prossimo anno, quindi anche da aspetti esogeni che vanno ad impattare sulla nostra economia, che avranno un impatto sulla dinamica dei prestiti e sull'andamento degli Npl.



Guarda la videointervista a  
**Andrea Bassi**

## **Andrea Bassi, direttore Master Valutazioni Immobiliari, Politecnico Milano**

Le crisi portano sempre delle opportunità. In questo caso la crisi può offrire un'occasione di rivedere i motivi della creazione di sofferenze nel settore immobiliare. Una delle figure principali è il valutatore immobiliare, che in qualche modo esprime attraverso un giudizio un valore di un bene che può essere messo direttamente sul mercato con una compravendita, oppure conferito a un fondo. Questi elementi hanno un impatto sul credito e su tutto il sistema. La crisi del 2008 che ci stiamo lasciando alle spalle ha messo in evidenza di come il settore avesse bisogno di un maggior livello di competenza degli operatori, nello specifico per chi esprime giudizi di valore sugli immobili. Per questo il Politecnico di Milano ha dedicato un master costruito specificatamente sulla figura del valutatore e sui contorni delle sue competenze.



Guarda la videointervista a  
**Luca Dondi**

### **Luca Dondi amministratore delegato Nomisma**

Il tema delle garanzie immobiliari dei crediti in sofferenza è complesso perché è variegata la composizione delle garanzie immobiliari. Molto spesso si fa riferimento al residenziale e al sistema delle aste come strumento di soluzione per un problema molto complesso. Le procedure d'asta rappresentano un potenziale epilogo solo per una parte trascurabile dei crediti in sofferenza, in particolare della componente garanzia immobiliare. C'è in fatti una parte molto rilevante relativa a crediti concessi a imprese con una sottostante immobiliare fatto di immobilizzazioni non di natura residenziale, che quindi vedono nelle aste uno strumento residuale per quanto riguarda le prospettive di dismissione. E' sicuramente necessaria un'attività di valorizzazione, che presuppone del tempo. Non ci sono soluzioni immediate, è necessario lavorare per una valorizzazione effettiva di questi asset, che passa attraverso una riconversione che comporta nella maggior parte dei casi una modifica delle destinazioni d'uso rispetto a quelle originali. Il secondo tema riguarda le risorse economiche. Si tratta di attività che comportano necessariamente un investimento. Le garanzie immobiliari di crediti in sofferenza hanno già assorbito ingenti risorse e quindi non si è portati ad attuare ulteriori investimenti per la valorizzazione del sottostante immobiliare, ma è evidente che senza investimento economico non ci potranno essere soluzioni di assorbimento di mercato. Prima o poi è uno sforzo che andrà fatto, prima lo si fa, più si avvicina il tempo di valorizzazione di asset che altrimenti rimangono non valorizzabili.



Guarda la videointervista a  
**Giuseppe Sopranzetti**

### **Giuseppe Sopranzetti, Direttore Banca d'Italia sede di Milano**

Accogliamo questo seminario in un momento molto importante per il nostro Paese, perché stiamo uscendo da una crisi che è stata definita come la peggiore per l'Italia in tempo di pace. Nel 2018 abbiamo registrato anche segni positivi. Però quello di cui ci stiamo rendendo conto, nel momento in cui la congiuntura internazionale vira verso il ridimensionamento della ripresa, tra dazi, Brexit e altre questioni, dobbiamo tornare sulle riforme che il nostro Paese deve portare avanti. Il nostro Paese deve acquisire credibilità verso l'estero, che possa dare fondamento alla fiducia degli investitori. Se qualcuno deve portare capitali in Italia, deve credere nel nostro sistema. Uno dei temi oggi prevalenti è quello del credito, anche in ottica bancaria. La gestione degli Npl è stata in questi anni molto problematica. Alcune riforme hanno portato risultati positivi, ma la strada è ancora lunga. La nostra ricerca di luglio dava conto di quanto sia importante la fase preliminare alla vendita immobiliare per riuscire a essere credibili nei confronti di un sistema, per fare in modo che qualcuno possa sottoscrivere impegni con il nostro Paese, con le nostre regole della giustizia e di funzionamento della Pubblica Amministrazione.



Contenuto esclusivo

# Intesa Sanpaolo Casa: al via il progetto Exclusive

Intesa Sanpaolo Casa ha presentato il progetto Exclusive, dedicato alla fascia alta del mercato, per immobili dal valore superiore a 1 milione di euro.

La categoria Exclusive identifica le residenze di pregio in base a caratteristiche come il canone di locazione annua della zona, la tipologia architettonica, il valore al metro quadro.

A tre anni dall'ingresso della società sul mercato dell'intermediazione immobiliare, la società prosegue la sua specializzazione nel settore per ampliare l'offerta residenziale, anche grazie all'ingresso in Fiabci Italia. L'orientamento verso questa tipologia di clienti con elevata disponibilità finanziaria attraverso una struttura dedicata e personale specializzato rappresenta, infatti, un fattore strategico rilevante in un mercato estremamente competitivo dove si incrociano diverse esigenze di

investimento.

Sono quattro al momento in Italia le agenzie dedicate agli immobili di lusso: Milano, Padova, Roma e Torino. Intesa Sanpaolo Casa Exclusive possiede attualmente in portafoglio circa 20 immobili, distribuiti eterogeneamente fra centri urbani, montagna, mare, collina e isole. La ripresa del mercato immobiliare è diffusa: circa tre quarti dei capoluoghi di provincia vedono una crescita delle compravendite. In un contesto di quotazioni in calo, dal 2008 ad oggi, i prezzi delle abitazioni situate nelle zone di pregio hanno mostrato una maggiore tenuta rispetto alla totalità del mercato. A Milano, il fenomeno ha riguardato in modo particolare le nuove abitazioni, a Roma le case esistenti. Le eccellenze presenti sul mercato e le aree di pregio continuano ad essere apprezzate dal mercato.



Guarda la videointervista ad  
**Anna Carbonelli**

### **Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa**

Siamo partiti con 3 città e 7 agenzie, in tre anni copriamo 12 città e 44 agenzie, con un'agenzia online che è unica nel suo genere, perché si occupa di transazioni in località dove non sono presenti nostre sedi, avvalendoci delle tecnologie digitali. Questa agenzia ci ha dato più soddisfazione con il maggior numero di vendite. E' stata efficace l'intuizione di portare un modello operativo diverso, che è stato sempre indirizzato a creare innovazione di valore, orientata al cliente ed esercitata attraverso un ascolto attivo. Abbiamo introdotto la figura del trader, specializzando le competenze per chi segue venditori e acquirenti. Solitamente l'acquirente viene lasciato da solo nella ricerca dell'immobile. Laddove interviene il trader, i tempi medi di ricerca si riducono a 110 giorni di media, con una maggiore soddisfazione del cliente che si sente più seguito. Ci siamo fatti le ossa sul mercato residenziale esistente, siamo entrati poi nel nuovo, avvalendoci dell'esperienza maturata sull'esistente. La naturale conseguenza era muoversi sul lusso, che si differenzia per diverse caratteristiche.

Noi rimaniamo in Italia, conosciamo questo mercato. Gli acquirenti a cui ci rivolgiamo sono però anche provenienti dall'estero.



Guarda la videointervista a  
**Gregorio De Felice**

### **Gregorio De Felice, chief economist Intesa Sanpaolo**

Abbiamo un mercato in crescita, qualche segnale di consolidamento. Milano svetta in modo particolare, registriamo un incremento dei prezzi non soltanto del nuovo, ma anche per le case esistenti. Un mercato sostenuto dal reddito disponibile delle famiglie in crescita negli ultimi anni, a differenza di quanto era successo negli anni bui della crisi. C'è fiducia da parte delle famiglie sui bilanci famigliari. Ultimo elemento sono i tassi di interesse ancora su valori molto bassi. I tassi sui mutui stanno leggermente salendo per compensare il costo più alto della raccolta dei fondi da parte delle banche. C'è una finestra di opportunità ancora per un anno, poi in prospettiva dal 2020 potremo vedere tassi moderatamente più alti di quelli attuali. Il settore del lusso tiene molto meglio rispetto agli altri mercati anche nelle grandi città. Roma tiene meglio l'usato, a Milano c'è più apprezzamento per il nuovo, sempre nelle aree di pregio.



# CBRE, CROLLANO GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA: -22% NEL 2018

Nel 2018 in Italia il volume degli investimenti nel campo immobiliare è stato pari a 8,856 mld di euro, in calo del 22% rispetto al 2017, anno record in assoluto con oltre 11 miliardi di euro di investimenti.

E' quanto emerge da un report di CBRE che evidenzia come sulla contrazione dei volumi investiti ha pesato il periodo di incertezza politica che ha caratterizzato buona parte dello scorso anno e che ha generato un aumento dello spread, determinando un rallentamento nell'erogazione dei crediti, impedendo o ritardando alcune operazioni.

Gli eventi politici italiani dell'anno appena trascorso hanno introdotto infatti due nuovi fattori che hanno inciso sulla situazione economica locale: le indicazioni relative alla legge di bilancio, che hanno modificato le aspettative degli operatori e confermato i timori di una possibile deroga agli obiettivi di rientro dal debito; l'impennata dello spread già accennata, soprattutto nel periodo tra aprile e dicembre 2018.

Con l'approvazione della legge di bilancio, con un assottigliamento e una presumibile ulteriore riduzione dello spread, il mercato italiano del Real Estate non dovrebbe andare incontro a grandi fluttuazioni.

L'Italia soffre ancora di mancanza di prodotto. Il motore delle transazioni continua a essere rappresentato dagli investitori internazionali, che non smettono di manifestare la loro volontà di operare nel nostro Paese; permane invece una carenza di quelli italiani.

Il settore Logistica ha registrato investimenti pari a 1,112 mld, in contrazione del 10% rispetto al 2017. L'anno precedente, però, aveva segnato il record del settore grazie all'operazione Logicor, che aveva pesato per circa la metà del totale investito. Considerata l'assenza di operazioni così fortemente distorsive, il settore si conferma performante: al netto dell'operazione Logicor, il volume transato è raddoppiato rispetto all'anno precedente. La crescita dell'e-commerce continua a influenzare positivamente le performance dell'intero settore e il sentiment per il 2019 si conferma in linea con l'anno appena trascorso.

Nel settore Uffici, su un totale investito di 3,418 mld e un calo del 17% rispetto all'anno precedente, Milano rimane il mercato privilegiato da parte degli investitori, attestandosi a € 2,077 mld di investimenti. Roma mantiene un ottimo livello di take up in un contesto di mercato che continua a contrarsi: la Capitale si conferma perfettamente in linea con il 2017, con un volume investito di € 1,111 mld. Le due città continuano a polarizzare il mercato italiano in questo comparto. Il driver principale nel settore è, oggi, la qualità: occupier e investitori hanno dimostrato di rinunciare volentieri a qualche metro quadro in favore di una maggiore flessibilità e di spazi riquadrati e sostenibili, con certificazioni ambientali. La contrazione del volume degli investimenti risente, oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo: l'offerta di prodotto si mantiene molto limitata.

# In breve

## RE ITALY<sup>VIII</sup> WINTER FORUM

### RE ITALY 23 gennaio 2019 - Borsa Italiana - Milano

Le aziende del Real Estate e del Risparmio Gestito si incontrano in Borsa Italiana per il lancio delle attività dell'anno. Un momento di confronto, aggiornamento, incontro degli stati generali del settore. L'evento non è aperto al pubblico ma solo su inviti. Se sei abbonato, verifica di aver ricevuto l'invito o ripeti l'iscrizione sul sito dell'evento: [www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)

[vai alla notizia >](#)



### Aste immobiliari a quota 245mila nel 2018, +4%

L'anno scorso sono state oltre 245mila le aste immobiliari, il 4,6% in più rispetto al 2017. Emerge da uno studio di Astasy, società che partecipa all'azionariato Npls Re Solutions del gruppo Gabetti.

[vai alla notizia >](#)



### Confedilizia: mercato immobiliare in crisi solo in Italia

Nuova rilevazione Eurostat: mercato immobiliare florido in tutta Europa tranne che in Italia. E dal 2019 - grazie alla manovra - i Comuni potranno aumentare IMU e TASI, rendendo ancora più grave il carico di tassazione patrimoniale.

[vai alla notizia >](#)



### Ance: Finalmente tavolo crisi costruzioni. No a soluzioni spot

Se le indiscrezioni saranno confermate, finalmente sembra che il Governo abbia raccolto il nostro invito ad aprire un tavolo specifico per affrontare la crisi che riguarda l'intero settore delle costruzioni.

[vai alla notizia >](#)



### **S&P: perché le aziende delle costruzioni vanno male solo in Italia?**

Da anni le strategie degli operatori italiani si sono rivelate perdenti e ora i conti del settore sono in profondo rosso. Cosa aspettarsi per il 2019? Renato Panichi, Corporate Country Lead Italy di S&P Global Ratings ne parlerà durante l'ottava edizione di RE ITALY

[vai alla notizia >](#)



### **Fimaa-Confcommercio: residenziale, compravendite in aumento nel 2018**

Crescono in media del 5% nel 2018 le compravendite immobiliari residenziali, nelle grandi città, nei capoluoghi di provincia e nei comuni minori italiani, rispetto all'anno precedente. Ma l'andamento di compravendite e prezzi degli immobili non va ancora di pari passo.

[vai alla notizia >](#)



### **Tecnocasa, migliora il mercato degli immobili per l'impresa (Report)**

L'economia italiana non ha dato segnali di particolare ripresa in questi mesi (gli ultimi dati di Confindustria indicano un PIL ancora debole nel terzo trimestre).

[vai alla notizia >](#)



### **Immobiliare: le province restano in crisi. Metropoli in ripresa**

Il mercato immobiliare italiano viaggia a due velocità: da un lato le grandi città in un buono stato di salute che si traduce in prezzi tornati a salire, dall'altro le province ancora in sofferenza, soprattutto sul fronte della domanda.

[vai alla notizia >](#)



## AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN IN MILANO, CORSO SEMPIONE 55-57 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Milano, Corso Sempione 55-57, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'asset costituisce una porzione di un complesso di grandi dimensioni composto da 2 edifici e un corpo di collegamento tra gli stessi, posto all'interno dell'isolato delimitato da Corso Sempione, Via Frà Girolamo Savonarola, Via Domodossola e Via Giovanni da Procida.

L'edificio di proprietà della Banca si apre all'angolo tra Via Savonarola e Corso Sempione, con una superficie lorda di circa 14.500 mq e si sviluppa su 2 piani interrati (dove sono localizzati gli archivi, gli spazi tecnici, le autorimesse) e 6 piani fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 1987. La struttura in calcestruzzo armato ha consentito una distribuzione interna a pianta libera e l'inserimento di ampie vetrate su tutti i lati, contribuendo a creare spazi interni luminosi e ad alleggerirne le facciate. Il tetto piano è calpestabile e delimitato da balaustra. L'immobile è locato.

Classe Energetica: D - Indicatore di prestazione Energetica - EPGL 40.61 KWh/m<sup>3</sup>a

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 21 marzo 2019.  
Per maggiori informazioni e dettagli [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA