

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2019
Numero 257
21 -27 settembre

REVIEW

WEB EDITION



**Il caso WeWork, lo smart
working non è per tutti**

**Amundi RE sgr
proroga il Fondo Italia**

Valutazioni immobiliari: il futuro è dei computer?



Sommario

3

Valutazioni immobiliari: il futuro è dei computer?

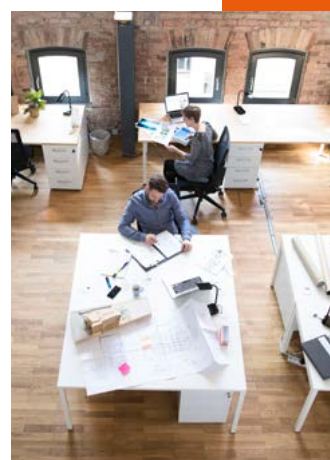
Cambia tutto nel mercato delle valutazioni immobiliari. NPL compresi. Attribuire il corretto valore a un immobile è il passaggio fondamentale per poterlo vendere o comprare, rapidamente e alle migliori condizioni. Valutare con precisione è un'impresa ardua, che richiede esperienza e competenza.



6

Il caso WeWork, lo smart working non è per tutti

Una quotazione da 47 miliardi di euro, valutazione ridotta poi a 15-20. Doveva essere ma non sarà, almeno a breve. Il settore dello smart working, l'affitto di spazi temporanei, è indubbiamente in gran spolvero con richieste che continueranno a crescere almeno per i prossimi anni.



8

Amundi RE sgr proroga il Fondo Italia

Il Consiglio di Amministrazione di Amundi Real Estate Italia SGR ha approvato la proroga del termine di durata del Fondo Amundi RE Italia (Proroga Straordinaria) per un periodo di 2 anni (dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2021) per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

12

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 III - 2019
Numero 257
21 - 27 settembre

© 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
Giusy Iorlano


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



Valutazioni immobiliari: il futuro è dei computer?

Cambia tutto nel mercato delle valutazioni immobiliari. NPL compresi. Attribuire il corretto valore a un immobile è il passaggio fondamentale per poterlo vendere o comprare, rapidamente e alle migliori condizioni. Valutare con precisione è un'impresa ardua, che richiede esperienza e competenza.

Merce rara da sempre, ma in particolare di questi tempi. Ecco allora che anche in questo campo la tecnologia prova a scombinare lo status quo. In Italia i due principali portali di annunci immobiliari stanno entrando nel settore delle valutazioni professionali

Ne abbiamo parlato con Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it e con Luca Rossetto, amministratore delegato di Casa.it, all'indomani dell'annuncio quasi in contemporanea del loro nuovo servizio di valutazioni disponibile ora per i visitatori dei loro portali.

D: Giordano, ora su Immobiliare.it è possibile ottenere la valutazione del proprio immobile. E' un servizio così importante?

R: Se è vero che l'80% degli italiani ha investito in immobili, anche senza dover vendere o comprare si presta attenzione al valore dei propri investimenti. Se poi ci si trova a dover scambiare un immobile diventa fondamentale.

D: Rossetto, in cosa consiste il nuovo servizio di valutazioni disponibile su Casa.it?

R: Si tratta di un sistema estremamente sofisticato che considera una serie di variabili utili a stabilire il prezzo di un immobile. Non è sufficiente conoscere l'ubicazione e i metri quadrati. Il nostro sistema analizza a fondo tutta la storia dell'immobile, fino alle condizioni degli impianti. Basti pensare che il nostro sistema è in grado di riconoscere in autonomia le foto della casa e comprendere a quale ambiente si riferiscono

D: Giordano, perché avete comprato un'azienda esterna, anziché sviluppare la tecnologia al vostro interno, visto che avete almeno 50 programmatori in organico?

R: Con l'acquisizione di Realtycs abbiamo guadagnato almeno un paio d'anni rispetto a uno sviluppo interno. Si tratta di attività estremamente complesse, per le quali servono competenze specifiche. E abbiamo trovato un operatore che dal 2014 affina il modello di analisi.

D: Rossetto, perché avete preferito

sviluppare al vostro interno il sistema di valutazioni?

R: Da quando abbiamo rilevato Casa.it abbiamo pensato a rinnovarla completamente. Quello delle risorse umane è stato l'investimento principale e abbiamo creato un gruppo che ritengo formidabile. Oggi possiamo affermare con sicurezza di avere al nostro interno le migliori risorse per questo tipo di attività. Che ci garantiscono continuità nello sviluppo.

D: Giordano, rilevare un'azienda esterna, per quanto piccola, significa puntare ad aprire una nuova linea di business. State pensando di entrare nel settore professionale delle valutazioni?

R: Il nostro scopo è di offrire il miglior servizio agli utenti. Riuscire ad offrire valutazioni affidabili non nascondo che potrebbe portare in un secondo tempo a creare una divisione specializzata nelle valutazioni per il sistema bancario e i grandi utilizzatori.

D: Rossetto, dal servizio gratuito agli utenti alle valutazioni a pagamento verso i fondi immobiliari o le banche il passo è breve.

R: Sicuramente abbiamo messo in atto un progetto molto importante. E troverà tutti gli sbocchi commerciali che esistono sul mercato. Quanto alla tipologia di utilizzatori, i nostri dati saranno sempre disponibili gratuitamente per la community di Casa.it. Con maggiori dettagli e approfondimenti non c'è dubbio che avranno un mercato diverso.

C'è da scommettere che il mercato delle valutazioni subirà un profondo cambiamento e quanti offrono oggi questo servizio dovranno rivedere profondamente il modello di business alla luce dei nuovi competitor. Basti pensare che già oggi grandi gruppi bancari indicano bandi di gara per le valutazioni utili per la concessione dei mutui, per i quali il prezzo medio pagato per singolo immobile valutato si ferma a 30 euro. Un prezzo che solo un sistema automatizzato consente di rendere accettabile. Pur con gli inevitabili limiti qualitativi del prodotto, questo è il futuro.



LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN LA SPEZIA, VIA SAN ANTONIO, 19, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in La Spezia, Via San Antonio n. 19 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è ubicato all'interno del quartiere storico della Cittadella nella porzione sud ovest del centro cittadino; la sede è posta tra l'arsenale Militare e gli insediamenti originari della città costituenti il nucleo su cui si è sviluppato il tessuto urbano della Spezia.

L'edificio è caratterizzato da una piccola corte interna, il prospetto principale è su via S. Antonio e presenta un corpo centrale leggermente sporgente sulla via pubblica in corrispondenza del portone principale di accesso. Il prospetto su via Colombo presenta invece una rientranza ai piani superiori e forma, al piano rialzato un porticato con un'aiuola delimitata da una cancellata. La porzione di via Gramsci è caratterizzata da una leggera sporgenza con ampio balcone al piano primo e sopralzo nella zona centrale. Il prospetto di via Biassa è estremamente lineare ed è caratterizzato dall'ampio portone dell'ex carico valori.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq. 3.542.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro (dopolavoro)

L'immobile si vende libero.

Classe energetica: G - EPh = 31,99 kWh/m³/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Il caso WeWork, lo smart working non è per tutti



Una quotazione da 47 miliardi di euro, valutazione ridotta poi a 15-20. Doveva essere ma non sarà, almeno a breve. Il settore dello smart working, l'affitto di spazi temporanei, è indubbiamente in gran spolvero con richieste che continueranno a crescere almeno per i prossimi anni.

Da qui a farne un business redditizio però ce ne passa. Infatti WeWork, con la sua holding We Co, aveva utilizzato per la sua valutazione parametri da compagnia internet, con uno sviluppo previsto all'infinito, mentre gli analisti hanno sentenziato diversamente, e sono loro a comandare: si tratta di una compagnia del real estate, prende in affitto dai proprietari dell'intero immobile e ne affitta i singoli spazi. Certo serve competenza per organizzare i servizi offerti (dalle pulizie alla manutenzione) ma sempre una compagnia di real estate rimane, e quindi con utili molto più modesti di quanto descritto nel prospetto per gli investitori.

Una vicenda che sancisce la fine del facile ricorso alla Borsa e avvisa come gli utili nel settore sono tutt'altro che semplici da ottenere. Un settore, quello dello smart working, che vedrà parecchi marchi scomparire dal mercato.

LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN SIENA, VIA DELLA STUFASECCA 34, SENZA BASE D'ASTA

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato sede della Filiale di Siena della Banca d'Italia. E' ubicato all'interno del perimetro del Centro Storico tra Via della Stufa Secca e Via Pian d'Ovile.



L'edificio, formato da tre corpi di fabbrica, è un unicum architettonico in cui le parti nuove sono strettamente collegate a quella preesistente che è stata totalmente restaurata.

Il primo corpo presenta cinque piani verso valle e due a monte e verso via della Stufa Secca ed è completato da un volume a un piano con pianta a "U" contenente un corridoio coperto che delimita un cortile interno sistemato a verde.

Il secondo corpo si innesta al precedente e il suo prospetto verso il piazzale risulta fortemente caratterizzato dalla presenza, nell'angolo nord, di uno sperone triangolare.

Il terzo edificio, la Palazzina Nava, è costituito da un edificio ottocentesco sottoposto a vincolo d'interesse storico-artistico. E' stato completamente ristrutturato e inserito nel nuovo complesso edilizio e si sviluppa su tre piani oltre la copertura a pianta pressoché rettangolare. Il complesso ha una superficie commerciale di mq 4.408.

Inoltre, completano il complesso un edificio accessorio, già adibito a dopolavoro, sul lato di Via Garibaldi di superficie commerciale pari a circa mq 120 e un edificio adibito ad alloggio distribuito su due piani, avente superficie commerciale di circa mq 200.

Parte del complesso immobiliare è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Le diverse unità poste all'interno del complesso immobiliare hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, caserma, opificio, locali di deposito, autorimesse. L'immobile si vende libero.

Classe energetica: E 12,9 kWh/m3a

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Amundi RE sgr proroga il Fondo Italia

Il Consiglio di Amministrazione di Amundi Real Estate Italia SGR ha approvato la proroga del termine di durata del Fondo Amundi RE Italia (Proroga Straordinaria) per un periodo di 2 anni (dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2021) per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Durante la proroga straordinaria: l'attività di gestione sarà finalizzata, esclusivamente, al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti (ivi inclusi eventuali interventi di valorizzazione); la misura della

provvigione di gestione, su base annuale, sarà ridotta di due terzi (da 1,59% a 0,53% del valore complessivo netto del Fondo; sarà distribuita ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.

“La disponibilità di un più ampio orizzonte temporale - spiega la Sgr - potrà permettere la prosecuzione della strategia di dismissione, sia tramite commercializzazione asset by asset, sia attraverso una o più cessioni in blocco”.



AWISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LATINA, PIAZZA DELLA LIBERTÀ, 10-11, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Latina, Piazza della Libertà nn. 10-11, con una procedura di vendita senza base d'asta. Il complesso immobiliare, già adibito a Filiale della Banca d'Italia, è ubicato nel Centro Storico della Città capoluogo, a pochi isolati dal Municipio, sul lato orientale di Piazza della Libertà, in posizione opposta rispetto all'edificio che ospita la Prefettura.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica, di complessivi 4 piani fuori terra, oltre al seminterrato, che vede un corpo centrale più alto unito a due corpi laterali più bassi. L'area pertinenziale dell'edificio è costituita da un cortile interno di forma allungata che corre lungo tutto il lato posteriore del fabbricato.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 3030.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, locali per esercizi sportivi senza fini di lucro (dopolavoro), cabina ENEL e locali di deposito.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico.

La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

L'immobile si vende libero ad eccezione di una cabina di trasformazione elettrica locata fino al 2024. Classe energetica: F 27.44 kWh /M3 anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

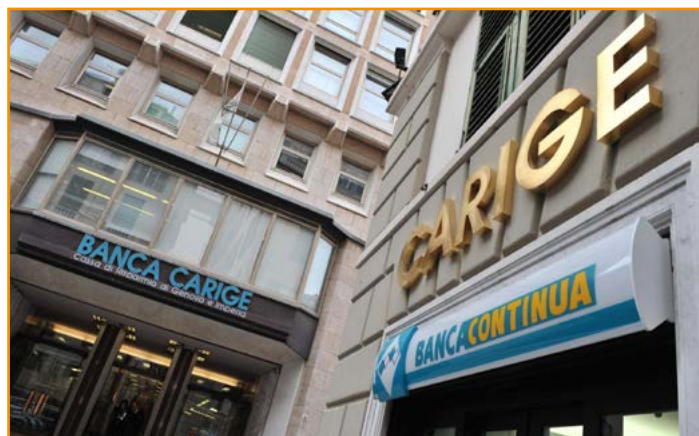
In breve



Invimit: nasce Fondo Dante, obiettivo calo debito

E' stata approvata dal consiglio di amministrazione di Invimit l'istituzione di "i3 - Dante", il fondo di investimento alternativo immobiliare multicomparto riservato di tipo chiuso. Insieme al Fondo Dante è stato istituito il primo comparto dello stesso fondo, chiamato "Convivio".

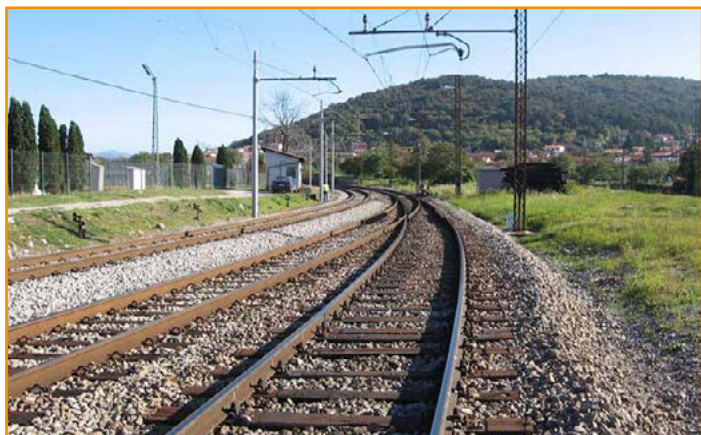
[vai alla notizia >](#)



Carige, da soci via libera ad aumento capitale di 700 mln

Nell'ennesima giornata carica di tensioni, Carige porta a casa il via libera dei soci a un aumento di capitale da 700 milioni che costituisce l'architrave della messa in sicurezza dell'istituto ligure.

[vai alla notizia >](#)



Grandi opere, Ponti: shopping list da 133 mld ma già vecchia e mai verificata

Una lista della spesa di opere pubbliche 'monstre': 133 miliardi arrivati in eredità dai precedenti governi di interventi da realizzare che partono già 'vecchi' (pensati ed autorizzati decine di anni fa nel migliore dei casi) e, soprattutto, per i quali non è mai stata fatta nessuna analisi.

[vai alla notizia >](#)



Cdp, Giuseppe Marino nuovo Ad di Ansaldo Energia

Cassa Depositi e Prestiti comunica che il Cda ha designato Giuseppe Marino come amministratore delegato di Ansaldo Energia, società partecipata tramite Cdp Equity.

[vai alla notizia >](#)

LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN GROSSETO, VIALE G. MATTEOTTI, 35-37, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Grosseto, Viale G. Matteotti nn. 35-37 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro della città. Nella medesima zona sono presenti importanti edifici pubblici.

L'edificio, realizzato nei primi anni '70, è caratterizzato da uno stile architettonico essenziale ed è costituito da un corpo centrale a forma di parallelepipedo rettangolo con ampie superfici vetrate protette da frangisole di acciaio. Il prospetto principale è su viale G. Matteotti. L'immobile presenta ulteriori due accessi da Via Ronchi 14 e da Via Udine 5-7.

L'immobile non è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 2.875

Le diverse unità poste all'interno dello stabile sono dotate delle seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e locali per esercizi sportivi senza

fini di lucro (dopolavoro).



L'immobile si vende libero ad eccezione di un alloggio locato fino al 31.01.2021.

Classe energetica: F - 24.0
bkWh/m³/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Affitti brevi, Halldis: rendimenti positivi nel I sem (Report)

Il mercato degli affitti brevi in Italia, il segmento cioè di chi soggiorna in appartamento per brevi e medi periodi per turismo o lavoro, registra, nei primi sei mesi dell'anno, tassi di redditività positivi e una concorrenza più ampia e strutturata.

[vai alla notizia >](#)



Commerzbank taglierà 2.300 posti lavoro entro l'anno

La Commerzbank intende tagliare altri 2.300 posti di lavoro entro la fine dell'anno, inoltre il consiglio di amministrazione vuole chiudere 200 delle 1.000 filiali. E' quanto prevede la bozza per la strategia futura, presentata oggi dall'istituto di Francoforte che, riferisce Handelsblatt, sembra intenzionato anche a vendere la sua quota della controllata polacca mBank.

[vai alla notizia >](#)



Sigest: Arassociati si aggiudica progettazione dell'area ex De Nora a Milano

Lo Studio Arassociati – fondato nel 1997 da Marco Brandolisio, Giovanni da Pozzo e Massimo Scheurer – si è aggiudicato il concorso di progettazione dell'area ex “De Nora” a Milano, di proprietà di Aroned 2001 Srl.

[vai alla notizia >](#)



Fed: terza maxi-asta liquidità, immette altri 75 mld

La Fed ha iniettato altri 75 miliardi di dollari di liquidità in cambio di obbligazioni nel corso in un'asta pronti contro termine. Si tratta del terzo intervento dopo quelli di martedì e di mercoledì, per un totale di oltre 200 miliardi di dollari in tre giorni.

[vai alla notizia >](#)



LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN TRAPANI, PIAZZA SCARLATTI, 7, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Trapani, Piazza Scarlatti 7, con una procedura di vendita senza base d'asta.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato sede della Filiale di Trapani della Banca d'Italia.

L'immobile è situato nelle immediate adiacenze del centro cittadino ed è compreso tra la piazza Scarlatti, il lungomare Ammiraglio Staiti e la via Ruggero di Lauria.

L'edificio presenta quattro elevazioni di cui una seminterrata, per una superficie commerciale totale di mq 2943,67 destinata ad uffici e di 522,19 destinati a residenze.

L'unità immobiliare destinata ad uffici si sviluppa tra il piano seminterrato e il piano terzo; le unità destinate a residenza sono collocate tra il piano primo e il piano terzo.

L'edificio fu costruito tra il 1950 ed il 1953 su un'area di proprietà del Comune in cui sorgeva il teatro comunale "Garibaldi". Successivamente alla costruzione avvenuta nel periodo 1950-1953, il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione di particolare rilievo.

L'immobile è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. L'immobile è in buono stato di conservazione e si vende libero.

Classe energetica uffici e assimilabili: G - 14 kWh/m3anno.

Classe energetica abitazioni: G - 14 kWh/m3anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA