

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2020  
Numero 292

28 novembre - 4 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

A close-up portrait of a man with a full, dark beard and mustache, wearing black-rimmed glasses. He is dressed in a dark blue suit jacket, a white shirt, and a red tie. The background is dark and out of focus.

**Sotto la montagna di  
NPL c'è una casa che va  
all'asta**

# Sommario

## Sotto la montagna di NPL c'è una casa che va all'asta (Video) **3**

Npl, Utp, Npe, siamo sommersi da crediti già in sofferenza o a rischio di diventarlo. E tanti ne arriveranno ancora visto che gli operatori ne prevedono altri 50 miliardi l'anno per i prossimi 3 anni. Il macro dato è composto da tante piccole storie di difficoltà di aziende e privati.

**6**

## Lo smart working come volano del settore immobiliare

Il settore immobiliare, tradizionalmente piuttosto stabile e statico, ha conosciuto una rapidissima evoluzione in questi ultimi mesi. Dal punto di vista economico, la crisi ha inevitabilmente raggiunto anche questo settore, che pure ha reagito molto meglio di altri e dove da subito si è messo in moto il meccanismo di ripresa e, in molti casi, di crescita.

**9**

## Mediobanca Private Banking: Gli immobili in club deal (Video)

Investire nell'immobiliare da privati, quale strumento scegliere? Oltre a individuare il settore e il singolo immobile d'interesse, questa nuova fase di mercato sollecita la ricerca di nuovi strumenti. Un approccio per diversificare il rischio e moltiplicare il numero di operazioni in cui investire è il Club Deal, generalmente l'acquisto di un singolo asset con la partecipazione di più investitori. Il caso più interessante è stato l'acquisto dell'immobile iconico di via Santa Margherita 12 a Milano, che ha raccolto 100 mln.

**11** In breve

**MONITORIMMOBILIARE**  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2020  
Numero 292  
28 novembre - 4 dicembre

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:

Contatti



**MONITORISPARMIO**  
Italian Asset Management News

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

Pubblicità  
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



**Sotto la montagna di  
NPL c'è una casa che va  
all'asta**

Npl, Utp, Npe, siamo sommersi da crediti già in sofferenza o a rischio di diventarlo. E tanti ne arriveranno ancora visto che gli operatori ne prevedono altri 50 miliardi l'anno per i prossimi 3 anni.

Il macro dato è composto da tante piccole storie di difficoltà di aziende e privati. La montagna miliardaria di debiti non onorati si compone di un prestito non rimborsato da parte di un piccolo artigiano, di un leasing acceso da un'azienda entrata in crisi, da un finanziamento sottoscritto in un centro commerciale per comprare un televisore, da un mutuo che non si riesce più a onorare.

In tutte le operazioni, anche per pochi euro, le garanzie composte da beni immobili di qualsiasi tipo, per essere monetizzate devono essere vendute. Per abitudine si pensa alla procedura del Tribunale che attiva il percorso di vendita per sfociare all'asta, appunto.

Di questi tempi, causa Covid, le attività si sono fermate ma se crescono i volumi dei crediti rischiosi a monte, a valle dove si trovano le aste l'effetto non può che replicarsi.

Ma siamo sicuri che delle aste sia chiaro, almeno agli operatori dell'immobiliare?

Perché il mercato è enorme ed esistono molte alternative all'aggiudicazione.

Possono portare grandi benefici sia ai creditori che potrebbero rientrare in possesso di quanto vantato sia ai debitori che potrebbero vivere molto meglio il dramma di perdere la casa.

Temi estremamente pratici che coinvolgono un gran numero di professionisti della filiera immobiliare.

Ne abbiamo parlato con Mirko Frigerio, fondatore e vicepresidente di NPL RE Solution.

MONITORIMMOBILIARE

Le aste immobiliari al tempo del Covid

GUARDA L'INTERVISTA  
Mirko Frigerio

NPLS  
RESOLUTIONS



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

## PRESTIGIOUS PROPERTIES

The Bank of Italy is continuing the sale of properties vacated following the reorganization of its branch network.

The properties for sale are mainly bank buildings in the historic centre of the towns where the branches have been closed down. Some income-generating properties located nearby are also for sale.

These are very prestigious properties, in many cases of great historic and artistic interest, an important part of the urban environment and a point of reference for the local community. When disposing of property, the Bank evaluates expressions of interest received either directly or in response to notices of sale published on the institutional website:

[www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)



For information about the properties for sale, please contact the Bank of Italy via email at

[servizio.imm.gepaco.dismissioni@bancaditalia.it](mailto:servizio.imm.gepaco.dismissioni@bancaditalia.it)

or via certified email at

[imm@pec.bancaditalia.it](mailto:imm@pec.bancaditalia.it)

These email addresses may also be used to submit expressions of interest.

The list of 'Featured properties for sale', which is also found in the 'List of properties' section, contains descriptions of properties for which firm expressions of interest have been received or for which negotiations are under way.

# Lo smart working come volano del settore immobiliare

Luca Guffanti, Amministratore Delegato di Ginvest,

---

Il settore immobiliare, tradizionalmente piuttosto stabile e statico, ha conosciuto una rapidissima evoluzione in questi ultimi mesi. Dal punto di vista economico, la crisi ha inevitabilmente raggiunto anche questo settore, che pure ha reagito molto meglio di altri e dove da subito si è messo in moto il meccanismo di ripresa e, in molti casi, di crescita.

Secondo l'ultimo report di Nomisma, il 2020 si chiuderà, a livello nazionale, con una flessione delle compravendite di abitazioni, ed una leggera contrazione dei prezzi. Questi dati non devono però essere fonte di preoccupazione, in quanto il mattone, da sempre considerato come un bene rifugio, rimane comunque un investimento redditizio e sicuro, ed il mercato immobiliare non si è mai fermato, per cui è ipotizzabile una ripresa a stretto giro.

I dati di Nomisma sono poi da relativizzare a seconda delle aree geografiche: ad esempio, Milano città, suo Hinterland e aree Nord della Lombardia, vicino al confine con la Svizzera dove operiamo, mantengono



performance positive e rimangono aree altamente attrattive per investitori nazionali ed internazionali. Il capoluogo lombardo ha infatti attirato 3,1 miliardi di investimenti nei primi nove mesi del 2020, in crescita del 35% rispetto all'anno precedente. Vi è poi grande attesa per i giochi olimpici Milano-Cortina 2026, che daranno un forte boost ai cantieri edili, per costruire nuove infrastrutture e riqualificare e recuperare diverse aree della città.



Allargando gli orizzonti, particolarmente incoraggianti sono poi i risultati delle aree provinciali e periferiche, al di fuori delle grandi metropoli ma ben collegate con esse.

Nonostante le previsioni di Nomisma, le zone più attrattive delle province limitrofe a Milano, tra cui quelle dove noi operiamo, registrano addirittura un segno positivo nell'andamento delle vendite.

Queste zone sono infatti ideali per il nuovo modello di Real Estate che si sta plasmando in risposta alle nuove esigenze abitative e logistiche legate al Coronavirus.

In primo luogo, in provincia è più facile trovare immobili in linea con quello che è il nuovo fabbisogno abitativo, a prezzi competitivi rispetto al centro città: spazi dalle metrature maggiori, con esterni più ampi, e nuovi locali per

il lavoro e il tempo libero, che ora si svolgono in casa.

Per quanto riguarda la locazione residenziale, nei mesi passati abbiamo assistito ad una diminuzione della richiesta di soluzioni in affitto, ed in parallelo ad una crescita degli acquisti, anche se ritengo si tratti di un fenomeno transitorio legato all'attuale situazione socio-economica ed alla limitazione degli spostamenti dovuti alle misure per contrastare la diffusione pandemica.

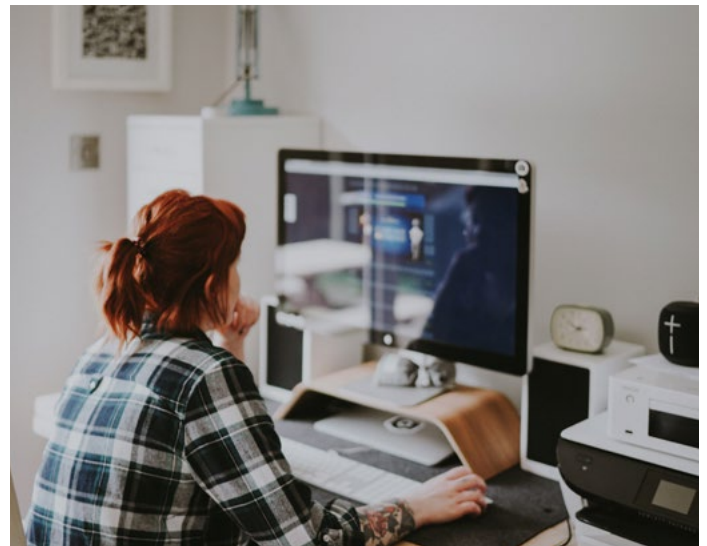
La rivitalizzazione delle province è poi legata alla presenza di numerosi immobili ad uso logistico: magazzini di prossimità e centri di smistamento diventano sempre più importanti per soddisfare le nuove esigenze logistiche che si sono sviluppate in questi mesi, tra cui la gestione dell'e-commerce, fenomeno in rapida ascesa. Inoltre, le aree extra urbane

potrebbero diventare importanti per una terza categoria, quella degli uffici, perché anche in questo caso vi è una richiesta di spazi più grandi ma economicamente sostenibili per garantire il distanziamento sociale sul posto di lavoro.

Esiste però un altro trend complementare che potrebbe impattare su questo fenomeno: la crescita dello smartworking che imporrà di rivedere certe dinamiche abitative, anche da un punto di vista della costruzione di nuove abitazioni, sia strutturalmente che di posizione. Aumenta infatti la richiesta di abitazioni più ampie, con spazi appositamente dedicati al lavoro da remoto, e non vi è più la necessità di risiedere nelle grandi metropoli produttive.

La casa diventa quindi il luogo anche per l'attività lavorativa, ma allo stesso tempo l'ufficio non perde di importanza: piuttosto, muta la sua funzione tradizionale, diventando sempre più spesso luogo di rappresentanza per l'incontro con i clienti.

Per la crescita delle aree periferiche o di provincia sarà fondamentale l'infrastruttura per la connettività ad alta velocità e capacità, senza la quale diventa molto difficile lavorare in remoto. Le ultime indicazioni da parte delle aziende del settore e del Governo sembra stiano andando verso un'accelerazione su questo fronte e bisogna dire che molto è stato fatto negli ultimi anni, per cui non possiamo che essere positivi su uno sviluppo immobiliare nelle provincie lombarde, soprattutto quelle interconnesse alla metropoli meneghina, e in contesti diversi da quelli tradizionali.



# Mediobanca Private Banking: Gli immobili in club deal

Investire nell'immobiliare da privati, quale strumento scegliere?

Oltre a individuare il settore e il singolo immobile d'interesse, questa nuova fase di mercato sollecita la ricerca di nuovi strumenti.

Un approccio per diversificare il rischio e moltiplicare il numero di operazioni in cui investire è il Club Deal, generalmente l'acquisto di un singolo asset con la partecipazione di

più investitori.

Il caso più interessante è stato l'acquisto dell'immobile iconico di via Santa Margherita 12 a Milano, che ha raccolto 100 mln.

Un'operazione gestita da Mediobanca Private Banking. Per comprendere meglio questo nuovo trend in Italia ne abbiamo parlato col responsabile Angelo Viganò, Head Private Banking di Mediobanca.

MONITORIMMOBILIARE

Mediobanca PB:  
Gli immobili in  
club deal

GUARDA L'INTERVISTA  
Angelo Viganò

MEDIOBANCA



# PROTOS REAL ESTATE

*Your Project, our Passion*

Clients' priority is our lifeblood.

We provide outstanding and tailored technical and appraisal services in addition to all-round support for your innovative and high-quality real estate investments.

Ask around... we respect your goals and we are committed to grow with your business.



## **PROTOS GROUP**

*Protos is a leading Technical Advisory company with 35 years of experience and relies on a multidisciplinary and dynamic team of engineers and professionals able to deliver, in Italy and abroad, highly customized solutions at all project stages, while guaranteeing expertise, independence and transparency to the clients. Protos supports investors, financial institutions, asset managers, insurance companies, bringing deep understanding of the infrastructures, energy and real estate markets and of their best practices.*



CHECK

ENERGY

NPE

LOSS ADJUSTMENT

REAL ESTATE

*Your ultimate choice for All-round Advisory*



### **MutuiOnline acquista SOS Tariffe per 28,7 mln**

Il Gruppo MutuiOnline ha acquistato il 100% del capitale di SOS Tariffe. Il prezzo pattuito per l'acquisto delle quote di SOS Tariffe è di 28,7 milioni di euro, di cui 25,7 milioni pagati al closing e 3 milioni trattenuti a garanzia degli eventuali obblighi di indennizzo derivanti dal contratto di compravendita, con rilascio progressivo su un orizzonte di tre anni.

[Vai alla notizia](#)



### **Demanio e Mibact per il recupero di Villa Favorita a Ercolano**

A Ercolano Villa Favorita con annesso il suo parco è stata consegnata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo al fine di avviare la valorizzazione unitaria e la fruizione pubblica dell'edificio di pregio storico artistico inserito nel cosiddetto Miglio D'oro, il tratto di strada tra i Comuni di Ercolano e Torre del Greco.

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **Superbonus 110%: Cherry 106 e Banco BPM per nuova piattaforma fintech**

Famiglie, imprese ed enti del Terzo settore clienti di Banco BPM, potranno usufruire delle nuove agevolazioni fiscali relative alla riqualificazione degli edifici residenziali recandosi presso le filiali dell'Istituto dislocate su tutto il territorio nazionale ed utilizzando una nuova piattaforma online dedicata messa a disposizione da Cherry 106.

[Vai alla notizia](#)



### **Ceramica: Rinnovato il CCNL per 42 mesi con aumento sui minimi**

Giorgio Romani, presidente della Commissione Sindacale di Confindustria Ceramica: "Il rinnovo del CCNL prima della fine di un anno, così complesso come il 2020 per le conseguenze della pandemia, ritengo sia una buona notizia per tutto il settore ceramico italiano.

[Vai alla notizia](#)



## Al via gli Stati Generali dell'Ingegneria a Milano

Telecomunicazioni e mobilità e infrastrutture sostenibili sono i temi al centro dei lavori di questa terza edizione -Milano 2021: riprogrammiamo il futuro- che si svolgerà nelle giornate del 27 e del 28 novembre 2020.

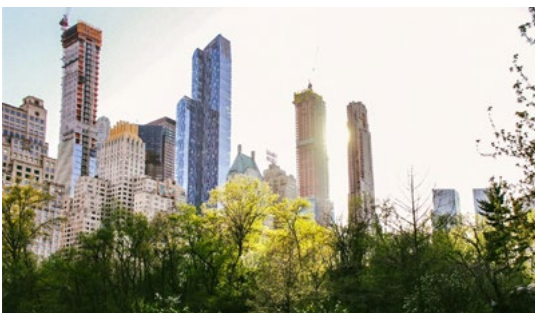
[Vai alla notizia](#)



## Generali Real Estate acquista l'IBC di Praga

Generali Real Estate (GRE) ha completato l'acquisizione di International Business Centre (IBC), un importante edificio per uffici a Praga, per conto del fondo paneuropeo Generali Real Estate Core Plus, gestito da Generali Real Estate S.p.A, società di gestione del risparmio, dalla società venditrice Mint Investments.

[Vai alla notizia](#)



## Perché il futuro del real estate è sostenibile

Storicamente, le strategie immobiliari (real-estate RE) e quelle di investimento sostenibile e responsabile (SRI) non sembravano avere molto in comune. Più di recente, a fronte di una crescente pressione normativa e frequenti richieste di informazioni da parte degli investitori,

[Vai alla notizia](#)



## Gardone Riviera, da NPL a progetto di 9 unità immobiliari

Borgoesia, società quotata sul mercato MTA di Borsa Italiana, in una nota comunica di aver perfezionato l'acquisto di un immobile residenziale a Gardone Riviera sul Lago di Garda.

[Vai alla notizia](#)