

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2019
Numero 252
13 - 19 luglio

REVIEW

WEB EDITION

Residenziale (nuovo) e logistica trainano il mercato immobiliare

VIDEO

**RE ITALY 2019
Convention Days**
NPL sempre al centro del
mercato

VIDEO

**Assologistica:
l'occupazione corre in
Lombardia**

VIDEO

**Intesa Sanpaolo Casa
entra nella cantieristica
con hi tech**

Sommario

3 Residenziale (nuovo) e logistica trainano il mercato immobiliare

Le aspettative per il mercato immobiliare in Italia secondo il "Rapporto di previsioni sul ciclo immobiliare" elaborato da RUR per YARD.

7 Rics, il valore delle infrastrutture in Italia

Gap infrastrutturale, analisi costi-benefici, pubblico o privato: il tema delle infrastrutture è al centro del dibattito quotidiano in Italia.

9 Assologistica: l'occupazione corre in Lombardia



11 RE ITALY 2019 Convention Days, i convegni integrali

13 Alla Bocconi le sfide per l'ospitalità del futuro

"Le sfide per l'ospitalità del futuro. Investimenti, innovazioni, ispirazioni", in Bocconi per fare il punto sul settore alberghiero italiano.

17 Intesa Sanpaolo Casa entra nella cantieristica con hi tech

Intesa Sanpaolo Casa, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo, entra nel settore della cantieristica residenziale.

20 Preatoni punta sulla nuda proprietà per rilanciare il mercato immobiliare

Nasce Preatoni Nuda Proprietà, la nuova società dell'imprenditore Ernesto Preatoni dedicata a investire in un nuovo segmento di mercato, quello della nuda proprietà.

23 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 252
13 - 19 luglio

© 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



Residenziale (nuovo) e logistica trainano il mercato immobiliare

Le aspettative per il mercato immobiliare migliorano anche in Italia. E' quanto emerge dal terzo "Rapporto di previsioni sul ciclo immobiliare", elaborato dal think tank RUR per YARD.

Fra i vari segmenti di mercato, il forecast degli esperti indica

una crescita - sia in volume sia in valore - del residenziale di nuova costruzione e degli immobili per la logistica e produttivi.

Nel prossimo triennio il 49% degli esperti segnala un aumento delle compravendite del residenziale nuovo (erano il 34% nel 2017) e nella logistica il balzo è ancora più significativo prevedendo espansione il 28% degli intervistati, contro il 19% del 2017.

Alessandro Pasquarelli, CEO di YARD: "I dati di quest'anno riportano un residenziale che, oltre ad aver ripreso con la sottoscrizione di nuovi mutui, traina il mercato immobiliare. Parlando invece di logistica tutta la parte legata all'e-commerce e il riposizionamento strategico delle società di delivery stanno comportando ingenti investimenti nel settore, non più il solito luogo dove stoccare merci ma il luogo in cui sono predisposte tutte le attività, dal packaging alla spedizione dei beni".

A pesare è, infatti, un fattore strutturale quale la forte crescita del commercio elettronico che sposta una quota di consumi dai grandi centri commerciali alla rete e di conseguenza alla logistica.

Nel 2018 in Italia i consumatori digitali raggiungevano il 36% della popolazione adulta più del doppio rispetto al 2012, ma è una quota che necessariamente dovrà espandersi, tenuto conto che nell'area dell'Euro il commercio digitale ha già raggiunto il 60% della popolazione. Secondo le stime più attendibili, si valuta che nel 2019 il fatturato del commercio digitale raggiungerà in Italia i 16,8 miliardi

di euro e nel 2021 i 21,8 miliardi di euro, con un incremento di quasi il 30%.

Si valuta che per ogni miliardo in più di fatturato nell'e-commerce si crea un fabbisogno per circa 400.000 mq. di capannoni, e quindi l'espansione immobiliare della logistica è del tutto prevedibile.

L'Italia come grande paese manifatturiero ha rilevante bisogno di poli logistici, vere e proprie fabbriche ad alto livello di automazione che intercettano la parte più produttiva della catena del valore e cioè quella distributiva. Il real estate italiano sviluppando nuovi format logistici se ne avvantaggerà, visto che a questa funzione guardano con sempre più interesse gli investitori istituzionali.

Non va bene, invece, per il retail e il comparto uffici, settori fortemente influenzati dall'andamento dell'economia sia in termini di consumi interni che di Pil, che mostrano segni di sofferenza. Per il direzionale, invece, le incertezze del quadro politico internazionale e domestico influenzano gli investitori e le aziende nel collocare in Italia le proprie basi operative.

Ambiti che risulteranno a sempre maggiore intensità di domanda, invece, sono il ricettivo e quello legato alla white economy, ovvero tutte le strutture che ospitano i servizi per la salute, per l'assistenza e per il welfare. Fra il 2010 e il 2016 case di cura e ospedali hanno visto un incremento di quasi 2000 unità (da 4.160 a 5.807), gli alberghi nello stesso periodo sono cresciuti del 21%.



Le interviste



Guarda la videointervista a Alessandro Pasquarelli

Alessandro Pasquarelli, ceo Yard

I dati di quest'anno riportano un residenziale che, oltre ad aver ripreso con la sottoscrizione di nuovi mutui, traina il mercato immobiliare.

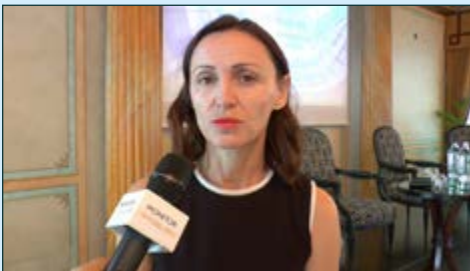
Parlando invece di logistica tutta la parte legata all'e-commerce e il riposizionamento strategico delle società di delivery stanno comportando ingenti investimenti nel settore, non più il solito luogo dove stoccare merci ma il luogo in cui sono predisposte tutte le attività, dal packaging alla spedizione dei beni



Guarda la videointervista a Giuseppe Roma

Giuseppe Roma, presidente RUR

Il mercato denota una vitalità molto superiore a quella degli anni passati anche se differenziata più nel nord e meno nel centro sud. Gli italiani continuano ad avere una grande passione per la casa e questo spinge il residenziale, nel volume ma non nei prezzi ma il mercato residenziale oggi richiede un prodotto nuovo, tecnologico e soprattutto si tratta di una domanda molto frammentata.



Guarda la videointervista a Silvia Rovere

Silvia Rovere, presidente Assoimmobiliare

Assoimmobiliare si riconosce nell'analisi presentata oggi, la logistica e il residenziale sono due degli ambiti su cui c'è una maggiore innovazione dei bisogni a cui non corrisponde un'offerta adeguata, è quindi logico che gli investimenti si rivolgano a queste 2 asset class.



Guarda la videointervista a Angelo Peppetti

Angelo Peppetti, ABI

Le nuove esigenze ed evoluzioni tecnologiche richiedono interventi molto importanti sugli immobili anche con riferimento alla destinazione d'uso. Quindi parliamo di interventi di riqualificazione ma anche interventi per modificare la destinazione degli immobili, su questo auspichiamo che la pubblica amministrazione avvii procedure più celeri per poter essere al passo con le evoluzioni tecnologiche e con i tempi che richiedono decisioni immediate

Lavorare con agilità.

Riteniamo che le aziende debbano operare senza vincoli.
Per questo adattiamo i nostri spazi di lavoro in base alle esigenze.

Se sei un agente
Chiama il +39 06 9480 3121 per ricevere una commissione del 10%

Uffici arredati, spazi di coworking,
sale riunioni e uffici virtuali pronti all'uso
e piani di lavoro flessibile a tua disposizione
regus.it | +39 02 9475 2934

 **Regus**TM Work
your way



Rics, il valore delle infrastrutture in Italia

Gap infrastrutturale, analisi costi-benefici, pubblico o privato: il tema delle infrastrutture è al centro del dibattito quotidiano in Italia.

Stato dell'arte, futuro e possibili strumenti per individuare metriche condivise che possano facilitare la ripresa e lo sviluppo del settore sono stati i temi principali del convegno annuale di RICS, che si è tenuto in Triennale a Milano.

Una delle maggiori sfide del settore delle infrastrutture, in particolare, riguarda anche l'espansione demografica del pianeta. Le stime parlano di una popolazione mondiale che supererà i 9 miliardi di abitanti nel 2050.

Si calcola che nei prossimi 40 anni si costruirà più di quanto fatto finora. Per questa ragione è fondamentale fin da

ora lavorare per costruire un mercato regolamentato, etico e sostenibile nel rispetto degli individui e dell'ambiente.

Daniele Levi Formiggini presidente RICS Italia: "RICS si occupa del tema infrastrutture perchè è la principale organizzazione che definisce gli standard non solo del real estate in generale ma anche delle costruzioni, da questo punto di vista il tema riguarda molto metriche, linguaggi condivisi e strumenti per poter definire in modo univoco quali sono i valori di una grande opera sul territorio".

L'annual meeting di RICS ha visto, inoltre, al suo interno un panel di personalità e operatori con esperienze e punti di vista diversi che si sono confrontati sul tema del ruolo che le infrastrutture giocano nello sviluppo del Paese.

Gabriele Buia, presidente Ance: “Le infrastrutture sono un bene sociale. Quando si parla di infrastrutture non ci si riferisce solo a grandi reti viabilistiche ma anche a scuole, ospedali, asili e tutto un sistema che crea sviluppo e indotto. Investire in luoghi italiani di scarso interesse con infrastrutture vuol dire portare benessere e far insediare le aziende, creare e distribuire ricchezza”.

Marco Daviddi, Partner EY, Mediterranean Leader - Transaction Advisory Services: “Non è vero che abbiamo poche

infrastrutture, ma capita che esista una grande densità di infrastrutture in specifiche aree geografiche tali da renderle poco sostenibili.

Pensiamo ai porti: passando in rassegna il Mar Adriatico si incontra un numero di porti straordinario, e questo, spesso e volentieri, si rivela essere poco efficiente. Il suggerimento è quello di razionalizzare le infrastrutture esistenti per poter puntare ad uno sviluppo che possa essere sinergico e utile allo sviluppo del Paese”.

Le interviste



Guarda la videointervista a Daniele Levi Formiggini

Daniele Levi Formiggini, presidente RICS Italia

“il Valore delle infrastrutture” è il convegno che abbiamo tenuto oggi in chiusura del nostro annual meeting, questo momento di incontro ha visto al suo interno un panel di personalità e operatori con esperienze e punti di vista diversi che si sono confrontati sul tema del ruolo che le infrastrutture giocano nello sviluppo del paese.



Guarda la videointervista a Gabriele Buia

Gabriele Buia, presidente ANCE

Le infrastrutture sono un bene sociale. Quando si parla di infrastrutture non ci si riferisce solo a grandi reti viabilistiche ma anche a scuole, ospedali asili e tutto un sistema che crea sviluppo e indotto che crea un benessere generalizzato. Investire in luoghi italiani di scarso interesse con infrastrutture vuol dire portare benessere e far insediare le aziende, creare e distribuire ricchezza.



Guarda la videointervista a Marco Daviddi

Marco Daviddi, Partner EY, Mediterranean Leader - Transaction Advisory Services

Uno dei problemi italiani è che non è vero che abbiamo poche infrastrutture, ma capita che esista una grande densità di infrastrutture in specifiche aree geografiche tali da renderle poco sostenibili. Pensiamo ai porti, passando in rassegna il Mar Adriatico si incontra un numero di porti straordinario, e questo spesso e volentieri si rivela essere poco efficiente. Il suggerimento è quello di razionalizzare le infrastrutture esistenti per poter puntare ad uno sviluppo che possa essere sinergico e utile allo sviluppo del paese.



Contenuto esclusivo

Assologistica: l'occupazione corre in Lombardia

Dallo sviluppo delle nuove tecnologie all'e-commerce, passando per le infrastrutture. Sono diversi i fattori che in Lombardia fanno correre la logistica e l'occupazione nel settore, ben quattro volte in più rispetto alla media regionale.

I dati sono emersi da uno studio di PoliS-Lombardia, "L'impatto occupazionale della logistica in Lombardia", presentato a Milano, che ha evidenziato come il numero degli occupati, arrivati a 211mila, sono cresciuti nel 2018 dell'1,2% contro il +0,3% registrato nel mercato del lavoro nel suo insieme. A crescere (+8% nel periodo 2016-2018) sono state anche le aziende che hanno assunto. Aumentano i lavoratori over 55 anni e diminuiscono le società di persone (-6%) e le imprese individuali (-2,5%).

Nel corso degli ultimi anni, è rimasto invece

contenuto il fenomeno cooperative. Si è registrato un calo dell'incidenza del numero di soci lavoratori. Questo fenomeno ha radici complesse: numerose cooperative si stanno trasformando in srl, avendo perduto molti dei vantaggi che la forma classica dava loro, con l'effetto finale di garantire una maggiore tutela ai lavoratori stessi.

Gli occupati operano prevalentemente nella divisione trasporti (48,8%) e nel magazzinaggio (32,9%). I restanti nei servizi postali (14,4%) e nel trasporto aereo e marittimo (3,9%).

Dal punto di vista della distribuzione territoriale, la logistica appare concentrata principalmente nell'area metropolitana milanese (Città Metropolitana e province di Monza e Brianza e di Lodi) con il 49,8% degli occupati.

Un dato che si accompagna alla forte dinamicità evidenziata dai nuovi rapporti di lavoro che, nella stessa area, sono stati nel 2018 il 61,9% del totale della logistica in Lombardia.

Il risultato è dovuto al fatto che l'area milanese è quella ad avere il maggiore accesso al sistema infrastrutturale, in particolare autostradale e aeroportuale lombardo. Seguita dai territori di Pavia, Bergamo e Varese.

Il comparto registra una forte dinamicità occupazionale. “Anche limitando l'arco temporale di osservazione al periodo compreso tra il 2016 e il 2018 – spiegano i ricercatori di PoliS-Lombardia – il numero dei nuovi contratti posti in essere è aumentato in modo considerevole, passando dai 101.000 del primo anno ai 125.000 dell'ultimo, pari ad un aumento

del 24,5%, con un picco particolarmente accentuato nel corso del 2017.

Tale fenomeno è presumibilmente imputabile alla sensibile crescita delle assunzioni con contratti a termine (passati dal 51% al 59%), cui si è accompagnato anche un pronunciato incremento delle proroghe degli stessi”.

È soprattutto nelle province di Pavia, Monza e Brianza e Milano che si registra un numero di contratti a tempo indeterminato superiore alla media regionale.

Ed è il personale non qualificato a rappresentare, nel triennio preso in esame, il 42% del totale degli avviamenti.

“Un dato – spiegano gli analisti – riconducibile al forte peso dell'attività di magazzinaggio e di trasporti”.

Le interviste



Guarda la videointervista a Alessandro Canese

Alessandro Canese, consigliere Alsea

Lo stato dell'arte della logistica vede un settore che negli ultimi anni è cresciuto in una maniera costante e importante, ben oltre quelli che sono i livelli di crescita dell'economia in generale e di altri settori, che vive da un lato dei successi di altri settori come quello manifatturiero e export ma a sua volta è un fattore abilitante di questo successo, non può esistere un export di successo senza una logistica che funziona



Guarda la videointervista a Andrea Gentile

Andrea Gentile, presidente Assologistica

L'Italia è il secondo paese manifatturiero d'europa ma essendo povero di materie prime queste devono essere importate, una logistica efficiente è necessaria per poter servire al meglio sia per poter dare una spinta propulsiva all'industria italiana, sia per collocare i prodotti finiti sul mercato.

I Convegni integrali



RE ITALY 2019 Convention Days: NPL sempre al centro del mercato

Relatori: Riccardo Serrini, AD Prelios; Salvatore Ruoppolo, responsabile Real Estate e NPL Intrum; Paolo Peruzzetto, Head of Sales di Credito Fondiario; Mirko Frigerio, AD Astasy; Massimiliano Bertolino, AD Frontis; Renato Ciccarelli, AD IT Auction; Mario Abbadessa, AD Hines; Diego Bortot, Managing Director Debt Advisory Services, Duff & Phelps REAG



LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI IMMOBILI SITI IN ASCOLI PICENO, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare, per singoli lotti, i seguenti immobili siti in Ascoli Piceno, con una procedura di vendita senza base d'asta:



LOTTO A: Corso G. Mazzini, 207 e Largo dei Cataldi, 2 (ex Filiale e alloggi)

Il complesso immobiliare si trova nel centro storico, tra Piazza del Popolo e Piazza Arringo ed è composto da "Palazzo Cataldi" e da "Palazzo Imberti-Morganti". La superficie commerciale complessiva è di circa 3400 mq. Le varie unità del complesso immobiliare hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e cabina trasformazione elettrica.

Il complesso immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse storico-architettonico-archeologico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. La vendita è subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo.

Il complesso si vende libero salvo il locale con accesso da Rua dei Tre Re, concesso in locazione all'ENEL come cabina di trasformazione elettrica.

Classe energetica: E - 18.611 KWh/m³ anno (non residenziale)

Classe energetica: G - da 118.215 KWh/m² anno a 238.547 KWh/m² anno (residenziale)

LOTTO B: Via Giudea, 30 (ex casermetta)

L'immobile è di proprietà della Banca d'Italia dal 1980 ed è stato adibito quale caserma dei Carabinieri in servizio per l'Istituto.

L'edificio è disposto su due piani oltre al piano interrato (scantinato) e al piano terra e ha destinazione d'uso "caserma".

Ha una superficie commerciale di circa 400 mq e dispone di un terrazzo di circa 25 mq.

L'immobile si vende libero.

Classe energetica: F - 35.998 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



Alla Bocconi le sfide per l'ospitalità del futuro

L'Italia piace agli investitori ma sono ancora troppi gli ostacoli ad un pieno sviluppo: incertezza economica, gap nelle infrastrutture, patrimonio obsoleto e carenza di competenze manageriali.

Sono questi alcuni elementi emersi nel corso di "Le sfide per l'ospitalità del futuro. Investimenti, innovazioni, ispirazioni", il convegno organizzato dal Master in Economia del Turismo dell'Università Bocconi di Milano, in collaborazione con l'Associazione Italiana Confindustria Alberghi.

Giorgio Palmucci, Presidente Confindustria Alberghi: "Abbiamo collaborato ancora una volta con la Bocconi perchè è assolutamente importante che ci siano momenti di incontro tra investitori e operatori nazionali e internazionali,

soprattutto per far collaborare chi dovrà gestire l'albergo e chi dovrà investire nella proprietà, senza dimenticare la necessità di essere innovativi portando avanti idee di design, considerando che l'albergo spesso è il primo luogo in cui il turista incontra il made in Italy".

Sono le tre "i" quindi a fare da filo conduttore tra "investimenti, innovazioni e ispirazioni". Partendo da alcuni punti fermi quali la riqualificazione delle infrastrutture alberghiere italiane, andando a colmare quel gap di qualità e supportare la parte della fornitura dei servizi, cioè la crescita dei gestori.

Questi due effetti combinati sono l'elemento principale e necessario per la crescita del settore.

Giacomo Morri, SDA Bocconi: "Questo appuntamento tradizionale copre molti degli aspetti principali del settore turistico, in particolare oggi ci siamo focalizzati su tematiche legate agli investimenti immobiliari nel settore turistico con rappresentanti di investitori e SGR.

Abbiamo affrontato anche il tema del

patrimonio immobiliare pubblico e delle dismissioni, tema che ha offerto interessanti spunti, dato che la valorizzazione e la dismissione del patrimonio pubblico potrebbe fornire a investitori privati la possibilità di accedere a importanti aree su cui effettuare investimenti, tra cui ovviamente quelli di tipo alberghiero".

Le interviste



Guarda la videointervista a Giacomo Morri

Giacomo Morri, SDA Bocconi

Questo appuntamento tradizionale copre molti degli aspetti principali del settore turistico, in particolare oggi ci siamo focalizzati su tematiche legate agli investimenti immobiliari nel settore turistico con rappresentanti di investitori e sgr. Abbiamo affrontato anche il tema del patrimonio immobiliare pubblico e delle dismissioni, tema che ha offerto interessanti spunti, dato che la valorizzazione e la dismissione del patrimonio pubblico potrebbe fornire a investitori privati la possibilità di accedere a importanti aree su cui effettuare investimenti, tra cui ovviamente quelli di tipo alberghiero.



Guarda la videointervista a Giorgio Palmucci

Giorgio Palmucci Presidente Confindustria Alberghi

Abbiamo collaborato ancora una volta con la Bocconi perchè è assolutamente importante che ci siano momenti di incontro tra investitori e operatori nazionali e internazionali, soprattutto per far collaborare chi dovrà gestire l'albergo e chi dovrà investire nella proprietà, senza dimenticare la necessità di essere innovativi portando avanti idee di design, considerando che l'albergo spesso è il primo luogo in cui il turista incontra il made in Italy.





Guarda la videointervista a Gaetano Casertano

Gaetano Casertano, TH Resorts

Il quadro generale a livello italiano in questo momento è costituito da una parte di opportunità e una di minacce la parte di opportunità è determinata dal fatto che il mercato si sta consolidando, le operazioni sul mercato dimostrano un consolidamento, come stiamo facendo noi come Th resorts. Questo comporterà la classificazione di società più solide pronte a rispondere in maniera importante al mercato, sia dal punto di vista gestionale che da quello della redditività.



Guarda la videointervista a Giovanna Manzi

Giovanna Manzi, Best Western

Innanzitutto il modo di lavorare è completamente cambiato e la L'innovazione è una caratteristica che sviluppiamo in tanti ambiti, il primo è quello di andare invidiare brand nuovi che possano dare risposte a un nuovo tipo di consumatore, un cliente più connesso che ha come principale obiettivo la sua possibilità di connessione con il mondo internet anche quando viaggia. Questo per noi è un faro e tra i nostri brand due seguono questo profilo. Abbiamo indirizzato a quelli che amano la tecnologia e un contatto con l'albergo diverso dal solito un bot con cui rispondiamo al cliente ormai quasi per l'80% attraverso intelligenza artificiale. il cliente ha risposte assolutamente in linea con la sua domanda ma non da qualcuno che scrive la risposta.



Guarda la videointervista a Maria Pia Intini

Maria Pia Intini, CitizenM

Da parte nostra c'è un focus sul concetto di affordable luxury che si basa sul connubio tra lusso e uso efficiente degli spazi, che prevede la rivoluzione di certi aspetti tradizionali, ad esempio la lobby classica che fa spazio ad una serie di living rooms che rispondono a diverse funzioni o il concetto di reception che lascia il posto ai chioschi, in cui c'è una registrazione automatica ovviamente assistita da personale umano, nonostante l'utilizzo notevole della tecnologia delle nostre strutture. Siamo attivi nelle maggiori città globali e, per quanto riguarda l'Italia, siamo interessati a Roma e Milano.

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



INTESA SANPAOLO CASA ENTRA NELLA CANTIERISTICA CON HI TECH

Intesa Sanpaolo Casa, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo, entra nel settore della cantieristica residenziale di nuova costruzione con l'obiettivo di estendere ulteriormente la propria offerta immobiliare includendo in portafoglio gli immobili residenziali di importanti cantieri.

L'ampliamento del sistema di Intesa Sanpaolo Casa è stato presentato a Milano da Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa e Stefano Barrese, responsabile divisione Banca dei Territori Intesa Sanpaolo nel corso della prima tappa del roadshow che vedrà coinvolte nei prossimi mesi le città di Bergamo, Firenze, Padova e Torino.

Per il segmento dedicato ai costruttori Intesa Sanpaolo Casa ha ideato alcuni strumenti innovativi ad alto contenuto tecnologico, come algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore dell'immobile che, a partire dall'analisi di

attrattività di una zona in termini di servizi utili al cittadino e transazioni medie, concorrono alla definizione accurata dei prezzi all'interno della zona di riferimento dei cantieri. Alcune proposte di nuove costruzioni nelle province di Milano e Monza come per esempio le Residenze Carlo Erba, le Residenze del Chiostro e l'edificio Art Building sono visibili sul sito www.intesasanpaolocasa.com nella sezione dedicata "Nuove Costruzioni".

In particolare, Anna Carbonelli ha analizzato l'evoluzione della domanda residenziale delineando le caratteristiche delle abitazioni del futuro e i trend emergenti del mercato residenziale alla luce dell'utilizzo delle nuove tecnologie a supporto dell'agente immobiliare

L'ingresso di Intesa Sanpaolo Casa nelle nuove costruzioni fa seguito all'introduzione in portafoglio degli immobili di pregio, con la presentazione a gennaio di Exclusive, il segmento dedicato.

Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa: “Il dinamismo del mercato e una domanda estremamente qualificata ci spingono ad esplorare originali forme di collaborazione.

Grazie all’iniziativa di oggi ci rivolgiamo per la prima volta al mondo dei costruttori,

ospitando le maggiori eccellenze in campo. La nostra priorità è interpretare i trend di mercato e sviluppare soluzioni a supporto del settore per proporre la nostra competenza e innovazione come benchmark per tutti gli ambiti dell’ecosistema di Intesa Sanpaolo Casa”.

Le interviste



Guarda la videointervista a Anna Carbonelli

Anna Carbonelli, ad e dg Intesa Sanpaolo Casa

Questo è il primo di una serie di incontri per presentare il nuovo segmento dell’ecosistema Intesa Sanpaolo Casa. Siamo in un momento di cambiamento guidato dalle nuove tecnologie, i costruttori hanno un compito difficile perchè sono tenuti a costruire avendo come prospettiva quella che resistano e siano fruibili per 100 anni, in un momento in cui l’orizzonte temporale si sta accorciando. Lo scopo di oggi è di fare chiarezza sui nuovi driver e su cosa possiamo fare noi per individuare aree più indicate per sviluppare nuova domanda abitativa per rispondere adeguatamente alle esigenze della popolazione. In questo contesto noi lavoriamo in una logica di architettura aperta, cercando di integrare la filiera. Ci avvaliamo di altre start up, laterali rispetto a noi, con cui offriamo servizi a 360 gradi.



Guarda la videointervista a Stefano Barrese

Stefano Barrese, responsabile divisione Banca dei Territori Intesa Sanpaolo

Il settore delle costruzioni è uno dei settori trainanti non solo dell’economia ma anche del credito, sicuramente ha accumulato problemi negli anni, è in una fase di ripresa degli investimenti e ci sono delle aree in cui si potrà velocizzare questo trend, come Milano e in generale il nord est pensando alle Olimpiadi. In generale con le attività di Intesa Sanpaolo Casa focalizzate anche sui cantieri possono produrre effetti benefici per il settore. Sicuramente l’attività fatta in questi anni dal punto di vista della raccolta dati e dal punto di vista dello sviluppo digitale di Intesa Sanpaolo Casa può essere un asset importante.



LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN CASERTA, PIAZZA VANVITELLI, 1/3, SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Caserta, Piazza Vanvitelli 1/3, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'edificio si trova nel centro storico della città di Caserta all'angolo fra Piazza Vanvitelli e il Corso Pietro Giannone, a poche centinaia di metri dalla Reggia settecentesca e il suo parco.

L'immobile non è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ad eccezione delle facciate su Piazza Vanvitelli e Corso Pietro Giannone.

Il complesso immobiliare è stato totalmente ristrutturato nel 1973, conservando solo le facciate del preesistente corpo di fabbrica che prospettava Piazza Vanvitelli.

Lo stabile ha forma in pianta a "L" ed è costituito da due corpi di fabbrica, in continuità strutturale al piano interrato ed in aderenza al piano terra, aventi tipologie costruttive e architettoniche diverse: il corpo principale, pluripiano, prospiciente Piazza Vanvitelli e quello retrostante direttamente collegato che prospetta Via Giannone.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 4.800.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, magazzino e cabina enel.

L'edificio si vende libero.

Classe energetica uffici e assimilabili: F - 15,95 kWh/m³/anno.

Classe energetica abitazioni: da F a G - da 81,59 kWh/m²/anno a 237,83 kWh/m²/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



Contenuto esclusivo

Preatoni punta sulla nuda proprietà per rilanciare il mercato immobiliare italiano

Nasce Preatoni Nuda Proprietà, la nuova società dell'imprenditore Ernesto Preatoni dedicata a investire in un nuovo segmento di mercato, quello della nuda proprietà.

L'azienda punta ad una serie di acquisizioni che consentano di costruire un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati a diversificare il proprio portafoglio.

Roberto Preatoni, amministratore delegato della società: "L'istituto giuridico italiano della Nuda Proprietà prevede che chiunque possieda un bene (tipicamente una casa) possa venderne la nuda proprietà ad un investitore mantenendo il diritto di usufrutto per la durata residua della sua vita. Il valore della nuda proprietà è quindi direttamente proporzionale all'età dell'usufruttuario aumentando con essa nel

tempo ed è sempre una frazione del valore di mercato della piena proprietà.

Sebbene quello della Nuda Proprietà fosse uno strumento giuridico utilizzabile da lungo tempo, solo negli ultimi 10 anni essa è diventata uno strumento conosciuto al grande pubblico che alla luce della crisi economico-finanziaria lo utilizza come mezzo per ottenere liquidità senza dover accedere ad ulteriore indebitamento." Preatoni nuda proprietà ha appena aperto la propria sede a Milano (in Corso Indipendenza 6) e opera con una dotazione iniziale di 15 milioni di euro, che secondo Ernesto Preatoni diventeranno circa 120 fra un lustro.

La società, insomma, ha stanziato questi 15 milioni per gli acquisti (al momento, solo nel capoluogo della Lombardia, con

un occhio attento anche alle periferie), puntando a farne tutta una serie in modo da costruirsi un portafoglio consistente di immobili da offrire a investitori interessati nel diversificare il proprio portafoglio, puntando su un'asset class alternativa e liquida.

“Preatoni Nuda Proprietà rappresenta una duplice innovazione – spiega Ernesto Preatoni, azionista di riferimento –: in primo luogo abbiamo deciso di non costituire una Società di intermediazione immobiliare, sia pure nel settore della nuda proprietà, quanto piuttosto un soggetto che investe direttamente e in proprio nel settore, offrendo a seconda dei casi una soluzione pronto-cassa che consente ai venditori di nuda proprietà di realizzare liquidità immediatamente a fronte della concessione di uno sconto sul valore di mercato.

La differenza tra l'offerta pronto-cassa ed i valori di mercato va a costituire il margine operativo della Preatoni Nuda Proprietà. Dall'altro lato, apriamo questi investimenti ad investitori privati, a cui consentiamo di diversificare il proprio portafoglio puntando su un'asset class alternativa e, attraverso la formula che abbiamo creato, assolutamente liquida”

Una volta messo assieme il proprio portafoglio di immobili, la Preatoni lo metterà sul mercato retail: gli investitori, dunque, potranno comprare una o più nude proprietà con la possibilità di rivenderle all'azienda in qualsiasi momento senza dover necessariamente attendere il decesso dell'usufruttuario, con un meccanismo che prevede il rimborso dell'importo pagato aumentato da una plusvalenza in funzione degli anni di detenzione della nuda proprietà. La formula di acquisto prevede, peraltro, anche una formula kasko che proteggerà gli investitori da eventuali costi imprevisti – come quelli legati all'eventuale copertura delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile –, solitamente in capo al nudo proprietario.

La società in soli quindici giorni ha già realizzato due acquisizioni per un valore complessivo di circa 400mila euro. A fine estate (attorno alla metà di settembre) scatterà

la fase 2 e consisterà in un crowdfunding, che darà ulteriore liquidità e possibilità di espansione veloce al progetto, che mira anche a tutte le altre città dello Stivale– a partire dalla capitale Roma fino a Firenze, passando anche per Torino e Bologna – oltre che a una futura quotazione in Borsa sui mercati internazionali. In una transazione per la cessione di una nuda proprietà immobiliare i vantaggi sono molteplici sia per il venditore che per il compratore. Ecco:

Per il venditore: possibilità di ricevere una somma di denaro non tassabile senza dover contrarre un nuovo debito, risolvendo i eventuali problemi economici oppure una somma utile a migliorare il proprio stile di vita; per gli anziani la nuda proprietà rappresenta una soluzione in termini di welfare, dal momento che consente di ottenere le risorse necessarie a far fronte a spese straordinarie necessarie per accedere a servizi di accompagnamento o cure mediche particolarmente onerose; il diritto di rimanere ad abitare gratuitamente nella propria casa per tutta la durata della propria vita; mantenere, infine, la propria abitazione evitando i costi di un trasloco e le problematiche legate allo spostamento in una nuova casa o zona, mantenendo così intatte le abitudini e le relazioni con il territorio e le persone, una problematica particolarmente sentita da chi è anziano.

v

Per l'investitore: l'opportunità di acquistare un immobile ad un prezzo fortemente scontato; la certezza di poter rivendere sul mercato la nuda proprietà ad un prezzo maggiore rispetto a quello pagato, in funzione degli anni di proprietà della nuda proprietà, visto che il valore di quest'ultima tende ad aumentare proporzionalmente all'invecchiamento dell'usufruttuario; significativi vantaggi sulla tassazione rispetto ad un investimento in piena proprietà; la possibilità di consolidare il valore della piena proprietà in caso di decesso dell'usufruttuario, senza aggravii fiscali; la possibilità di iscrivere la nuda proprietà come prima casa, se nel comune di residenza, con i conseguenti ulteriori vantaggi fiscali.

L'intervista



Ernesto Preatoni, Preatoni Nuda Proprietà

Credo che la nuda proprietà sia una bella risposta a problematiche di tipo sociale. Oggi vediamo moltissima gente avanti negli anni che non ha liquidità e conserva un solo asset, l'immobile che abita. Noi diamo loro la possibilità di venderlo in cosiddetta nuda proprietà, mantenendo la possibilità di rimanere dentro l'immobile fino alla fine dei loro giorni, a quel punto noi avremo l'immobile, pagato preventivamente, in proprietà piena.

Guarda la videointervista a Ernesto Preatoni



In breve



Confedilizia, unificazione Imu-Tasi solo se cala tassazione immobili

Dal ciclo di audizioni svolte alla Camera sulle proposte di unificazione dell'Imu e della Tasi è emersa la generale richiesta di ridurre il livello di tassazione sugli immobili e di superare alcune paesì iniquità. Ad affermarlo con forza, dopo Confedilizia, sono state in particolare le cinque organizzazioni delle piccole e medie imprese riunite in Rete Imprese Italia

[vai alla notizia >](#)



Progetto Italia, l'Ance prova a ritrattare

Non ci siamo opposti a prescindere alla creazione di un grande player del settore delle costruzioni capace di competere ad armi pari con le grandi corazzate internazionali, ma se interviene la mano pubblica solo per alcuni allora si alterano le regole della concorrenza e il sistema rischia di saltare comunque.

[vai alla notizia >](#)



CBRE, hotel e uffici spingono al rialzo gli investimenti immobiliari

La crescita degli investimenti immobiliari in Italia non si ferma e, nel primo semestre del 2019, raggiunge quota 5,2 miliardi di euro. Con 3,5 miliardi di euro investiti il Q2 2019 è secondo, negli ultimi 20 anni, solo a quello dell'anno record 2017.

[vai alla notizia >](#)



Anche i sindacati contro l'Ance: Progetto Italia serve per rilancio

Apprendiamo con stupore dalla stampa che all'elenco di chi non vuole le infrastrutture e la ripresa del settore delle costruzioni si è aggiunta l'Ance, che è uscita allo scoperto scagliandosi contro il Progetto Italia perchè 'ucciderebbe il mercato delle costruzioni'.

[vai alla notizia >](#)



Come da copione: i piccoli costruttori contro Progetto Italia

Lo avevamo scritto appena due giorni fa: Tra i costruttori c'è una dura battaglia in corso. Uno scontro fratricida che porterà a una nuova frattura in un settore già massacrato da 20 anni di crisi e cattiva gestione delle singole aziende.

[vai alla notizia >](#)



Rovere uno costruttori zero

Silvia Rovere ha preso le misure. La presidentessa di Assoimmobiliare dopo aver messo in ordine alcune caselle dell'organizzazione (ma c'è ancora da fare), ha mostrato come rappresentare signfici anche scontrarsi con le altre associazioni, se hanno interessi contrapposti ai propri.

[vai alla notizia >](#)



Airbnb cede alla Ue, ecco le nuove regole per tariffe più chiare

Niente più oneri o tariffe a sorprese quando si prenota una casa on line. Airbnb aggiusta la rotta e si adegua agli standard stabiliti dalla Commissione europea, che insieme alle autorità di consumatori, lo scorso luglio aveva acceso i riflettori chiedendo di allinearsi alle norme in vigore.

[vai alla notizia >](#)



Le ristrutturazioni trainano il fatturato della filiera dell'edilizia

Nel 2018 la filiera dell'edilizia, considerando tutto l'indotto, ha mostrato alcuni segnali di ripresa (+0,7/0,8% vs 2017). Un trend positivo confermato nel I semestre 2019 anche dalle imprese che si occupano di produzione e distribuzione di prodotti per l'edilizia.

[vai alla notizia >](#)



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