



## IMMOBILI ALL'ASTA: LE PROCEDURE AUMENTANO PER LA PRIMA VOLTA DAL 2016

RIGENERAZIONE URBANA:  
PARTE A ROMA NOMO DISTRICT,  
INVESTIMENTO DA 100 MLN DI  
FININT

p.06

CDP REAL ASSET: FONDO DI  
FONDI, INVESTIMENTO DA 30  
MLN PER LE INFRASTRUTTURE  
GREEN

p.08

COVIVIO RILEVA DA GENERALI  
L'8% DELLA CONTROLLATA  
COVIVIO HOTELS E LANCIA  
L'OPAS

p.10

# SOMMARIO

## **03** IMMOBILI ALL'ASTA: LE PROCEDURE AUMENTANO PER LA PRIMA VOLTA DAL 2016

Osservatorio Immobiliare delle Vendite Giudiziarie 2023 è il report realizzato da Abilio in collaborazione con Immobiliare.it. Lo studio evidenzia come le procedure fallimentari dichiarate nell'ultimo anno siano in aumento per la prima volta dal 2016.



## **08** CDP REAL ASSET: FONDO DI FONDI, NUOVO INVESTIMENTO DA 30 MLN PER LE INFRASTRUTTURE GREEN

CDP Real Asset SGR avvia un nuovo investimento da 30 milioni di euro a sostegno dello sviluppo delle infrastrutture sostenibili in Italia. Lo ha deliberato il CdA della società, approvando un nuovo investimento del FOF Infrastrutture in Equita Green Impact Fund.



## **06** RIGENERAZIONE URBANA: PARTE A ROMA NOMO DISTRICT, INVESTIMENTO DA 100 MLN DI FININT

Finint Investments ha perfezionato l'acquisizione di alcune aree a Roma Nord nel quartiere Bufalotta-Porta di Roma, uno dei punti strategici della Capitale dove verrà realizzato un importante progetto di rigenerazione urbana.



## **10** COVIVIO RILEVA DA GENERALI L'8% DELLA CONTROLLATA COVIVIO HOTELS E LANCIAM L'OPAS

Covivio rileva da Generali l'8,3% di Covivio Hotels. L'operazione, che equivale all'acquisizione di asset per 500 mln di euro e un aumento di capitale di circa 300 mln di euro, segna un passo importante per il rafforzamento di Covivio nel settore alberghiero.



**REVIEW**  
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
[www.monitorisparmio.it](http://www.monitorisparmio.it)  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
**Maurizio Cannone**

Fabio Basanisi

**Contatti**  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
+39 0236752546  
[info@monitorimmobiliare.it](mailto:info@monitorimmobiliare.it)

**Pubblicità**  
[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

È proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore

Seguici su :



# 03

## IMMOBILI ALL'ASTA: LE PROCEDURE AUMENTANO PER LA PRIMA VOLTA DAL 2016

Aumentano fallimenti e liquidazioni giudiziali e cala il valore base asta.

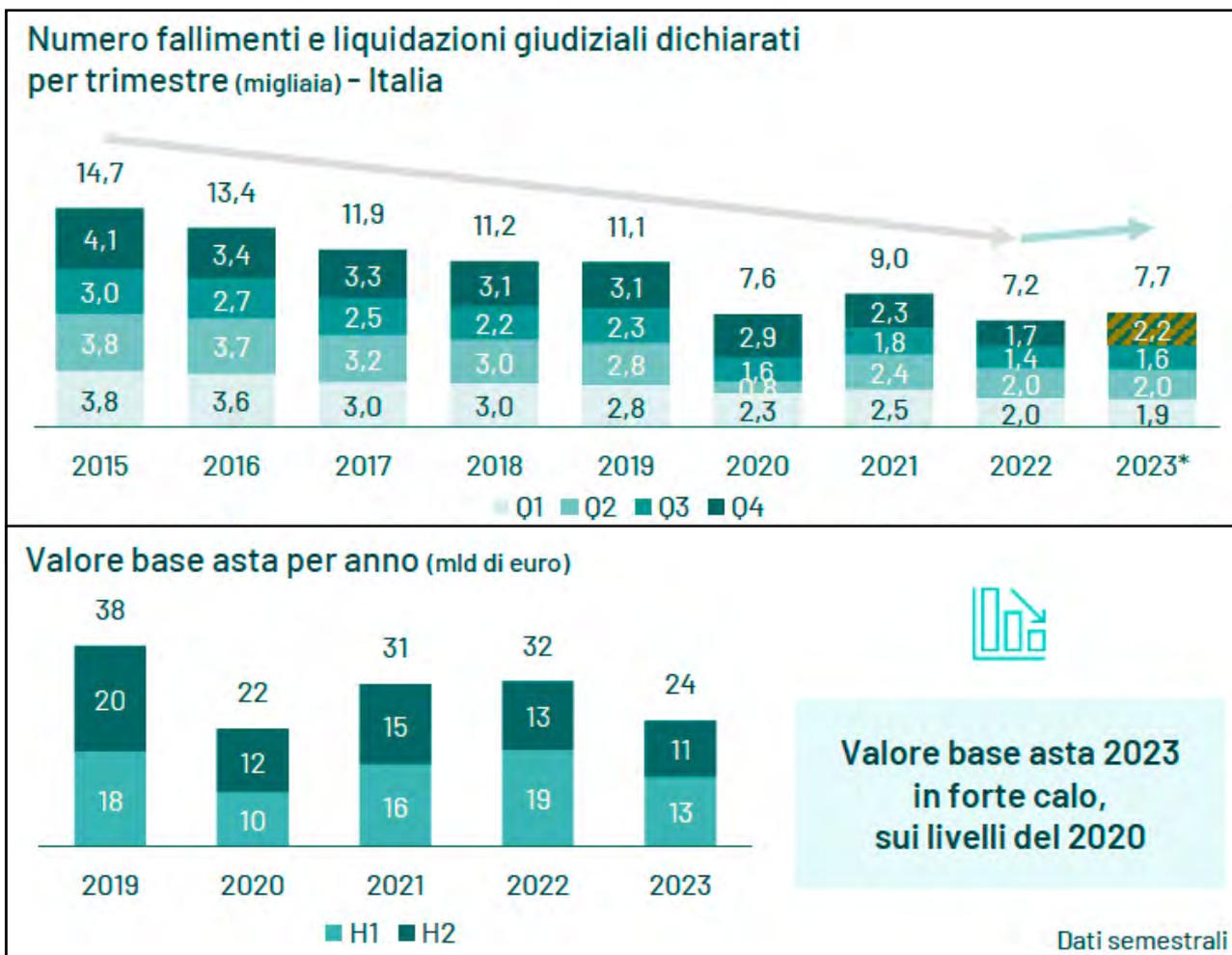
Questi i dati dell'**Osservatorio Immobiliare delle Vendite Giudiziarie 2023**, il report realizzato da **Abilio** in collaborazione con **Immobiliare.it**.

Lo studio, che analizza le dinamiche delle vendite giudiziarie immobiliari in Italia avviate tra il 2019 e il 2023, evidenzia come le procedure fallimentari dichiarate nell'ultimo anno siano in aumento del 9% per la prima volta dal 2016.

Le vendite giudiziarie immobiliari nel 2023 si sono attestate cumulativamente a circa 154 mila esperimenti, in calo rispetto ai 191 mila del 2022.

I dati dimostrano, infatti, come nel 2021 e nel 2022 il rimbalzo verso l'alto delle vendite post covid si sia già esaurito per tornare a una progressione storica naturale di medio periodo.

Il volume di base d'asta è stato pari a 24 miliardi di euro nel 2023, in flessione rispetto al 2022.

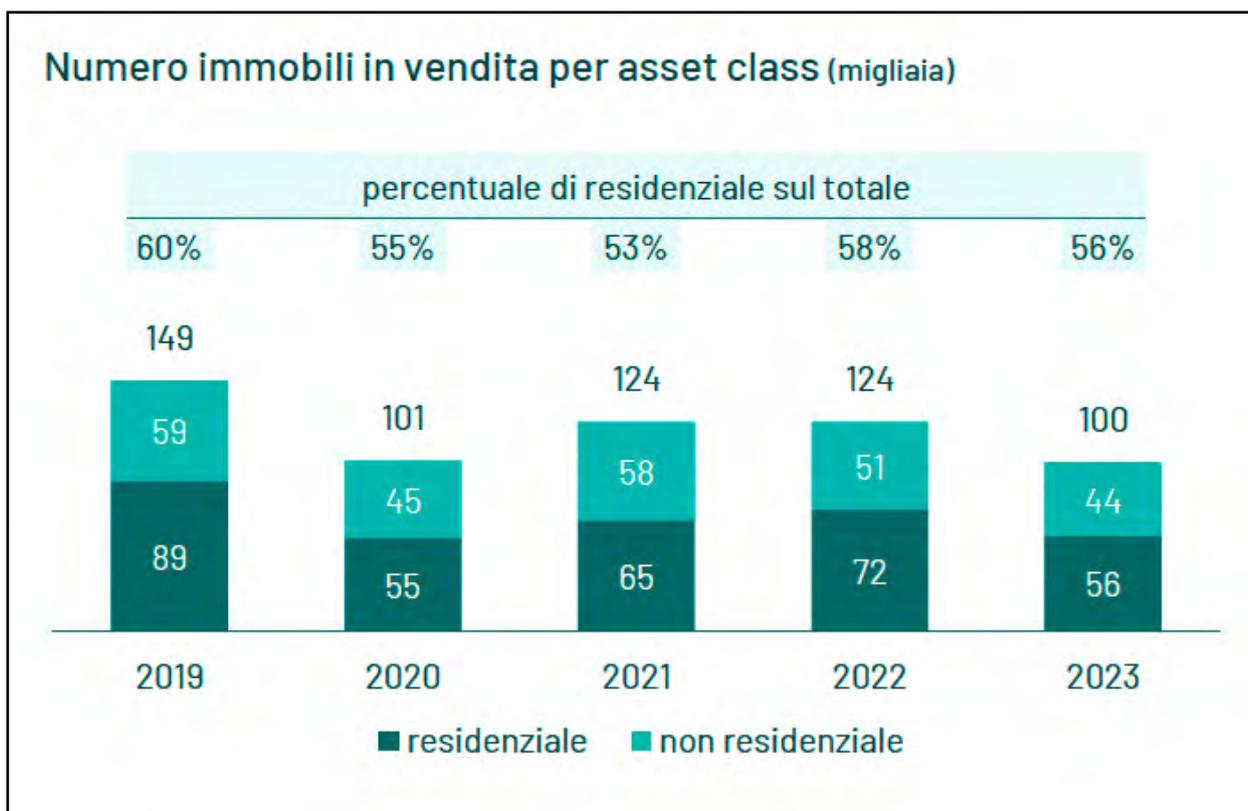


I nuovi immobili sul mercato sono in calo in numero e in valore. La base d'asta media dei nuovi immobili è la più bassa degli ultimi 5 anni e si assesta a 182k euro nel 2023. Riguardo lo stock di immobili proposti in vendita, il numero di immobili oggetto di almeno un tentativo di vendita nel 2023 è sui livelli del 2020.

Oltre la metà degli immobili nel 2023 è di tipo residenziale, ma il loro valore di base asta totale si ferma al 44% del totale. L'incidenza degli immobili residenziali sul totale è leggermente inferiore rispetto al 2022.

La somma del valore base asta degli immobili residenziali si ferma al 44% del valore base asta totale nel 2023 e non si discosta molto dalla percentuale del 2022.

**Renato Ciccarelli, Amministratore Delegato di Abilio:** “I dati e il contesto economico attuali indicano una graduale e progressiva ripresa del mercato delle vendite giudiziarie. Anche per questo motivo, è auspicabile l'adozione di best practice di settore a livello nazionale, affiancata da una crescente digitalizzazione, al fine di migliorare l'efficienza e ridurre i tempi delle vendite con il supporto di soggetti specializzati. La sinergia tra questi ultimi e i Tribunali sta crescendo e Abilio, in qualità di player di riferimento, ha raggiunto una quota di mercato sempre più ampia, grazie alla qualità dei servizi offerti in un contesto sempre più sfidante. Proseguiremo nel nostro impegno per continuare a crescere in questo mercato, valutando con attenzione le opportunità che si presenteranno nel futuro”.



Il real estate con cui  
sei libero di immaginare  
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



[dils.com](https://dils.com)

GVA Redilco & Sigest'

# 06

## RIGENERAZIONE URBANA: PARTE A ROMA NOMO DISTRICT, INVESTIMENTO DA 100 MLN DI FININT

**Finint Investments**, società di gestione del risparmio del Gruppo Banca Finint, ha perfezionato l'acquisizione di alcune aree a Roma Nord nel quartiere Bufalotta-Porta di Roma, uno dei punti strategici della Capitale dove verrà realizzato un importante progetto di rigenerazione urbana.

L'operazione è stata condotta tramite il fondo immobiliare **"Tulipa"**, fondo di Investimento Alternativo (FIA) partecipato al 100% dal Fondo Olympus - fondo mobiliare ad apporto per la valorizzazione di crediti garantiti da immobili e la gestione di asset Real Estate -, gestito da Finint Investments con ARECneprix in qualità di asset manager e special servicer del credito che ha proposto e disegnato la struttura del

progetto coordinandone l'esecuzione in qualità di arranger. Il progetto ha visto l'acquisizione progressiva dalla parte venditrice di un totale di 13 terreni edificabili per una capacità edificatoria complessiva di circa 220.000 mq con un piano di sviluppi immobiliari già pianificati, tra opere pubbliche e opere private a prevalente destinazione residenziale con annessi servizi, per un investimento di oltre 100 milioni di euro.

Il nuovo progetto denominato **"NoMo District"** può contare sul supporto finanziario di primari investitori istituzionali, che attraverso un'operazione di finanza strutturata realizzata da Banca Finint assieme ad ARECneprix, hanno messo a disposizione nuove risorse e tra i creditori principali c'è lo stesso Fondo Olympus.



L'area di Bufalotta, il cui sviluppo è iniziato circa 20 anni fa, è oggi uno dei quartieri più vitali di Roma dal punto di vista immobiliare, posizionato vicino al Grande Raccordo Anulare e immerso nel verde, lontano dal trambusto e dal traffico della Capitale ma a poca distanza dai quartieri Montesacro, Parioli e Fleming.

Oggi la zona è a media densità abitativa e vanta nelle vicinanze uno dei più grandi e moderni centri commerciali europei con oltre 250 negozi, 25 ristoranti e un cinema multisala per una superficie complessiva di circa 150 mila metri quadri.

“NoMo District” punta a valorizzare un'area dalla significativa tradizione storica e paesaggistica, grazie ad interventi progettuali innovativi per realizzare immobili destinati ad ospitare servizi pubblici, spazi ad uso commerciale e appartamenti residenziali.

**Mauro Sbroggiò, Amministratore Delegato di Finint Investments:** “Il nuovo NoMo district che sorgerà nel quartiere Bufalotta conferma la volontà di Finint Investments di investire in piani strategici di sviluppo urbano. L'intervento ha, infatti, una grande valenza strategica ed è fondato sui più moderni concetti di rigenerazione urbana, in linea con le nostre previsioni di crescita del mercato immobiliare delle grandi città italiane. Rappresenta un'iniziativa in grado di portare importanti benefici all'economia reale, grazie al coinvolgimento di numerosi stakeholder del territorio della Capitale ed alla stretta interconnessione

con tutto il tessuto economico di Roma, soprattutto grazie alla stretta collaborazione e condivisione con l'amministrazione comunale.

NoMo District punta ad uno sviluppo immobiliare armonico con il territorio e l'area urbana, creando valore non solo per gli investitori internazionali che hanno creduto da subito nel progetto e ne supportano lo sviluppo, ma anche per chi questo territorio lo abita già e potrà beneficiare di miglioramenti concreti nei servizi per le famiglie e le associazioni che animano questa comunità”.

**Marco Raccah, Direttore Generale di ARECneprix:** “Abbiamo creduto fin dall'inizio in questo progetto che mira a valorizzare un'area con grande potenziale mettendo a disposizione da un lato, la nostra forte specializzazione nella gestione di progetti complessi di sviluppo Real Estate e, dall'altro, la grande esperienza nel settore del credito performing e NPE. Strutturiamo e implementiamo progetti di turnaround e valorizzazione degli asset agendo in massima sintonia con le Amministrazioni competenti sul territorio. Il nostro obiettivo, infatti, è da sempre quello di creare valore per tutti gli stakeholder degli asset che abbiamo in gestione. Prestiamo grande attenzione alla valorizzazione di tutti i criteri ESG e riteniamo che la rigenerazione urbana con NoMo District sia un esempio importante di sostenibilità ambientale e sociale. Attraverso questo progetto e altri in fase di sviluppo, intendiamo consolidare la nostra posizione di Asset Manager Real Estate per affermarci sempre più come player di rilievo nel mercato immobiliare italiano”.

# 08

## CDP REAL ASSET: FONDO DI FONDI, NUOVO INVESTIMENTO DA 30 MLN PER LE INFRASTRUTTURE GREEN

CDP Real Asset SGR avvia un nuovo investimento da 30 milioni di euro a sostegno dello sviluppo delle infrastrutture sostenibili in Italia. Lo ha deliberato il Consiglio di Amministrazione della società del Gruppo CDP, approvando un nuovo investimento del FOF Infrastrutture, fondo di fondi gestito dalla stessa CDP Real Asset, in Equita Green Impact Fund (EGIF).

L'obiettivo di EGIF, fondo gestito da Equita Capital SGR, è sostenere la transizione energetica in Italia attraverso progetti infrastrutturali di piccola-media taglia, soprattutto greenfield (per almeno il 65%), con focus su rinnovabili (fotovoltaico ed eolico) ed economia circolare (biogas e biometano).

EGIF rientra nella categoria first time fund, vale a dire fondo di nuova costituzione, e punta a contribuire in maniera sostanziale alla lotta contro il cambiamento climatico, uno degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.

L'investimento in EGIF rappresenta la seconda operazione di CDP Real Asset attraverso il FOF Infrastrutture, dopo l'ingresso nel Sustainable Securities Fund, gestito da Alternative Capital Partners SGR, fondo di Impact Investing dedicato dello sviluppo di infrastrutture sostenibili in Italia.

Con questa nuova iniziativa, il Fondo di Fondi conferma il sostegno di CDP alla crescita del mercato nazionale delle infrastrutture e il focus prioritario della propria strategia di investimento sulla transizione energetica. Ulteriori investimenti sono previsti nel corso dell'esercizio, coerentemente con il piano industriale che prevede l'impiego di oltre la metà dei capitali attualmente disponibili entro il 2024 e il termine del periodo di investimento del Fondo nel 2028.

Parallelamente alla fase di investimento, prosegue quella di raccolta finanziaria del FOF Infrastrutture, con l'obiettivo di catalizzare le risorse di investitori istituzionali in favore di progetti che abbiano un impatto diretto sull'economia reale e sul territorio.



Giancarlo Scotti  
Ceo - CDP RA Sgr

Oggi, Concreto, fondo pensione per i lavoratori dell'industria del cemento, è entrato a far parte degli investitori del FOF dopo la sottoscrizione di quote da parte di Arco, fondo pensione del settore del legno, avvenuta lo scorso novembre. L'attività di fundraising proseguirà nel corso dei prossimi mesi, con l'obiettivo di massimizzare il cosiddetto crowding-in di risorse di investitori istituzionali, nell'ambito di una dotazione target del FOF Infrastrutture pari a 500 milioni di euro.

Nell'implementazione del progetto FOF Infrastrutture, CDP Equity svolge il ruolo di cornerstone investor e advisor del fondo.

**Giancarlo Scotti, AD di CDP RA SGR e Direttore Immobiliare di CDP Spa:** “L'attività di investimento del FOF prosegue secondo gli obiettivi strategici programmati, nel solco dell'ampliamento dell'operatività della SGR al settore infrastrutturale, ponendo l'accento sullo sviluppo di infrastrutture sostenibili e massimizzando l'effetto moltiplicatore delle risorse investite. Accogliamo con grande soddisfazione l'interesse mostrato da primari investitori

istituzionali italiani per la strategia del FOF Infrastrutture. Questo fondo offre ai propri sottoscrittori la possibilità di investire in strumenti diversificati con un adeguato profilo di rischio-rendimento e di sostenere la crescita economica nazionale facilitando l'afflusso di investimenti verso l'economia reale. Per la nostra SGR la raccolta di risorse dai Fondi Pensione italiani rappresenta un importante elemento di crescita e di ulteriore apertura al mercato”.

**Piergiorgio Mandolesi, Responsabile del FOF Infrastrutture:** “L'investimento in EGIF, che lo dota di risorse significative per il perseguimento della propria strategia di investimento, risulta pienamente in linea con la mission del nostro Fondo, confermandone la vocazione greenfield e il focus prioritario sulla transizione energetica del Paese. Abbiamo dedicato grande attenzione al lavoro di mappatura e identificazione di opportunità di investimento in linea con le priorità strategiche del FOF Infrastrutture, inclusa quella di favorire il consolidamento nel mercato di nuovi attori che puntino allo sviluppo del settore infrastrutturale nazionale, investendo in progetti sostenibili a livello ambientale e sociale”.



# 10

## COVIVIO RILEVA DA GENERALI L'8% DELLA CONTROLLATA COVIVIO HOTELS E LANCIA L'OPAS



Covivio rileva da Generali l'8,3% di Covivio Hotels, in cambio di nuove azioni Covivio.

L'operazione, che equivale all'acquisizione di asset per 500 milioni di euro e un aumento di capitale di circa 300 milioni di euro, segna un passo importante per il rafforzamento di Covivio nel settore alberghiero.

A seguito di questa operazione di conferimento, che dovrebbe essere completata entro la fine di aprile, Covivio deterrà il 52,2% del capitale della sua controllata Covivio Hotels e lancerà un'offerta pubblica di scambio obbligatoria per la quota restante del capitale. Pioniere nell'immobiliare alberghiero in Europa fin dal 2005, Covivio opera in

questa asset class attraverso la sua controllata Covivio Hotels.

Società in accomandita semplice quotata all'Euronext di Parigi, Covivio Hotels è controllata al 43,9% da Covivio e al 53,5% da investitori istituzionali di lungo termine: Crédit Agricole Assurances, BNP Paribas Cardif, Generali, Assurances du Crédit Mutuel, Sogecap e CDC.

A seguito del closing del conferimento, previsto per la fine di aprile, Covivio deterrà il 52,2% delle azioni e dei diritti di voto di Covivio Hotels e presenterà un'offerta pubblica di scambio semplificata obbligatoria per il resto delle azioni di Covivio Hotels, sulla base di un rapporto di cambio di 31 azioni Covivio per 100 azioni Covivio Hotels.

Covivio Hotels nominerà un esperto indipendente che esprimerà un parere sui termini finanziari dell'Offerta. L'Offerta, soggetta all'approvazione dell'AMF, dovrà essere approvata dall'Assemblea generale di Covivio il 17 aprile 2024. Covivio non intende esercitare uno squeeze-out a seguito del completamento dell'Offerta.

Un'operazione che accelera il bilanciamento del portafoglio di Covivio e i driver di crescita

Con l'acquisizione della partecipazione di Generali in Covivio Hotels, che rappresenta l'equivalente di 500 milioni di euro di asset, Covivio rafforza la sua esposizione a un portafoglio di 313 hotel di prima categoria, l'89% dei quali si trova nelle principali città turistiche europee come Parigi, Berlino, Roma, Londra, Barcellona e Madrid.

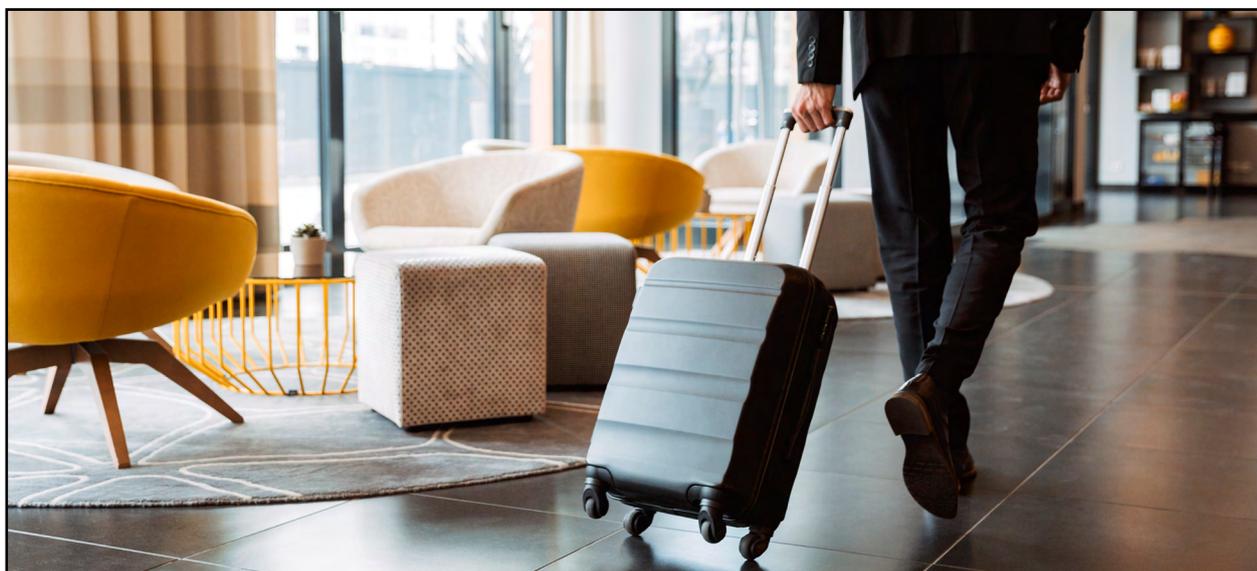
La quota di hotel nel portafoglio di Covivio salirà al 20% rispetto al 17% alla fine del 2023 (fino al 32% in caso di possesso del 100% delle azioni a seguito dell'Offerta), accelerando così il bilanciamento del portafoglio tra uffici, residenziale e hotel.

Quasi neutrale sul NAV (-0,3% e -1,6% in caso di possesso del 100% delle azioni al termine dell'Offerta), l'operazione avrà un impatto positivo sull'utile netto ricorrente (utile EPRA rettificato) per azione di circa +1% (+5% in caso di possesso del 100% delle azioni al termine dell'Offerta).

La guidance sull'utile netto ricorrente per il 2024 comunicata a metà febbraio 2023 (circa 440 milioni di euro) non tiene conto di questa operazione, il cui impatto sarà specificato nei risultati semestrali del 2024.

Anche gli indicatori di indebitamento di Covivio miglioreranno, con il rapporto LTV di Covivio Hotels al 34% e il rapporto debito netto/EBITDA a 8,5x.

**Christophe Kullmann, amministratore delegato di Covivio:** "In qualità di pioniere e leader nel settore immobiliare alberghiero, oggi Covivio rafforza significativamente la sua posizione in questo mercato dinamico e in crescita. Questa operazione ci permette di continuare a bilanciare il nostro portafoglio tra uffici, residenziale e hotel e di rafforzare il patrimonio netto del Gruppo".





# GUBER

Digital, but human first.



## Scopri Guber Banca

Digital, but human first.

[guber.it](https://guber.it)

## **PARTNERS GROUP, Investire SGR e Impresa Tonon insieme nella logistica da 100.000 mq**

Gli immobili sono situati nel Corridoio del Veneto che collega Italia, Francia, Portogallo e Spagna ai principali hub produttivi e logistici dell'Europa centrale e orientale e dei Paesi baltici.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **KERVIS SGR compra 9.000 mq cielo terra in via Tortona, Milano**

L'immobile stand alone si colloca all'interno del complesso Tortona 37, risultato di un processo di riqualificazione di un'area industriale nel distretto della moda, dell'arte e del design, realizzato nel 2009.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **RICS ESG: Pubblicato il nuovo documento europeo per l'impatto ESG nelle valutazioni**

RICS ha lanciato una nuova Data-List, insieme a un documento di thought leadership, che fornirà elementi ai valutatori per la considerazione degli indicatori ESG nel loro lavoro.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **USA: il 2024 parte bene per l'immobiliare**

A gennaio 2024, il mercato immobiliare americano è stato caratterizzato da un incremento di nuove inserzioni, +66,3% rispetto a dicembre e +21,5% rispetto a gennaio 2023 in 50 aree metropolitane.



LEGGI  
L'ARTICOLO 