

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

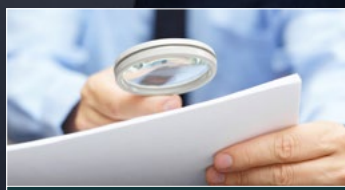
Anno 2017
Numero 67
5-11 agosto

REVIEW

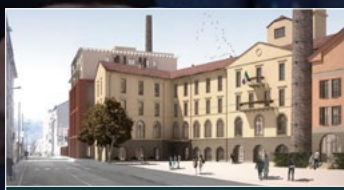
WEB EDITION

Alberico Potenza
Direttore Generale
Groupama Am Sgr

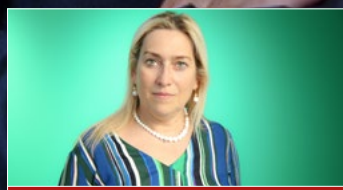
Alternativi alle banche



Il nodo del credito soffoca
le costruzioni



Equity crowdfunding
nell'immobiliare



Investiamo nell'educazione
finanziaria (video)



Npl immobiliari ceduti a un
terzo del nominale



3

Sommario

3 Alternativi alle banche
"Ridurre la dipendenza dal credito bancario".
Un imperativo che è anche un'occasione per diversificare il proprio profilo di rischio, cosa particolarmente evidente in alcuni ambiti, come l'immobiliare

7 Equity Crowdfunding nell'immobiliare: il Progetto Altare
Nasce in Italia il primo caso di Equity Crowdfunding applicato all'immobiliare. Il progetto "Città del Vetro" rappresenta un interessante esempio di archeologia industriale a livello nazionale.

9 Il Punto dall'Estero
• UK | Bnp Paribas Re rileva Strutt & Parker
• Cile | Commessa per Condotte

12 Le News dalla Penisola
• Il nodo del credito soffoca le costruzioni
• Le Fake News arrivano anche nell'immobiliare?

21 Investiamo prima di tutto nell'educazione finanziaria (video)
Secondo una ricerca di Bankitalia, il livello di cultura finanziaria degli italiani è "tra i più bassi riscontrati nelle economie avanzate per adulti e studenti"

24 Solo un immigrato su cinque ha una casa di proprietà

27 Npl immobiliari ceduti a un terzo del nominale

29 Prezzi in calo per le case vacanza



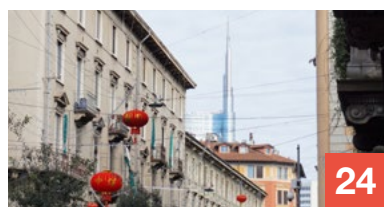
7



12



21



24



27

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 67
5-11 agosto

© 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

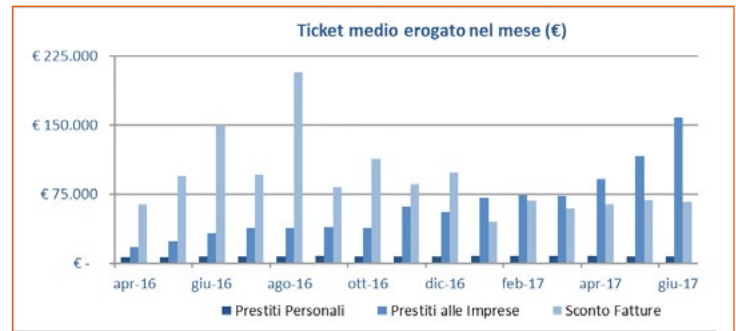
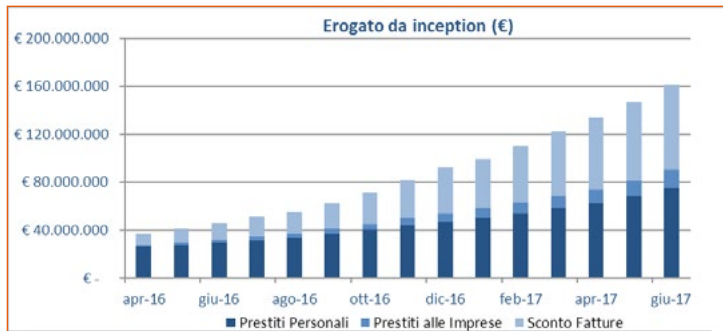


Alternativi alle banche

“Ridurre la dipendenza dal credito bancario”. È la raccomandazione che gli imprenditori si sentono ripetere da economisti e consulenti aziendali a ogni occasione.

Un imperativo che è anche un’occasione per diversificare il proprio profilo di rischio, cosa particolarmente evidente in alcuni ambiti, come l’**immobiliare**, e più in generale le Pmi.

Non è solo una questione strutturale
L’ultima rilevazione di Confcommercio segnala che tra il 2011 e il 2016 il credit crunch ha pesato per 120 miliardi di euro. In sostanza, le imprese hanno



dovuto fare i conti con il **7% di prestiti in meno** rispetto a quanto registrato nel pre-crisi. Guardando alle sole imprese del terziario, questo ha avuto un impatto negativo sul valore aggiunto nell'ordine del 4,8%, con una mancata crescita del Pil nell'ordine dello 0,6% annuo. Lo studio aggiunge che tra le imprese più piccole del comparto terziario (cioè quelle fino a 500mila euro di fatturato), solo un ottavo della cifra richiesta viene erogata dal sistema bancario, quota che sale a un sesto tra le imprese oltre il miliardo e mezzo di ricavi.

Ma sarebbe illusorio pensare a una questione di carattere esclusivamente congiunturale. Anche ora che l'economia nazionale ha ripreso a crescere, con un rialzo tanto degli investimenti aziendali, quanto dei consumi privati, lo scenario non è cambiato granché. Questo perché le banche devono fare i conti con le nuove normative comunitarie che impongono loro estrema prudenza nelle erogazioni. Misure pensate per evitare il prodursi di nuove crisi sistemiche nell'area euro, ma che di fatto limitano le concessioni di credito.

La ricerca di alternative

Da qui la necessità di cercare soluzioni se non proprio alternative (verosimilmente il canale bancario resterà preponderante per i prestiti alle Pmi),

quanto meno complementari. Anche perché, grazie anche allo sviluppo tecnologico, stanno prendendo corpo soluzioni come i **prestiti peer to peer** e il **crowdfunding**. Nel primo caso, il focus è sulla disintermediazione del canale bancario sul versante dei prestiti, con i privati (famiglie e aziende) che si prestano denaro attraverso piattaforme online che verificano la documentazione delle parti e in cambio trattengono una piccola commissione. Nel mese di giugno, segnala l'ultima rilevazione di P2PLandingitalia.com, questi servizi hanno registrato complessivamente prestiti per **161,2 milioni** di euro, un valore che in termini assoluti è contenuto, ma costituisce un balzo del 254% rispetto a giugno del 2016. AltFi Data, che censisce tutto il mercato europeo, segnala che il mercato italiano è quello che cresce più rapidamente nel Vecchio Continente (+30% il dato complessivo, per un ammontare di 588 milioni), tanto da aver raggiunto l'11% del totale.

Il crowdfunding, invece, consiste nel finanziamento di progetti imprenditoriali attraverso il web. Chi ha un'idea di business, la presenta su una delle piattaforme online di settore (sono vigilate dalla Consob) e gli investitori interessati possono acquistare parte del capitale. I 2,17 milioni di euro raccolti nel

primo trimestre di quest'anno sono una cifra contenuta, ma anche in questo caso il trend è in forte crescita rispetto agli anni passati.

Il finanziamento di filiera

In questo filone, ma con un approccio differente, si inserisce **Groupama Am Sgr**, che in collaborazione con Tesi Spa ha sviluppato una piattaforma digitale per il finanziamento dei crediti commerciali della filiera produttiva, al fine di agevolare l'accesso al credito dei fornitori



La videointervista ad Alberico Potenza

Finanziamento da 8 milioni e mezzo

Una delle ultime operazioni condotte in porto dal fondo ha riguardato **Alpitel Spa**, operatore italiano nella progettazione, sviluppo e realizzazione di reti e impianti di telecomunicazioni. L'accordo prevede un **Reverse Factoring Pro Solvendo** per un turnover annuo di circa 8,5 milioni di euro (corrispondente ad un plafond di circa 2,82 milioni di euro per crediti con una durata media di 120 giorni) a beneficio di 16 piccole società fornitrici considerate strategiche. L'operazione, ha la particolarità di trasferire il merito di credito di Alpitel Spa, ai suoi fornitori strategici garantendo a questi un nuovo canale di finanziamento alternativo a quello bancario e

considerati strategici dai "dominant buyer" e che permette la completa informatizzazione del ciclo di fatturazione. Questa piattaforma digitale (Fifty – finance beyond) permette, grazie al fondo Supply Chain Fund di direct lending del gruppo francese di finanziarie le Pmi in tempo reale, consentendo alle stesse di avere accesso al credito di origine non bancaria in modo efficiente e tempestivo. Da ottobre a fine giugno ammontano a 76 milioni di euro i finanziamenti erogati dal fondo.

“Con Basilea 2 si stringono i cordoni delle banche e questo spinge a cercare alternative. Così le banche prestano soprattutto a chi ne ha meno bisogno”

un accesso al credito a condizioni migliorative. Tramite quest'operazione le fatture sono saldate al momento dell'emissione dal Supply Chain Fund ai fornitori, in anticipo rispetto ai normali tempi di pagamento contrattualizzati con un vantaggio diretto sul capitale circolante netto. Le fatture a scadenza sono poi liquidate da Alpitel Spa direttamente al Fondo.

Carlo Carlotto, Direttore Generale di Alpitel Spa: “Siamo contenti di aver attivato la collaborazione con Groupama AM Sgr; speriamo che sia di reciproca soddisfazione in modo da poterla ampliare ed estendere in breve periodo a un numero maggiore di nostri fornitori”.



Approfondimento

L'intervento

Dell'iniziativa abbiamo parlato con **Alberico Potenza**, direttore generale di Groupama Am Sgr e direttore investimenti del Supply Chain Fund.

“Come tutti i maggiori trend, quello della disintermediazione bancaria parte dagli Stati Uniti, per diffondersi poi al mercato britannico e quindi a tutto quello europeo. Con **Basilea 2** si stringono i cordoni delle banche e questo spinge a cercare alternative. Così le banche prestano soprattutto a chi ne ha meno bisogno. Siamo diventati partner del Politecnico di Milano per studiare le filiere italiane. Ci siamo quindi focalizzati sul tema delle dilazioni di pagamento per i fornitori da parte dei capi-filiera: in media in Italia la fattura viene pagata a 143 giorni, ben 100 in più rispetto alla media europea.

Un potenziale da sviluppare

I crediti commerciali ammontano a 570 miliardi di euro e sono coperti da banche e società di factoring per il 25%. C'è dunque un sottostante aggredibile e questo ci ha spinto a puntare su questo segmento come asset class per gli investitori internazionali. Con il decreto sul direct lending in Italia è nato un ponte tra chi cerca capitale e chi li detiene. A differenza dei fondi di private debt, non c'è bisogno di cartolarizzarli. Il fondo finanzia direttamente l'azienda, parlando un linguaggio comune, che velocizza le procedure.

Gli investitori sono i fondi pensione italiani, le fondazioni bancari e le casse di previdenza, che hanno a disposizione

un ammontare enorme di capitale, investito principalmente su scala globale, con l'Italia che occupa solo una quota marginale, anche perché Piazza Affari ha un ruolo ridotto nella finanza globale. Con la conseguenza che il risparmio degli italiani viene investito soprattutto all'estero. È in questo ambito che ci muoviamo, prendendo atto delle sollecitazioni che arrivano dalle authority.

Le caratteristiche del fondo

Il Supply Chain Fund ha una durata di 4 anni e una duration del portafoglio sottostante di tre mesi.

Compra fatture commerciali a sconto (di fornitori nei confronti di capifoliera importanti).

Il fondo investe in aziende con un merito di credito elevato perché noi andiamo a cercare il capofiliera, che di fatto è una grande azienda.

Il rapporto rendimento-rischio è molto elevato, con obiettivo 200 basis point sopra l'Euribor.

Il primo fondo fintech

Questa soluzione è possibile oggi perché ci viene incontro la tecnologia. Parliamo di migliaia di fatture che ogni settimana devono essere riconosciute, perché è fondamentale evitare fatture false. Senza dimenticare la necessità di processare il tasso di sconto e fornire risposte rapide. Quindi abbiamo costituito il servizio con Fifty, una piattaforma per gestire in tempo reale tutti i flussi.

Insomma, un servizio che va incontro alle necessità delle imprese, dalla sicurezza alla tempestività di risposta”.



Equity Crowdfunding nell'immobiliare: il Progetto Altare

Nasce in Italia il primo caso di Equity Crowdfunding applicato all'immobiliare. Finalizzato alla completa riqualificazione di una città nel rispetto dell'esistente,

il progetto "Città del Vetro" rappresenta un interessante esempio di archeologia industriale a livello nazionale.

Il piano sarà attuato nel comune di Altare (Sv) nell'entroterra ligure da

anni in stato di degrado e abbandono. L'idea sarà concretizzata attraverso un crowdfunding, ossia l'acquisto di quote da parte di chiunque desideri investirvi. Abbracciato nel 2008 da **Habitarea**



Partecipazioni Spa, realtà attiva nello sviluppo immobiliare e nel recupero edilizio socio-sostenibile, il progetto di Altare implica la rigenerazione dell'area industriale “**Ex-Vetriere Savam**” mediante la creazione di postazioni e laboratori per il rilancio dell'economia e l'insediamento di nuove attività, in particolare nella lavorazione del vetro e nella green economy, accanto alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale socio-sostenibile, di un centro diurno riservato a giovani e anziani per attività di aggregazione e di un centro di formazione professionale per corsi, seminari ed eventi. La finalità principale è creare **un'eccellenza economica** e culturale nel territorio savonese.

Accanto all'azionista di maggioranza, Habitarea Partecipazione Spa, arranger strategici e finanziari dell'iniziativa sono



Crowdre.it e Il Punto, parte dell'americana Corfac International, entrambi consulenti immobiliari e partner nel sostegno al recupero.

Gli investitori, nel caso specifico di Altare, potranno partecipare al capitale di rischio dell'operazione nella raccolta di un massimo di 5 milioni di euro, attraverso la piattaforma online WeAreStarting promossa da Crowdre.it e debitamente autorizzata da Consob.

L'equity crowdfunding rappresenta una forma d'investimento collettivo consistente nella sottoscrizione, per mezzo di piattaforme web, di una partecipazione al capitale di rischio di società, un modo innovativo per reperire risorse finanziarie orientate a start-up, idee e imprese, ma altresì una forma di sharing economy attorno a un piano condiviso.

UK

Bnp Paribas Re rileva Strutt & Parker



Bnp Paribas Real Estate ha annunciato l'acquisizione di **Strutt & Parker**, uno dei principali operatori indipendenti del mercato immobiliare del Regno Unito.

L'operazione, che sarà finalizzata nel mese di settembre, porterà alla fusione tra la sussidiaria britannica di BNP Paribas Real Estate e Strutt & Parker.

La fusione creerà servizi aggiuntivi per tutti i tipi di asset, aumentando il **valore aggiunto** per i clienti. I team di Strutt & Parker dedicati al residenziale, rurale, allo sviluppo e alla pianificazione continueranno a operare sotto il marchio Strutt & Parker mentre il braccio commerciale dell'azienda opererà sotto il brand Bnp Paribas Real Estate.

Cile

Commessa per Condotte

Il gruppo Condotte, attraverso la controllata Inso, si è aggiudicato il contratto per la progettazione e costruzione dell'Ospedale di Chillan, nella provincia di Nuble.

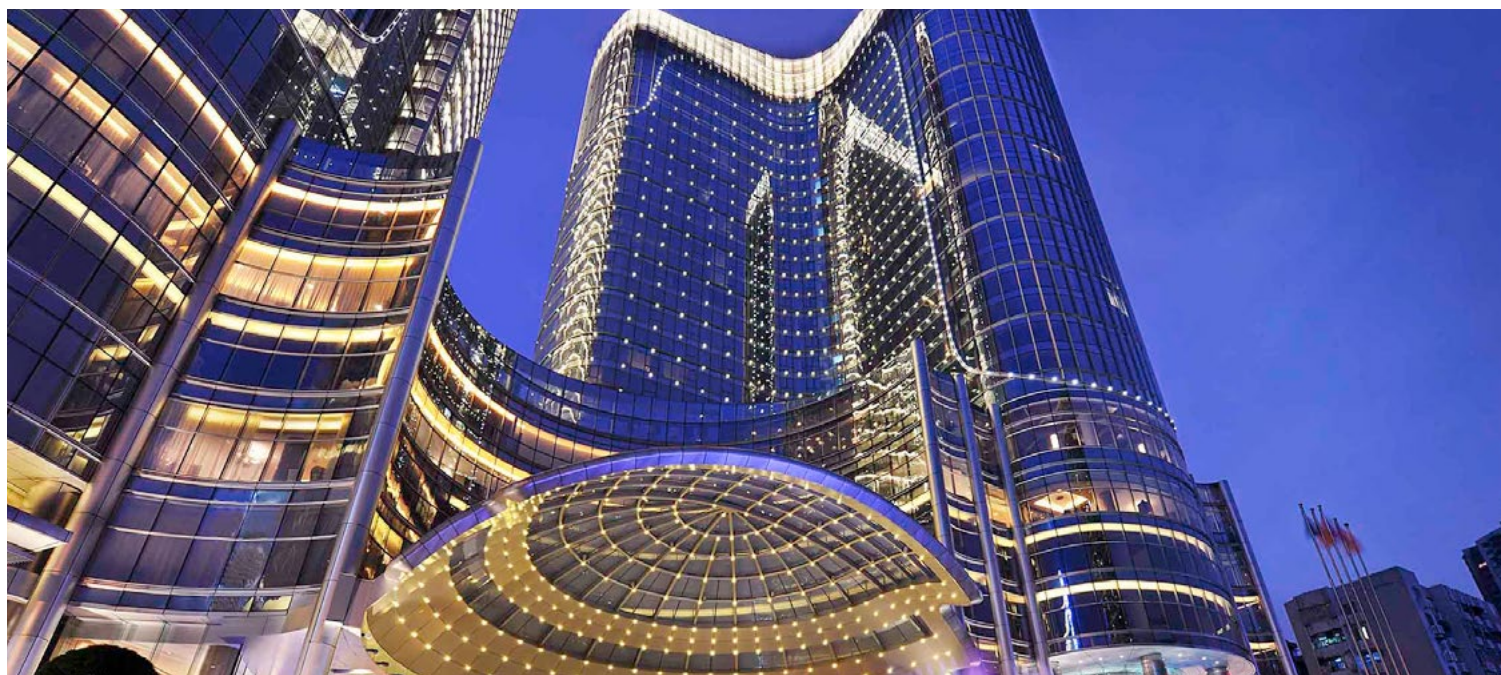
La gara è stata indetta dall'ente sanitario pubblico "Servicio de Salud Nuble" per la realizzazione del nuovo ospedale, nuovo il centro di riferimento sanitario per tutta la provincia. Il contratto prevede lo sviluppo del

progetto e la costruzione della nuova struttura da 530 posti letto, comprensiva di tutti i dipartimenti e i servizi di diagnosi e cura, tra cui terapia intensiva, radiologia, diciannove sale operatorie, di cui cinque sale parto, e un eliporto sulla copertura.

Il valore economico della commessa è di circa **173 milioni** di euro che saranno interamente finanziati con fondi pubblici.

Cina

Il lusso rallenta la crescita



Le città cinesi hanno guidato le ultime classifiche delle 41 città analizzate dal Prime Global Cities Index di Knight Frank, ma il dominio della Cina sembra giunto al termine, mentre si sgonfia la bolla dei prezzi.

Complessivamente 28 città hanno fatto registrare una stabilità o aumento dei prezzi nel segmento lusso negli ultimi dodici mesi,

ma sembra cominciare il declino per le città cinesi.

Guangzhou guida la classifica con un aumento dei prezzi del 35,6% nell'ultimo anno, mentre analizzando la tendenza dei prezzi di Pechino è possibile notare un drastico calo, soprattutto negli ultimi tre mesi. La città è passata da un +22,9% di marzo al +15% di questo trimestre.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

L'ufficio tradizionale non ha più senso di esistere.

Vincola le aziende e ne ostacola la crescita.

Regus ti offre uffici che puoi modificare in base alla crescita della tua azienda.
Una modalità di lavoro del tutto nuova, che attira i migliori talenti e tiene alta la produttività.
Paghi solo per gli spazi che utilizzi con un unico prezzo comprensivo di tutto.

Iniziare è semplicissimo. Scarica la nostra app, chiama il numero +39 06 94807467,
o visita regus.it/monitor



Uffici | Co-working | Sale riunioni

©2017. Tutti i diritti riservati.

Il nodo del credito soffoca le costruzioni



Si fa un gran parlare dei canali alternativi di finanziamento, si ripete con frequenza crescente che il peggio a livello macro è alle spalle e si susseguono i report sul miglioramento dei bilanci bancari in termini di impieghi e sofferenze. Eppure, a ben guardare il principale ostacolo a una crescita non marginale – vale a dire il **razionamento del credito bancario** – resta lì sul tavolo.

Rapporto da ricostruire

A leggere i bollettini delle economie locali realizzati da Bankitalia emergono i problemi di sempre: richieste di garanzie alle stesse, prestiti concessi con il contagocce, bandi pubblici che avanzano a singhiozzo. Una situazione che va a colpire soprattutto il settore delle costruzioni, che pure – con il suo indotto – è il più importante

dell'economia italiana.

Un comparto costituito da migliaia di piccole e medie aziende che faticano a soddisfare i requisiti sempre più stringenti richiesti dagli istituti di credito prima di concedere un prestito.

Non che le garanzie siano un male: sono la base per sostenere una crescita sana, ma sta di fatto che un'eccessiva prudenza soffoca il sistema.

Differenze di settore

Proprio la presenza di tante Pmi spiega l'eccesso di garanzie richieste alle aziende delle costruzioni, circa il 30% in più rispetto al manifatturiero. Anche se la situazione non è omogenea in tutto il territorio nazionale. Segnali positivi arrivano dalle Marche, dalla Puglia e dalla Lombardia, mentre le altre regioni soffrono.

Tasse e oneri finanziari penalizzano i fondi immobiliari

Gestione immobiliare in miglioramento, ma redditività negativa, soprattutto per l'incidenza negativa di Imu e Tasi, oltre che per gli oneri finanziari. Sono questi i principali risultati emersi dal **X Monitor sulla Finanza Immobiliare**, lo studio realizzato dal dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma in collaborazione con CACEIS Bank,

che si pone l'obiettivo di analizzare gli investimenti finanziari dei fondi immobiliari italiani.

Dal rapporto emerge la perdita di esercizio riportata nel 2016 dai fondi immobiliari oggetto del campione, pari a 296,4 milioni di euro. Un risultato peggiore rispetto a quello registrato nel 2015, quando la perdita si è attestata a 83,6 milioni di euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Cresce la fiducia del mercato



Il 2016 ha visto crescita dell'Indice Fiups, che riflette il sentiment degli operatori immobiliari, portandolo a raggiungere un punteggio di 19,72 per i primi quattro mesi del 2017.

I risultati della ricerca "**Sentiment del mercato immobiliare**", elaborata su base quadrimestrale dal Dipartimento di Economia dell'Università di Parma in collaborazione con Sorgente Group e Federimmobiliare, continuano a indicare un timido, ma costante miglioramento delle

aspettative degli intervistati anche per il 2017.

L'indagine si basa su interviste rivolte a circa duecento operatori del mercato immobiliare che sembra confermare la tendenza ad un **superamento** graduale e costante della passata stagione di stagnazione dei mercati.

Diminuisce la percentuale di coloro che percepiscono un trend negativo, oggi nell'ordine del 3%, contro chi rileva un miglioramento complessivo della congiuntura economica, circa il 50% del campione. Continuano le proiezioni positive, gli intervistati si dividono equamente sulla possibilità di sviluppare nuove linee di business, effettuare nuovi investimenti e persino aumentare la propria visibilità sui nuovi media.

Percezione di **moderata crescita** anche per i prezzi delle case, segnale già rilevato nei periodi precedenti, mentre il comparto industriale sembra ancora in affanno. Il settore commerciale riserva tempi medi di vendita in forte riduzione, attestandosi come voce dinamica nel mercato.

Dobank gestisce gli Npl Unicredit

DoBank ha sottoscritto contratti di master servicing e special servicing con Fino 1 Securitisation e Fino 2 Securitisation. L'operazione si inserisce nell'ambito del **Progetto Fino**, che prevede la cessione di alcuni portafogli di sofferenze in pancia a

Unicredit per un ammontare di 17,7 miliardi di euro. Dobank ha annunciato che affiliati a Fortress Investment Group investiranno nelle notes emesse da Fino 1 Securitisation e Fino 2 Securitisation, divenendo notholder di maggioranza.

Arrivano le firme sul Filadelfia



È stato firmato il contratto d'affitto tra **Torino** e la Fondazione Filadelfia per la locazione del nuovo impianto alla società granata. All'interno della struttura si allenerà la prima squadra e giocherà la formazione giovanile nel campionato Primavera. Cesare Salvadori, presidente della Fondazione Filadelfia: "Vorrei ringraziare

tutti per il lavoro svolto. È un momento importante anche per la città, non solo per il Toro, che ritroverà così la sua casa". Il contratto avrà validità ventennale a un costo di **205mila euro** annui comprensivi degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, soldi che la Fondazione investirà per completare l'impianto.

Il big bang della consulenza finanziaria



Con l'approvazione del decreto legislativo di recepimento, la Direttiva **Mifid 2**, normativa che regola i servizi finanziari europei, è realtà anche in Italia. A partire dal 3 gennaio prossimo si assisterà a una vera e propria rivoluzione della consulenza finanziaria, che riguarderà: banche d'investimento; società di gestione del risparmio tradizionali, immobiliari e speculative; sim e gestori dei mercati regolamentati.

Trasparenza e product governance

Per quel che interessa i risparmiatori/piccoli investitori, la principale novità riguarderà l'ambito della trasparenza. Il consulente sarà chiamato a comunicare gli oneri connessi al suo servizio non più esclusivamente in termini percentuali, ma anche in valore assoluto. Quindi, chi acquista un fondo comune dovrà essere informato del fatto che – ad esempio – la commissione di gestione dell'1,5% su un investimento da 10mila euro gli costerà 150 euro all'anno. Dal lato dell'industria, tra le novità va segnalata l'introduzione della cosiddetta product governance, che semplificando anche al rischio di banalizzare un po' sta a indicare la necessità di verificare che ogni singolo prodotto d'investimento sia adeguato al

profilo di cliente al quale viene proposto, attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Per altro, le società finanziarie – oltre a comunicare al cliente se l'offerta di consulenza è fornita da attori indipendenti oppure no - devono garantire e dimostrare alle autorità di vigilanza di offrire il proprio servizio attraverso personale che abbia competenze adeguate e conoscenza dei prodotti offerti, il che impone un'attività costante di formazione e monitoraggio dei risultati raggiunti.

Verso una selezione del mercato

Questi paletti, secondo gli analisti, produrranno una selezione nel mercato, lasciando attivi solo i player che si saranno mossi per tempo in modo da garantire qualità del servizio, necessaria per giustificare i costi, e un sistema organizzativo in tema di product governance. Verosimilmente le fabbriche prodotte dovranno razionalizzare l'offerta dopo anni nei quali si è assistito a una proliferazione dettata non tanto dalla domanda del mercato, ma dalla volontà del marketing di far apparire come nuove soluzioni che in realtà erano un maquillage di quelle già esistenti. Adesso non sarà più possibile.

Navigli aperti

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare



La svolta è arrivata improvvisa. Se per anni si è discusso della possibilità di riaprire i navigli nel centro di Milano più come esercizio teorico, che con una prospettiva concreta, ora lo scenario è diverso. Non solo perché sono stati presentati progetti che incuriosiscono e affascinano, ma anche per la disponibilità a intervenire da parte dei privati.

Il che consentirebbe di superare il principale ostacolo, vale a dire **trovare i soldi per realizzare l'opera**. Anche se l'esito resta incerto per la presenza di numerose incognite.

Il progetto

A fine luglio il sindaco di Milano **Beppe Sala** ha presentato un progetto in due fasi. La prima, che costerebbe 150 milioni di euro per riportare alla luce i primi due chilometri di canali, costo 150 milioni di euro, dovrebbe concludersi entro il 2022. Per la seconda, che richiederebbe un esborso doppio, i tempi sarebbero più lunghi. Un progetto affascinante, che garantirebbe ulteriore appeal al capoluogo lombardo, che

già negli ultimi anni ha conosciuto un forte progresso su questo versante, a partire dal successo di Expo. Riportare in auge i canali avrebbe indubbiamente un impatto negativo sui trasporti tramite autobus e automobili, ma sarebbe l'occasione per rendere davvero Milano tra le città più belle d'Europa.

Impegno e rischi

In un'era caratterizzata dalle casse dei comuni vuote o quasi, le resistenze non sono attese tanto dai cittadini delle zone interessate dai lavori (basti pensare alla maturità dimostrata dall'avvio dei lavori per la Metro 4), ma dalla carenza di risorse economiche. In un'intervista al quotidiano *Libero*, il presidente dell'associazione **Riaprire i Navigli**, Roberto Biscardini, segnala la possibilità di coinvolgere i privati nel finanziamento. Sarebbe la svolta, ma l'esito non è scontato. "Occhio alla burocrazia", avverte. Il rischio di mandare tutto a monte per l'inefficienza e la confusione che regna nella nostra Pubblica amministrazione è alto.

Bene le abitazioni per turismo

Nel 2016 c'è stata una forte crescita delle compravendite di abitazioni (+20,2% rispetto al 2015) nelle località turistiche, soprattutto in corrispondenza dei paesi di montagna (+23,5%), seguite da quelle di mare (+19,9%) e da quelle sui laghi (+15,2%).

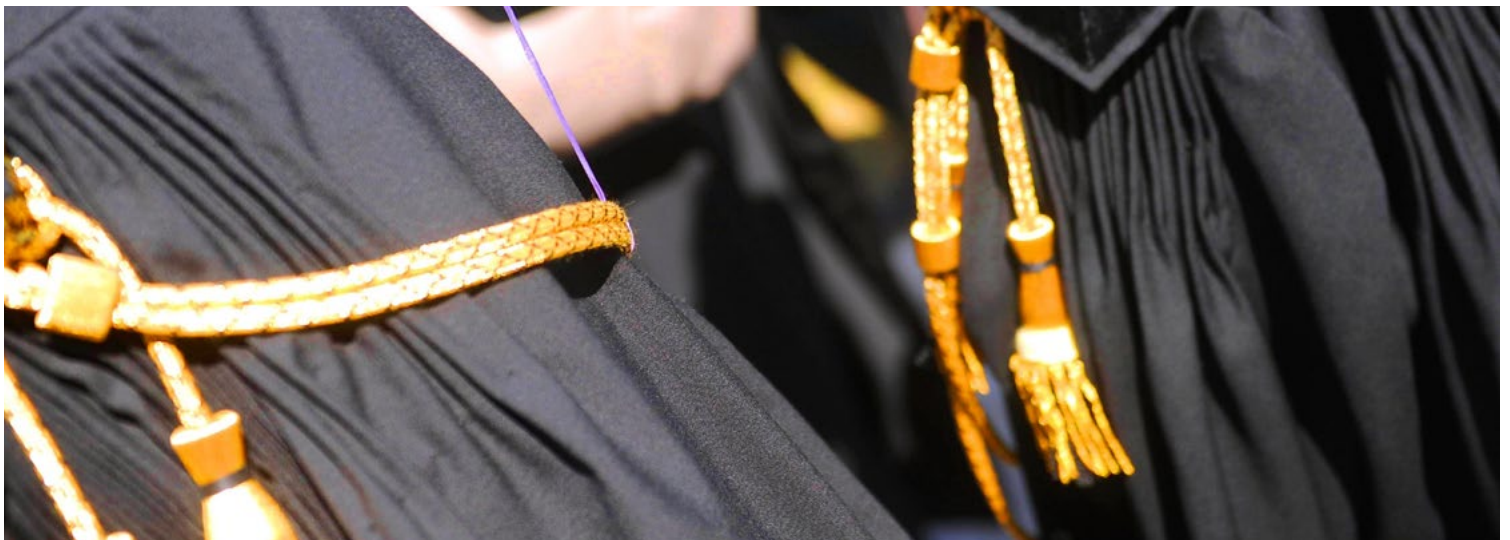
E' il dato principale che emerge dall'**Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico** 2017 di Fimaa-Confcommercio - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, effettuato in collaborazione con la società di studi economici Nomisma

e presentato a Roma nel corso di una conferenza stampa nella sede nazionale di Confcommercio.

Nel 2017, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.229 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in ulteriore contrazione: il dato medio fa segnare una flessione annua pari a -2,5%. L'Umbria è la regione che ha registrato il calo più intenso (-4,5%), a seguire Abruzzo, Lazio, Lombardia, Marche, Toscana e Valle d'Aosta (-3,0%).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Slitta al 2025 il giudice di pace



L'attribuzione di tutte le **controversie condominiali** alla competenza del giudice di pace avverrà solo a partire dal 31 ottobre del 2025. Lo segnala Confedilizia, che ricorda la pubblicazione del decreto legislativo in materia di riforma organica della magistratura onoraria sulla Gazzetta Ufficiale di oggi.

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: "Si tratta di un risultato importante dovuto all'azione di Confedilizia,

la quale sin da subito, già in fase di legge delega, aveva espresso forti perplessità su tale attribuzione. E questo differimento – previsto, nel testo finale, solo per la materia condominiale – conferma che si trattava di perplessità fondate. Le controversie in materia di condominio, infatti, sono spesso di grande rilevanza con riguardo sia ai diritti, anche di rango costituzionale, che ne sono oggetto, sia agli interessi economici coinvolti".

Un nuovo fondo per crediti in ristrutturazione

Idea Fimit investe ancora sui fondi mobiliari dedicati ai crediti problematici. Dopo quello dedicato agli **Npl**, è pronto un veicolo per puntare su incagli e ristrutturazioni. La Sgr immobiliare avrebbe appena avuto il via libera della Consob alla commercializzazione del nuovo fondo **Special Opportunity I**, ideato allo scopo di investire sulle occasioni offerte dal mondo dei crediti problematici diversi dai non performing loan, con sottostante di natura immobiliare.

Idea Fimit punterebbe a una raccolta sui 200-300 milioni e sarebbe pronta a offrire un rendimento attorno al 12%. Ottenute le necessarie autorizzazioni prima della pausa estiva, da settembre il fondo dovrebbe cominciare la propria attività con l'avvio della fase di raccolta, indirizzata solo a investitori istituzionali.



Il fondo dovrebbe operare principalmente su pacchetti di crediti cartolarizzati, ma non solo, e come accennato investirà su esposizioni incagliate o su ristrutturazioni in corso, sempre con sottostante di natura ipotecaria, per sfruttare l'expertise della Sgr in fatto di immobili.

Operatori divisi sul Ddl Concorrenza

L'approvazione del Ddl Concorrenza da parte del Senato riceve chiavi di lettura differenziate.

Federnotai accoglie il nuovo provvedimento con una posizione critica riguardo alle disposizioni sulla competenza territoriale del notaio e sul numero di professionisti in servizio.

“Consentire al notaio di prestare la sua attività in tutto il territorio della regione di appartenenza non semplifica realmente l'accesso al servizio da parte degli utenti”, sottolinea il presidente **Carmelo Di Marco**. “Era già ammesso che il notaio operasse in tutto il territorio di competenza della Corte d'Appello, che in diciassette casi su venti coincide con il territorio regionale”.

Un plauso arriva invece da **Gabriele Scicolone**, presidente dell'Oice:

“Finalmente vede la luce una legge per la quale ci siamo fortemente battuti, che risolve una questione interpretativa che neanche doveva essere posta dalla giurisprudenza cioè quella della legittimità dei contratti siglati dalle nostre società con i committenti privati dal '97 al 2011 per svolgere attività professionali.

Adesso speriamo sia chiaro a tutti che le nostre società, come tutte le altre in Europa e nel mondo, possono operare in ambito privato alle stesse condizioni in cui operano nel settore pubblico, avendo professionisti iscritti all'albo e società iscritte al casellario ANAC, l'Autorità Nazionale Anticorruzione”

Consip: le motivazioni della Cassazione su Alfredo Romeo

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare

E' stata depositata la sentenza della Corte di Cassazione che ha consentito l'uscita dal carcere di **Alfredo Romeo**.

Senza ripercorrere le tappe della vicenda, le motivazioni della **Suprema Corte** sono estremamente critiche verso diversi passaggi condotti dalle autorità. Tra tutte, non esisteva il pericolo d'inquinamento delle prove. Ovvero, non avrebbe dovuto stare in carcere.

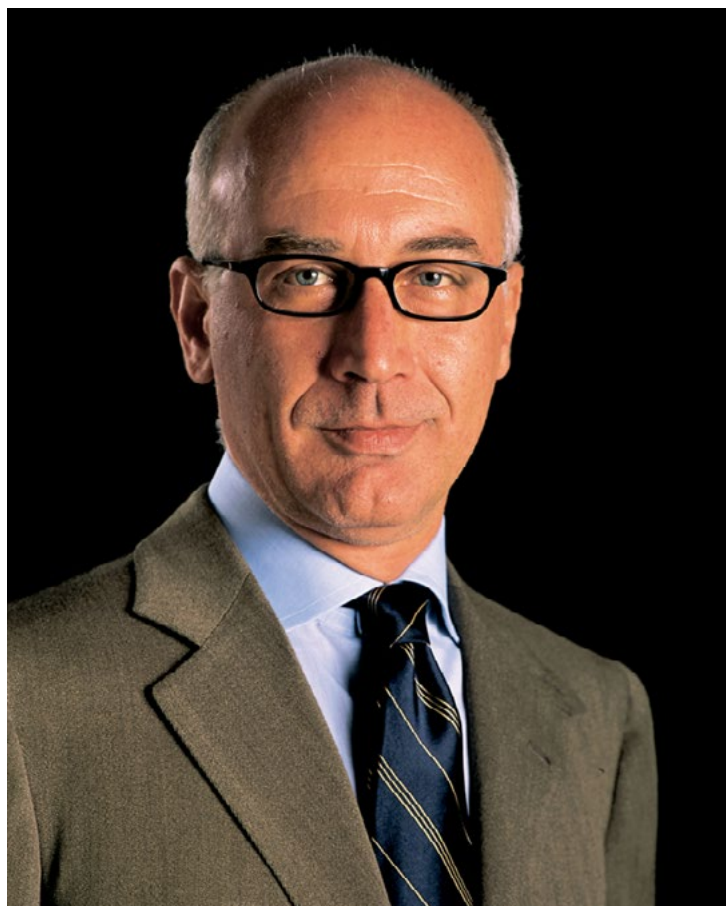
Spiace registrare il silenzio del settore immobiliare sulla vicenda, specie da parte delle associazioni di categoria, totalmente assenti. Perché il punto non è tanto se Romeo sia colpevole o meno. In autunno ci sarà il processo e la giustizia seguirà il suo corso.

Il punto è se sia accettabile restare 130 giorni in carcere preventivo. Se Romeo non avesse uno staff di avvocati che ne cura gli interessi, con parcelle che immaginiamo milionarie, sarebbe probabilmente ancora in carcere. Quanti tra chi legge avrebbero competenze, energie, professionisti di fiducia e forza economica per curare un ricorso urgente in Cassazione?

Allora non sarebbe il caso almeno di seguire la notizia, diffonderne gli sviluppi e sensibilizzare tutti i soggetti possibili alla massima attenzione sulla libertà personale? Perché può succedere a tutti, ma proprio a tutti.

Per fortuna qualcuno, pochi, tra gli operatori del settore si espongono e prendono posizione sulla vicenda.

Oliviero Tronconi, cattedratico storico del real estate del Politecnico di Milano:



“Apprendo con soddisfazione le motivazioni della Cassazione. La Romeo Gestioni conta 2.500 dipendenti, una delle più grandi aziende italiane, che ha necessità di essere gestita senza interruzioni. La carcerazione del suo fondatore ha rischiato di minare la solidità dell'impresa. Credo che misure così pesanti a livello personale e conseguenze gravi anche su un gran numero di lavoratori dovrebbero essere valutate con grande attenzione. Che la giustizia faccia il suo corso è il desiderio di tutti i cittadini, ma fino alla sentenza definitiva la carcerazione diventa devastante”.

Prelios: il rilancio di Burlington Loan Management

Burlington Loan management ha incrementato del del 10,5% il prezzo di acquisto della quota (pari al 44,86%) di Prelios portandolo a 0,116 euro per azione dai precedenti 0,105 euro. Il prezzo complessivo quindi è salito a 70,98 milioni di euro, di cui Euro 17,18

milioni saranno pagati a Pirelli, 13,65 milioni saranno pagati a ISP, 15,66 milioni a UCI e 24,47 milioni a Fenice.

Secondo i termini del nuovo contratto siglato con gli azionisti di Prelios non è più previsto per i venditori il diritto di recedere nel caso di offerte terze superiori.

Record di investimenti nell'immobiliare



Un anno record per gli investimenti in Italia, con **5 miliardi di euro** registrati alla fine del primo semestre. Un aumento del 43% rispetto allo stesso periodo del 2016. Questo il dato principale emerso dall'ultimo report sul mercato immobiliare italiano, curato dal dipartimento di ricerca di Colliers. Milano rimane la destinazione preferita per il settore degli uffici, con il 43% del volume transato, seguita da Roma,

in ripresa con il 27% del mercato.

Il comparto retail vede diminuire la quota dei portafogli immobiliari, con due terzi degli asset collocati tra il Nord Ovest e il Nord Est.

Il settore degli hotel si conferma di forte interesse da parte degli investitori, che vedono l'Italia come importante meta turistica, ma con un'offerta non adeguata al flusso dei visitatori.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Investiamo prima di tutto nell'educazione finanziaria

Uno degli aspetti emersi nell'ambito degli ultimi scandali finanziari – da Mps alle due popolari venete - al di là delle malversazioni dei responsabili degli istituti di

credito, è le **ridotte competenze finanziarie** di molti risparmiatori italiani. Come Paese paghiamo un deficit di conoscenza degli strumenti base legati

al risparmio e agli investimenti che pesa nelle scelte compiute. E che impone una svolta a livello individuale, oltre che istituzionale, nella consapevolezza che

i tempi nei quali interveniva Pantalone per sanare le situazioni più calde sono passati. Dall'avvento della normativa europea sul bail-in, il salvataggio delle istituzioni finanziarie in crisi passa necessariamente anche per il coinvolgimento degli azionisti, degli obbligazionisti (con diverse gradazioni di responsabilità in base alla tipologia di bond acquistati), fino ai detentori di depositi sui conti correnti per la quota eccedente i 100mila euro.

Lo studio

Secondo una ricerca condotta da **Bankitalia, Ivass, Consob, Covip, Fondazione per l'educazione finanziaria e Museo del risparmio**, il livello di cultura finanziaria degli italiani è "tra i più bassi riscontrati nelle economie avanzate per adulti e studenti". Per il triennio 2012-14 sono state censite 206 iniziative, promosse da 256 soggetti. In quasi i due terzi dei casi i programmi hanno coinvolto nel triennio meno di mille persone.



I temi trattati più frequentemente sono stati la gestione del budget, il risparmio, il legame tra rischio e rendimento e la previdenza complementare. Molti degli interventi censiti consistono nell'accesso a portali Internet o nel download di materiale informativo.

Approfondimento

L'intervista

Insomma molto resta ancora da fare, come emerge dall'intervista a **Claudia Segre**, presidente di Global Thinking Foundation, fondazione dedicata ai progetti di cittadinanza economica e ad un approccio valoriale al tema dell'economia della finanza.

Come è nata la fondazione?

E' nata quasi due anni fa per sviluppare tutte le attività che promuovono una maggiore consapevolezza in materia di alfabetizzazione finanziaria. L'Italia ha

una grossa lacuna su questo fronte, che cerchiamo di colmare.

L'idea, quindi, è che la formazione possa portare a scelte d'investimento più consapevoli?

Non è solo questo. Puntiamo a creare, a iniziare dai giovani, una maggiore preparazione su previdenza, ambito assicurativo, così come la capacità di gestire un conto corrente, un mutuo e così via. Operiamo sia all'interno delle scuole, grazie anche alla partnership della Feduf-Abi.



Ci rivolgiamo anche ad adulti e donne, con corsi gratuiti ad esempio nella pianificazione finanziaria.

Le donne della finanza sono molto poche...

È uno degli ambiti nei quali le donne fanno fatica ad affermarsi nonostante tutti gli sforzi fatti in questo senso.

Passando a una view sui mercati finanziari, che idea si è fatta tra le azioni su multipli elevati e obbligazionario a rischio con i rialzi dei tassi che si avvicinano un po' in tutti i mercati sviluppati?

Le banche centrali hanno cambiato la loro comunicazioni dando informazioni sulle tempistiche delle loro azioni. Quanto alla Bce, ad esempio, il primo rialzo dovrebbe arrivare alla fine del 2018.

Dove sono oggi le principali opportunità d'investimento?

Uno dei fattori da tenere in maggiore considerazione è l'arretramento del

“Puntiamo a creare, a iniziare dai giovani, una maggiore preparazione su previdenza, ambito assicurativo, così come la capacità di gestire un conto corrente, un mutuo e così via. Ci rivolgiamo anche ad adulti e donne, con corsi gratuiti”

dollaro americano sulla delusione per alcune promesse fatte dal presidente Donald Trump, che non è riuscita a capitalizzare su più fronti un risultato netto. Questo crea incertezza sul mercato e ne risente oltremodo il dollaro.

Il rafforzamento dell'euro per ora non ha creato problemi ai listini azionari europei, che restano tra i più interessanti insieme a quelli asiatici. Anche se lo scenario resta ricco di incognite.

A livello macro come vede lo scenario italiano, alla luce dei recenti rialzi sulle stime della crescita?

Forse nelle previsioni c'è un eccessivo ottimismo. Restiamo lontani dalla crescita di Paesi come Spagna e Portogallo. Il comparto industriale sta cambiando volto, e in parte il trend riguarda anche il terziario. Trend che meritano di essere seguiti da vicino.

Ma resta su tutto il nodo del debito. Serve un Governo di lunga durata che metta al centro il tema della riduzione della spesa pubblica.



La videointervista a Claudia Segre



Solo un immigrato su cinque ha una casa di proprietà

19,1%

gli stranieri che vivono in una casa di proprietà

64,7%

la percentuale di stranieri che vivono in affitto

7,1%

la crescita stimata delle compravendite nel 2017

Sono oltre cinque milioni gli stranieri regolarmente residenti in Italia secondo gli ultimi dati Istat relativi al 2016, lo **0,2% in più** rispetto all'anno precedente, circa il 46 per cento in più rispetto al 2008. Per molti la casa, insieme al lavoro, rappresenta l'obiettivo principale da conseguire per poter restare nel nostro Paese.

Secondo Scenari Immobiliari, la condizione abitativa degli immigrati, il 64,7% vive in affitto, mentre l'8,9% abita presso il luogo di lavoro e il 7,3% alloggia presso parenti o altri connazionali. Il 19,1% vive in una casa di proprietà.

Ottocentomila acquisti in dieci anni

Negli ultimi dieci anni sono stati circa 800mila gli acquisti di abitazione che hanno avuto come compratore un

lavoratore straniero immigrato, ma con trend calante a partire dal 2009.

Solo a partire dal 2016 si è registrato un ritorno in campo positivo delle transazioni, in sintonia con l'andamento del mercato residenziale italiano. Le famiglie straniere rappresentano una realtà sempre più consolidata nel mercato residenziale italiano.

In base alle stime a fine anno, le compravendite nel 2017 dovrebbero continuare il trend positivo, arrivando a 45mila transazioni, cioè il 7,1 per cento in più rispetto al 2016 e un fatturato di quattro miliardi di euro che segna un incremento dell'8,1 per cento. La quota del comparto sul residenziale totale italiano dovrebbe rimanere sostanzialmente stabile.

I protagonisti assoluti degli acquisti sono i lavoratori immigrati di lunga residenza,

Andamento degli acquisti di abitazioni realizzati da lavoratori immigrati

Anno	N° compravendite (2006=100)	N° compravendite	Variazione % annua	Fatturato totale (mln di euro)	Variazione % annua	incidenza % compravendite stranieri sulle compravendite totali
2006	100,0	131.000	12,9	15.300	27,5	16,4
2007	103,1	135.000	3,1	16.800	9,8	17,3
2008	78,6	103.000	-23,7	11.700	-30,4	15,1
2009	57,3	75.000	-27,2	8.600	-26,5	12,3
2010	42,7	56.000	-25,3	6.000	-30,2	9,0
2011	45,8	60.000	7,1	6.200	3,3	10,5
2012	35,9	47.000	-21,7	4.700	-24,2	10,2
2013	30,5	40.000	-14,9	3.900	-17,0	9,8
2014	27,5	36.000	-10,0	3.300	-15,4	8,7
2015	29,8	39.000	8,3	3.500	6,1	8,8
2016	32,1	42.000	7,7	3.700	5,7	8,1
2017*	34,4	45.000	7,1	4.000	8,1	8,0

* Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

con alle spalle almeno una **decina d'anni** di soggiorno in Italia e una situazione lavorativa stabile già da qualche anno, che permetta loro di accedere ad una forma di finanziamento ed abbandonare la precarietà dell'affitto.

In testa i cittadini dell'Europa orientale

Oltre la metà degli scambi nel 2016 è stata effettuata da immigrati di provenienza est-europea, il cui ruolo crescente sul mercato degli acquisti è sostenuto dalla crescente integrazione di queste nazionalità. Seguono gli asiatici dell'area indiana (**India e Pakistan**), che ricoprono il 13,1% degli scambi, mentre i cinesi si aggiudicano il terzo posto con il 12,9%. In calo la quota di abitazioni acquistate da cittadini immigrati dai Paesi del nord Africa, che dal quattordici per cento del 2006 scendono ad appena il cinque per cento del 2016. Vista la composizione dei flussi migratori degli ultimi anni si può stimare un aumento della quota di acquisti da parte degli immigrati provenienti dall'Europa orientale, che salirà quasi ai due terzi del totale.

Soluzione in condominio

Le case acquistate sono nell'87% dei casi appartamenti in condominio in contesti residenziali di tipo economico, con uno stato di conservazione discreto, specie quando si parla di acquisto di prima casa, mentre la qualità dell'immobile migliora in caso di sostituzione. La forbice dei prezzi va da 75mila a 130mila euro. I tagli più frequenti sono i bilocali e i trilocali, con prevalenza, negli ultimi due anni, dei primi sui secondi.

Continua ad esserci una buona domanda per case di dimensione compresa fra

“Oltre la metà degli scambi nel 2016 è stato effettuato da immigrati di provenienza est-europea”

75 e 100 metri quadrati, ma soltanto un acquisto su cinque rientra in questa fascia. La superficie media acquistata, a livello nazionale, è passata da 46 metri quadrati nel 2012 a 49 metri quadrati nel 2016.

Gli acquisti sono localizzati prevalentemente fuori dalle città (55,3 per cento), secondo un trend che si è consolidato dal 2006 coinvolgendo anche i comuni più periferici, caratterizzati da un'offerta di usato più abbondante e a basso costo. Per quando riguarda i comuni capoluogo di provincia, si nota che dal 2011 si sta uscendo da una situazione di “ghettizzazione” precedentemente diffusasi soprattutto nelle grandi metropoli. Anche se si continuano a preferire le periferie, una quota crescente di immigrati orienta la scelta della localizzazione dell'immobile verso il centro cittadino. Meno gettonate le zone intermedie.

Relativamente alla distribuzione sul territorio nazionale, al nord è localizzato il 71 per cento degli acquisti (in testa la **Lombardia**, che ricopre quasi un quinto del mercato), al centro il 25 per cento, mentre soltanto il quattro per cento è localizzato al sud e nelle isole.

Le dieci province dove si concentra il maggior numero di acquisti sono Milano, Roma, Bari, Torino, Prato, Brescia, Cremona, Vicenza, Ragusa, Modena e Treviso.

Report

Npl immobiliari ceduti a un terzo del nominale



33%

il prezzo di scambio degli Npl rispetto al valore lordo

5%

il calo delle valutazioni nel secondo semestre del 2017

11%

l'aumento dei prezzi del credito al consumo

L'eccesso di offerta penalizza la valorizzazione degli Npl. Secondo l'ultimo Market Watch, pubblicazione periodica di Banca Ifis, nel secondo trimestre dell'anno i non performing loans con garanzia immobiliare sono stati scambiati intorno al 33% del valore lordo, in calo di circa 5 punti percentuali rispetto al primo trimestre e del 10% sul finire del 2016. I crediti bancari unsecured hanno visto scendere le loro valutazioni, passate in media al 3%, contro il 7% del 2016. Aumenta invece il prezzo dei crediti al

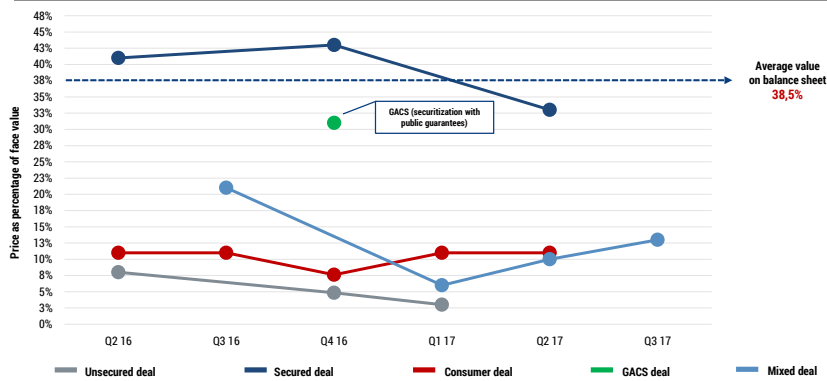
consumo in sofferenza, salito in media sino all'11% del valore lordo, rispetto al 10% del 2016 e al 4% del 2015, spinti dalla forte domanda e dal miglioramento della qualità del credito dei portafogli immessi sul mercato.

Dall'Osservatorio emerge inoltre che nel 2017 i buyer italiani iniziano a mostrare un forte interesse per il settore. Tra il 2015 e il 2016 erano risultati più attratti dal mercato dei crediti deteriorati gli operatori esteri, mentre nel secondo trimestre 2017 il 61% degli scambi ha coinvolto attori domestici.

In Q2 2017, transactions of secured portfolios show a sharp drop in average prices.



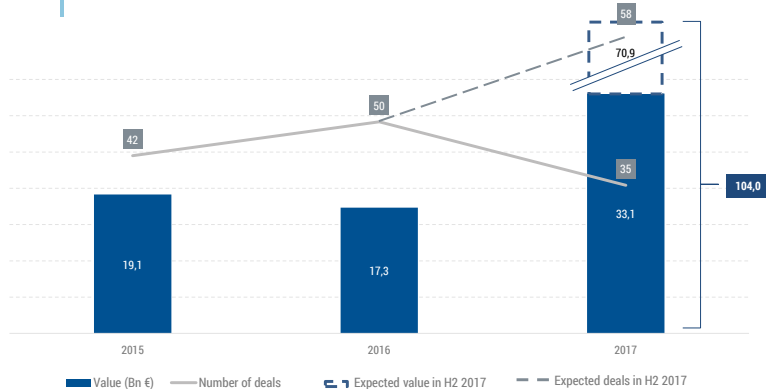
Weighted average prices on nominal value



HIGHLIGHTS

- In Q2 2017, the secured portfolios are exchanged at a decreasing price level around 33% as a consequence of the increasing offering of this typology of portfolios on the market
- On the opposite, the price levels of consumer portfolios (around 11%) are experiencing a different trend: the higher demand and the improved quality of the assets are pushing the prices up
- In July 2017, Unicredit FINO price (13%) is higher than Q2 level related on mixed category; Creval securitized 1,4 Bn€ pricing at 37.5% of nominal value

Transactions are expected to grow exponentially reaching the massive amount of 104,0 Bn€.



HIGHLIGHTS

- In Q2 2017 strong growth of the market with volumes that increased 192% with respect to Q1 2017; in addition Q3 shows the large deal (17,7 Bn€) of Unicredit FINO Project*
- In Q2 2017 the most important deals are:
 - The acquisition of 2,2 bn€ by Atlante II from the three new banks Etruria, Marche and Carichiati
 - The mixed portfolio sold by Intesa Sanpaolo to CRC with a face value of 2,1 bn€
 - The portfolio sold by Unicredit to Sistemia, Yard and IT Auction mainly constituted of leasing loans

IL REPORT



SCARICA
LA RICERCA

Aumenta il prezzo dei crediti al consumo in sofferenza, salito in media sino all'11% del valore lordo, rispetto al 10% del 2016 e al 4% del 2015

Verso una discesa dei crediti non performanti

Lo stock di sofferenze nette si dovrebbe ridurre di 30 miliardi di euro nel triennio 2017-2019. È quanto stima il Rapporto Afo diffuso dall'Ufficio studi dell'Abi e messo a punto insieme agli Uffici studi delle principali banche operanti in Italia. Il 75% della riduzione dello stock riguarderebbe sofferenze in capo alle imprese.

Nel prossimo triennio il rapporto tra sofferenze nette e totale impieghi dovrebbe seguire un trend di continua discesa: a fine 2019 il rapporto sofferenze/impieghi dovrebbe collocarsi al 2,7%, valore inferiore di quasi 2 punti rispetto al 2016.

Report

Prezzi in calo per le case vacanza



2,9%

il ribasso del mercato ligure rispetto all'anno precedente

1,3%

il calo delle quotazioni in Emilia-romagna

3,1%

la discesa delle valutazioni immobiliari nel Lazio

La casa vacanza torna ad interessare gli italiani. Le mete più conosciute della penisola vedono un aumento delle locazioni, che spesso si trasformano in acquisto.

La **Liguria** ha visto un ribasso del mercato del 2,9% nel confronto annuo, con la provincia di Savona che ha subito il maggiore ribasso (-3,9%). Il mercato delle locazioni è dinamico, con richieste sempre più orientate al breve periodo. L'**Emilia Romagna** nella seconda parte

del 2016 registra quotazioni immobiliari in ribasso dell'1,3%. Le località della provincia di Forlì-Cesena hanno visto i prezzi scendere dell'1,4%, quelle della provincia di Ravenna sono rimaste stabili mentre le località della provincia di Rimini hanno registrato un ribasso dell'1,9%. Le località di mare del **Lazio** hanno registrato un ribasso del 3,1% nel secondo semestre del 2016, con un calo più marcato per quelle della provincia di Roma (-3,4%), a seguire la provincia di



Latina (-3,2%) mentre sono stabili i prezzi delle località della provincia di Viterbo.

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari delle località turistiche della **Campania** sono diminuiti dell'1%. Sulla Costiera Amalfitana si registra una contrazione dell'1,1%; nel Cilento le quotazioni resistito hanno meglio con un ribasso dello 0,4%.

La **Sardegna** vede i prezzi immobiliari delle località turistiche in diminuzione dell'1,7%. La provincia di Carbonia – Iglesias segnala una contrazione dei prezzi del 5%, quelle della provincia di Sassari sono stabili mentre in provincia di Cagliari sono diminuite dell'1,3%.

LOCAZIONI ESTATE 2017

LOCALITA'	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre
Soverato	1600	1800	2200	1600
Castellabate	1200-1500	1600-2000	2600-3000	1200-1300
Vietri sul mare	Nd	1650	2000	Nd
Cervia	1500	2000	2500	1500
Igea Marina	Nd	1400	1600	Nd
Gaeta	1000	2000	3000	1500
Cavi di Lavagna	1000	1200	1400	1000
Bordighera	Nd	1100-1200	1500-1600	Nd
San Lorenzo al Mare	1800	2000	3200	1600
Sanremo	1000	1400	1600	1000
Celle Ligure	1200	1800	1900	Nd
Varazze	800-900	1500-1600	1800-1900	700-800
Campomarino	Nd	800-1000	1300-1400	Nd
Gallipoli	1200	2000	4000	800
Isola delle Femmine	800-1000	1000-1200	1500-1600	800-1000
Lido dei Pini	Nd	1000-1200	1200-1400	Nd
Sestri Levante	1000-1200	1700-1800	2000	Nd

Canoni di locazione mensili per un bilocale di 4 posti letto

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

IL REPORT



TURISTICO MARE ITALIA: Speciale locazioni estive

Liguria

Gli ultimi sei mesi del 2016 hanno visto il mercato immobiliare turistico della Liguria con prezzi in ribasso del 2,9%. Le località della provincia di Savona sono quelle che hanno subito il ribasso maggiore con -3,5% seguite da quelle della provincia di Genova -3,8%. Performance migliore per le cittadine di mare della provincia di Imperia, aiutata anche da un ritorno di acquirenti francesi.

Il mercato delle locazioni turistiche è dinamico, con richieste sempre più orientate a brevi periodi.

Provincia di Genova

Cavi di Lavagna è una meta scelta soprattutto da famiglie con figli, che ultimamente però prendono casa in affitto per meno di un mese: a giugno e settembre il canone di un bilocale di quattro posti letto oscilla intorno a 1000 €, sale a 1200 € a luglio e tocca 1400 € ad agosto.

A Sestri Levante un bilocale di quattro posti letto costa 1000-1200 € a giugno, 1700-1800 € a luglio e circa 2000 € ad agosto.

Provincia di Savona

A Celle Ligure sempre buona la domanda di immobili in affitto per il periodo estivo: per un bilocale (4 posti letto) si spendono 1200 € a giugno, 1800 € a luglio e agosto.

Anche a Varazze buona la domanda di locazioni per il periodo estivo. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 800-900 € a giugno, 1500-1600 € a luglio, 1800-1900 € ad agosto e 700-800 € a settembre.

Provincia di Imperia

Sanremo fa registrare i seguenti valori per un bilocale di 4 posti letto: 1000 € a giugno, 1400 € a luglio, 1600 € ad agosto e 1000 € a settembre. Sul mercato delle locazioni turistiche di Bordighera si registrano canoni mensili di 1100-1200 € a luglio e 1500-1600 € ad agosto; chi volesse invece prendere casa per due settimane deve mettere in conto rispettivamente 600 e 800 €.

San Lorenzo al Mare è un località molto dinamica dal punto di vista delle locazioni estive che infatti sono in aumento. I canoni invece sono rimasti invariati, visto l'abbondante offerta presente in zona. I canoni sono di 1800 € a giugno, 2000 € a luglio, 3200 € ad agosto e 1600 € a settembre.

Emilia Romagna

L'Emilia Romagna, una delle regioni italiane a più elevata presenza turistica e in questa seconda parte del 2016 registra quotazioni in crescita. Le località della provincia di Forlì-Cesena hanno visto i prezzi scendere del 1,5% mentre le località della provincia di Rimini hanno registrato un aumento del 1,5%.

Provincia di Ravenna

A Cervia il mercato delle locazioni turistiche è in crescita, negli ultimi tempi. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 1200 € a giugno, 1500 € a luglio, 2000 € al mese e ad agosto intorno a 2500 €.

Provincia di Rimini

Igea Marina vede un mercato degli affitti turistici attivo, dove un bilocale di quattro posti letto costa 1600 €.

SCARICA
LA RICERCA

La casa vacanza torna ad interessare gli italiani. Le mete più conosciute della penisola vedono un aumento delle locazioni, che spesso si trasformano in acquisto



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LUCCA, BORGO GIANNOTTI 256 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 256, **in blocco o per singoli lotti**, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile, risalente ai primi del Novecento, si trova nella periferia nord della città di Lucca, in frazione S. Marco. L'asset è composto da un unico edificio a destinazione d'uso residenziale, affacciato su un cortile e su due giardini posti a differenti livelli, libero su tre lati.

L'edificio ha una superficie totale lorda di circa 1460 mq e si compone di n. 3 unità a destinazione d'uso abitazione (di cui una locata fino al 2019), n. 1 locale per esercizi sportivi, n. 3 autorimesse, n. 2 cantine e n. 1 locale tecnico.

IPG compresa tra 44,67 kWh/m³anno e 222,26 kWh/m²anno Classe Energetica: F/G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA