

Monitoraggio patrimonio immobiliare

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi

Indice



Contesto e scenari

pag. **2**



Fiscalità

pag. **16**



Mappatura strategica del patrimonio immobiliare

pag. **20**



Analisi del rischio

pag. **24**



Dettaglio immobili

pag. **33**



Glossario

pag. **39**



Contesto e scenari – Introduzione (1/2)

Nel mondo

L'economia mondiale prosegue su un trend moderatamente espansivo e caratterizzato da forte disomogeneità ed instabilità. Rispetto alle previsioni ampiamente positive dello scorso anno, la crescita risulta complessivamente ancora molto lenta e fragile. Nel 2016 il commercio mondiale ha registrato il tasso di crescita più basso dal 2009 e le aspettative in tutte le principali aree economiche sono state riviste al ribasso.

Negli Stati Uniti nonostante i segnali di ripresa rilevati nel corso del 2016, rimane un clima di profonda incertezza legato all'esito delle recenti elezioni presidenziali. In Europa continua la crescita su ritmi moderati, l'effetto Brexit al momento è stato contenuto ma ha alimentato timori e preoccupazioni legati sia alla stabilità del sistema Europa che del delicato equilibrio tra l'Europa stessa ed il Regno Unito. Nelle economie emergenti le prospettive di crescita rimangono fragili anche se sospinte dal rialzo dei prezzi delle materie prime.

Tra i fattori che maggiormente influenzano l'economia mondiale si evidenziano: la sostenibilità dell'economia cinese, il basso livello dei tassi di interesse, la forte volatilità dei mercati azionari, l'incertezza politica negli USA e l'instabilità politica in alcuni paesi europei. Il trend e le attese di ripresa sono influenzate dal disallineamento delle politiche monetarie, più espansiva in Giappone e nell'area dell'euro, in graduale normalizzazione negli Stati Uniti.

In uno scenario caratterizzato da elevati livelli di volatilità dei mercati azionari e da rendimenti ai minimi storici dei mercati obbligazionari, è emerso l'interesse per gli investimenti legati ad attività reali. Il settore immobiliare risulta di crescente interesse da parte degli investitori: le grandi città, gli immobili di «qualità», prevalentemente a destinazione uffici e retail, in grado di produrre flussi finanziari stabili e su orizzonti temporali di lungo periodo, rappresentano la prima alternativa agli investimenti obbligazionari.

In Europa

In Europa la crescita del Prodotto interno lordo, stimato per il 2016 all'1,7%, ha perso slancio e si mostra ancora debole. Segnali positivi arrivano dalla domanda interna che ha in parte compensato la decelerazione del commercio internazionale ed il rallentamento degli investimenti. Le aspettative di crescita dei tassi di inflazione, all'interno dell'area euro, si attestano ancora su livelli contenuti.

L'ulteriore deprezzamento dell'euro nei confronti del dollaro potrebbe essere il principale stimolo per la ripresa delle esportazioni.

Il timore principale resta legato all'instabilità geopolitica di molti Paesi e alle necessità di perfezionare il quadro normativo, adeguandolo alle necessità del sistema economico. Dal punto di vista politico, oltre al tema Brexit si segnalano possibili tensioni connesse al fitto calendario elettorale che nei prossimi mesi coinvolgerà Olanda, Francia, Germania e probabilmente Italia.

Con riferimento al mercato immobiliare continua il processo di convergenza dei rendimenti degli asset dei Paesi del Sud Europa alla media europea. Tale fenomeno però è visibile essenzialmente nelle prime location; le piazze secondarie, nella maggior parte dei casi, risultano essere in ritardo.

La forte liquidità disponibile, i bassi tassi di interesse, la forte volatilità delle borse e l'interesse degli investitori transfrontalieri (favoriti anche da un cambio favorevole) sono i principali fattori che alimentano le aspettative positive del mercato immobiliare europeo.

Fonti: Rielaborazioni Prometeia su dati FMI; Rapporto di stabilità 2016 Banca d'Italia; Scenari immobiliari; Nomisma; ISTAT



Contesto e scenari – **Introduzione (2/2)**

In Italia

In Italia si osserva una ripresa, seppur debole, spinta principalmente dalla crescita del credito al settore privato. Gli indici al consumo delle famiglie, di produzione e del tasso di occupazione risultano tutti in leggero miglioramento. Nel 2016 le stime del tasso di inflazione indicano valori prossimi allo zero; in aumento seppur contenute le prospettive per il 2017.

La variazione del PIL italiano, registrata alla fine del III trimestre del 2016, risulta pari a +0,3% rispetto al trimestre precedente e +1,0% rispetto al III trimestre del 2015. Tale crescita risulta strettamente collegata all'andamento positivo della domanda interna trainata da un leggero miglioramento del tasso di occupazione.

Le stime degli indicatori di sostenibilità dei conti pubblici, aggiornati ad inizio 2016 dalla Commissione Europea, confermano la previsione di una lenta riduzione del rapporto tra il debito pubblico e il PIL.

Anche sul fronte del credito bancario si evidenziano segnali di ripresa legati alla politica monetaria europea fortemente espansionistica. I livelli dei tassi, oggi ai minimi storici, rappresentano uno stimolo per l'investimento privato.

Il rallentamento del calo dei prezzi delle abitazioni, la crescita del reddito disponibile, il miglioramento delle condizioni di accesso al credito e la stabilizzazione del rapporto tra i prezzi e gli affitti, si riflettono in un miglioramento dell'indice di accessibilità all'acquisto di immobili.

Più incerta risulta la situazione del settore produttivo. Nonostante si osservi un progressivo miglioramento della struttura finanziaria e patrimoniale delle imprese, l'accesso al credito risulta in aumento solo per le imprese di grande dimensione e con indicatori economici e patrimoniali molto positivi. Risulta invece ancora molto difficile e vincolato a condizioni stringenti l'accesso al credito per gli altri operatori.

Tra i fattori trainanti dell'attuale contesto del mercato immobiliare italiano è possibile evidenziare in particolare l'elevata attrattività della nostra economia nei confronti dei capitali esteri, la possibilità di accedere al credito a condizioni vantaggiose ed infine l'effetto combinato tra la forte volatilità dei mercati azionari e la contrazione dei rendimenti obbligazionari.

Il settore immobiliare Italiano, seppur profondamente colpito dagli effetti della crisi economica degli ultimi anni, continua a rivestire un ruolo rilevante nell'economia nazionale, rappresentando circa un quinto del prodotto interno lordo. Gli aspetti che ancora ne influenzano negativamente l'andamento risultano legati alla percezione di instabilità derivante dalla vulnerabilità del sistema bancario e l'incertezza sul futuro politico del nostro Paese.

Dal punto di vista degli investimenti immobiliari i primi tre trimestri 2016 hanno mostrato un trend positivo, più marcato nelle grandi città (Milano, Roma) ma con segnali positivi anche in alcuni comuni minori.



Fonti: Rielaborazioni Prometeia; Banca d'Italia; ABI

4 di 40

 **FIDEURAM**

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D
Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari - **Focus Italia (1/3)**

Premessa

I dati relativi al mercato immobiliare italiano nel primo semestre 2016 mostrano un aumento del volume delle compravendite a fronte di una contrazione delle quotazioni immobiliari, seppur in diminuzione rispetto all'anno precedente. Tali incrementi si sono osservati su tutte le principali aree del Paese e risultano più accentuati nel nord Italia e nelle principali piazze italiane.

Nel corso del 2016 il settore residenziale sta mostrando la crescita dei volumi più significativa; segnali moderatamente positivi si sono rilevati anche per gli altri settori, in particolare in quelli a destinazione commerciale e terziaria.

Mercato delle compravendite

L'incertezza presente sui mercati, l'evoluzione della domanda, le nuove modalità abitative e, più in generale, i cambiamenti della società (sharing economy, nomadismo della popolazione e utilizzo diffuso delle tecnologie digitali) stanno progressivamente mutando il rapporto tra il cliente e la casa. La fascia di prezzo in cui si concentrano la maggior parte delle compravendite risulta essere quella inferiore ai 169 mila euro, con una preferenza per la tipologia dei trilocali e dei quadrilocali facilitata dal repricing dei valori immobiliari.

Nel primo semestre, il mercato immobiliare ha registrato una crescita generalizzata del numero di compravendite in tutti i settori, sia residenziale che non residenziale.

Le transazioni residenziali sono cresciute nel terzo trimestre 2016 del 17.4% passando da 105.105 NTN* dello stesso periodo del 2015 a 123.410 NTN*. Milano si conferma la piazza più dinamica, suscitando interesse sia nei confronti di investitori locali che esteri; segnali positivi arrivano anche dalla piazza di Bologna, Firenze e Verona; mentre Genova risulta essere la città maggiormente penalizzata dall'attuale fase di mercato.

Fonti: Rielaborazioni Prometeia; Banca d'Italia; OMI

*NTN: «Numero di Transazioni Normalizzate», ovvero ponderate rispetto alla effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita

5 di 40

Mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni, per anni contraddistinto da famiglie con difficoltà di accesso al credito bancario, è oggi ancor di più legato a fenomeni quali flussi migratori e nuove esigenze lavorative, come la necessità di maggiore mobilità dettata dalla nascita di nuove forme contrattuali.

Relativamente al mercato delle locazioni si sottolinea l'importanza delle novità normative che hanno introdotto agevolazioni fiscali connesse ai redditi generati da contratti a canone «non di mercato».

Il mercato della locazione, da sempre marginale nel nostro Paese, ha mostrato una redditività lorda crescente lungo tutto il periodo di analisi. Inoltre, si sta registrando una domanda crescente di abitazioni in affitto concentrata in particolare nei bilocali.



 **FIDEURAM**

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari - Focus Italia (2/3)

Prezzi

Il primo semestre 2016 mostra una diminuzione dei valori delle quotazioni immobiliari meno forte rispetto al passato. L'appiattimento della curva dei prezzi e la sostanziale ripresa dei volumi, sebbene confermino l'attuale debolezza di mercato, fanno presagire una possibile inversione di tendenza.

Da fine 2012 la contrazione complessiva risulta pari al 12% circa.

Canoni

Continua la contrazione dei canoni medi unitari per il settore residenziale seppur con tassi in progressiva diminuzione; la discesa complessiva dei canoni, da fine 2012 a giugno 2016, risulta pari al 7% circa. Tale contrazione risulta sensibilmente inferiore rispetto a quanto rilevato in termini di pricing.

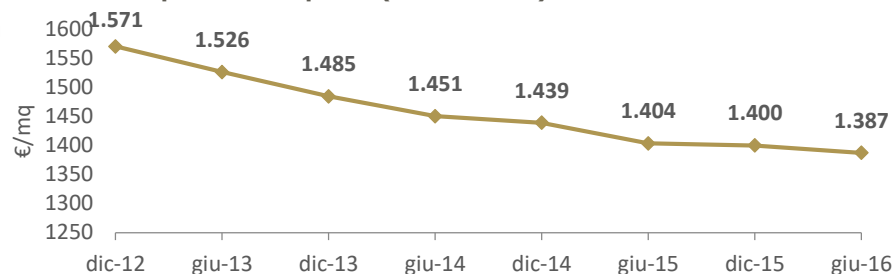
Redditività

Sul fronte della redditività, si è assistito ad una continua, seppure contenuta, crescita dei tassi di rendimento (circa 20 punti base complessivi da fine 2012 a giugno 2016), per lo più spinta dalla contrazione dei valori sottostanti.

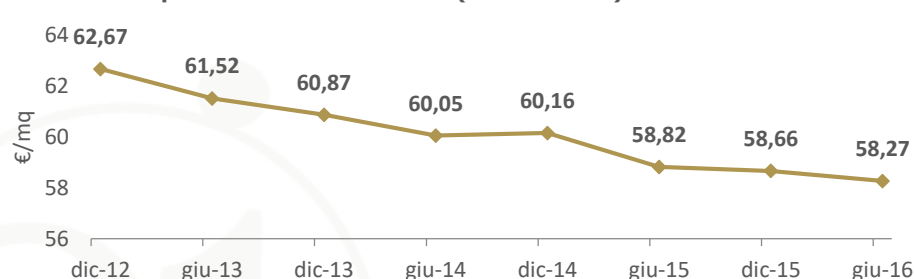
Contrastante, rispetto al trend nazionale, il dato rilevato nella città di Milano ove si è registrata una forte contrazione dei rendimenti in conseguenza della forte domanda e della contemporanea mancanza di immobili con elevati standard qualitativi.

Residenziale

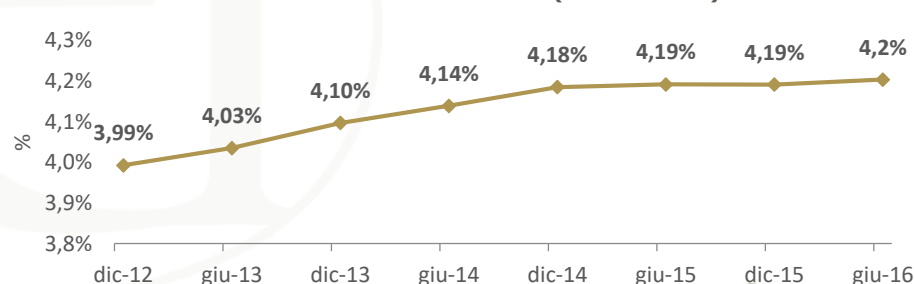
Trend dei prezzi di acquisto (media Italia)



Trend dei prezzi di affitto annuale (media Italia)



Trend* della redditività lorda residenziale (media Italia)



*Trend ottenuto come rapporto tra prezzi di locazione e prezzi di acquisto
Fonte: elaborazione Prometeia su dati OMI, ISTAT, Banca d'Italia, ABI e Tecnocasa





Contesto e scenari - Focus Italia (3/3)

Tempi medi per la vendita e la locazione delle abitazioni

Nel corso degli ultimi dieci anni i tempi medi di vendita e di locazione di un'unità residenziale sono aumentati a causa dell'elevata mole di offerta accumulata, dalle crescenti richieste di sconti e dal lento aggiustamento del prezzo degli immobili.

Nell'ultimo biennio si è osservata un'inversione di tendenza, confermata anche durante l'ultimo semestre, soprattutto nelle grandi città e nei centri urbani più importanti.

I tempi medi di vendita si sono ridotti di poco più di un mese dal picco massimo registrato nel 2013; i tempi di locazione risultano in riduzione di circa mezzo mese rispetto al picco registrato nel 2014.

Sconto medio

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore risulta a tutt'oggi decisamente importante attestandosi al 15% durante il primo semestre 2016.

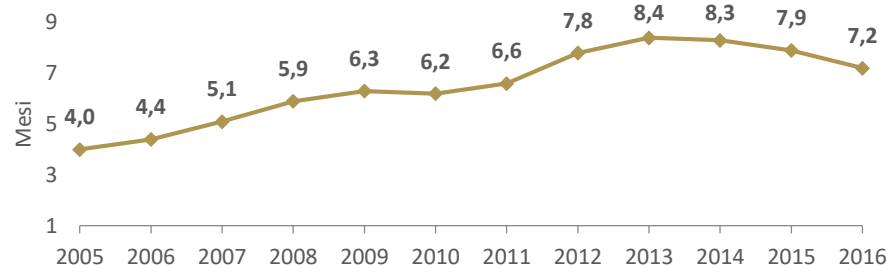
Tale fattore rispetto ai massimi registrati nel corso del 2013 ha mostrato negli ultimi anni un trend moderatamente positivo, tendenza confermata anche durante il primo semestre 2016.

Un mercato caratterizzato da sconti medi elevati evoca sia la debolezza congiunturale dello stesso che scarsi livelli di trasparenza.

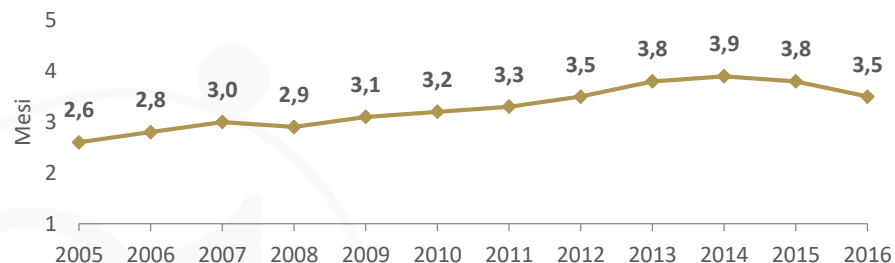


Residenziale

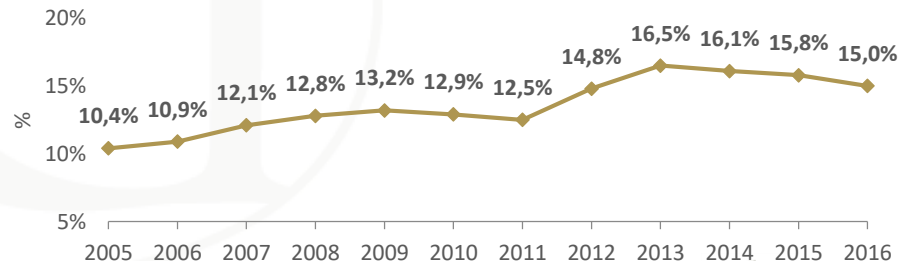
Tempi medi per la vendita delle abitazioni



Tempi medi per la locazione delle abitazioni



Evoluzione dello sconto praticato sul prezzo richiesto delle abitazioni usate



Fonte dati: Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare, II semestre 2016.

7 di 40

Sei FIDEURAM

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari - Focus principali città

Andamento dei prezzi medi dei principali comuni

L'analisi dell'andamento dei prezzi medi delle principali piazze italiane evidenzia ancora una contrazione seppur più contenuta rispetto al passato. In nessuna delle 10 città monitorate si è registrato un incremento dei prezzi medi di vendita. In particolare, otto delle dieci città monitorate registrano un lieve calo dei prezzi medi; solo Milano e Bari mostrano una sostanziale stabilità. Il quadro riportato è chiaramente negativo in termini di segno ma si osserva un generale rallentamento dell'intensità delle contrazioni ed un progressivo consolidamento dei prezzi.

Analizzando la distribuzione dei prezzi degli ultimi 10 anni nelle prime 10 città italiane, si rileva che nella maggior parte dei casi i valori di oggi sono al di sotto della media del decennio ma decisamente superiori rispetto ai minimi del periodo considerato.

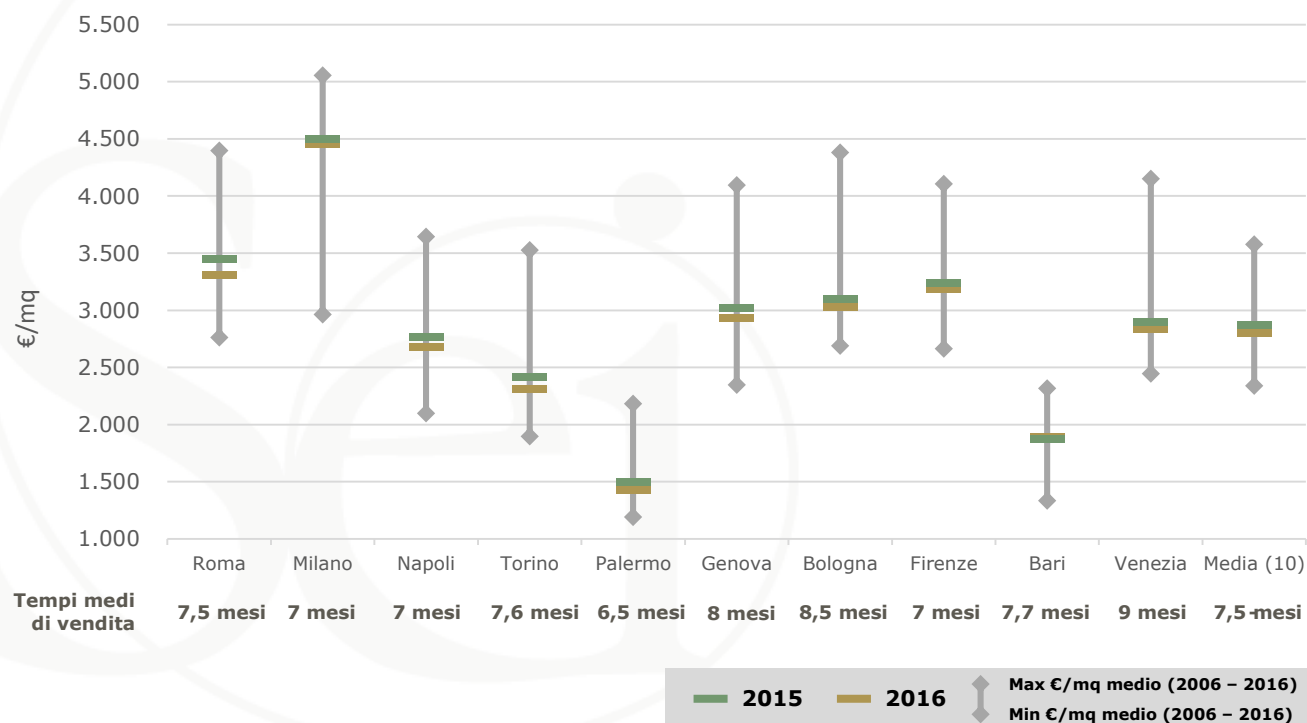
In nessuna delle 10 città monitorate il trend negativo degli ultimi anni ha completamente annullato la forte crescita registrata nei primi anni 2000.

Bari e Milano sono le sole città che presentano un valore dei prezzi medi superiore alla media decennale.

Dopo anni di elevata correlazione tra i prezzi delle città di Milano e Roma, anche nel 2016 si registra l'inversione di tendenza di tale fenomeno. I prezzi a Milano si confermano sostanzialmente stabili mentre a Roma prosegue la fase di contrazione.

Tale trend se da un lato conferma l'interesse degli investitori sul capoluogo lombardo dall'altro posiziona la città di Roma quale location target per possibili opportunità di investimento.

Media dei prezzi al mq negli ultimi 10 anni



Elaborazioni Prometeia su dati OMI al 30/06/2016 relativi ai volumi delle transazioni di specifiche tipologie residenziali e stati manutentivi. Dati Nomisma relativi ai tempi medi di vendita.





Contesto e scenari - Focus territoriale (1/3)

Vivacità compravendite

Dai dati riportati nella tabella sottostante emerge, con riferimento alle città di Milano, Roma, Venezia e Napoli, un'elevata disparità tra il prezzo medio di acquisto di un'abitazione in zone centrali rispetto a zone periferiche. Tale dinamica risulta confermata considerando anche la forchetta esistente tra i prezzi medi di affitto di un'abitazione in zone centrali rispetto a quelle periferiche. Le città che rilevano i delta minori tra i prezzi medi delle zone centrali e delle zone periferiche risultano Palermo, Genova e Bologna.

Roma, Venezia e Torino risultano essere le città con maggior redditività ordinaria (nelle 3 aree la redditività è cresciuta essenzialmente in funzione del calo dei prezzi di acquisto). Napoli si conferma essere la città con minore redditività ordinaria. In 9 delle 10 città monitorate le zone periferiche presentano valori di redditività ordinaria superiore rispetto alle rispettive zone periferiche.

Ultimi 6 mesi nelle principali 10 città italiane – Comparto Residenziale

Città	Trend vivacità compravendite*	Prezzo medio Acquisto** (€/mq)		Prezzo medio Affitto** (€/mq)		Redditività media lorda su base annua (%)	
	Residenziale	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Roma	↔	4.933	2.651	195	126	3,9%	4,7%
Milano	↔	6.458	2.616	242	102	3,7%	3,9%
Napoli	↘	3.578	1.867	102	56	2,9%	3,0%
Torino	↘	2.563	1.869	99	84	3,9%	4,5%
Palermo	↘	1.441	1.407	52	49	3,7%	3,4%
Genova	↔	2.953	2.899	99	94	3,3%	3,2%
Bologna	↔	3.149	2.997	133	128	4,2%	4,3%
Firenze	↔	3.411	2.920	132	118	3,9%	4,1%
Bari	↔	2.290	1.579	82	62	3,6%	4,0%
Venezia	↔	4.685	2.163	170	95	3,6%	4,4%

↗ In crescita ↔ Stabile ↘ In calo

* Elaborazioni Prometeia su dati OMI al 31/12/2015 ottenuti confrontando i volumi delle transazioni nell'anno di riferimento con quelli dei tre anni precedenti.

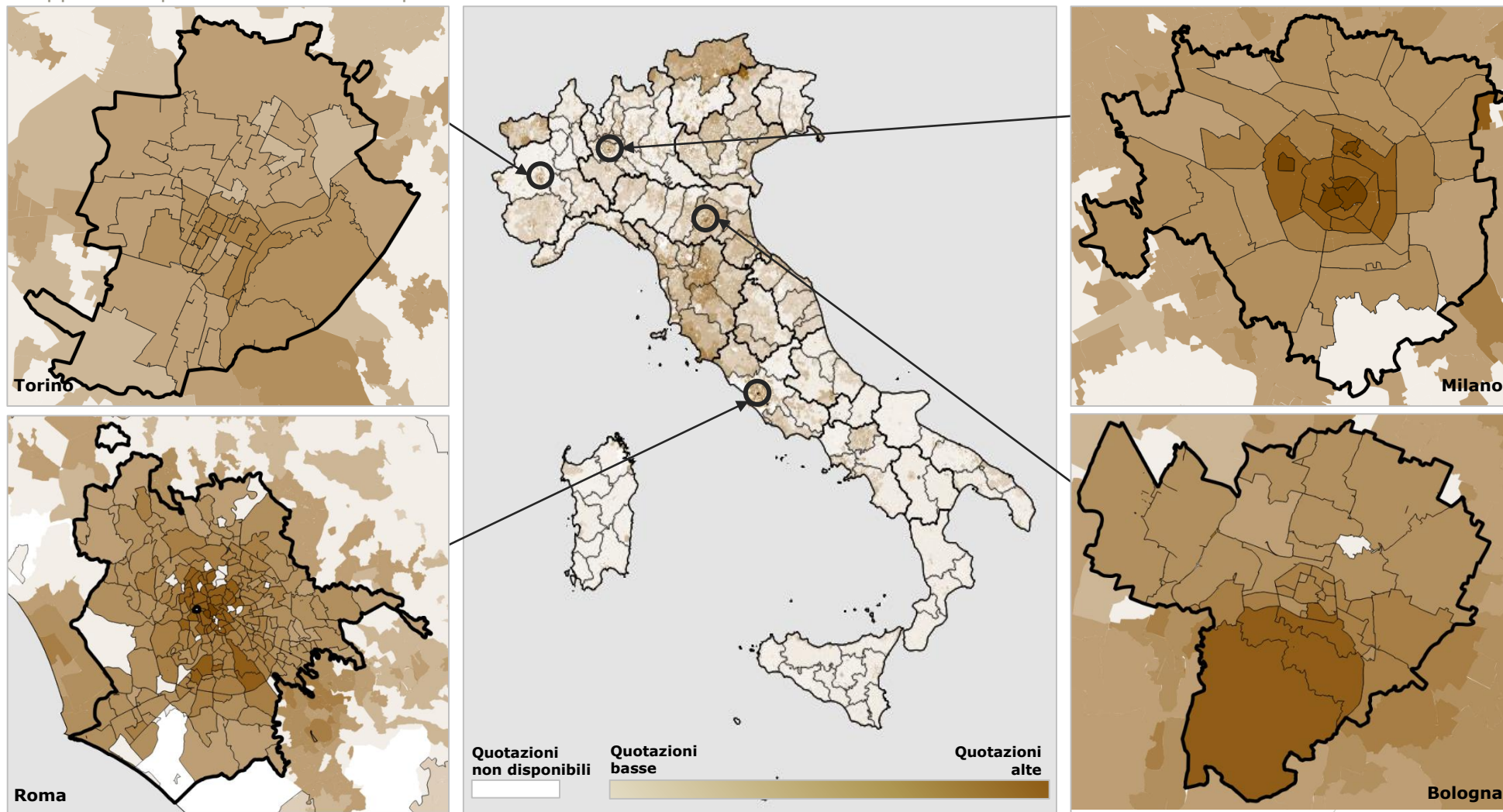
** Elaborazioni Prometeia su dati OMI al 30/06/2016 relativi ai volumi delle transazioni di specifiche tipologie residenziali e stati manutentivi.

Fonti: Rielaborazioni Prometeia su dati Agenzia delle Entrate, Abi e Istat



Contesto e scenari - Focus territoriale (2/3)

Mappa delle quotazioni residenziali per microzona OMI



Elaborazione Prometeia su dati OMI (al 30/06/2016) – comparto residenziale

10 di 40

Sei FIDEURAM

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

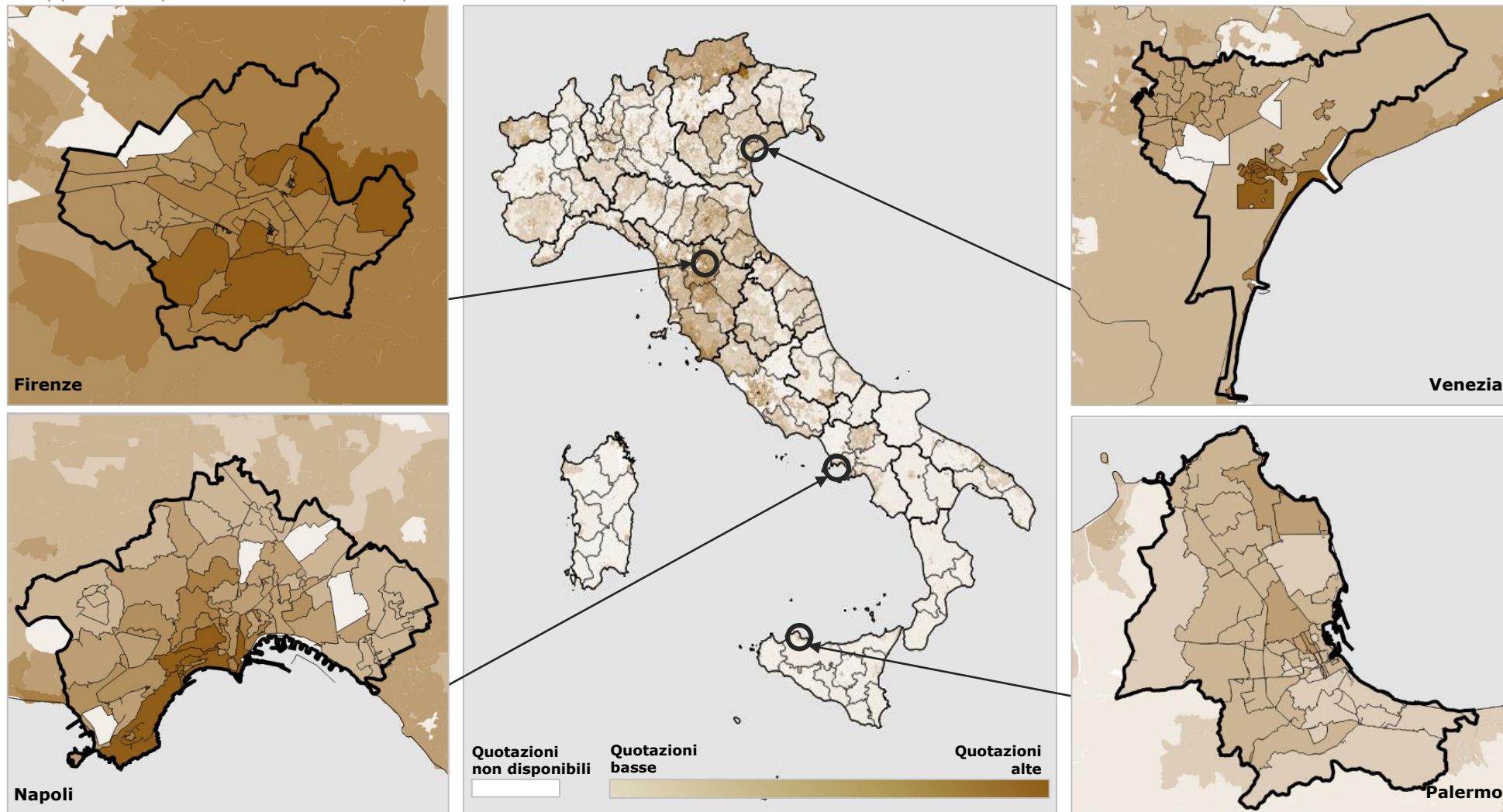
Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari - **Focus territoriale (3/3)**

Mappa delle quotazioni residenziali per microzona OMI



Elaborazione Prometeia su dati OMI (al 30/06/2016) – comparto residenziale

11 di 40

Sei FIDEURAM

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari – **Aspettative future**

In Italia

Le previsioni sull'andamento del mercato immobiliare registrano segnali di ripresa con un ulteriore incremento dei volumi e una sostanziale stabilizzazione dei prezzi. Resta tuttavia un clima di estrema prudenza motivato dalle turbolenze nei mercati finanziari e le evoluzioni in atto in un mercato immobiliare, sempre più dinamico, veloce e sensibile.

Quello che appare certo è che la domanda sarà sempre più sofisticata, selettiva e segmentata. Il mercato degli asset con elevati standard in termini di efficienza energetica e quello dell'usato saranno sempre più distinti, allargando così la forbice dei valori tra nuovo e usato. È auspicabile che le nuove iniziative di sviluppo siano sempre più finalizzate alla rigenerazione urbana (riqualificazione e riposizionamento) più che al consumo del suolo, con un'attenzione sempre più incentrata sull'efficientamento energetico.

Aspettative future del valore degli immobili in Italia (residenziale, 12 mesi)

	Aspettativa
Vendita	=
Affitto	=

++ Molto positiva + Positiva = Stabile - Negativa -- Molto negativa

Aspettative future della variazione del valore degli immobili nelle principali 10 città italiane (12 mesi)

Città	Aspettativa
Roma	+
Milano	+
Napoli	-
Torino	+
Palermo	-
Genova	=
Bologna	+
Firenze	+
Bari	=
Venezia	+

++ Molto positiva + Positiva = Stabile - Negativa -- Molto negativa

Le principali città

Milano risulta la città con maggiori aspettative di crescita guidate dal forte interesse registrato sia da investitori istituzionali esteri che italiani.

La città meneghina può essere oggi considerata la città benchmark del mercato italiano. Seguono a ruota quelle città che più le assomigliano (Roma e Firenze).

Una particolare attenzione è rivolta al mercato veneziano ove l'outlook positivo potrebbe essere calmierato dal trend demografico.

Le aspettative per Bologna risultano essere positive in conseguenza della buona redditività garantita dalle locazioni a studenti universitari.

Rimane negativo l'outlook per Napoli e Palermo, a causa principalmente della scarsa redditività rilevata sulle due piazze.

Fonte: elaborazioni Prometeia

12 di 40



Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorché fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D
Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari - **Ambiti di opportunità**

Quadro attuale

Il mercato immobiliare italiano oggi non presenta le stesse opportunità del recente passato. Malgrado Milano sia da considerarsi sicuramente la città più attrattiva, in termini tendenziali si constatano ormai grosse difficoltà nel trovare opportunità particolarmente attrattive, in quanto sono ormai molti gli operatori liquidi pronti a coglierle velocemente. Meglio quindi posizionarsi in location considerate oggi più secondarie rispetto a Milano dove i prezzi stanno continuando a scendere.

Aste giudiziarie e dismissioni di grandi patrimoni immobiliari (sia pubblici che riconducibili a soggetti privati quali enti previdenziali, banche, fondi in liquidazione, ecc.) risultano certamente aree da presidiare con attenzione cercando di fare «cherry picking» sugli asset di maggior attrazione. Relativamente alle aste giudiziali si sottolinea da un lato l'efficacia della normativa in tema di pricing, entrata in vigore nel 2016 (il giudice ora ha facoltà di accettare offerte inferiori non oltre il 25% della base d'asta), dall'altro la proroga degli sgravi fiscali per chi acquista all'asta, in ottica di trading.

Ulteriori opportunità stanno nascendo sul fronte degli investimenti infrastrutturali come conseguenza dell'emanazione del «Piano Junker», che prevede oltre 315 €/miliardi di investimenti in Europa nel prossimo triennio e, con riferimento all'accordo sul clima mondiale siglato a Parigi (COP 21), sta spingendo i paesi aderenti e gli investitori a livello globale verso investimenti in fonti di energia alternativa.

Vantaggi fiscali

Gli incentivi fiscali legati alla ristrutturazione, all'efficienza energetica e alla prevenzione sismica confermano la vivacità degli interventi di riqualificazione. Tra gli aggiornamenti più recenti in tema di agevolazioni fiscali occorre ricordare: la proroga della maggiore detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione ed efficientamento energetico, l'agevolazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, la maggiore detrazione per gli adeguamenti strutturali su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità (come indicato nel seguito).

Settori preferiti dagli investitori istituzionali

Tra le tipologie non residenziali, uffici e commerciale continuano a rappresentare i settori preferiti dagli investitori istituzionali. La mancanza di prodotto e la contrazione dei rendimenti stanno spingendo gli investitori verso strutture immobiliari «non-tradizionali» come per esempio quelle medico sanitarie (i.e. Residenza Sanitaria Assistenziale, Residenza Sanitaria per Disabili, di seguito RSA e RSD) e logistiche di nuova generazione (localizzate per lo più nelle regioni settentrionali del Paese e nei pressi delle grandi vie di comunicazione).

Il nord Italia si conferma il locomotore della ripresa; in particolare, per quanto riguarda il mercato immobiliare logistico dove, sulla scia del forte sviluppo del mercato e-commerce e congiuntamente all'entrata in funzione di nuove infrastrutture stradali, si è registrato un forte incremento della domanda. Quest'ultima però risulta limitata esclusivamente verso asset di nuova generazione con gradi di efficienza sia in termini gestionali che di «space planning».

Per quanto riguarda il comparto delle RSA si osserva una sempre maggiore specializzazione e diversificazione dei servizi offerti (nuclei abitativi protetti, centri dialisi, poliambulatori, ecc.). Tali strutture rappresentano un'opportunità di investimento capace di generare redditi stabili nel medio-lungo periodo, godendo di un mercato che si prevede in forte crescita in conseguenza del progressivo invecchiamento della popolazione, delle sempre minori disponibilità finanziarie della pubblica amministrazione e della scarsità di strutture adeguate agli standard richiesti dalla clientela e dalla normativa vigente. Per questi motivi si ritiene che le RSA e RSD possano conquistare una sempre maggiore quota di mercato.

Occorre però sottolineare che, come per le destinazioni alberghiere, la valutazione di un investimento in immobili di questo tipo non possa prescindere da un'attenta analisi e valutazione di alcune componenti fondamentali quali: le performance del soggetto gestore, la sostenibilità del canone di locazione, i rischi legati alla fungibilità dell'immobile e la regolamentazione del sistema sanitario locale dal quale dipendono gli accreditamenti e le convenzioni di tali strutture.



Contesto e scenari - La mappa del rischio sismico in Italia (1/2)

Premessa

L'Italia è uno dei Paesi a maggiore rischio sismico del Mediterraneo, per la sua particolare posizione geografica, nella zona di convergenza tra la zolla africana e quella eurasiatica. La sismicità più elevata si concentra nella parte centro-meridionale della Penisola, lungo la dorsale appenninica (Val di Magra, Mugello, Val Tiberina, Val Nerina, Aquilano, Fucino, Valle del Liri, Beneventano, Irpinia), in Calabria e Sicilia e in alcune aree settentrionali, come il Friuli, parte del Veneto e la Liguria occidentale. Solo la Sardegna non risente particolarmente di eventi sismici.

I terremoti in Italia

In 2.500 anni, l'Italia è stata interessata da oltre 30.000 terremoti di media e forte intensità superiore al IV-V grado della scala Mercalli, e da circa 560 eventi di intensità uguale o superiore all'VIII grado Mercalli. Solo nel XX secolo, 7 terremoti hanno avuto una magnitudo uguale o superiore a 6.5 (X e XI grado Mercalli).

Terremoti disastrosi come quello della Val di Noto del 1693 (XI grado della scala Mercalli), o il lungo periodo sismico del 1783 in Calabria (che raggiunse l'XI grado della scala Mercalli), hanno lasciato ferite profonde sul territorio e segni riconoscibili degli interventi di recupero e ricostruzione.

Negli ultimi quaranta anni, i danni economici causati dagli eventi sismici sono stati valutati in circa 80 miliardi di euro, a cui si aggiungono i danni al patrimonio storico, artistico e monumentale.

In Italia, il rapporto tra i danni prodotti dai terremoti e l'energia rilasciata nel corso degli eventi è molto più alto rispetto a quello che si verifica normalmente in altri Paesi ad elevata sismicità, come la California o il Giappone.

Ad esempio, il terremoto del 1997 in Umbria e nelle Marche ha prodotto un quadro di danneggiamento (senza tetto: 32.000, danno economico: circa 10 miliardi di Euro) confrontabile con quello della California del 1989 (14.5

miliardi di \$), malgrado fosse caratterizzato da un'energia circa 30 volte inferiore. Ciò è dovuto principalmente all'elevata densità abitativa e alla notevole fragilità del nostro patrimonio edilizio.

Classificazione sismica

Tutti i comuni italiani sono stati classificati in 4 categorie principali, indicative del loro rischio sismico, calcolato in base al PGA (Peak Ground Acceleration, cioè il picco di accelerazione al suolo) e per frequenza e intensità degli eventi, inoltre la classificazione dei comuni è in continuo aggiornamento man mano che vengono effettuati nuovi studi territoriali dalla regione di appartenenza o per variazioni statistiche significative nel lungo periodo:

Zona 1: sismicità alta (PGA oltre 0,25 g), comprende 708 comuni.

Zona 2: sismicità medio-alta (PGA fra 0,15 e 0,25 g), comprende 2.345 comuni (in Toscana alcuni comuni sono classificati in Zona 3S, sismicità media, che prevede obbligo di calcolo dell'azione sismica identica alla Zona 2).

Zona 3: sismicità medio-bassa (PGA fra 0,05 e 0,15 g), comprende 1.560 comuni.

Zona 4: sismicità bassa (PGA inferiore a 0,05 g), comprende 3.488 comuni.

Tra queste, la Zona 1 è quella di pericolosità più elevata, potendosi verificare eventi molto forti, anche di tipo catastrofico. A rischio risulta anche la Zona 2 (e Zona 3S della Toscana), dove gli eventi sismici, seppur di minore intensità, possono creare ingenti danni. La Zona 3 è caratterizzata da una bassa sismicità, che però in particolari contesti geologici può vedere amplificati i propri effetti, come per il terremoto di Tuscania del 1971 (il comune è classificato in tale zona).

Infine, la Zona 4 è quella che nell'intero territorio nazionale presenta il minor rischio sismico, essendo possibili scosse lievi e sporadiche, con bassa dannosità.

Fonti: Protezione Civile - Presidenza del Consiglio dei Ministri

14 di 40



Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorché fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

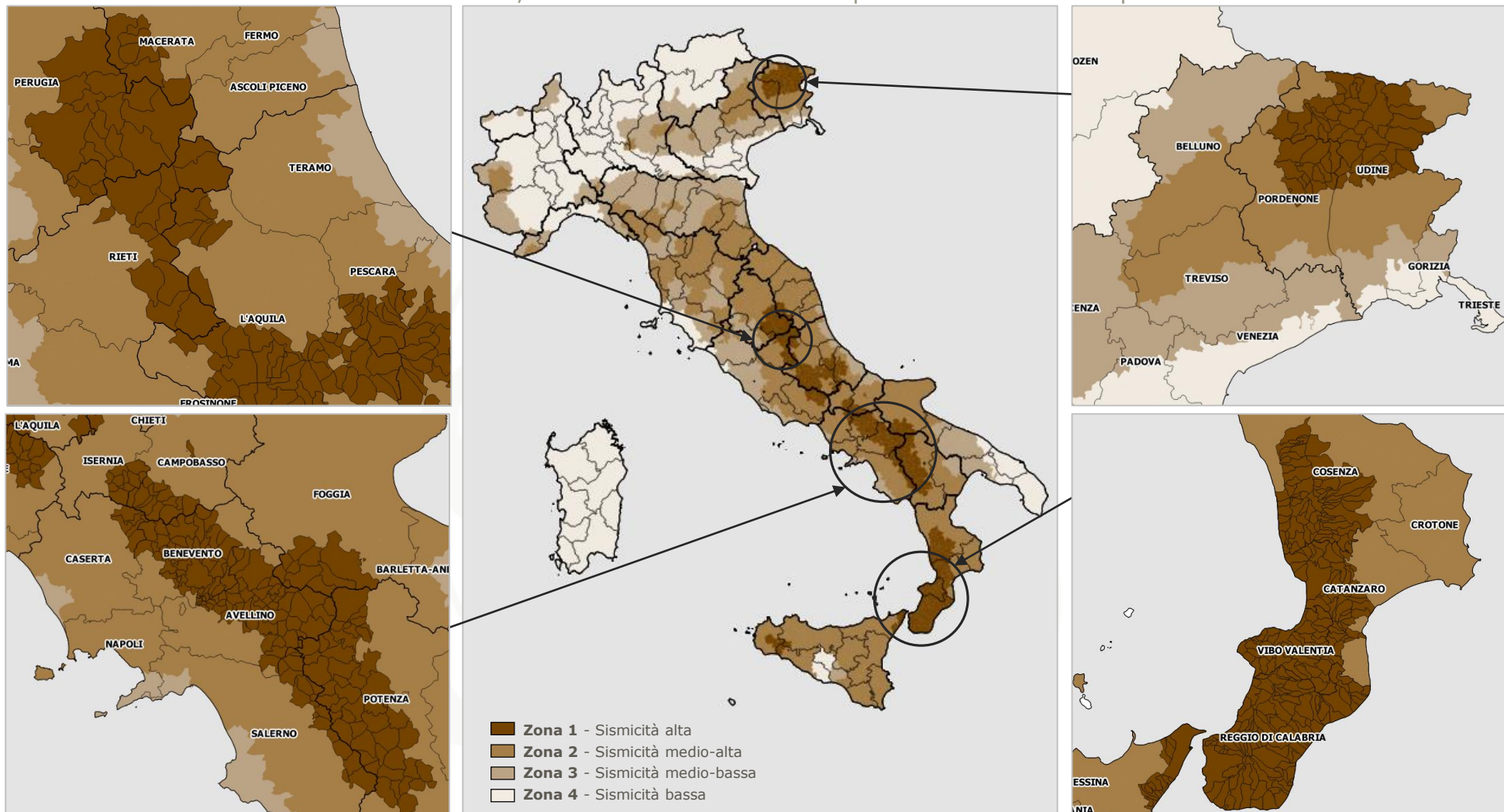
Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi



Contesto e scenari - La mappa del rischio sismico in Italia (2/2)

Classificazione sismica del territorio nazionale, in base all'intensità e alla frequenza dei terremoti del passato



Elaborazione Prometeia su dati della Protezione Civile (2015).

15 di 40

Sei FIDEURAM

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Cliente: Rossi Mario - Codice fiscale RSSMRA56H27G345D

Private Banker: Stefano Bianchi

Indice



Contesto e scenari

pag. **2**



Fiscalità

pag. **16**



Mappatura strategica del patrimonio immobiliare

pag. **20**



Analisi del rischio

pag. **24**



Dettaglio immobili

pag. **33**



Glossario

pag. **39**



Fiscalità - Principali novità derivanti dalla Legge di Bilancio 2017 (1/2)

IMU e TASI

Anche per il 2017 è previsto il blocco delle aliquote deliberate nell'anno fiscale 2015, consentendo ai Comuni soltanto di ridurle, ma non di aumentarle.

Come per il 2016, anche per il 2017 la Legge di Stabilità mantiene l'esenzione da IMU e TASI delle abitazioni principali e relative pertinenze, nel limite di una sola pertinenza per ciascuna categoria di tipo C/2, C/6 e C/7. Restano invece soggette ad IMU e TASI le abitazioni principali di lusso (A/1, A/8, A/9).

Per entrambe le imposte permangono le riduzioni del 50% e del 75%, rispettivamente previste nel 2016 per gli immobili concessi in comodato fra genitori e figli, e per gli immobili locati a canone concordato. La proroga per il biennio 2016-2017 riguarda inoltre le esenzioni previste per i terreni agricoli e le unità immobiliari di cooperative edilizie adibite ad abitazione principale.

TARI

La tassa posta a carico di chi occupa o detiene locali ed aree scoperte non pertinenziali, a qualsiasi titolo, è destinata a coprire integralmente i costi del servizio di gestione dei rifiuti urbani.

Solo in caso di utilizzo non superiore a 6 mesi (come per le locazioni estive) la tassazione è posta in capo al proprietario. La superficie di riferimento resta quella calpestabile mentre il passaggio al criterio dell'80% della superficie catastale partirà dopo che l'Agenzia delle Entrate avrà emanato un apposito decreto.

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato per il biennio 2016-2017 il

Evoluzione della normativa sulla tassazione immobiliare

Tipologia immobile	2015 (con delibera)	2016-2017 (con delibera)
Abitazione principale* e relative pertinenze	TASI	-
Abitazione principale di lusso (A/1, A/8 e A/9)	TASI + IMU	TASI + IMU
Altri fabbricati	TASI + IMU	TASI + IMU
Aree fabbricabili	TASI + IMU	TASI + IMU
Terreni agricoli	IMU	IMU**

*L'espressione «abitazione principale» non coincide con quella di «prima casa». L'abitazione principale è quella in cui il contribuente o la sua famiglia ha la residenza e vi dimora abitualmente. La «prima casa» invece è quella che possiede determinate caratteristiche (es. l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui il soggetto ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla successione): non è necessario possedere la residenza nell'immobile per considerarlo «prima casa» ma basta averla nel Comune in cui si trova tale immobile. Viceversa, questa condizione è indispensabile per poterla dichiarare come «abitazione principale».

** Cambiati i criteri di esenzione.

regime tariffario differenziato per Comune di appartenenza, sulla base della tipologia di utenza (domestica o non domestica), del numero di occupanti dell'immobile e della quantità e qualità media dei rifiuti prodotti per unità di superficie.

Eventuali riduzioni possono essere previste dai Comuni, a seconda delle modalità di erogazione del servizio di smaltimento rifiuti, con conseguente ripartizione del costo relativo.

Restano comunque esclusi in tutti i casi gli spazi improduttivi di rifiuti (ad esempio, abitazioni prive del requisito di abitabilità).



Fiscalità - **Principali novità derivanti dalla Legge di Bilancio 2017 (2/2)**

Interventi di ristrutturazione edilizia

Resta in vigore anche per il 2017 il **bonus sulle ristrutturazioni edilizie** che permette di detrarre dall'IRPEF il 50% delle spese (in dieci quote annuali) per un tetto massimo di 96.000€.

Interventi di riqualificazione energetica

Anche l' "Ecobonus", l'**agevolazione fiscale per le spese relative a interventi di riqualificazione energetica**, che consiste in una detrazione di imposta pari al 65% (in 10 quote annuali) delle spese sostenute, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2017. Il limite massimo di spesa varia a seconda della tipologia dell'intervento eseguito.

Per gli interventi di riqualificazione energetica relativi a **parti comuni degli edifici condominiali**, o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio, la misura della detrazione al 65% è prorogata fino al 31 dicembre 2021 ed è ulteriormente aumentata nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio (70%) e di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano determinati standard (75%).

Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000€ moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Mobili

La Legge di Bilancio 2017 non ha prorogato il bonus mobili per le giovani coppie ma ha prorogato il **bonus mobili e «grandi elettrodomestici»** legato agli interventi di ristrutturazione edilizia. È stata infatti disposta la proroga per tutto il 2017, della detrazione al 50% (in 10 quote annuali). Il limite di 10.000€ per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è considerato per gli interventi iniziati nel 2016 al netto delle spese per le quali si è già fruito della detrazione. Per usufruire della detrazione in oggetto è indispensabile realizzare una ristrutturazione edilizia e usufruire della relativa detrazione e che gli elettrodomestici devono essere di classe non inferiore alla A+ (per il forno è sufficiente la classe A).

Interventi relativi alla adozione di misure antisismiche

Dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 viene prevista una detrazione del 50%, ripartita in 5 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Novità: questa agevolazione si applica non solo agli edifici situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche a quelli in zona sismica 3.

Se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta; se il passaggio è a due classi di rischio inferiori, la detrazione sale all'80%.

Qualora gli interventi siano realizzati sulle **parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75% (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85% (passaggio di due classi). Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000€ moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.





IMU e TASI

Le scadenze di IMU e TASI sono regolamentate dalla normativa di riferimento. In generale le scadenze ricorrono il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta.

In seguito all'introduzione di questi nuovi tributi, in alcuni casi, negli ultimi anni sono state rilevate a livello comunale scadenze differenti nell'applicazione delle diverse imposte.

Inoltre nel 2015 in alcuni comuni per la TASI sono state deliberate scadenze differenti, probabilmente per evitare la concentrazione di più versamenti nella stessa data. È pertanto opportuno verificare eventuali variazioni a carattere locale sul sito del comune di ubicazione degli immobili.

Imposta	Acconto (o versamento intera imposta)	Saldo
IMU	16 Giugno 2017	16 Dicembre 2017
TASI	16 Giugno 2017	16 Dicembre 2017

TARI

I termini di pagamento della TARI sono disposti dal comune che stabilisce sia le scadenze che il numero di rate, prevedendone almeno due con scadenza semestrale in date diverse rispetto alla TASI. Il comune consente inoltre il pagamento in un'unica soluzione entro una data prefissata.

Ad esempio la TARI per il comune di Milano è dovuta in due rate con scadenza 31 luglio e 30 novembre oppure in un'unica soluzione entro il 30 settembre. La TARI per il comune di Roma è invece dovuta in due rate con scadenza 30 aprile e 30 novembre.

Indice



Contesto e scenari

pag. **2**



Fiscalità

pag. **16**



Mappatura strategica del patrimonio immobiliare

pag. **20**



Analisi del rischio

pag. **24**



Dettaglio immobili

pag. **33**



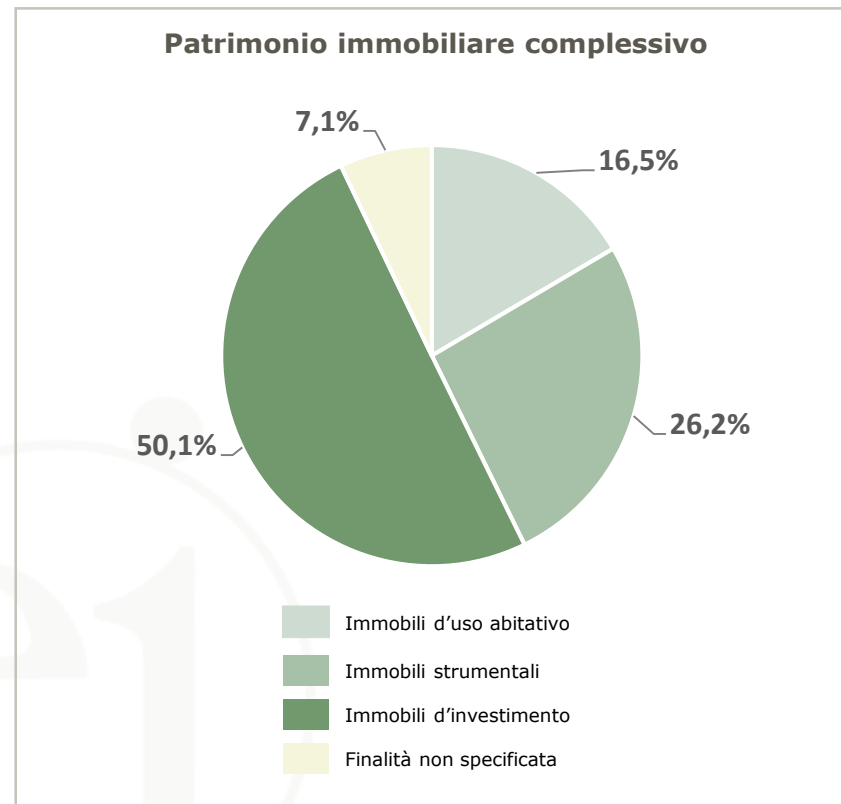
Glossario

pag. **39**

Mappatura strategica del patrimonio immobiliare - Sintesi

Di seguito si rappresenta la distribuzione del patrimonio immobiliare in base alla finalità per cui l'immobile è detenuto.

Finalità/Tipologia	Numero immobili	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)	Peso (%)
Uso abitativo		700.000,00	700.000,00	16,5%
Abitazioni	1	600.000,00	600.000,00	14,2%
Box/Posti auto	2	100.000,00	100.000,00	2,4%
Strumentale		1.110.000,00	1.110.000,00	26,2%
Abitazioni	3	950.000,00	950.000,00	22,5%
Box/Posti auto	1	65.000,00	65.000,00	1,5%
Terreni	2	95.000,00	95.000,00	2,2%
Area urbana	1	-	-	-
Investimento		2.120.000,00	2.120.000,00	50,1%
Abitazioni	3	1.445.000,00	1.445.000,00	34,2%
Box/Posti auto	1	55.000,00	55.000,00	1,3%
Negozi e botteghe	3	620.000,00	620.000,00	14,7%
Non specificata		300.000,00	300.000,00	7,1%
Abitazioni	2	300.000,00	300.000,00	7,1%
Totale	19	4.230.000,00	4.230.000,00	100,00%



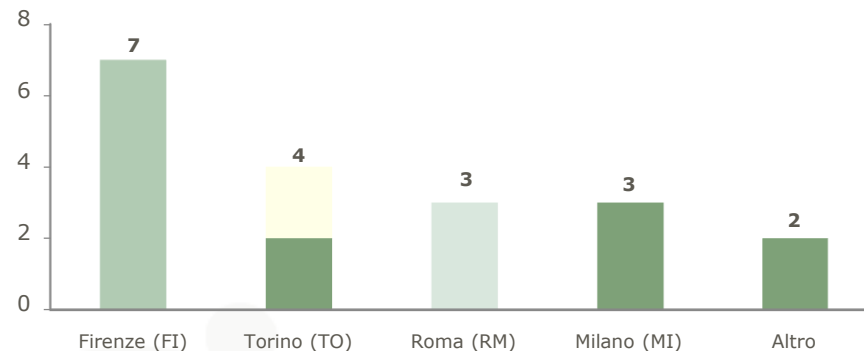


Mappatura strategica del patrimonio immobiliare - **Distribuzione geografica (1/2)**

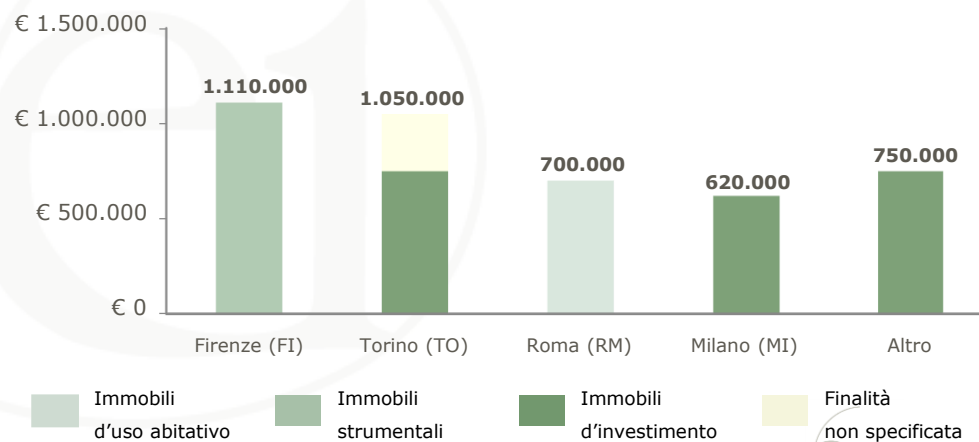
Di seguito si rappresenta la distribuzione geografica degli immobili nei comuni di appartenenza per numerosità e valore stimato.



Numerosità immobili – distribuzione per Comune



Valore stimato totale (€) – distribuzione per Comune



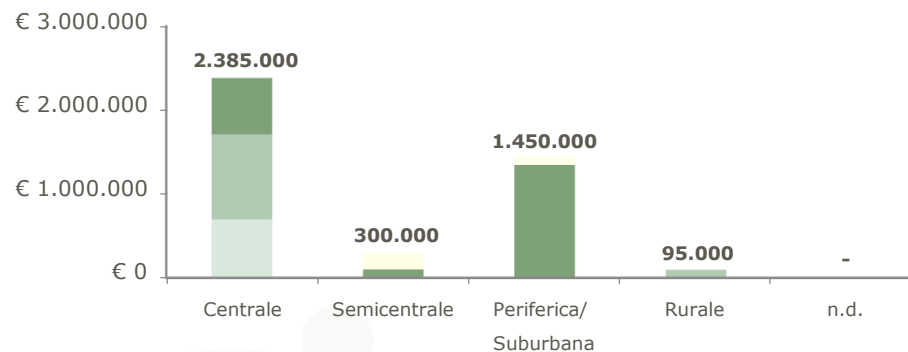


Mappatura strategica del patrimonio immobiliare - **Distribuzione geografica (2/2)**

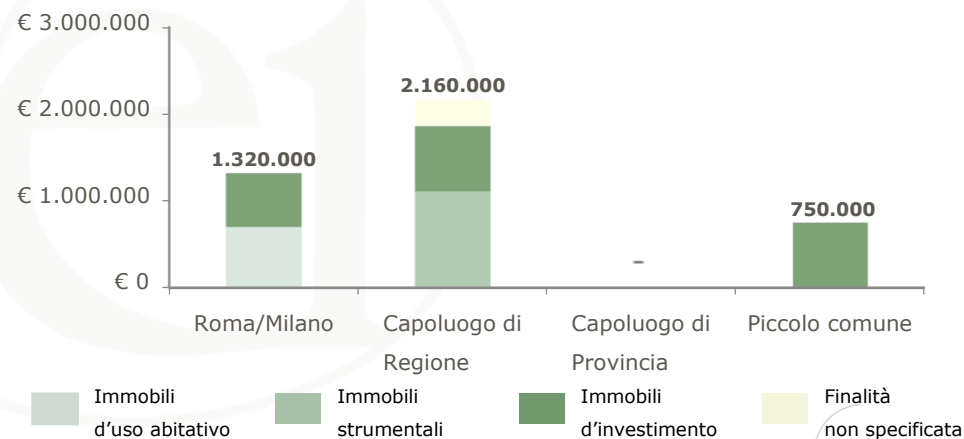
Di seguito si rappresenta il raggruppamento del valore stimato degli immobili distribuiti per posizione urbana e tipologia comune.



Valore stimato totale (€) – distribuzione per posizione urbana



Valore stimato totale (€) – distribuzione per tipologia Comune



Indice



Contesto e scenari

pag. **2**



Fiscalità

pag. **16**



Mappatura strategica del patrimonio immobiliare

pag. **20**



Analisi del rischio

pag. **24**



Dettaglio immobili

pag. **33**



Glossario

pag. **39**

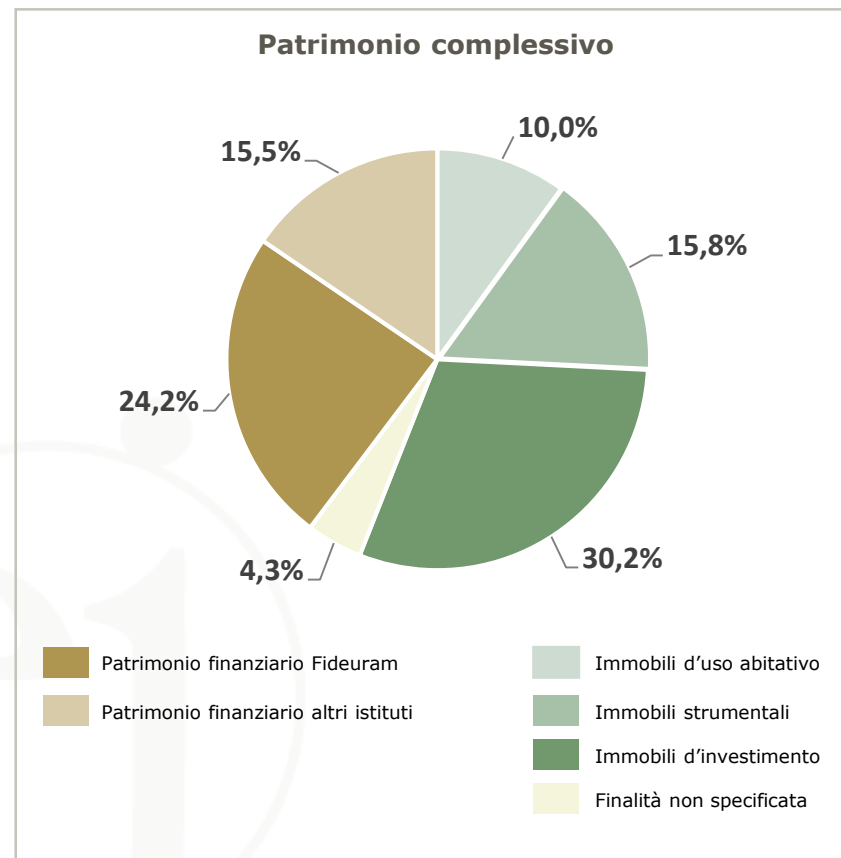


Analisi del rischio – Diversificazione del patrimonio complessivo (1/2)

Di seguito è rappresentato il patrimonio complessivo, distinto tra patrimonio finanziario e immobiliare.

Patrimonio complessivo	Valore totale (€)	Peso (%)
Patrimonio finanziario Fideuram	1.700.000	24,2%
Patrimonio finanziario altri istituti	1.089.751	15,5%
Patrimonio immobiliare	4.230.000	60,3%
Immobili d'uso abitativo	700.000	10,0%
Immobili strumentali	1.110.000	15,8%
Immobili d'investimento	2.120.000	30,2%
Finalità non specificata	300.000	4,3%
Totale	7.019.751	100,0%

Composizione patrimonio finanziario	Valore totale (€)	Peso (%)
Monetario	558.047	20,0%
Obbligazionario	694.099	24,9%
Azionario	408.617	14,6%
Flessibili	331.844	11,9%
Altro	797.144	28,6%
Totale	2.789.751	100,0%





Analisi del rischio – **Diversificazione del patrimonio complessivo (2/2)**

Di seguito è rappresentato il grado di correlazione del patrimonio complessivo, di quello finanziario e di quello immobiliare.




Grado di diversificazione del patrimonio complessivo

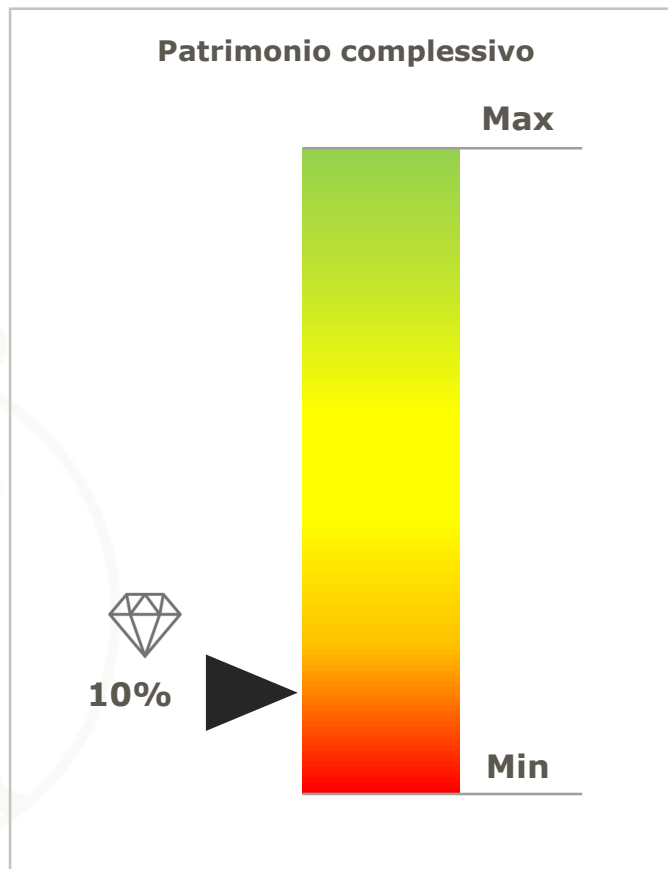
La diversificazione globale del patrimonio è funzione del beneficio di diversificazione sia del portafoglio finanziario sia di quello immobiliare: entrambi contribuiscono alla stima della diversificazione globale in funzione della rischiosità e del controvalore di ogni componente patrimoniale.

Un ulteriore impatto al grado di diversificazione globale è dato dal livello di correlazione tra le due componenti patrimoniali: in ottica prudenziale tale livello è ipotizzato nullo qualora l'andamento storico abbia evidenziato una correlazione negativa fra asset finanziari e asset immobiliari.

Inoltre, qualora il nucleo di riferimento sia composto da più soggetti con portafogli finanziari distinti e per i quali il livello di rischio ed il beneficio di diversificazione vengono stimati per i singoli portafogli, gli indicatori complessivi (di rischio e diversificazione) vengono determinati come media ponderata per il controvalore dei singoli portafogli.

Tale approccio prudenziale è coerente con le proprietà statistiche della misura di rischio utilizzata (Value at Risk) che, in quanto non sub-additiva, implica la possibilità che all'aumentare della diversificazione complessiva degli «n» portafogli analizzati congiuntamente il rischio complessivo non si riduca di conseguenza.

Grado di diversificazione	
 Patrimonio finanziario	8%
 Patrimonio immobiliare	23%
 Patrimonio complessivo	10%





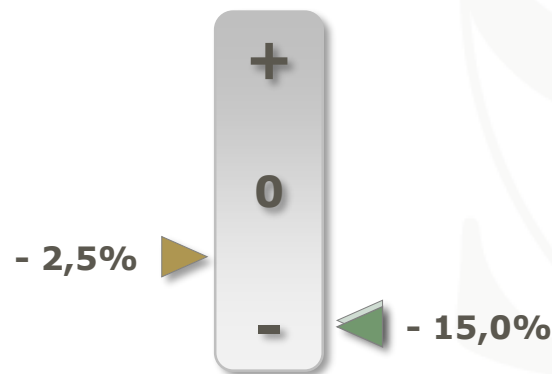
Analisi del rischio – **Correlazione del patrimonio complessivo**

Di seguito è rappresentata la correlazione tra il patrimonio complessivo, finanziario e immobiliare in funzione della variazione di alcuni indici economici.

Indicatori di correlazione del patrimonio complessivo

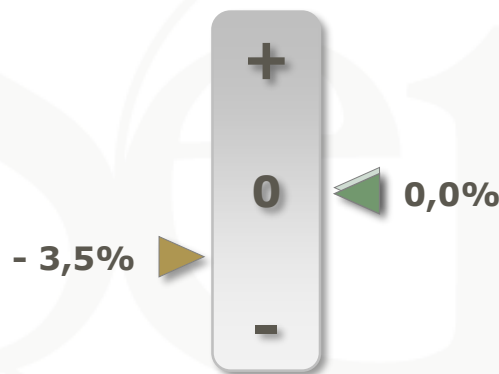
Tassi di interesse

Impatto sul valore del patrimonio ipotizzando un aumento dei tassi nominali pari ad un punto percentuale ed una stabilità del tasso di inflazione ed ipotizzando un incremento di un punto percentuale del tasso di sconto per tutto l'orizzonte temporale dell'investimento immobiliare senza incremento dei canoni di locazione attesi.



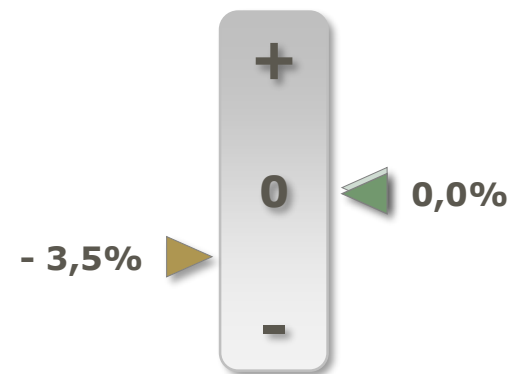
Inflazione

Impatto sul valore del patrimonio stimato ipotizzando un aumento della sola componente inflattiva per un ammontare pari ad un punto percentuale (tassi di interesse reali stabili) e per la parte immobiliare ipotizzando un incremento di un punto percentuale del tasso di sconto per tutto l'orizzonte temporale dell'investimento immobiliare ed un contestuale incremento dell'1% dei canoni di locazione attesi e degli oneri manutentivi



Valute

Impatto sul valore del patrimonio sulla base dell'ipotesi di rivalutazione dell'Euro di dieci punti percentuali nei confronti di tutte le esposizioni in valuta presenti in portafoglio e nel patrimonio immobiliare. Qualora siano presenti immobili locati esclusivamente in paesi facenti parte dell'Area Euro, la sensibilità a tale fattore di rischio è sempre zero.





Analisi del rischio – Sintesi (1/2)

Nelle pagine che seguono si propone un'analisi del grado di rischio dei singoli asset immobiliari ricompresi all'interno del suo patrimonio immobiliare.

Il rischio relativo al singolo immobile viene espresso in funzione delle seguenti componenti:

- **rischio valore**, ossia il rischio di deprezzamento dell'immobile per l'esposizione a possibili variazioni delle condizioni di domanda;
- **rischio liquidabilità**, ossia il rischio legato alle difficoltà di smobilizzo dell'immobile in tempi brevi alle condizioni di mercato.

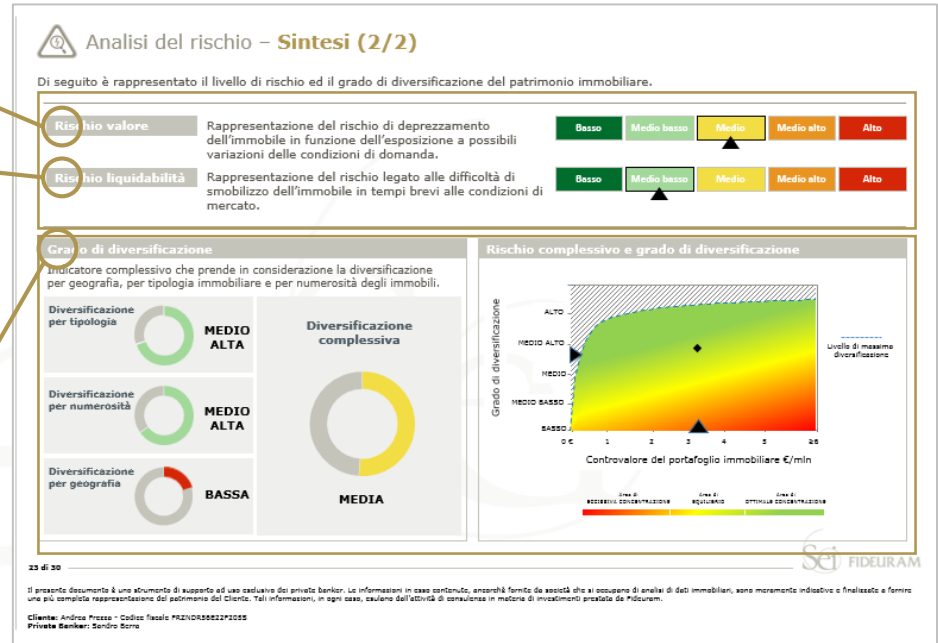
Tali componenti di rischio vengono stimate attraverso l'analisi di molteplici fattori, così classificabili:

- caratteristiche del «contesto» in cui è sito il bene (es. grado di attrattività del comune, pregio della zona di riferimento, posizione all'interno del contesto urbano, vivacità del mercato immobiliare locale etc.);
- caratteristiche «specifiche del bene» (es. stato manutentivo dell'immobile, superficie, fungibilità etc.).

Nella sezione viene inoltre riportato un indicatore di sintesi del **grado di diversificazione** e di rischio del patrimonio immobiliare complessivo.

A completamento dell'analisi di rischio, viene infine fornito un indicatore del grado di diversificazione del patrimonio immobiliare complessivo, ottenuto dall'aggregazione di tre indicatori intermedi (diversificazione per tipologia, diversificazione per geografia, e diversificazione per numerosità).

Tale indicatore viene quindi analizzato in relazione al controvalore complessivo del patrimonio per fornirle una rappresentazione grafica e immediata del suo posizionamento rispetto alla massima diversificazione teoricamente raggiungibile.





Analisi del rischio – Sintesi (2/2)

Di seguito è rappresentato il livello di rischio ed il grado di diversificazione del patrimonio immobiliare.

Rischio valore

Rappresentazione del rischio di deprezzamento dell'immobile in funzione dell'esposizione a possibili variazioni delle condizioni di domanda.



Rischio liquidabilità

Rappresentazione del rischio legato alle difficoltà di smobilizzo dell'immobile in tempi brevi alle condizioni di mercato.



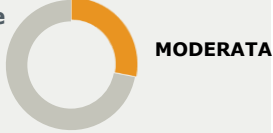
Grado di diversificazione

Indicatore complessivo che prende in considerazione la diversificazione per geografia, per tipologia immobiliare e per numerosità degli immobili.

Diversificazione per tipologia



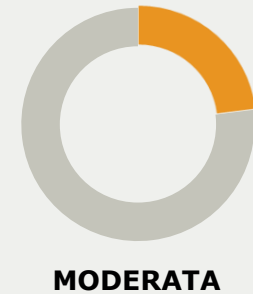
Diversificazione per numerosità



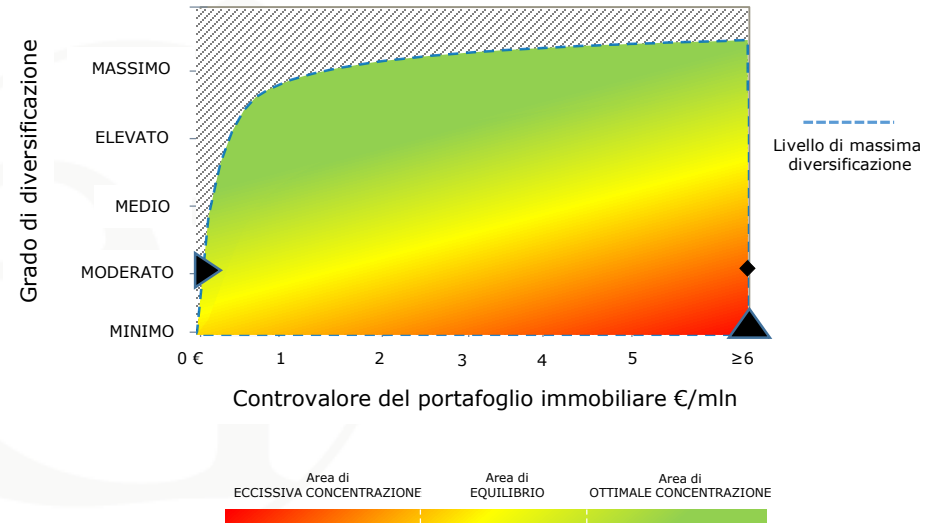
Diversificazione per geografia



Diversificazione complessiva



Rischio complessivo e grado di diversificazione





Analisi del rischio - Dettaglio (1/3)

Di seguito si rappresentano i diversi livelli di rischio del patrimonio immobiliare.

Immobili d'uso abitativo

Diversificazione: ☐ Minima

Comune/Tipologia	Posizione urbana/Micro-zona	Numero immobili	Rischio valore	Rischio liquidabilità	Trend valore*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Roma (RM)							
Abitazioni	Centrale, Monti (Via dei serpenti)	1	●	●	↘	600.000,00	600.000,00
Box/Posti auto	Centrale, Monti (Via dei serpenti)	2	●	●	↔	100.000,00	100.000,00
Totale		3	●	●		700.000,00	700.000,00

Immobili strumentali

Diversificazione: ☒ Moderata

Comune/Tipologia	Posizione urbana/Micro-zona	Numero immobili	Rischio valore	Rischio liquidabilità	Trend valore*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Firenze (FI)							
Abitazioni	Bobolino – Poggio Imperiale – Pian dei Giullari	1	●	●	↔	450.000,00	450.000,00
Abitazioni	Piazza Ferrucci – Ricorboli – Bandino – Viale Europa – Anconella	1	●	●	↘	350.000,00	350.000,00
Abitazioni	San Jacopino – Ponte alle Mosse - Cascine	1	●	●	↘	150.000,00	150.000,00
Box/Posti auto	Peretola – Brozzi – Quaracchi – San Donnino	1	●	●		65.000,00	65.000,00
Pascolo cespuglioso	Periferica – Montebeni, Ontignano, Mensola	1	●	●	↔	60.000,00	60.000,00
Seminativo arborato	Semicentrale - La pietra, Camerata	1	●	●	↘	35.000,00	35.000,00
Area urbana	n.d.	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Totale		7	●	●		1.110.000,00	1.110.000,00

Livello di rischio

● Basso ● Medio basso ● Medio ● Medio alto ● Alto

Trend valore

↗ In crescita ↔ Stabile ↘ In calo



Analisi del rischio - Dettaglio (2/3)

Di seguito si rappresentano i diversi livelli di rischio del patrimonio immobiliare.

Immobili d'investimento

						Diversificazione:	Media
Comune/Tipologia	Posizione urbana/Micro-zona	Numero immobili	Rischio valore	Rischio liquidabilità	Trend valore*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Torino (TO)							
Abitazioni	Semicentrale - Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	1			↔	695.000,00	695.000,00
Box/Posti auto	Semicentrale - Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	1			↘	55.000,00	55.000,00
Milano (MI)							
Negozi e botteghe	Centrale - Centro storico - Sant'Ambrogio, Cadorna, via Dante	1			↔	320.000,00	320.000,00
Negozi e botteghe	Semicentrale - Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	1			↔	200.000,00	200.000,00
Negozi e botteghe	Semicentrale - Solari, P.ta Genova, Ascanio Sforza	1			↘	100.000,00	100.000,00
Bormio (SO)							
Abitazioni	Centrale - Via Roma, Piazza Cavour, Via De' Simoni, Via al forte, via cincinnato	1			↔	400.000,00	400.000,00
Taormina (ME)							
Abitazioni	Periferica - Mazzeo, Mazzarò, Villagonia	1			↘	350.000,00	350.000,00
Totale		7				2.120.000,00	2.120.000,00

Livello di rischio

Basso Medio basso Medio Medio alto Alto

Trend valore

In crescita ↔ Stabile ↘ In calo



Analisi del rischio - **Dettaglio (3/3)**

Di seguito si rappresentano i diversi livelli di rischio del patrimonio immobiliare.

Immobili con finalità non specificata

Diversificazione:



Media

Comune/Tipologia	Posizione urbana/Micro-zona	Numero immobili	Rischio valore	Rischio liquidabilità	Trend valore*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Torino (TO)							
Abitazioni	Semicentrale - Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	1	●	●	↔	200.000,00	200.000,00
Abitazioni	Periferica - Mazzeo, Mazzarò, Villagonia	1	●	●	↘	100.000,00	100.000,00
Totale		2	●	●	↔	300.000,00	300.000,00

Livello di rischio

● Basso ● Medio basso ● Medio ● Medio alto ● Alto

Trend valore

↗ In crescita ↔ Stabile ↘ In calo

Nota (*): variazione percentuale del prezzo €/mq nel semestre di riferimento rispetto al semestre precedente.

Indice



Contesto e scenari

pag. **2**



Fiscalità

pag. **16**



Mappatura strategica del patrimonio immobiliare

pag. **20**



Analisi del rischio

pag. **24**



Dettaglio immobili

pag. **33**




Glossario

pag. **39**

Dettaglio immobili - Immobili ad uso abitativo e strumentali

Di seguito si rappresenta l'elenco degli immobili ad uso abitativo e strumentali.

Immobili d'uso abitativo	Categoria catastale	Superficie stimata	Rendita catastale*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Abitazioni - Roma Via Panisperna 8 S1-1 (100-104-502)	A/2	145 mq	2.800,00	600.000,00	600.000,00
Box/Posti auto - Roma Via Panisperna 10 T (105-104-501)	C/6	43 mq	550,00	45.000,00	45.000,00
Box/Posti auto - Roma Via Panisperna 12 T (105-104-502)	C/6	47 mq	600,00	55.000,00	55.000,00





Immobili strumentali	Categoria catastale	Superficie stimata	Rendita catastale*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Abitazioni - Firenze Via Dei Benci 6 3 (145-156-87)	A/2	120 mq	2.800,00	450.000,00	450.000,00
Abitazioni - Firenze Via Dei Benci 6 2 (145-156-88)	A/2	115 mq	2.800,00	350.000,00	350.000,00
 Abitazioni - Firenze Via Dei Benci 6 1 (145-156-89)	A/2	97 mq	2.800,00	150.000,00	150.000,00
Box/Posti auto - Firenze Via Dei Benci 6 S2 (145-156-10)	C/6	30 mq	2.800,00	65.000,00	65.000,00
Pascolo cespuglioso - Firenze (1900-1304-552)	-	1,250 ha	2.800,00	60.000,00	60.000,00
Seminativo arborato - Firenze (1006-1104-982)	-	0,450 ha	2.800,00	35.000,00	35.000,00
Area urbana - Firenze Via Panisperna 10 T (455-187-321)	F/1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

 Immobile di nuova acquisizione.



Dettaglio immobili - Immobili d'investimento

Di seguito si rappresenta l'elenco degli immobili d'investimento.

Immobili d'investimento	Categoria catastale	Superficie stimata	Rendita catastale*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
 Abitazioni - Torino Via Eusebio Bava 3 T-1 (161-301-512)	A/2	178 mq	2.800,00	695.000,00	695.000,00
Box/Posti auto - Torino Via Eusebio Bava 3 S1 (161-301-500)	C/6	45 mq	420,00	55.000,00	55.000,00
 Negozi e Botteghe - Milano Via Dante T (155-363-60)	C/1	49 mq	1.800,00	320.000,00	320.000,00
 Negozi e Botteghe - Milano Corso Buenos Aires 124 S1-1 (121-10-37)	C/1	38 mq	1.100,00	200.000,00	200.000,00
Negozi e Botteghe - Milano Via Sant'Agostino 2 T (231-10-41)	C/1	45 mq	800,00	100.000,00	100.000,00
 Abitazioni - Bormio - Piazza Giacomo Puccini 3 T (53-515-3)	A/3	85 mq	1.750,00	400.000,00	400.000,00
Abitazioni - Taormina - Viale Europa 11 2 (140-1292-40)	A/3	100 mq	1.500,00	350.000,00	350.000,00

 Immobile con anomalie catastali. Vedi Dettaglio immobili con anomalie catastali.

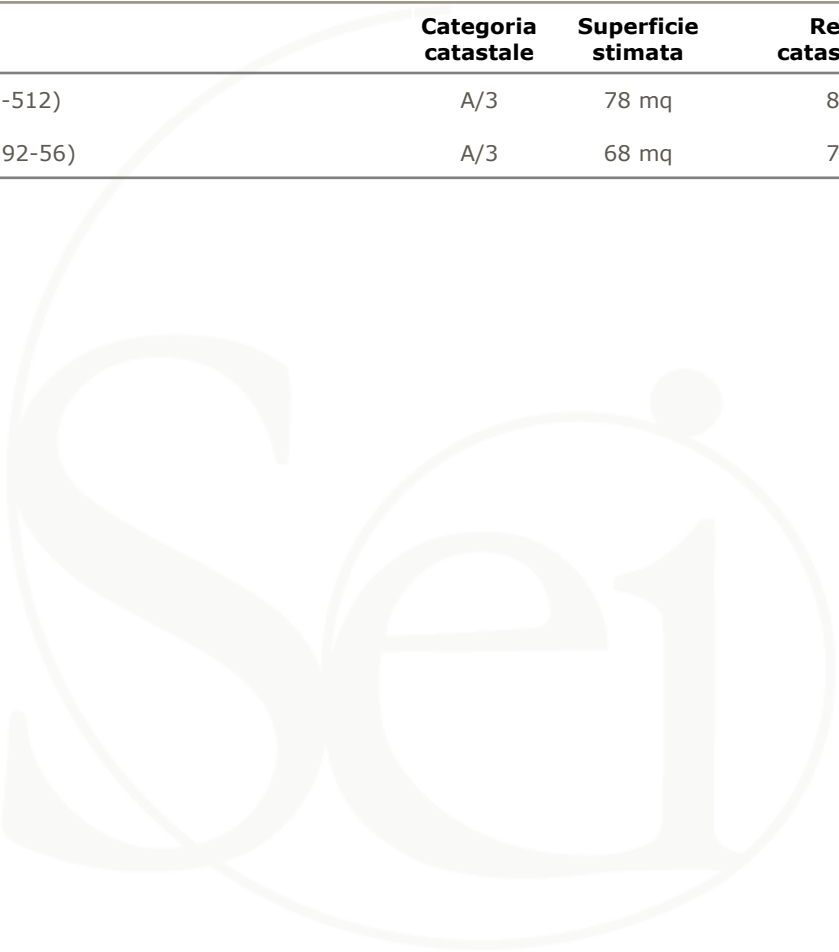
 Immobile di nuova acquisizione.

 Immobili con diritti e/o quote di diritto variate. Vedi Dettaglio immobili con diritti e/o quote di diritto variate.

Dettaglio immobili - Immobili con finalità non specificata

Di seguito si rappresenta l'elenco degli immobili con finalità non specificata.

Immobili con finalità non specificata	Categoria catastale	Superficie stimata	Rendita catastale*	Valore stimato pro quota (€)	Valore stimato totale (€)
Abitazioni - Torino Via Libertà 2 T-1 (167-351-512)	A/3	78 mq	800,00	200.000,00	200.000,00
Abitazioni - Torino - Viale Europa 12 3 (134-192-56)	A/3	68 mq	700,00	100.000,00	100.000,00



Nota (*): Il «Reddito dominicale» dei terreni è esposto nella colonna «Rendita catastale».

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.



Dettaglio immobili - Immobili con diritti e/o quote di diritto variate

Di seguito si rappresenta l'elenco degli immobili per i quali, rispetto al semestre precedente, sono intervenute variazioni nelle quote o nelle tipologie di diritto registrate all'Agenzia delle Entrate.

Immobili	Rendita catastale*	Semestre precedente		Semestre attuale	
		Tipologia diritto	Quota	Tipologia diritto	Quota
Negozi e Botteghe - Milano Via Dante T (155-363-60)	1.800,00	Proprietà	50,0%	Proprietà	100,0%
		Usufrutto	50,0%	Usufrutto	0,0%
Negozi e Botteghe - Milano Corso Buenos Aires 124 S1-1 (121-10-37)	1.100,00	Proprietà	100,0%	Proprietà	50,0%
Negozi e Botteghe - Milano Corso Buenos Aires 126 S1-1 (121-10-38)	1.000,00	Proprietà	100,0%	Nessuna	0,0%

Nota (*): Il «Reddito dominicale» dei terreni è esposto nella colonna «Rendita catastale».

Il presente documento è uno strumento di supporto ad uso esclusivo dei private banker. Le informazioni in esso contenute, ancorchè fornite da società che si occupano di analisi di dati immobiliari, sono meramente indicative e finalizzate a fornire una più completa rappresentazione del patrimonio del Cliente. Tali informazioni, in ogni caso, esulano dall'attività di consulenza in materia di investimenti prestata da Fideuram.

Dettaglio immobili - **Anomalie catastali**

Di seguito si riassumono le anomalie catastali rilevate.

Descrizione	Valore stimato totale (€)	Descrizione
Abitazioni - Torino Via Eusebio Bava 3 T-1 (161-301-512)	695.000,00	Il codice fiscale o il nominativo di uno o più intestatari dell'immobile non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate.

Indice



Contesto e scenari

pag. **2**



Fiscalità

pag. **16**



Mappatura strategica del patrimonio immobiliare

pag. **20**



Analisi del rischio

pag. **24**



Dettaglio immobili

pag. **33**



Glossario

pag. **39**



Di seguito si chiarisce il significato di alcuni termini specifici presenti all'interno del report.

Anomalia catastale

Mancanza presente negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, generata nel corso del tempo da passaggi di proprietà, trascrizioni o planimetrie male associate.

L'anomalia può riguardare i soggetti, le diverse tipologie di diritto e l'insieme dei dati catastali dell'immobile.

Area Urbana

Unità immobiliare priva di valore avente la funzione di collegamento tra unità adiacenti.

Diritto di superficie

Diritto reale minore di godimento che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione su un fondo di proprietà altrui, generalmente concesso a tempo determinato, a fronte di un riscatto futuro.

Fabbricato rurale

Costruzione edificata su uno o più terreni necessaria all'esercizio dell'attività agricola.

Nuda proprietà

Tipologia di diritto di proprietà privo del reale diritto di utilizzo. Generalmente si riferisce ad un immobile del quale si acquisisce la proprietà ma non il diritto di uso. Si ricomprendono nella categoria le diverse tipologie di nuda proprietà (superficiaria, per l'area, ecc.).

OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti, ai tassi di rendita e alle elaborazioni /valorizzazioni statistiche degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Particella catastale

Detta anche mappale, è una porzione di un terreno o di un fabbricato di proprietà di uno stesso soggetto o società. Solitamente viene distinta in uno o più subalterni.

Proprietà per l'area

Tipologia di diritto consistente nel mantenimento della proprietà del suolo o di un

fondo sul quale si concede l'edificazione o la costruzione di un immobile. Generalmente in capo a Enti Pubblici o Cooperative edilizie.

Reddito agrario

Indica la parte di reddito fondiario attribuita al capitale di esercizio ed all'organizzazione nell'attività agricola.

Reddito dominicale

Indica quella parte di reddito relativo alla proprietà dei beni e non al concreto esercizio dell'attività agricola.

Rendita catastale

La rendita catastale è un valore fiscale che costituisce la base per la determinazione, nei modi previsti dalla legge, del reddito soggetto alle imposte.

Subalterno

Dato catastale che identifica in maniera univoca un'unità immobiliare autonoma riconducibile ad un determinato soggetto proprietario e facente parte di una più grande entità immobiliare detta "particella".

Unità collabenti

Fabbricato o porzione di esso che, per le sue caratteristiche di inagibilità o fatiscenza, non è suscettibile di produrre reddito.

Usufrutto

Diritto reale temporaneo consistente nel godimento di un bene del quale si acquisisce il diritto d'uso. Generalmente si riferisce all'utilizzo di un immobile senza il reale diritto di proprietà. Si ricomprendono nella categoria le diverse tipologie di usufrutto (parziale, generale, su enfiteusi, di colonia, ecc.).

Valore stimato

Valore attribuito all'immobile, risultante dalla valutazione effettuata sulla base dei valori indicati dall'OMI/Agenzia delle Entrate e/o eventuali parametri statistici e criteri di prossimità e uniformità territoriale.