

# Contenziosi tributari e valutazioni immobiliari

23 maggio 2024

## Case study e attuale contesto di mercato nel segmento della logistica

# Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi)

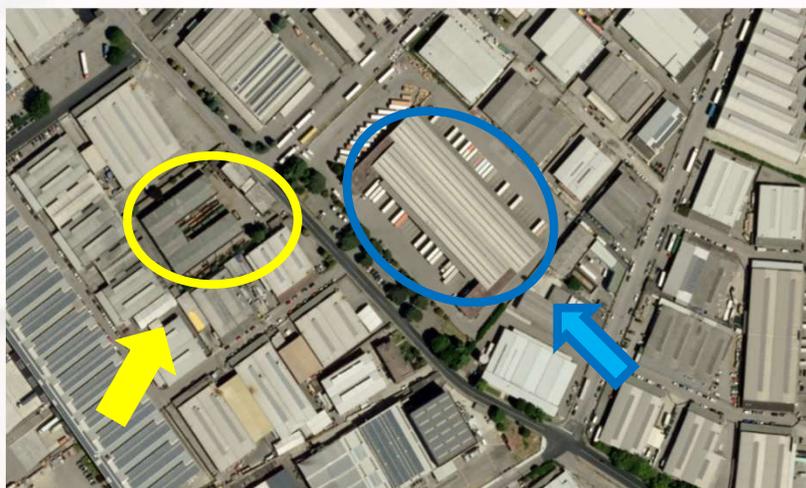


UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE  
HIC SUNT FUTURA



23 maggio 2024

## Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



### Via del Tecchione 8 (blu)

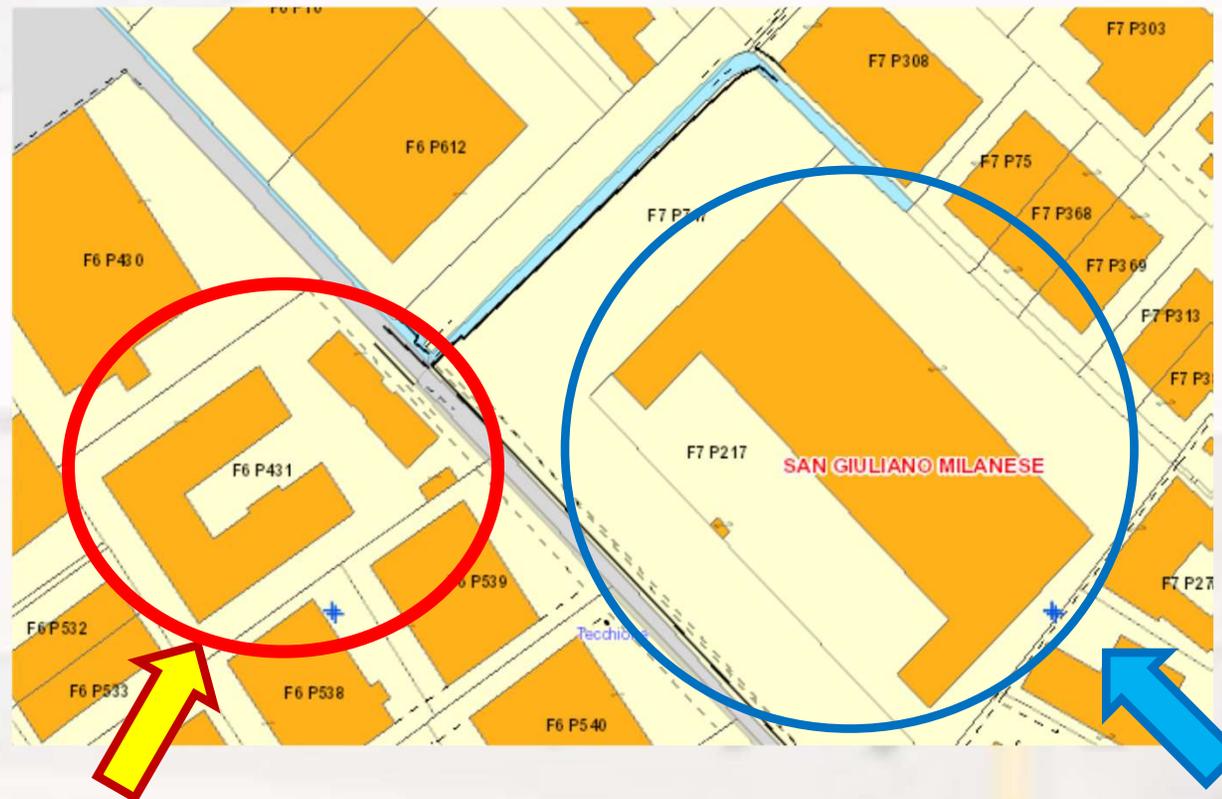
Immobilabile strumentale che è rimasto sempre più o meno operativo. La proprietà negli ultimi anni è sempre stata la conduttrice dell'immobile

### Via del Tecchione 7 (giallo)

Immobilabile strumentale. E' tornato parzialmente operativo recentemente con uso deposito. Dal 2010 è parte di una procedura concorsuale. E' stato oggetto di aste 18 volte, tutte andate a vuoto.

**Entrambi gli immobili sono stati venduti nei primi mesi del 2024**

# Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE  
HIC SUNT FUTURA

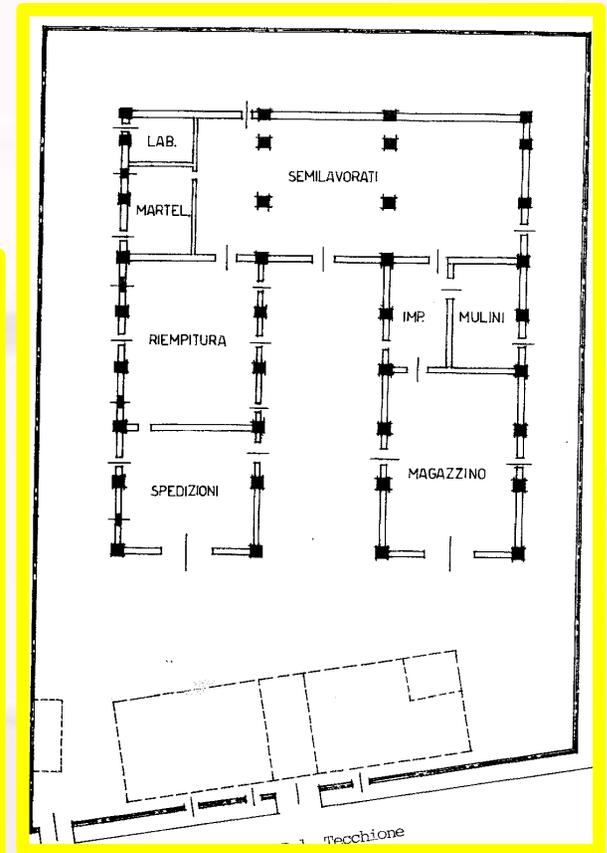


23 maggio 2024

# Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



Superficie deposito	2.285,00
Uffici e servizi	1.381,00
Superficie cortile	2.986,00



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE  
HIC SUNT FUTURA



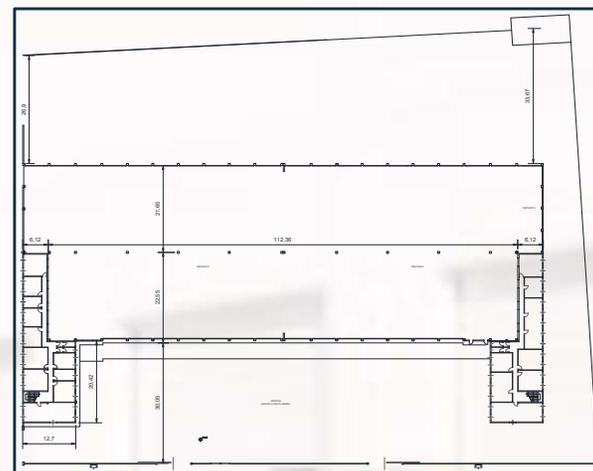
23 maggio 2024

## Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



23 maggio 2024

## Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



Immobilie principale	mq
Superficie deposito	5.490,62
Uffici e servizi	1.612,40
Superficie cortile	8.149,00

Immobilie demolite	mq
ex capannone	810,73
Cortile esterno	849,85

Immobilie aperte	mq
Tettoia	562,80
Cortile	523,73

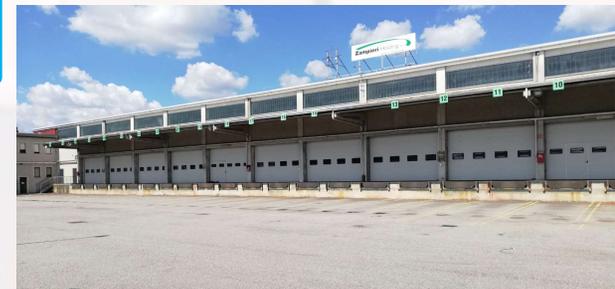


UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE  
HIC SUNT FUTURA



23 maggio 2024

## Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



Consistenze complessive	mq
Superficie a deposito	6.053
Uffici e servizi	1.612
Cortili	10.333

## Caso studio: San Giuliano Milanese (Mi), via del Tecchione



### Caratteristiche comuni:

- Stesso periodo di costruzione, analoga struttura prefabbricata;
- Stessa metratura di uffici;
- Entrambi gli immobili necessitano di bonifiche (ethernit in copertura, serbatoi interrati);
- Entrambe hanno un cortile di pertinenza ad uso esclusivo;
- Nessun requisito ESG

### Differenze:

- Solo una porzione degli uffici dell'immobile blu è utilizzata;
- L'immobile giallo ha una geometria in pianta estremamente vincolante, che limita fortemente eventuali utilizzi del cortile. Inoltre, è stato realizzato su misura del primo conduttore con specificità di utilizzo difficilmente replicabili;
- L'immobile blu è nato per essere flessibile, concepito per essere già inizialmente predisposto ad ospitare due distinti conduttori. Ha caratteristiche geometriche e impiantistiche per ospitare non solo un corriere logistico, ma anche una produzione leggera.



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE  
HIC SUNT FUTURA



23 maggio 2024

- **Immobile giallo venduto in asta a € 1.350.000.**
- **Immobile blu acquistato da un fondo per € 8.350.000 circa**

Negli immobili strumentali la **valutazione** non può prescindere dalla **funzionalità**, che cambia negli anni al variare dei contesti economici e delle modalità produttive.

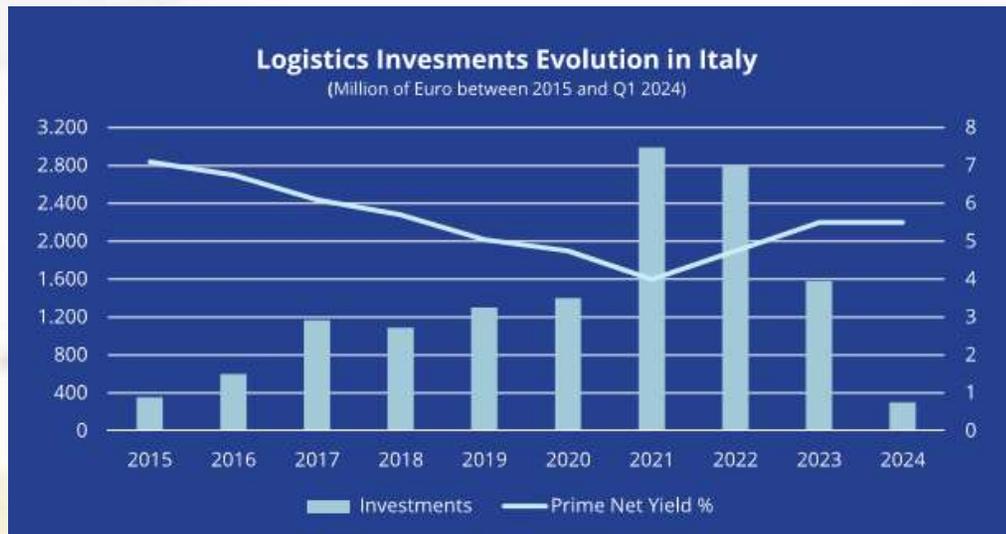
Non è scontato che le modalità lavorative di oggi siano le stesse di domani (es. veicoli elettrici, scaffalature meccanizzate, uso di droni, ecc.)

# Contesto attuale

## Principali player attivi nella logistica

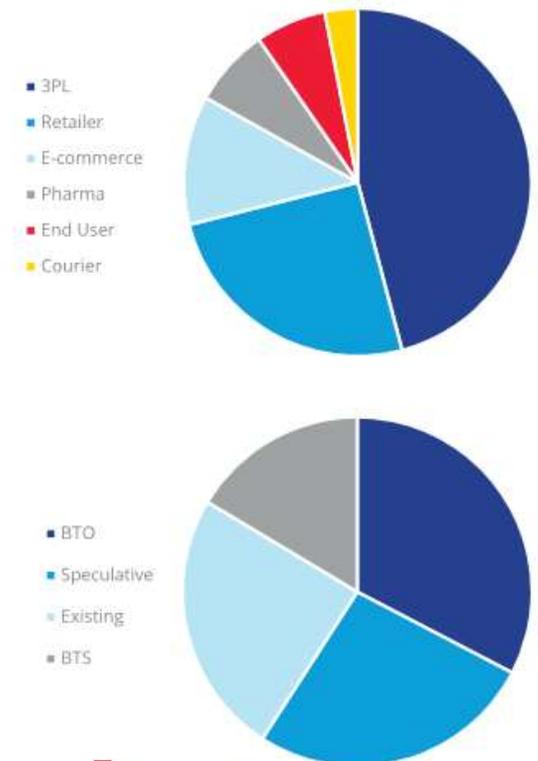


# Contesto Attuale



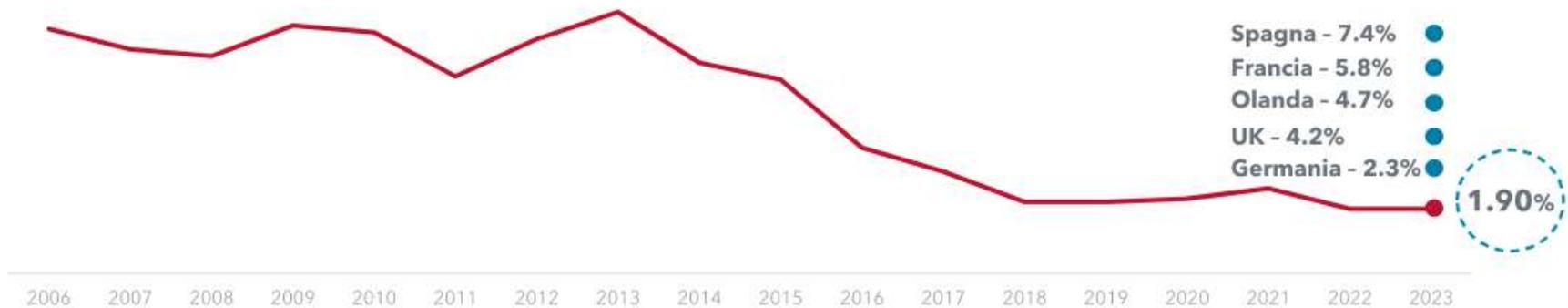
Snapshot Q1 2024 - Colliers

### Take-up Characteristics Considering Type of Tenants, Assets Types and Drivers



# Contesto Attuale

## Vacancy Trend

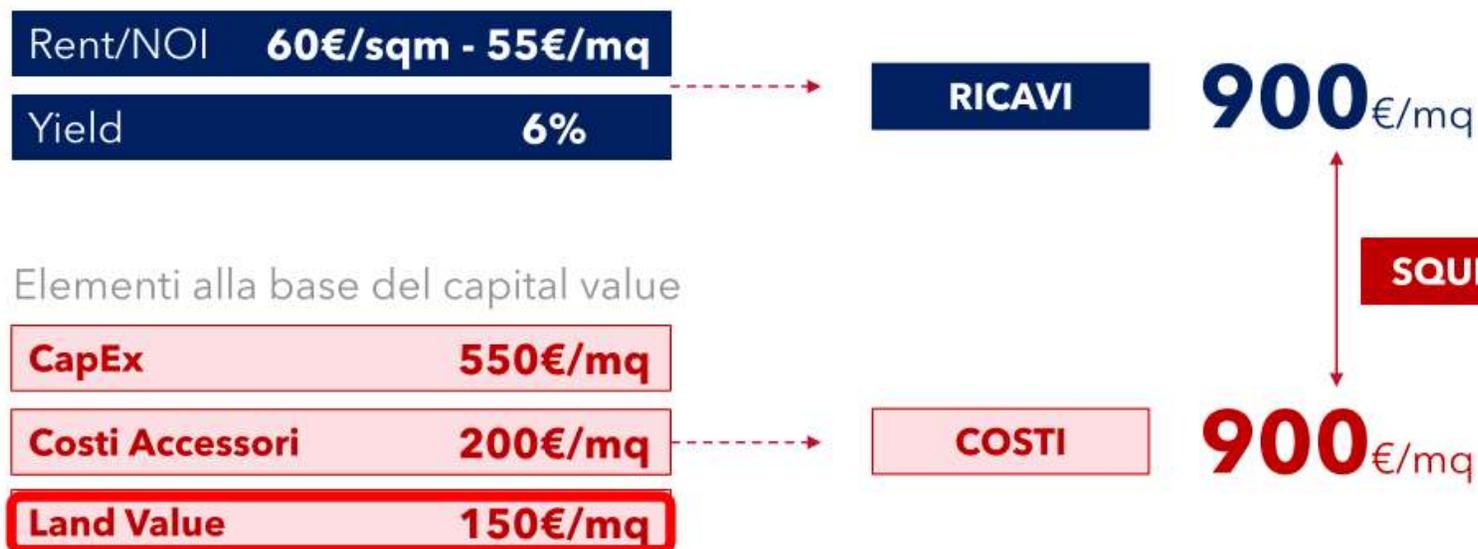


Il **basso tasso di vacancy** nel mercato logistico italiano dimostra (i) il **periodo positivo dell'asset class** con tenant che continuano a cercare nuovi spazi ma (ii) allo stesso tempo, una sostanziosa **carenza di offerta di nuovi prodotti di classe A.**

Dati Hines, CBRE, Colliers

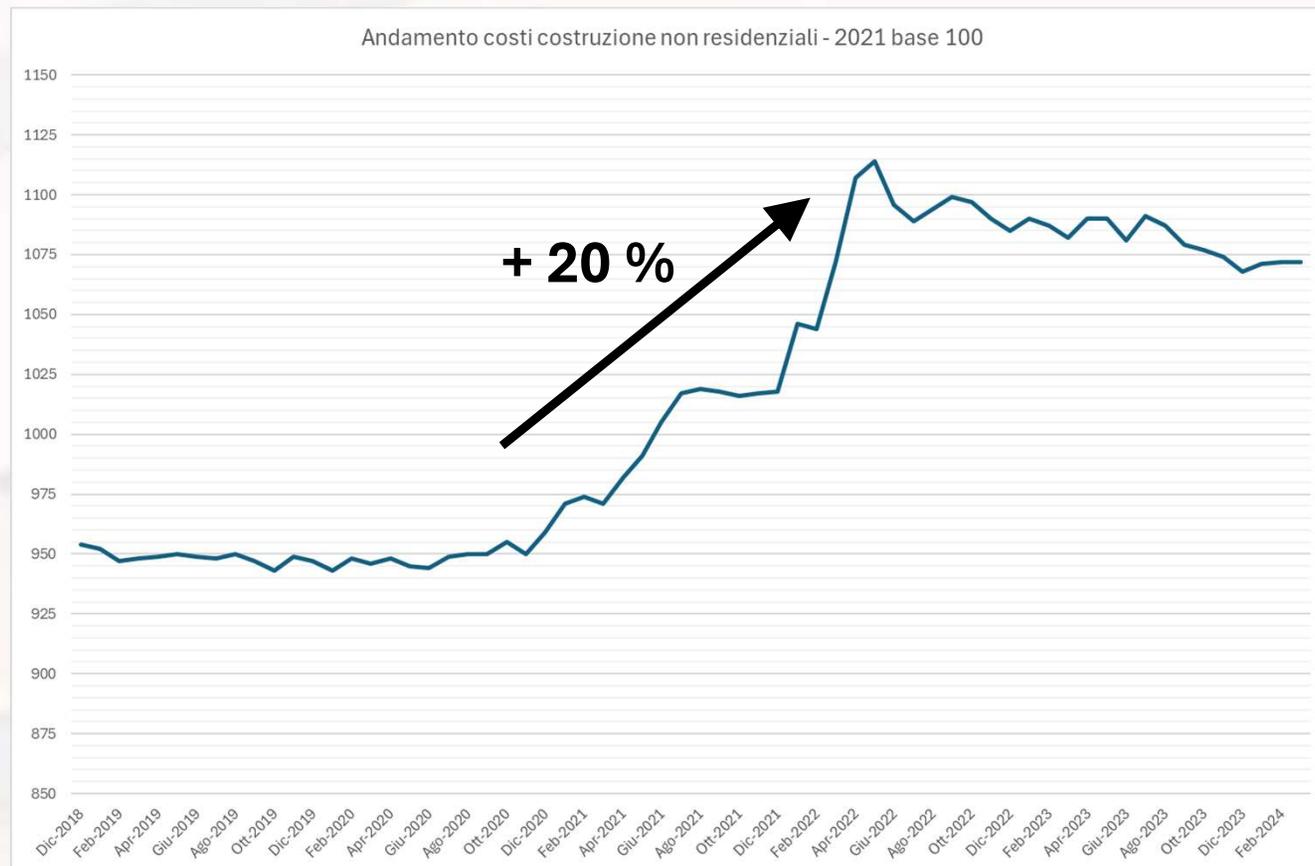
# Contesto Attuale

## Case study - Squilibrio Costi e Ricavi

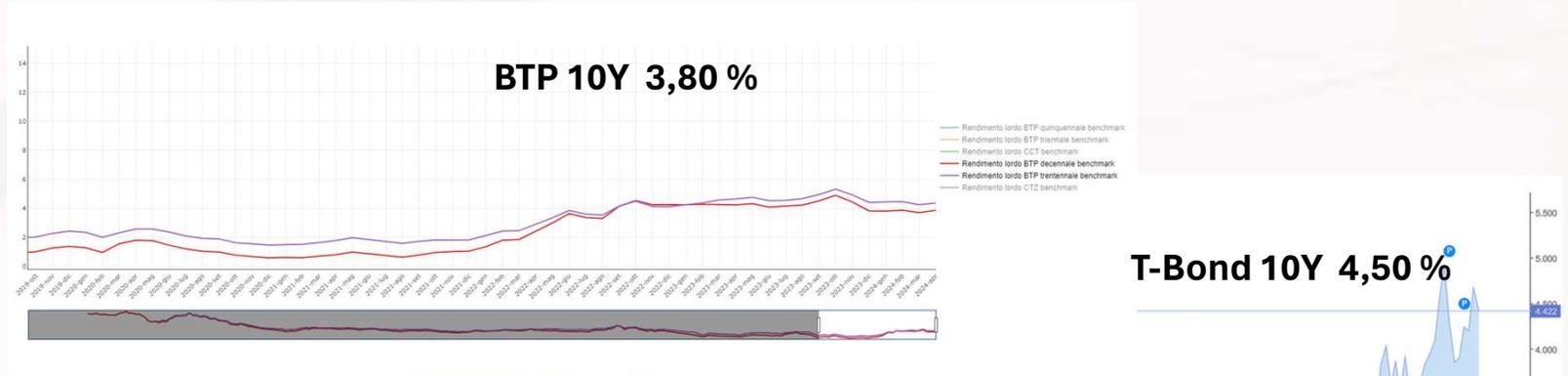


Gli **alti capital values** dei terreni da sviluppare e la **crescita delle CapEx** al metro quadro sono arrivati - in molti casi - ad **annullare il margine di profitto per l'investitore.**

# Contesto Attuale



# Contesto Attuale



**Obbligazioni IG 5,00-5,50%**



➔ **Lato Investitore – Necessità di aumentare la redditività**

## Problematiche endogene al comparto logistico

- Modifica modalità di appalto delle lavorazioni del comparto logistico;
- Mancanza di autisti;
- Aumenti costi del carburante e necessità di mantenere aggiornato il parco mezzi;
- Obbligatorietà del bilancio di sostenibilità.



**Lato Tenant – Aumento dei costi rilevante**

## Il mercato si polarizzerà su due tipologie di tenant

### Conduttore istituzionale

- Multinazionale
- Fatturato > 30 milioni;
- 200 Dipendenti diretti;
- Necessità di rispondere ai requisiti ESG e disponibilità a riconoscerne il costo

### Conduttore non istituzionale

- Piccole imprese, consorzi e cooperative che operano anche su tutto il territorio nazionale ma con un numero limitato di filiali;
- Concessionari di network;
- Contoterzisti;
- Aziende che non hanno vincoli ESG sistematici e che riescono a gestire nella singola commessa

➔ **Differenze significative tra immobili compliant ESG e non**

# Grazie per l'attenzione

([angelo.piccardo@tirsospa.it](mailto:angelo.piccardo@tirsospa.it))