

Valutazione e Valorizzazione di immobili atipici nelle procedure concorsuali

25 novembre 2025

Il segmento dei capannoni e degli immobili logistici

Il segmento dei capannoni e degli immobili logistici



Tirso s.p.a.

- Portafoglio con 25 immobili distribuiti nella cintura a sud-est di Milano;
- 115.000 mq in gestione;
- Fatturato di circa 6.500.000,00 €



25 novembre 2025

- Definizione di immobile industriale:

La **funzionalità** è la caratteristica predominante, quello che lo caratterizza e lo rende competitivo sul mercato.

Gli immobili industriali sono parte integrante del layout produttivo dell'utilizzatore e contribuiscono a creare valore durante il processo industriale



Immobili industriali sono contraddistinti da:

- Caratteristiche dovute al layout delle linee produttive e delle esigenze dello stabilimento;
- Caratteristiche dei prodotti trattati (materie prime e prodotti finiti);
- Caratteristiche dovute al numero dei lavoratori (ufficio/capannone, dipendenti/fornitori);

Differenti aspettative tra potenziali soggetti interessati

- **Utilizzatore** non si aspetta un **ricavo** immediato dall'asset, ma **dal progetto industriale**, dall'implementazione del layout produttivo;
- **Investitore** si aspetta un **ricavo finanziario diretto** (€/mq) anche a fronte di ulteriori capex;

cap

VALORE D'USO  **VALORE COMMERCIALE**

Il segmento dei capannoni e degli immobili logistici



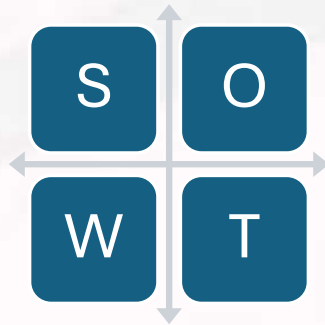
In quali condizioni gli immobili arrivano alla procedura:

- Degrado dell'involucro edilizio;
- Degrado degli impianti funzionali (impianto elettrico, imp. Riscaldamento, montacarichi e carriponte, impianti antincendio, ecc.)
- Presenza di impianti produttivi particolari e di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
- Anche residui di magazzino del precedente utilizzatore che tuttavia non possono essere più utilizzati.



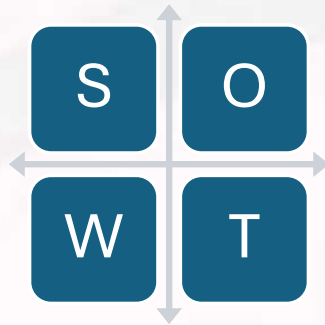
25 novembre 2025

Il segmento dei capannoni e degli immobili logistici



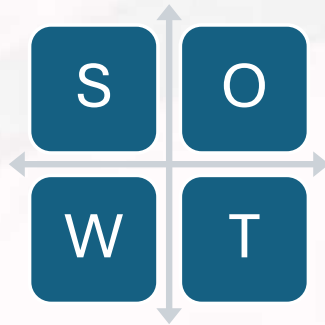
Forza:

- Prezzo inferiore rispetto al mercato;
- Le potenzialità dell'immobile non sono valorizzate al meglio.



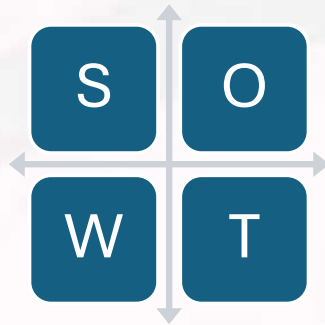
Debolezze:

- Data room scarsa, informazioni difficilmente complete ed accessibili che implicano possibili incognite;
- Necessità di adeguamenti strutturali e impiantistici
- Possibile obsolescenza delle infrastrutture esistenti nel contesto in cui è situato l'immobile
- Aspettative troppo alte da parte della procedura



Minacce:

- Rischio di costi imprevisti per bonifiche ambientali;
- Vincoli urbanistici e limitazioni normative;
- Servitù e diritti di terzi sull'immobile;
- Incongruenze tra data room e stato di fatto;
- Altri costi occulti.



Opportunità:

- Possibilità di valorizzare immobili dismessi o sottoutilizzati
- Rigenerazione urbana, accesso a incentivi per efficientamento energetico e sostenibilità, certificazioni ESG
- Indice edilizio non sfruttato integralmente, demolizione, ricostruzione, cambio di destinazione d'uso
- Può esserci l'interesse di soggetti terzi alla rigenerazione del sito (nuovi posti di lavoro, creazione di indotto)

Grazie per l'attenzione

(angelo.piccardo@tirsospa.it)