



GLI SPECIALISTI IMMOBILIARI DELLA TUA CITTÀ.



**FRAZIONAMENTI & CANTIERI
ITALIA**



FRAZIONAMENTI
E CANTIERI ITALIA



Indice

01.	Introduzione Gruppo IPI	4
02.	La nostra Storia	6
03.	Struttura Societaria	8
04.	Una realtà del Real Estate Italiano	9
05.	Servizi	10
06.	Ufficio Analisi e Ricerche di Mercato	12
07.	Le Società del Gruppo IPI	14
08.	IPI AGENCY	16
09.	FRAZIONAMENTI E CANTIERI ITALIA	20
10.	Track Record	
	Frazionamenti	30
	Cantieri	38



La solidità di un grande Gruppo

IPI è una **Real Estate Management & Property Company**: una società di servizi immobiliari con un patrimonio immobiliare proprio.



Il Gruppo IPI

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati.

Attraverso le sue divisioni di business, IPI è attiva in tutti i servizi al **Real Estate**: property e facility management, valutazioni, due diligence, analisi di mercato, intermediazione, project and construction management, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare.

IPI è anche una **Investment Company** con un proprio patrimonio immobiliare: investimenti di medio-lungo termine e operazioni opportunistiche.

IPI partecipa ad iniziative immobiliari di terzi, prestando servizi immobiliari e investendo quote capitali per allineare i propri interessi di prestatore di servizi a quelli degli interessi dell'investitore-operatore.

La nostra Vision

“Affermarsi tra le principali società di servizi immobiliari indipendenti del mercato, consolidando la propria capacità di porsi quale partner di investitori e operatori essendo anche una investment company con un proprio patrimonio immobiliare”.

Chi costruisce valore

La nostra Storia

Fondata a Torino nel 1970, oggi IPI è uno dei principali player del Real Estate italiano, con 11 filiali dirette e una rete di collaboratori che le permette di operare capillarmente su tutto il territorio nazionale.



IPI VIENE ACQUISITA DA FIAT

e diviene il braccio operativo nella gestione e nella valorizzazione del patrimonio immobiliare del gruppo

1984



2004

IPI IN BORSA
La società viene ceduta da FIAT e viene quotata in Borsa

LA FAMIGLIA SEGRE
acquisisce il controllo di IPI, a seguito di OPA possiede oltre il 95% del capitale e la delista della Borsa

2009



2010-2013

APERTURA DELLE FILIALI
di Roma, Milano, Genova, Padova, Bologna con l'obiettivo di posizionare IPI nel segmento Residenziale e Corporate del mercato italiano

ARCOTECNICA, ARCOENGINEERING GROMA

IPI acquisisce la maggioranza delle società di servizi immobiliari Arcotecnica, Arcoengineering e Groma

2017

1970

ANNO DI FONDAZIONE

Torino.
L'azionista di controllo è TORO Assicurazioni, di cui IPI gestisce il ramo immobiliare



diventa grande.



ESPANSIONE SUD ITALIA

IPI apre le filiali di Napoli e di Bari

2019-2022

2018

AGIRE SRL

Dall'aggregazione di IPI Servizi, Groma e Arcotecnica nasce AGIRE Srl che con Arcoengineering costituisce una tra le principali società di servizi tecnici immobiliari



2020

50 ANNI
Ricorrono i 50 anni di attività sul mercato immobiliare italiano. AGIRE diventa SpA



ACQUISIZIONE

Palazzo ex RAI
Via Cernaia 33 Torino

2021



2022

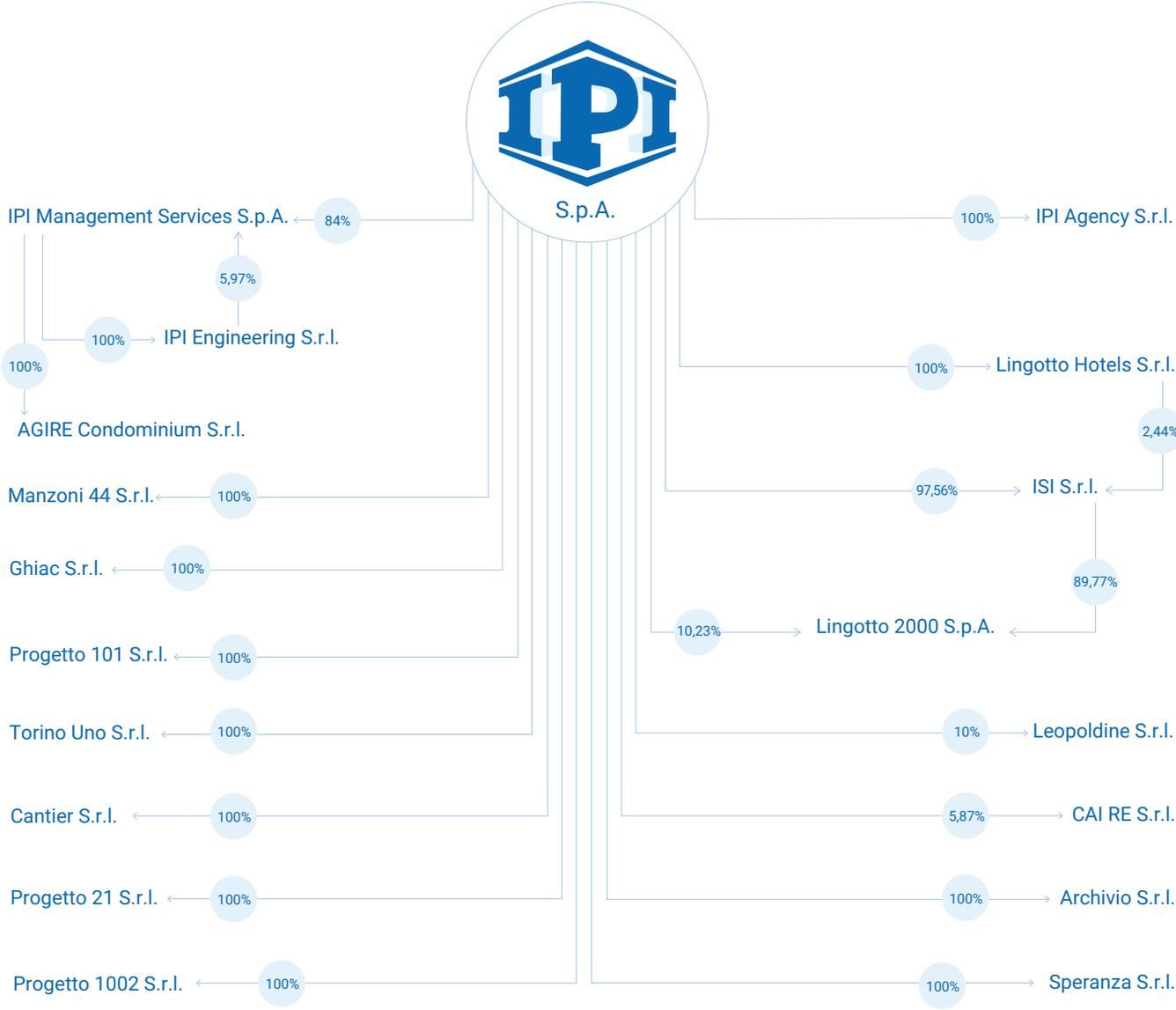
SVILUPPO
delle attività in modo strategico



IPI ENGINEERING e IPI MS
AGIRE Engineering diventa IPI Engineering e AGIRE diventa IPI MANAGEMENT SERVICES SpA

2024

La Struttura Societaria



Una realtà del Real Estate Italiano



€ 21,5M

Ricavi da Servizi di Agency e
Advisory



€ 234,7M

Patrimonio Immobiliare



+230

Risorse Umane dipendenti



€ 7,6M

Ricavi da Canoni di Locazione



€ 107M

Patrimonio Netto



8

Sedi sul territorio

Gruppo IPI
Dati 31/12/2023

Full Service Real Estate Network





SERVIZI TECNICI INTEGRATI

Gestione globale e integrata di immobili e patrimoni immobiliari.



VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Consulenza professionale nella valutazione di immobili di ogni tipologia ubicati sull'intero territorio nazionale.



SERVIZI DI AGENCY E BROKERAGE IMMOBILIARE

Affiancamento di investitori, operatori istituzionali, aziende e privati e offerta di servizi di agency e advisory.



GESTIONE PROGETTI E SVILUPPI IMMOBILIARI

Valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Clienti e gestione delle attività volte a promuovere e trasformare il patrimonio immobiliare.



ASSET MANAGEMENT

Consulenze personalizzate, per il supporto dei Clienti nella definizione della migliore strategia per la gestione, valorizzazione e dismissione di patrimoni immobiliari.



ENGINEERING

Progettazione integrata e prestazioni professionali per le costruzioni.



GESTIONE DI ASSET SOTTOSTANTI NPL / UTP

Servizi di competenza e organizzazione per la gestione di immobili in dismissione sia sottostanti NPL che UTP.



GESTIONE STRUTTURE RICETTIVE

Gestione di strutture ricettive per la valorizzazione di asset immobiliari.

A silhouette of a person is visible on the left side of the image, looking out a large window. The window is divided into a grid of panes, and the view outside is a dark, blue-tinted landscape, possibly a cityscape at night. The overall color palette is dominated by various shades of blue and black.

Ufficio Analisi e Ricerche di Mercato

Report, studi e consulenze strategiche

L'**ufficio Analisi e Ricerche di Mercato** è responsabile dell'analisi e della comunicazione su trend, strategie e opportunità del mercato immobiliare italiano.

Il team elabora **report trimestrali** sulle principali città e sulle asset class primarie, sviluppando al contempo studi e consulenze strategiche specifiche per investitori e utilizzatori di immobili di ogni tipologia su tutto il territorio nazionale.





Le società del Gruppo IPI





**MANAGEMENT
SERVICES**

PARTNER TECNICI PER IL REAL ESTATE

IPI MANAGEMENT SERVICES è la società di servizi tecnici immobiliari di IPI. Con oltre 130 dipendenti, uffici a Torino, Milano e Roma e una rete di building manager dislocata sull'intero territorio nazionale, IPI MANAGEMENT SERVICES è l'interlocutore ideale per chi vuole massimizzare il valore del proprio patrimonio immobiliare.

IPI Engineering è la Società di Ingegneria controllata da IPI MANAGEMENT SERVICES nella quale sono integrate tutte le attività tecniche e specialistiche sviluppate da oltre 35 anni.

Agire Condominium è società specializzata nella gestione di immobili di tipo condominiale e consortile, controllata da IPI MANAGEMENT SERVICES.



NEXTTO
PoloUfficiLingotto

NEXTTO | Polo Uffici Lingotto

Sede di primarie aziende di livello internazionale, NEXTTO | Polo Uffici Lingotto è oggi, a Torino, la location d'eccellenza per uffici di qualunque tipologia di impresa. Nextto offre ben **41.000 metri quadri** in locazione, riqualificati dal Gruppo IPI, in linea con i migliori standard europei, oggi quasi interamente locati. La rapidità di accesso sia dalla rete autostradale sia dal centro città attraverso la metropolitana, l'ampia disponibilità di posti auto e l'eliporto, rappresentano un punto di forza che non ha eguali in tutto il nord-ovest

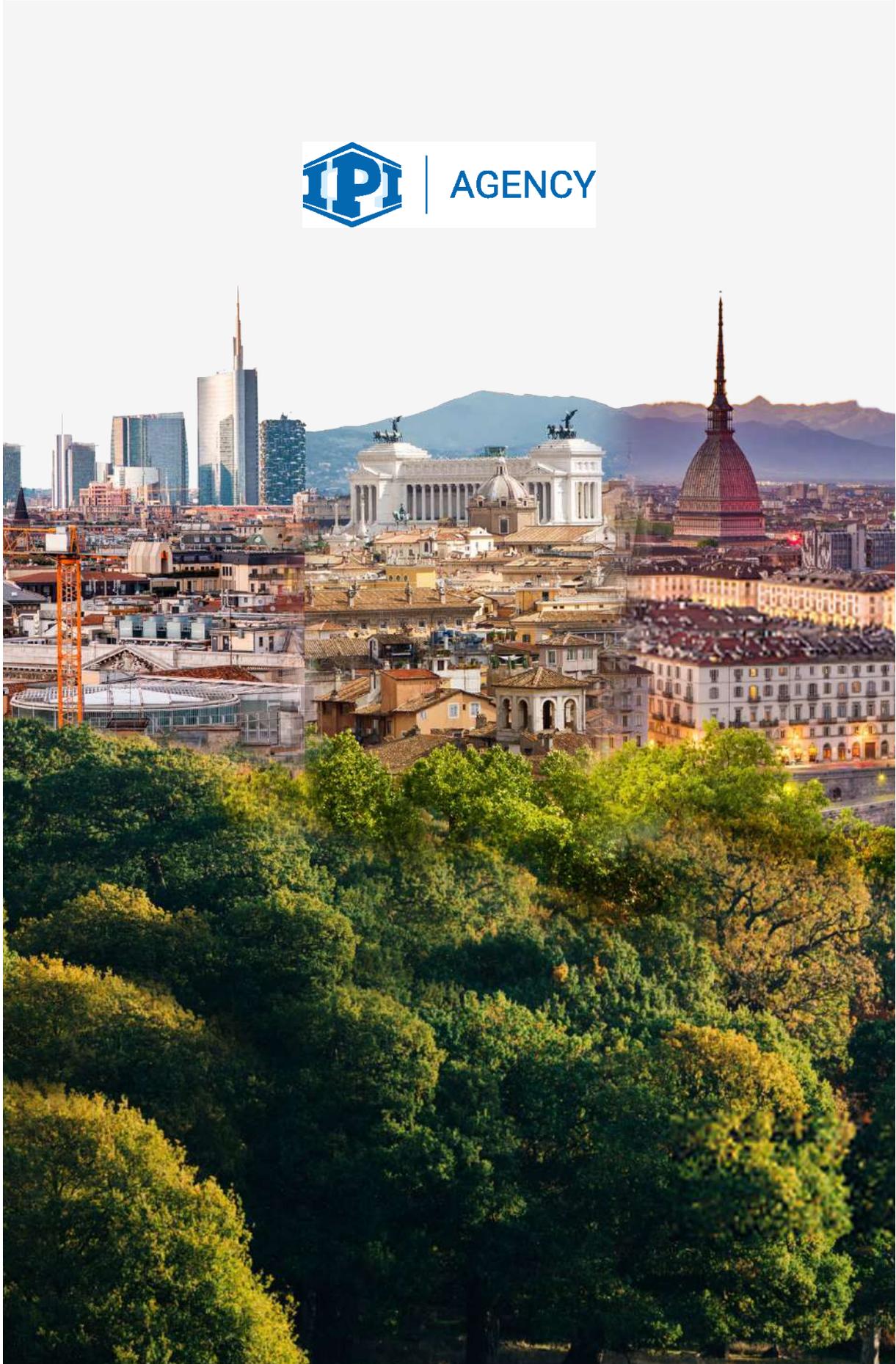


LINGOTTO
HOTELS

DOUBLE TREE BY HILTON TURIN Lingotto

L'hotel è situato accanto al Polo Uffici e al Centro Congressi Lingotto. Direttamente collegato alla galleria commerciale e alla Pinacoteca Giovanni e Marella Agnelli, questo simbolo della città conserva la sua architettura unica e originale, con grandi finestre e alti soffitti ricchi di luce naturale. Tecnologia avanzata e design contemporaneo firmato Renzo Piano: materiali essenziali, vetro, marmo, acciaio e legno lo rendono uno dei più esclusivi hotel di Torino.





SPECIALISTI NELL'AGENCY E NELL'ADVISORY IMMOBILIARE

IPI AGENCY svolge attività di **Agency & Brokerage**, affianca investitori e operatori istituzionali, aziende e privati, fornendo i servizi e le analisi necessarie alla definizione della strategia più appropriata per le esigenze specifiche del Cliente nei differenti ambiti immobiliari.



UNA PROFONDA CONOSCENZA DEL TERRITORIO

Con oltre **60** professionisti, **11** filiali dirette in **8** città e una rete di collaboratori capillare, IPI monitora costantemente i mercati locali per coglierne le opportunità in tempo reale.



I NOSTRI PLUS



KNOW HOW

Dal 1970, professionisti del settore.

Un team di specialisti con un know how di derivazione tecnico-finanziaria e con una conoscenza unica del mercato italiano.



PRESENZA SUL TERRITORIO

Filiali dirette gestite da dipendenti, più una rete di collaboratori che copre l'intero territorio nazionale.



MULTI-ASSET CLASS

Un team multidisciplinare che copre tutti i settori: uffici, residenziale, industriale, commerciale.



SINERGIE DEL GRUPPO IPI

Grazie a una visione integrata dei servizi immobiliari e alle sinergie con le altre società del Gruppo, IPI è in grado di gestire le operazioni immobiliari a 360 gradi.

AREE DI ATTIVITÀ



Office



Residenziale



Industrial



Retail



Capital Market



Frazionamenti & Cantieri



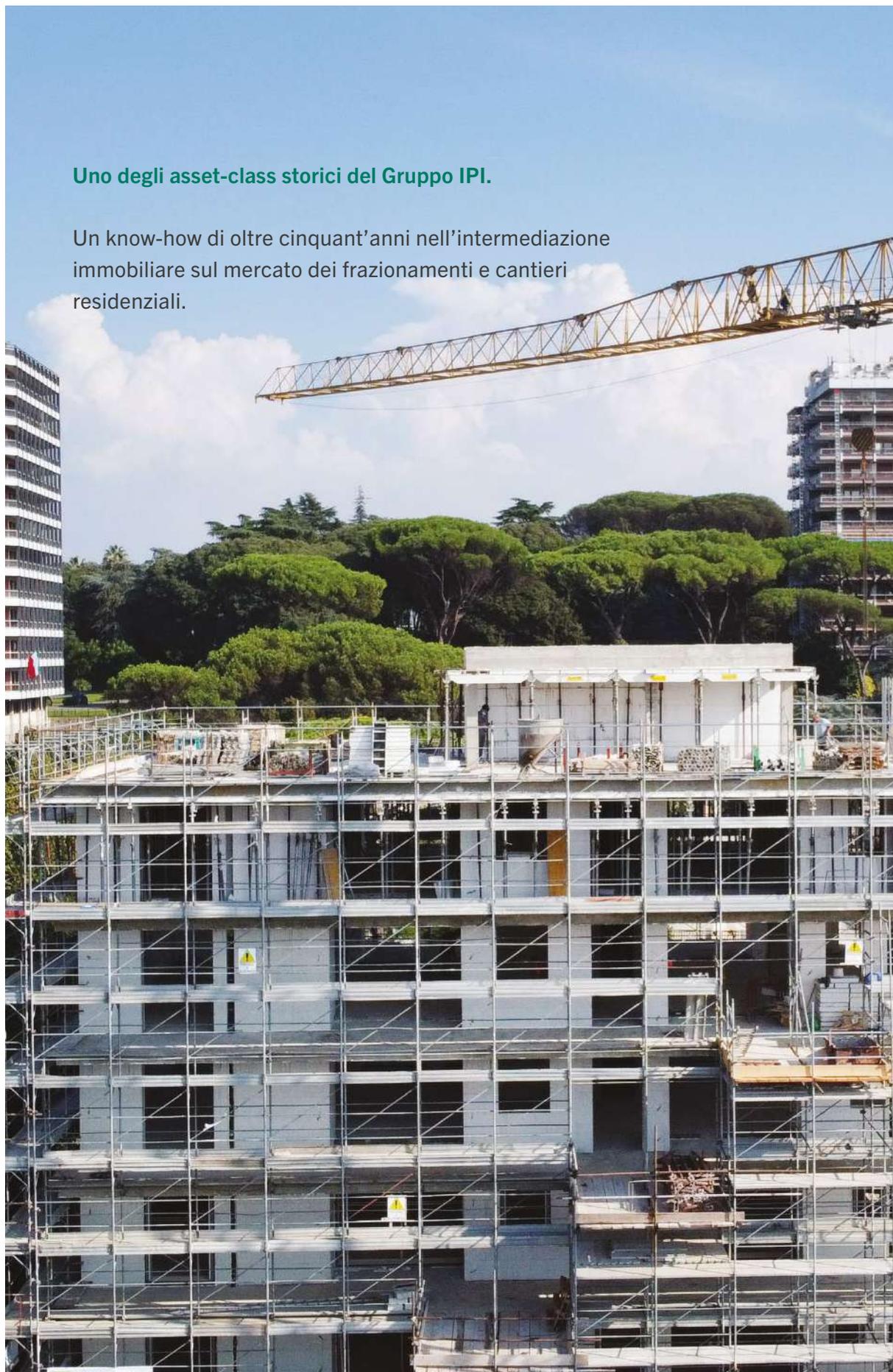
Advisory



Portfolio
Management

Uno degli asset-class storici del Gruppo IPI.

Un know-how di oltre cinquant'anni nell'intermediazione immobiliare sul mercato dei frazionamenti e cantieri residenziali.



Frazionamenti e Cantieri Italia

La divisione Frazionamenti & Cantieri Italia, attraverso l'utilizzo di nuove tecniche e metodologie di lavoro innovative, offre l'eccellenza nel processo di commercializzazione ed un approccio consulenziale in tutte le fasi dell'attività.



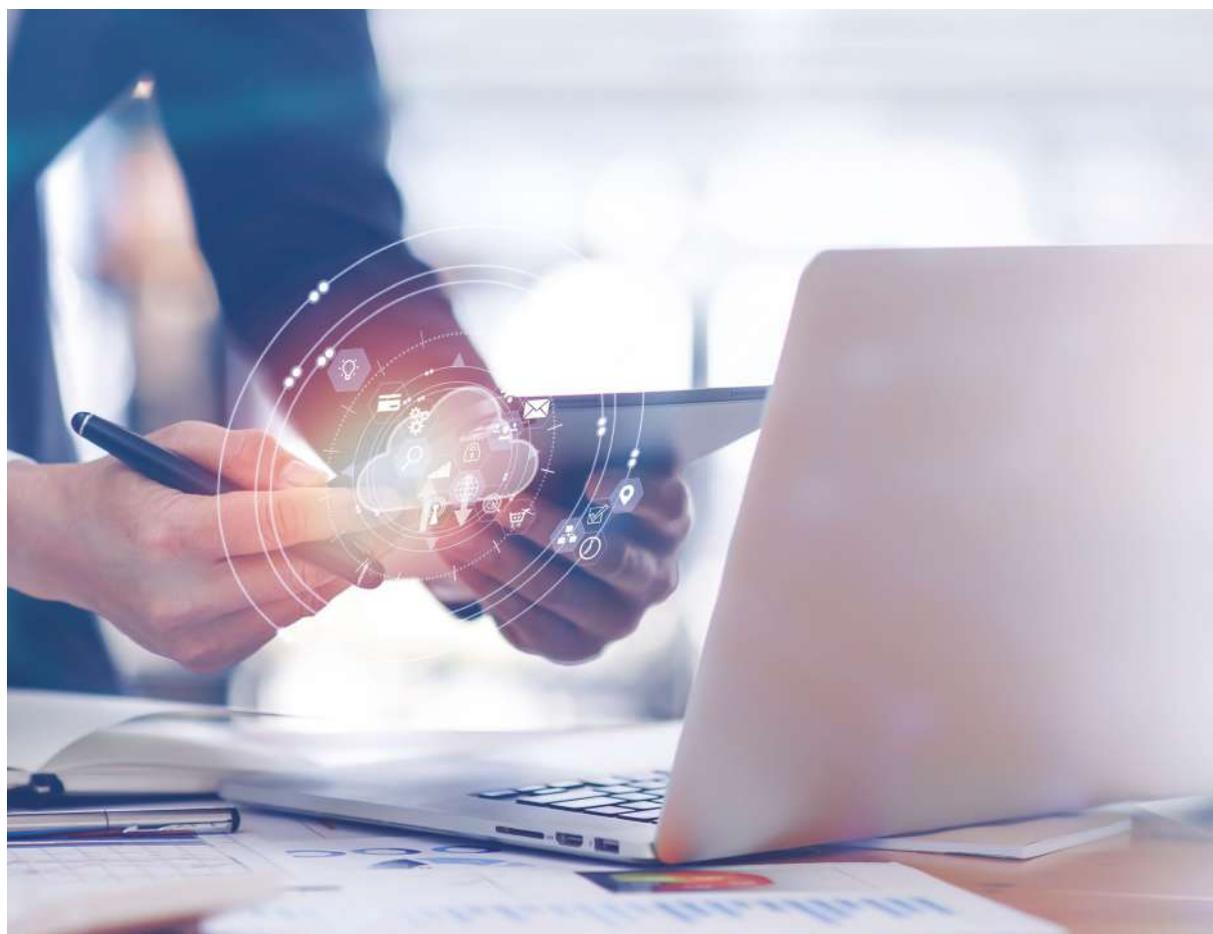
01. Analisi del contesto

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Macro-analisi sull'andamento del mercato immobiliare di riferimento, mediante il Centro Studi di IPI, attraverso lo studio e l'interpretazione dei principali indicatori di settore.

INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERESSE

Micro-analisi sull'area di interesse svolta confrontando i prezzi medi al metro quadro per le varie tipologie immobiliari (residenza, commercio, terziario) nel contesto territoriale, studiando il trend delle transazioni degli ultimi anni e ricavando le principali caratteristiche della domanda e offerta.



02. Advisory pre-commercializzazione Cantieri

ANALISI DEL PRODOTTO IMMOBILIARE

Studio e definizione del prodotto immobiliare, in collaborazione ed affiancamento allo studio di progettazione incaricato, tramite:

- definizione ed ottimizzazione delle singole tipologie immobiliari;
- determinazione del mix tipologico (percentuale di ogni tipologia sul totale delle unità costruite);
- definizione del capitolato finiture (singole unità e parti comuni);
- scelta dei servizi condominiali offerti ed analisi sulla sostenibilità costi/servizio.

ELABORAZIONE DEL LISTINO DI VENDITA

Basato sulle caratteristiche di ogni unità immobiliare comparata con gli indicatori sensibili sul mercato immobiliare di zona (comparables commerciali, immobili attualmente in vendita, tempi di assorbimento, caratteristiche degli immobili maggiormente richiesti).

PREDISPOSIZIONE DELLA MODULISTICA COMMERCIALE

Assistenza alla proprietà riguardo alla modulistica commerciale (proposte di acquisto, contratti preliminari di compravendita, definizione piano di pagamento ecc.).

ALLESTIMENTO DELL'UFFICIO VENDITE

Predisposizione e allestimento dell'Ufficio Vendite in loco. Selezione ed adeguata formazione del venditore incaricato.

02. Advisory pre-commercializzazione Frazionamenti

ANALISI DEL PRODOTTO IMMOBILIARE

- Sopralluogo dell'intero complesso immobiliare con particolare attenzione alle caratteristiche delle parti comuni (stato manutentivo parti comuni, previsione interventi ecc.);
- Sopralluogo delle singole unità immobiliari con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche (stato manutentivo, esposizione, affaccio, piano, dotazioni ecc.) e dell'eventuale occupazione del conduttore;
- Analisi di eventuali contratti di locazione.

ELABORAZIONE DEL LISTINO DI VENDITA

Basato sulle caratteristiche di ogni unità immobiliare comparata con gli indicatori sensibili sul mercato immobiliare di zona (comparables commerciali, immobili attualmente in vendita, tempi di assorbimento, caratteristiche degli immobili maggiormente richiesti).

PREDISPOSIZIONE DELLA MODULISTICA COMMERCIALE

Assistenza alla proprietà riguardo alla modulistica commerciale (proposte di acquisto, contratti preliminari di compravendita, definizione piano di pagamento ecc.).

ALLESTIMENTO DELL'UFFICIO VENDITE

Predisposizione e allestimento dell'Ufficio Vendite in loco. Selezione ed adeguata formazione del venditore incaricato.

03. Marketing

CREAZIONE DEGLI ASSET DI BASE

Il team si occuperà del coordinamento a 360 gradi dei progetti: obiettivi, analisi, strategia, operations, misurazione dei risultati e ottimizzazione.

Partendo dalla definizione degli asset relativi all'identità di brand e alla presentazione del prodotto sul digitale (ad es. sito web e social media) e mondo fisico (ad es. comunicazione sull'immobile e ufficio vendite), verrà successivamente implementato il piano di promozione.

COMUNICAZIONE STAMPA



BRAND IDENTITY



COMUNICAZIONE SULL'IMMOBILE



BROCHURE, LEAFLETS E TEASER



OOH



UFFICIO VENDITE

03. Marketing

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE

Il piano di comunicazione e marketing sarà strutturato su un'architettura multi-canale con l'obiettivo di costruire un approccio relazionale coi profili target identificati. Una relazione che si svilupperà in maniera coordinata e costante, accompagnando i target alla conversione finale. Dagli annunci sui principali portali immobiliari agli sponsored ads sui social media, dalla pubblicità tabellare all'organizzazione di eventi promozionali, ciascuna iniziativa sarà inserita in un contesto operativo a supporto della commercializzazione.

COMUNICAZIONE DIGITAL



PORTALI
IMMOBILIARI



RENDER / FOTO
VIDEO PROFESSIONALI/
PLANIMETRIE



SITI WEB



DEM



SOCIAL MEDIA

04. Commercializzazione

FRAZIONAMENTI

- Predisposizione ed invio comunicazione avvio della commercializzazione agli eventuali conduttori.
- Incontri informativi con gli eventuali conduttori per illustrazione delle condizioni a loro riservate.
- Interlocuzione con eventuale sindacato degli inquilini.
- Supporto per consulenza «Mutuo».
- Gestione dei contatti ricevuti, incontri informativi con i Clienti e sopralluoghi delle unità immobiliari nel rispetto delle vigenti normative in tema di sicurezza.
- Conduzione e perfezionamento delle trattative sino alla sottoscrizione delle proposte d'acquisto per le unità immobiliari libere.
- Trasmissione alla proprietà della proposta d'acquisto sottoscritta dal proponente ed inoltro al proponente della eventuale comunicazione di accettazione.
- Sottoscrizione del contratto preliminare e conseguente registrazione, presso gli uffici competenti, delle proposte di acquisto accettate e dei contratti preliminari di compravendita sottoscritti.
- Assistenza ad acquirente e venditore per le attività propedeutiche al rogito (rapporti con acquirenti, notai, amministrazione per regolarizzazione canoni/spese pregresse, ecc.).
- Incontri periodici con la proprietà per verificare l'andamento commerciale.
- Redazione di adeguata reportistica su format condiviso con la proprietà.



GESTIONE
CONTRATTI



TRATTATIVE



COMUNICAZIONI
CON LA PROPRIETÀ



ASSISTENZA



REPORTISTICA

04. Commercializzazione

CANTIERI

- Gestione dei contatti ricevuti, incontri informativi con i Clienti e sopralluoghi delle unità immobiliari nel rispetto delle vigenti normative in tema di sicurezza.
- Conduzione e perfezionamento delle trattative sino alla sottoscrizione delle proposte d'acquisto per le unità immobiliari libere.
- Assistenza ad acquirente/venditore/project manager per gestione eventuali varianti cliente.
- Trasmissione alla proprietà della proposta d'acquisto sottoscritta dal proponente ed inoltro al proponente della eventuale comunicazione di accettazione.
- Sottoscrizione del contratto preliminare e conseguente registrazione, presso gli uffici competenti, delle proposte di acquisto accettate e dei contratti preliminari di compravendita sottoscritti.
- Assistenza ad acquirente e venditore per le attività propedeutiche al rogito (rapporti con acquirenti, notai, amministrazione per regolarizzazione canoni/spese pregresse, ecc.).
- Incontri periodici con la proprietà per verificare l'andamento commerciale.
- Redazione di adeguata reportistica su format condiviso con la proprietà.



GESTIONE
CONTRATTI



TRATTATIVE



ASSISTENZA

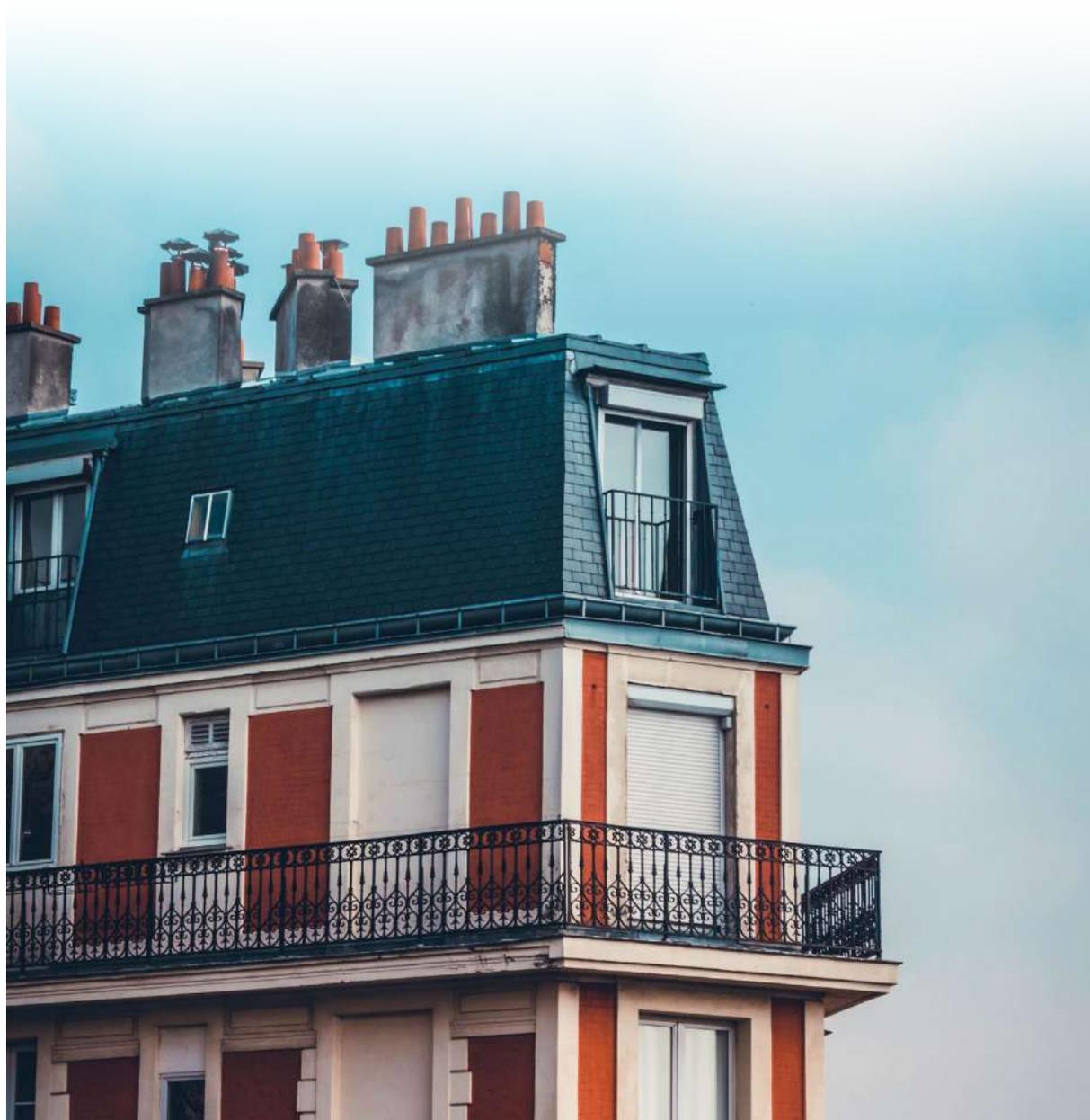


REPORTISTICA



Track Record Frazionamenti

Una selezione dei principali frazionamenti commercializzati da IPI.



Vimodrone Village

Via XV Martiri, 2 - Vimodrone (MI)



 N unità immobiliari
411 (13 edifici)

 Stato
In corso

 Proprietà
InvestiRE SGR S.p.A. - Fondo
HESTIA

Piagentina Palace

Via Piagentina, 25/27 - Firenze



 N unità immobiliari
33

 Stato
In corso

 Proprietà
InvestiRE SGR S.p.A. - Fondo AIACE

Corso Magenta

Corso Magenta 77-79-81-83 - Milano



N unità immobiliari
180

Stato
Concluso

Proprietà
Ipi S.p.a.

Torre 2

San Felice Seconda Strada Torre 2, Pioltello (MI)



N unità immobiliari
45 appartamenti + 62 box

Stato
Concluso

Proprietà
Sidief S.p.a.

Manzoni44

Via Manzoni, 44 - Milano



N unità immobiliari
7

Stato
Concluso

Proprietà
Manzoni44 S.r.l.

Sant'Ambrogio

Via De Amicis, 39 - Milano



N unità immobiliari
22

Stato
Concluso

Proprietà
Reale Immobili

Cesariano

Via Cesariano, 11 - Milano



N unità immobiliari
34

Stato
Concluso

Proprietà
Fondo Comune Milano I

Cicco Simonetta

Via Cicco Simonetta, 15 - Milano



N unità immobiliari
23

Stato
Concluso

Proprietà
Fondo Comune Milano I

Principe Amedeo

Via Principe Amedeo, 16 - Torino



N unità immobiliari
15

Stato
In corso

Proprietà
**Investire Sgr
Fondo Inpgi**

Corsica

Corso Corsica, 9/11 - Torino



N unità immobiliari
45

Stato
In corso

Proprietà
**Investire Sgr
Fondo Inpgi**

Fidia

Via Fidia, 12/14/16 - Torino



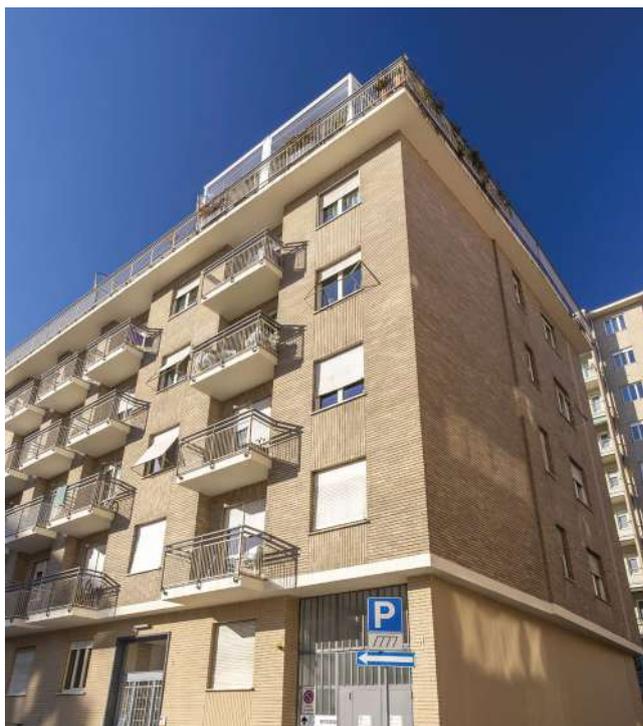
N unità immobiliari
24

Stato
In corso

Proprietà
**Investire Sgr
Fondo Inpgi**

La Loggia

Via La Loggia, 51 - Torino



N unità immobiliari
41

Stato
In corso

Proprietà
**Investire Sgr
Fondo Inpgi**

Cellini

Via Cellini, 6 - Torino



N unità immobiliari
84

Stato
Concluso

Proprietà
UnipolSai

Pasteur

Via Pasteur, 6 - Torino



N unità immobiliari
23

Stato
Concluso

Proprietà
Generali Italia S.p.a.

Via Marconi

Via Marconi, 34 - Bologna



 N unità immobiliari
105

 Stato
Concluso

 Proprietà
Clarabella

Via Goito

Via Goito, 16 - Bologna



 N unità immobiliari
26

 Stato
Concluso

 Proprietà
Bocchi

Track Record Cantieri

Una selezione dei principali cantieri commercializzati da IPI.



Cascina Silva

Via Per Carpiano - Melegnano (MI)



N unità immobiliari
20

Stato
In corso

Progetto di recupero di un casale storico a Melegnano.

Proprietà
Edil G2 S.r.l.

Palazzo Cavalieri

Via della Basilica, 3-5 - Torino



N unità
33

Stato
In corso

Valorizzazione di storico palazzo di circa **3.000 mq** ad uso residenziale ubicato nel centro della città.

Proprietà
LIBRA S.r.l.

Corte Alfieri

Via Alfieri, 22 - Torino



N unità immobiliari
67

Stato
Concluso

Valorizzazione di storico palazzo uffici di circa **7.000 mq** ad uso residenziale ubicato nel centro della città.

Proprietà
SAVILLS Investment Management SGR S.p.A.

Civico 22

Via del Campofiore, 22 - Firenze



N unità immobiliari
49

Stato
Concluso

Investimento e riqualificazione integrale di palazzo uffici di circa **5.000 mq** ad uso residenziale.

Proprietà
ISI S.r.l.

LIVE - Living EUR

Viale del Ciclismo, 19 - Roma



N unità immobiliari
14

Stato
Concluso

Demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione di edifici ad uso residenziale.

Proprietà
BMV Immobiliare S.r.l.

Windsor

Piazza XXV Aprile, 7 - Laigueglia (SV)



N unità immobiliari
6

Stato
In corso

Demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione di edifici ad uso residenziale.

Proprietà
Windsor S.r.l.

Palazzo Novecento

Corso Vittorio Emanuele II, 8 - Torino



 N unità immobiliari
47

 Stato
Concluso

 Investimento e riqualificazione integrale di storico palazzo uffici di circa **6.000 mq** ad uso residenziale.

 Proprietà
PROGETTO 101 S.r.l.

Palazzo Lagrange

Piazza Carlo Felice, 85 - Torino



 N unità immobiliari
85

 Stato
Concluso

 Co-investimento e riqualificazione integrale di storico palazzo turistico ricettivo di circa **6.000 mq** ad uso residenziale.

 Proprietà
EMMEGIBI

Parco Scandellara

Via Scandellara, 58 - Bologna



N unità immobiliari
45

Stato
Concluso

Demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione di edifici ad uso residenziale.

Proprietà
LOVERS

Residenza Alby

Via Alby, 13 - Torino



N unità immobiliari
10

Stato
Concluso

Demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione di edifici ad uso residenziale.

Proprietà
ALBY

Le società del Gruppo IPI



IPI S.p.A.
ipi-spa.com

IPI AGENCY S.r.l.
ipi-agency.com

IPI ENGINEERING S.r.l.
ipi-engineering.com

IPI MANAGEMENT SERVICES S.p.A.
ipi-ms.com

AGIRE CONDOMINIUM S.r.l.
agire-condominium.com

NEXTTO
nextto-lingotto.com

Il Gruppo IPI su:





Via Nizza 262/59 - Lingotto - 10126 Torino

011 6808739

fcitalia@ipi-agency.com