



---

Via della Pace – Castelnuovo Magra (SP)  
Centrale Telecom – Telephone Exchange

OPPORTUNITA' D'INVESTIMENTO  
*INVESTMENT OPPORTUNITY*

---

## Introduzione

L'immobile fa parte di un «**Portafoglio Immobiliare**» costituito da **38 Centrali Telecom**, ubicate nel nord e centro Italia, interamente locate a Telecom Italia S.p.A..

Il portafoglio è molto ben bilanciato, con un flusso di cassa stabile e contratti di locazione a lungo termine, recentemente rinnovati.

Nel 50% dei casi, gli immobili sono ubicati in capoluoghi di provincia, mentre l'altro 50% in città minori; nella maggior parte dei casi gli immobili sono ubicati in contesti residenziali.

Le proprietà furono ben costruite negli anni '60 e '70, da Telecom Italia, con strutture molto solide (cemento armato) perché dovevano ospitare apparati tecnici pesanti. Molte di loro sono state "camuffate" come edifici residenziali, per integrarsi con il tessuto urbano circostante.

Nella maggior parte dei casi, gli immobili presentano la possibilità di una futura trasformazione ad altri usi (residenziale, commerciale...).

Immobili possono essere acquisite singolarmente o in «pacchetti» (cioè per base geografica o durata del contratto di locazione).

Vende un fondo immobiliare e quindi IVA in «reverse charge», con imposte ipo-catastali agevolate al 2% (in luogo del 4% di aliquota ordinaria).

### DETTAGLI DELL'INVESTIMENTO

- Superficie Lorda di circa **57.600 mq**, con asset che variano in dimensione da ca. 500 mq a ca. 3.000 mq cad.
- WALT (Durata Contrattuale Residua «Pesata») di **12,23 anni**, con durate residue che variano da 6 a 17 anni
- **Rendimento lordo** medio del **6,5%** (min. 4,5% e max. 8,7%)
- Contratti "**Triple Net**": spese ordinarie, straordinarie (incluse quelle strutturali), nonché assicurazione, pagate e gestite dal conduttore
- IMU contenuto: spread medio tra rendimento **Lordo** e **Netto** di **47 bpt**

Per maggiori informazioni sul Portafoglio, vi preghiamo di contattare Realty Lab S.r.l..

## Executive Summary

The Building is part of a “**Property Portfolio**” composed of **38 Telephone Exchanges**, located throughout northern and central Italy, fully let to Telecom Italia S.p.A..

The portfolio is very well balanced, with a solid cash-flow and recently renewed long term leases.

50% of the Assets are located in provincial capitals, while 50% in smaller cities; in most cases the properties are located in residential areas.

The properties were well built in the '60's and '70's, by Telecom Italia, with very solid structures (reinforced concrete), because they had to accommodate heavy equipment. Many of them were also “camouflaged” as residential buildings to blend in with the surrounding urban fabric.

In most cases, the properties present the possibility of a future transformation to other uses (i.e. Residential, Commercial...).

Assets can be acquired individually, or in portfolio “packages” (i.e. by geographical basis or lease term).

The seller is a real estate fund, therefore VAT is in reverse charge and stamp duties are reduced to 2% (rather than 4%).

### INVESTMENT HIGHLIGHTS

- Total Gross Lettable Area of approx. **57,600 sqm**, with assets ranging in size from approx. 500 sqm to approx. 3.000 sqm
- WALT (weighted average lease term) of **12.23 years**, with remaining lease terms that vary from 6 years to 17 years
- Average Gross Yield of **6.5%**, ranging from 4.5% to 8.7%
- **Triple Net** leases: ordinary expenses, extraordinary expenses (including structural extraordinary expenses), and insurance payed and managed by the tenant
- Reasonable property tax: average spread from **Gross** to **Net** yield of **47 bpt**

*For more detailed information regarding the Portfolio, please contact Realty Lab S.r.l..*

# CENTRALE TELECOM / TELEPHONE EXCHANGE

## Via Della Pace, Castelnuovo Magra (SP)

L'immobile fa parte di un «Portafoglio Immobiliare» costituita da **38 Centrali Telecom**, ubicate nel nord e centro Italia, interamente locate a Telecom Italia S.p.A.. L'immobile è costituito da un fabbricato da due piani fuori terra con annessa area scoperta recintata sulla quale insistono un container metallico ed un traliccio porta antenne.

The Building is part of a “**Property Portfolio**” composed of **38 Telephone Exchanges**, located throughout northern and central Italy, fully let to Telecom Italia S.p.A.. The property consists of an independent building of two floors above ground with surrounding fenced area where there is a metal container and an antenna mast.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE / ASSET DESCRIPTION

Rif.	n. 12	
Indirizzo / Address	Via Della Pace (snc)	
Comune / Municipality	Castelnuovo Magra	
Provincia / Province	La Spezia	
Regione / Region	Liguria	
Localizzazione / Location	<a href="#">Click on link</a>	
Dati Catastali / Cadastral Data	Foglio	8
	Part.	119
	Sub.	-
	Categoria / Category	D7
	Rendita / Cadastral Income	-

### DETTAGLI DELL'INVESTIMENTO / INVESTMENT DETAILS

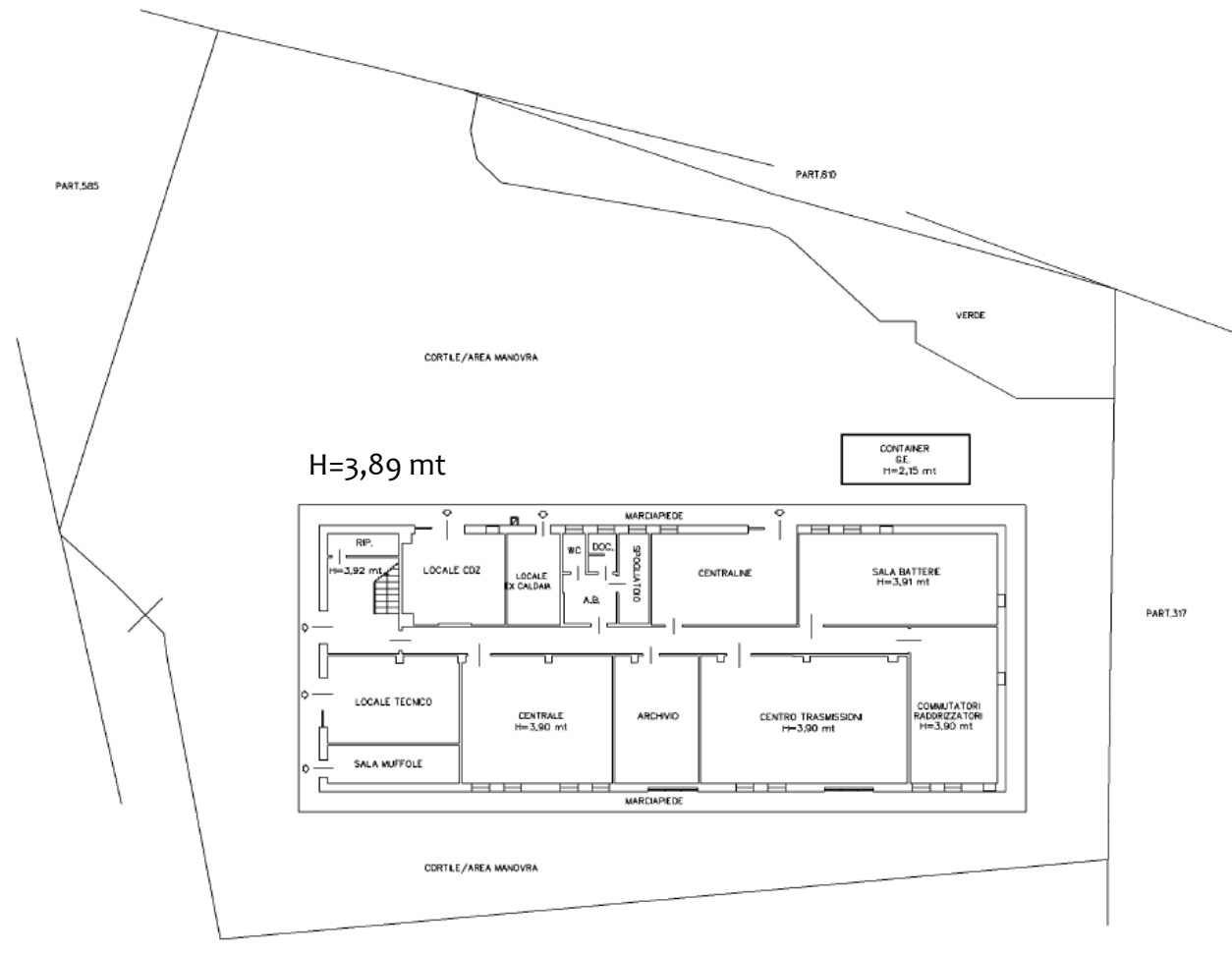
Superficie / Surface Area (GLA)	1.287 mq
Conduttore / Tenant	Telecom Italia S.p.A.
Canone Annuo 2019 / Annual Rent 2019	Su richiesta / Upon request
Prima Scadenza / First Expiry	31/03/2027
Seconda Scadenza / Second Expiry	31/03/2033
Indicizzazione / Rent Adjustment	100% ISTAT Index
IMU 2019 / Property Tax 2019	€ 2.212
Prezzo Listino / Asking Price	€ 775.000
Prezzo Listino Unitario / Unit Asking Price	602 €/mq
Rendimento Lordo / Gross Yield	Tra/between 6,9 – 7,3 %
Rendimento Netto / Net Yield	Tra/between 6,6 – 7,0 %

# CENTRALE TELECOM / TELEPHONE EXCHANGE

Via Della Pace, Castelnuovo Magra (SP)

## PLANIMETRIE / FLOOR PLANS

Piano Terra  
Ground Floor

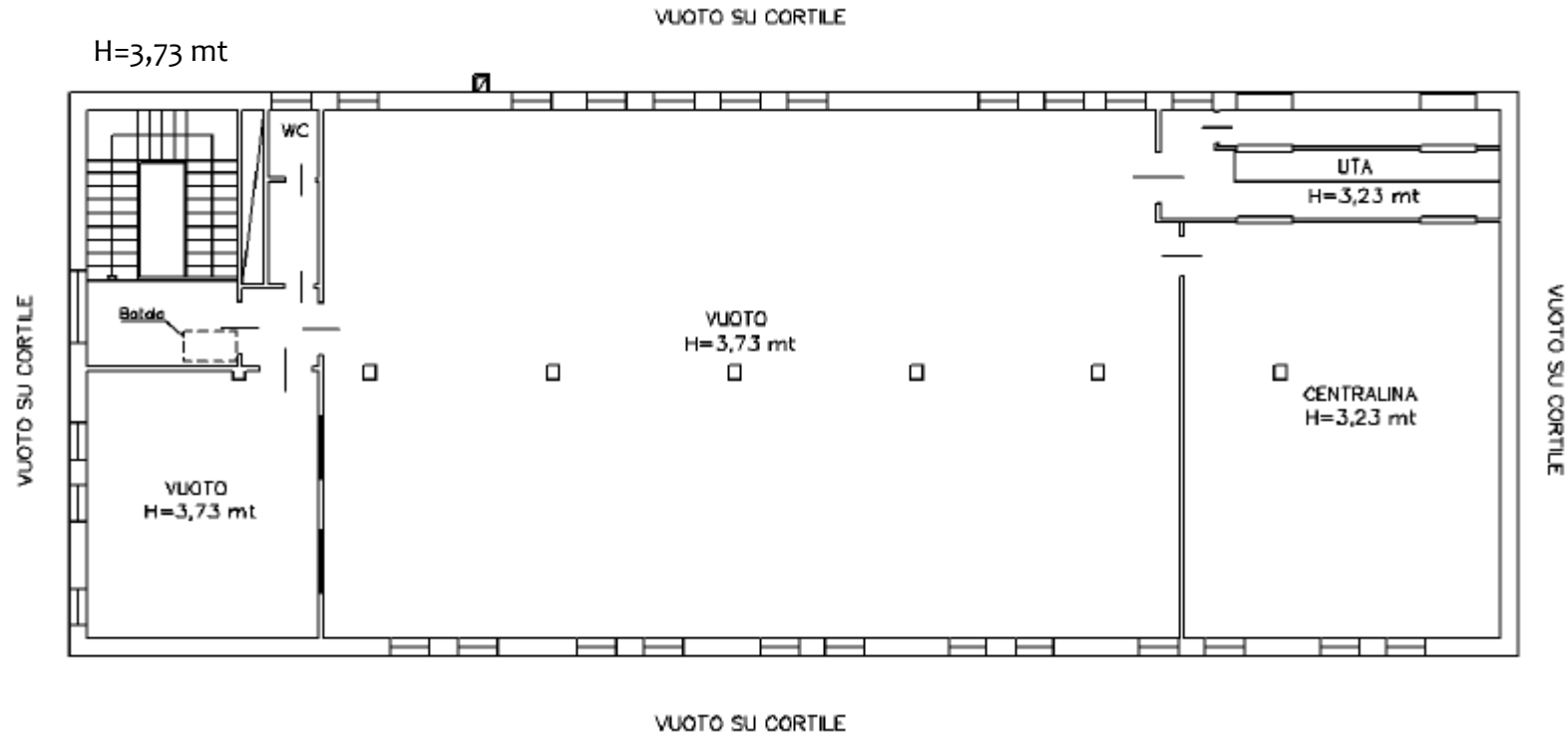


# CENTRALE TELECOM / TELEPHONE EXCHANGE

Via Della Pace, Castelnuovo Magra (SP)

## PLANIMETRIE / FLOOR PLANS

Primo Piano  
First Floor



## Contatti / Contacts

**Per maggiori informazioni / For more information:**

**Realty Lab S.r.l.**

Via Puccini, 3 - 20121 Milan

T + 39 02 87 08 48 50 – F +39 02 8708 4874

[info@realtylab.it](mailto:info@realtylab.it) - [www.realtylab.it](http://www.realtylab.it)

**Roberto Nicosia**

Partner

M +39 335 123 6605

[roberto.nicosia@realtylab.it](mailto:roberto.nicosia@realtylab.it)

**Vanessa Piccolo**

Broker

M +39 342 388 1429

[vanessa.piccolo@realtylab.it](mailto:vanessa.piccolo@realtylab.it)

*Il presente documento è stato predisposto da Realty Lab S.r.l. basandosi su informazioni fornite dalle Proprietà con finalità puramente informative. Esso ha unicamente lo scopo di verificare il possibile interesse in merito agli immobili e non costituisce né un'offerta, né un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico o una sollecitazione all'investimento. Esso non comporta alcun impegno a concludere accordi, né alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Realty Lab o della Proprietà a qualsiasi titolo. Ogni soggetto interessato agli Immobili deve effettuare la propria analisi sugli Immobili e deve verificare la correttezza e l'accuratezza delle informazioni fornite, eseguendo un'indagine autonoma. Realty Lab non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito all'accuratezza e correttezza delle informazioni fornite, e pertanto Realty Lab non potrà avere alcuna responsabilità derivante dall'utilizzo delle suddette informazioni.*