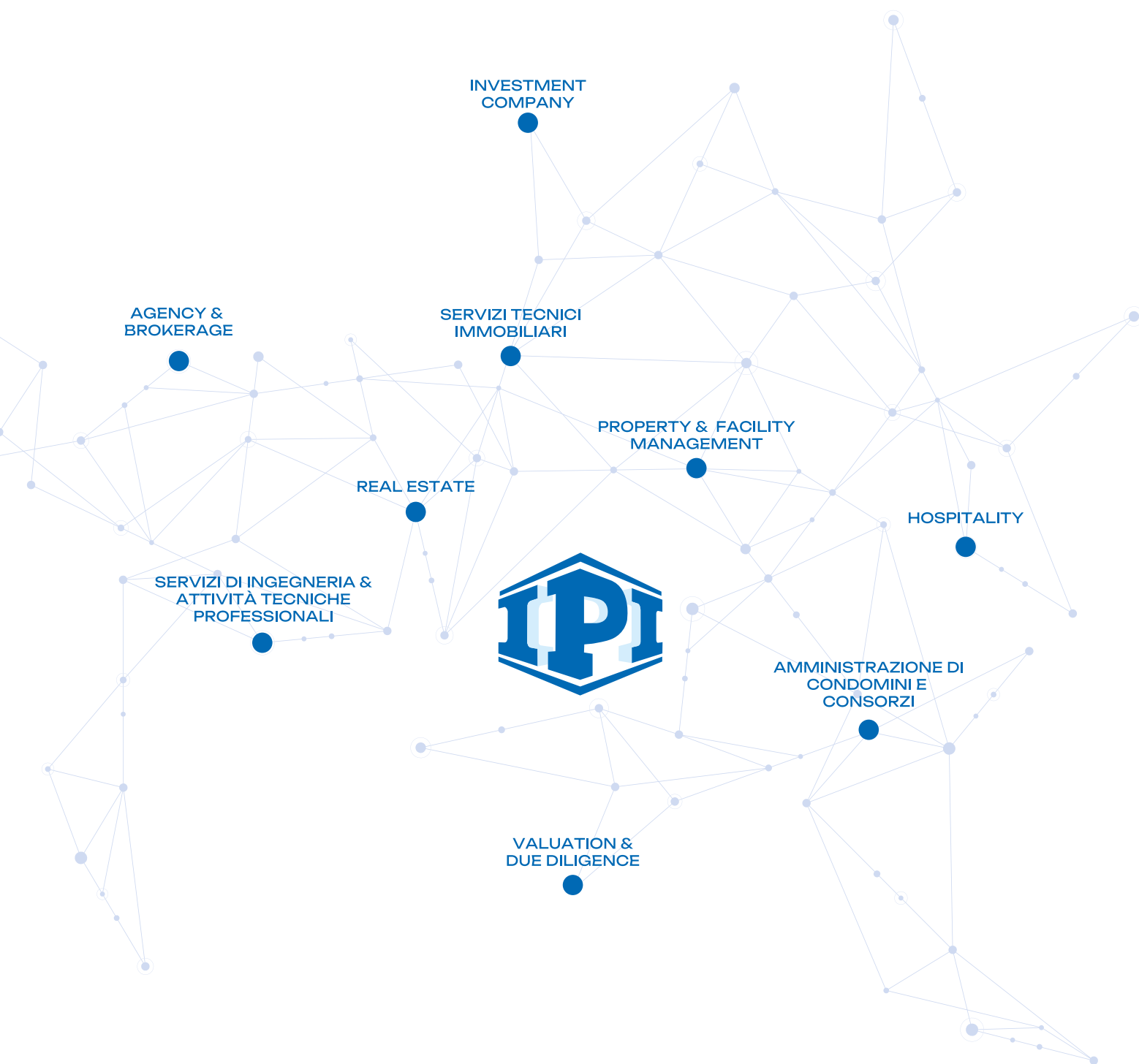




**FULL SERVICE REAL ESTATE NETWORK**

**GRUPPO IPI**



# 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.	IPI Agency	14
08.	IPI Management Services	18
09.	Patrimonio Immobiliare	26
10.	Track Record	32



# 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 12 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 dalla Borsa

**2009**



### 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

**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





# 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

## CAMBI DI DENOMINAZIONE SOCIALE

AGIRE Engineering diventa IPI Engineering, AGIRE diventa IPI MANAGEMENT SERVICES e AGIRE Condominium diventa IPI Condominium

## APERTURA FILIALE di Firenze

**2024**



# La Struttura Societaria





# Una realtà del **Real Estate** Italiano



**€ 20,8M**

Ricavi da Servizi di Agency e  
Advisory



**€ 236,4M**

Patrimonio Immobiliare



**+240**

Risorse Umane dipendenti



**€ 7,6M**

Ricavi da Canoni di Locazione



**€ 107,2M**

Patrimonio Netto



**9**

Sedi sul territorio

Gruppo IPI  
Dati 31/12/2024



# 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 standing in front of a large window at night. The person is looking down at a device in their hands. The window has a grid pattern and shows a view of the city lights outside.

# 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.







## 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, **12** filiali dirette in **9** 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 Agency è in grado di gestire le operazioni immobiliari a 360 gradi.



### MARKETING

Il team marketing sviluppa soluzioni strategiche integrate, occupandosi della pianificazione e gestione di campagne multicanale, promozione su media digitali e tradizionali, e analisi delle performance per ottimizzare la commercializzazione delle operazioni immobiliari.

## AREE DI ATTIVITÀ



Office



Residenziale



Hospitality



Industrial



Frazionamenti & Cantieri



Retail



Capital Market



Advisory



Portfolio  
Management









## **Partner tecnici** per il Real Estate

**IPI Management Services** è la **società di servizi tecnici immobiliari** di IPI. Con oltre 100 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.



## MANAGEMENT SERVICES

### GESTIONE INTEGRATA DEI SERVIZI IMMOBILIARI

Grazie a una concezione integrata dei servizi tecnici e ad un team multidisciplinare di professionisti, IPI Management Services affianca il Cliente in ogni fase dell'investimento immobiliare, assicurando un servizio su misura caratterizzato da una profonda visione d'insieme del progetto.



### I NOSTRI PLUS



#### KNOW HOW

Il valore di IPI Management Services è la somma di 50 anni di storia e delle competenze uniche dei suoi professionisti: un know-how ineguagliabile.



#### PARTNER TECNICI

IPI Management Services lavora concretamente a fianco del Cliente. Essere partecipi degli obiettivi del proprio partner è il suo modus operandi.



#### PRESENZA SUL TERRITORIO

3 sedi principali e la presenza in tutta Italia dei building manager significano più efficienza e costi minori per il Cliente.



#### TAILOR MADE

Servizi su misura del Cliente caratterizzati da una profonda visione d'insieme dei progetti.



#### INDIPENDENZA DA SGR

L'indipendenza da SGR è una caratteristica fondamentale che si traduce in maggiore flessibilità e zero conflitti d'interesse.



#### TECNOLOGIE AVANZATE

IPI Management Services utilizza anche i principali sistemi di gestione di terze parti (Esse.RE, SAP, REF, Yardi).

## UNA RISPOSTA AD OGNI ESIGENZA

IPI Management Services è a fianco del Cliente in ogni fase del ciclo immobiliare.



Property & Facility  
Management



Technical Due Diligence &  
Feasibility Studies



Project & Construction  
Management



Advisory &  
Valuation



## PROGETTAZIONE, AUDIT E SERVIZI TECNICI

**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.

La società ha uno staff di 25 professionisti senior e junior altamente specializzati, e iscritti ai rispettivi ordini professionali, supportati, ove si presenti la necessità, da studi professionali o società specializzate presenti sul territorio con i quali sono stati stretti rapporti consolidati pluriennali. Ha attivato e mantiene il sistema di gestione qualità, conforme agli standard UNI EN ISO 9001 per le attività che svolge.

L'obiettivo della società è assistere i Clienti proprietari di asset immobiliari, nelle fasi di acquisizione, valorizzazione e costruzione, offrendo un'ampia gamma di servizi tecnici e professionali.

## AREE DI ATTIVITÀ



Project & Construction  
Management



Project Monitoring  
Alta Sorveglianza Cantieri



Direzione Lavori Generale  
e Specialistica



Pilotage  
(Turnover e in fase Cantiere)



Studi di Fattibilità  
Development Management



Concept, Progettazione Integrata,  
Validazioni



Technical Advice  
(Consulenze Tecniche, Interventi  
Straordinari, Migliorie e Conformità)



Digital Data Room





## CONDOMINI & CONSORZI

**IPI Condominium**, società specializzata nella **gestione di immobili di tipo condominiale**, nasce dall'esperienza ultratrentennale di IPI Management Services, società leader ed indipendente del settore della gestione immobiliare, per garantire ai propri Clienti un'attenzione e una specializzazione particolare per la gestione degli immobili di tipo condominiale e consortile.

**IPI Condominium** è quindi appositamente strutturata per fornire i propri servizi a tutte le principali tipologie di immobili garantendo un alto livello qualitativo di prestazioni indipendentemente dalle dimensioni e dalla complessità dell'immobile e della gestione, rivolgendosi, in particolar modo, alle esigenze del Cliente per la gestione, sia ordinaria che strategica, delle seguenti tipologie immobiliari:

- Condomini
- Super Condomini e Comparti
- Consorzi di qualunque natura
- Comunioni
- Grandi Complessi Residenziali
- Business Center

La società pienamente operativa nelle seguenti attività:

- Attività consulenziali e strategiche finalizzate all'avvio della gestione
- Attività di amministratori di Condomini e immobili tecnologicamente complessi
- Attività di amministrazione e consulenza per i Centri Direzionali e Commerciali di tipo condominiale e consortile

**IPI Condominium** è inoltre in grado di erogare una serie di servizi preventivi alla nascita o costituzione di un Condominio, Supercondominio, Consorzio, Comunione, ecc.

I servizi preventivi sono riferiti a una serie di consulenze che pochi operatori del mercato sono in grado di proporre con risorse proprie e sono relative prevalentemente a:

- Analisi realtà esistenti
- Nuove realizzazioni
- Servizi specialistici e attività professionali

## AREE DI ATTIVITÀ



Gestione Condomini



Servizio Contabile



Servizio Gestione  
Assicurazione e Sinistri



Gestione  
Patrimoniale



Analisi Realtà  
Esistenti



Gestione Nuove  
Realizzazioni



Un Gruppo  
Immobiliare con  
un **patrimonio  
proprio**

# Patrimonio Immobiliare

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI, diversificato per destinazione d'uso e localizzazione, è composto da importanti immobili a reddito, da aree e complessi in valorizzazione e sviluppo e da immobili oggetto di trading.



# Patrimonio Immobiliare

## LINGOTTO

Da oltre 20 anni la realtà del Lingotto continua a crescere, sino a essere diventata il simbolo del terziario avanzato della città di Torino.

Le molteplici funzioni odierne sono in continua espansione e mantengono la centralità del Lingotto nella vivace vita culturale di Torino: NEXTTO, il Polo Uffici appena rinnovato, i due hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto ed NH Torino Lingotto Congress, il Centro Congressi, il cinema multisala, negozi e ristoranti della galleria commerciale, il primo storico Eataly e il futuristico Green Pea, la Facoltà del Politecnico e la Dental School.

Tra le caratteristiche più apprezzate un'ampia area verde interna, denominata "il Giardino delle Meraviglie". La ex pista di collaudo ospita oggi la Pinacoteca Giovanni e Marella Agnelli, con il tetto in cristallo schermato dalla luce diretta grazie alle pale frangisole del "Tappeto Volante" e la Bolla, una scenografica sala riunioni realizzata in vetro in copertura, con adiacente eliporto.

[Un centro che si espande sempre più, e continua a farlo anche grazie ad IPI.](#)







**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 (36.000 mq uffici e 5.000 mq magazzini), riqualificati dal Gruppo IPI, in linea con i migliori standard europei, oggi quasi interamente locati.

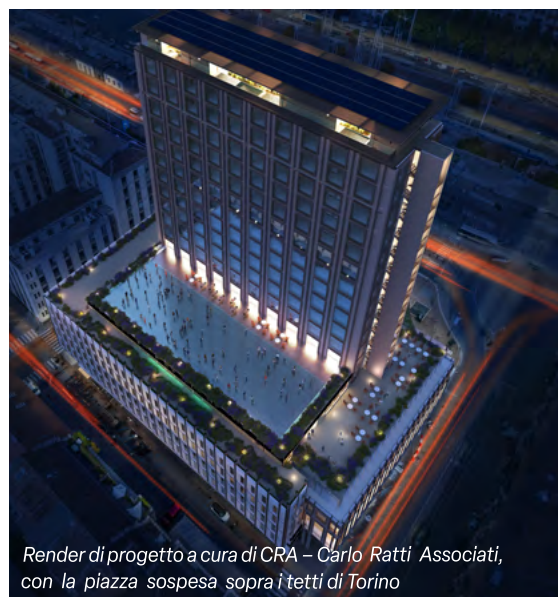


## Palazzo Ex-Rai

Via Cernaia, 33 - Torino

L'immobile, già sede della Direzione Generale della RAI, non è utilizzato dal 2014 ed occupa un isolato delimitato da Via Cernaia (nord), Via Ruffini (sud), Via Guicciardini (est) e P.zza XVIII Dicembre (ovest); gli accessi sono in Via Cernaia e Via Ruffini.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture e di servizi di interesse pubblico, ed è caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione terziaria e residenziale, molti dei quali di tipologia signorile e di epoca di costruzione ottocentesca.



L'edificio, realizzato nel 1966 su progetto di Domenico Morelli e Aldo Morbelli, è uno dei più alti e visibili di Torino, con 18 livelli fuori terra, 3 piani interrati e 72 m di altezza. Ha una superficie di circa **28.600 mq** lordi, di cui 20.400 mq fuori terra, ed ha una volumetria totale di circa 118.700 mc, di cui 82.200 fuori terra e 36.500 entro terra.

L'intervento proposto, da attuarsi tramite Scheda di Piano, è un progetto di riqualificazione urbana che, partendo dalla bonifica dell'amianto presente, ha l'obiettivo di ottenere un moderno palazzo di alto standard qualitativo, nonché di restituire a Torino un pezzo di città abbandonato da oltre un decennio ancorché ubicato in una posizione strategica.

La riqualificazione sarà effettuata con l'obiettivo di ottenere le più elevate certificazioni di sostenibilità (LEED / BREEAM e WELL) e nel rispetto dei moderni parametri ESG.

# Villa Monplaisir

Marentino - Torino



Superficie lorda terreno

**216.000 mq**

Superficie lorda fabbricati

**8.000 mq**



Destinazione

USI DIVERSI



# Manzoni 44

Via Manzoni, 44 - Milano



Superficie lorda

**1.200 mq**



Destinazione

RESIDENZIALE



# Marghera

Via Vincenzo Brunacci, 32 - Venezia



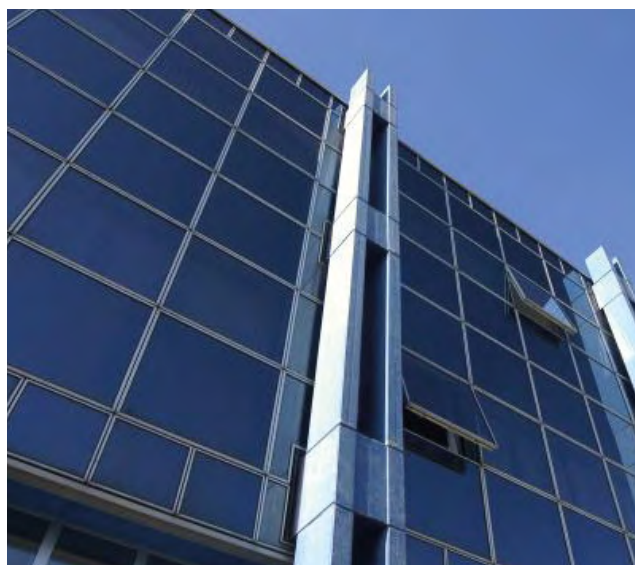
Superficie lorda

**7.600 mq**



Destinazione

DIREZIONALE





# Villa Pallavicino

Via Pietro Chiesa 1, Genova



Superficie lorda

**3.100 mq**



Destinazione

DIREZIONALE



# Padova

Via Uruguay, 30 - Padova



Superficie lorda

**5.800 mq**



Destinazione

DIREZIONALE



# Bologna

Via Darwin, 4 - Bologna



Superficie lorda

**20.700 mq**



Destinazione

DIREZIONALE











# Track Record

A seguire si riportano alcune delle recenti operazioni più significative che hanno coinvolto a vario titolo le diverse società del Gruppo.

# 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.

**IPI Management Services:**

Project management e direzione lavori

**IPI Agency:**

Commercializzazione



Palazzo Novecento ha ottenuto la prestigiosa certificazione LEED livello Platinum, il più alto livello previsto da LEED. Più precisamente, LEED BD+C v4 Multifamily Midrise è la certificazione specifica per edifici residenziali plurifamiliari; Palazzo Novecento è il primo progetto Europeo e uno tra i pochissimi a livello internazionale ad aver ottenuto il livello Platinum.



Proprietà

**PROGETTO 101**



# 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.

**IPI Agency:**

Commercializzazione



Proprietà

**EMMEGIBI**



# 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.

**IPI Management Services:**

Project management e direzione lavori

**IPI Agency:**

Commercializzazione



Proprietà

**ISI**


# Leopoldine

Comuni di Cortona e Castiglion Fiorentino (AR) in Val di Chiana



 N edifici rurali  
**21**

 Stato  
**In corso**

 Co-investimento ai fini della valorizzazione di 21 edifici rurali, per una superficie complessiva pari a ca. 34.000 mq, in diverso stato manutentivo e conservativo.

Progetto a medio-lungo termine: prevede nelle prime fasi il recupero e la trasformazione di 3 edifici, tra cui quello di più grandi dimensioni, per un totale di ca. 10.400 mq, in una struttura turistico-ricettiva con un primario operatore del settore alberghiero.

**IPI Management Services:**

Coordinamento, progettazione, project management e direzione lavori

**IPI Agency:**

Commercializzazione



Proprietà

**Santa Cortona Resort Srl / Leopoldine Srl**

Le società del Gruppo IPI



IPI S.p.A.  
[ipi-spa.com](http://ipi-spa.com)

IPI AGENCY S.r.l.  
[ipi-agency.com](http://ipi-agency.com)

IPI Management Services S.p.A.  
[ipi-ms.com](http://ipi-ms.com)

IPI ENGINEERING S.r.l.  
[ipi-engineering.com](http://ipi-engineering.com)

IPI CONDOMINIUM S.r.l.  
[ipi-condominium.com](http://ipi-condominium.com)

LINGOTTO HOTELS  
[lingotto-hotels.com](http://lingotto-hotels.com)

NEXTTO  
[nextto-lingotto.com](http://nextto-lingotto.com)

Il Gruppo IPI su:







Via Nizza 262/59 - Lingotto - 10126 Torino

**011 4277111**

[www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)