

Global Legal Chronicle® Italia

Cromwell acquisisce due asset logistici in Lombardia

GLC globallegalchronicle.com/italia/cromwell-acquisisce-due-asset-logistici-in-lombardia/

View all posts by Paolo Bossi

May 10, 2022



Nell'ambito dell'operazione Cromwell Property Group è stato assistito da K&L Gates, Yard Reaas e da Greenberg Traurig Santa Maria e **Pirola Pennuto Zei & Associati**. Lo Studio Legale Villani ha assistito il fondo Polis Fondi.

Cromwell Property Group ha completato, per conto di Cromwell European REIT (CEREIT), l'acquisizione di due asset industriali/logistici in Lombardia per un totale di 51 milioni di euro.

Il primo, un asset di 63.221 mq situato su un sito di 99.760 mq, si trova a Vittuone, a 25 chilometri a ovest del centro di Milano, vicino all'autostrada A4 Torino-Trieste. Ristrutturato nel 2021, è costituito da un edificio principale per attività industriali e da diversi edifici per uffici annessi e distaccati, ed è interamente locato ad ABB.

Il secondo asset, situato in provincia di Brescia, comprende due edifici con 44.644 mq di superficie su un sito di 74.533 mq ed è attualmente occupato da Bialetti Industrie SpA, con un contratto di locazione a lungo termine di 12 anni.

Cromwell Property Group è stato assistito da K&L Gates con un team coordinato dal partner Francesco Sanna, coadiuvato dalla senior associate Agnese Schinelli e dal trainee Davide Santoro, occupandosi di tutti gli aspetti di diritto immobiliare e commerciale dell'operazione, incluse le complesse fasi di due diligence e di negoziazione

dei documenti contrattuali relativi alla compravendita, mentre il team guidato dalla partner Vanessa Boato, dall'associate Tania Ciccarese e dalla trainee Roberta Altamura si è occupato degli aspetti di diritto urbanistico e autorizzativi dell'operazione.

Yard Reaas ha assistito Cromwell negli aspetti relativi alle analisi tecniche e ambientali dell'operazione con un team guidato da Giuseppe Gullà per gli aspetti di trasferibilità e da Zaira Zimmitti per i temi ESG e Ambientali.

Lo Studio Legale Villani ha assistito il fondo Polis Fondi Sgr PA, proprietario dell'asset di Vittuone, con un team guidato da Paolo Federico Villani.

Nell'acquisizione dell'asset Bialetti, Cromwell è stato assistito da Greenberg Traurig Santa Maria per gli aspetti legali con un team composto dal partner Federico Barbàra e dalle associate Valentina Bartolini e Federica Pianta, e da **Pirola Pennuto Zei & Associati** per gli aspetti fiscali con un team composto dal partner Claudio Schettini coadiuvato dall'associate partner Federico Signorini e dall'associate Nicholas Niola.

Involved fees earner: Federico Barbàra – Greenberg Traurig Santa Maria; Valentina Bartolini – Greenberg Traurig Santa Maria; Federica Pianta – Greenberg Traurig Santa Maria; Roberta Altamura – K&L Gates; Vanessa Boato – K&L Gates; Tania Ciccarese – K&L Gates; Francesco Sanna – K&L Gates; Davide Santoro – K&L Gates; Agnese Schinelli – K&L Gates; Nicholas Niola – Pirola Pennuto Zei & Associati; Claudio Schettini – Pirola Pennuto Zei & Associati; Federico Signorini – Pirola Pennuto Zei & Associati; Paolo Villani – Villani Studio Legale;

Law Firms: Greenberg Traurig Santa Maria; K&L Gates; **Pirola Pennuto Zei & Associati;** Villani Studio Legale;

Clients: Cromwell Property Group; Polis Fondi Sgr;

CROMWELL ACQUISTA DUE ASSET LOGISTICI IN LOMBARDIA PER 51 MILIONI. GLI STUDI



9 maggio 2022

Category: [Real Estate](#)

Tags: [Cromwell](#), [dx1](#), [Greenberg Traurig Santa Maria](#), [K&L Gates](#), [Pirola Pennuto Zei & Associati](#), [Villani](#)

Cromwell Property Group ha completato, per conto di **Cromwell European REIT**, l'acquisizione di due asset industriali/logistici in Lombardia per un controvalore totale di 51 milioni di euro.

Il primo, un asset di 63.221 mq situato su un sito di 99.760 mq, si trova a Vittuone, a 25 chilometri a ovest del centro di Milano, vicino all'autostrada A4 Torino-Trieste. Ristrutturato nel 2021, è costituito da un edificio principale per attività industriali e da diversi edifici per uffici annessi e distaccati, ed è interamente locato ad ABB.

Il secondo asset, situato in provincia di Brescia, comprende due edifici con 44.644 mq di superficie su un sito di 74.533 mq ed è attualmente occupato da Bialelli Industrie, con un contratto di locazione a lungo termine di 12 anni.

I professionisti

Cromwell Property Group è stato assistito da **K&L Gates** con un team coordinato dal partner **Francesco Sanna** (nella foto a sinistra), coadiuvato dalla senior associate **Agnese Schinelli** e dal trainee **Davide Santoro**, occupandosi di tutti gli aspetti di diritto immobiliare e commerciale dell'operazione, incluse le complesse fasi di due diligence e di negoziazione dei documenti contrattuali relativi alla compravendita, mentre il team guidato dalla partner **Vanessa Boato**, dall'associate **Tania Ciccacese** e dalla trainee **Roberta Altamura** si è occupato degli aspetti di diritto

urbanistico e autorizzativi dell'operazione.

Yard Reaas ha assistito Cromwell negli aspetti relativi alle analisi tecniche e ambientali dell'operazione con un team guidato da Giuseppe Gullà per gli aspetti di trasferibilità e da Zaira Zimmitti per i temi ESG e Ambientali.

Lo studio legale **Villani** ha assistito il fondo Polis Fondi sgr, proprietario dell'asset di Vittuone, con un team guidato da **Paolo Federico Villani**.

Nell'acquisizione dell'asset Bialetti, Cromwell è stato assistito da **Greenberg Traurig Santa Maria** per gli aspetti legali con un team composto dal partner **Federico Barbàra** (nella foto al centro) e dalle associate **Valentina Bartolini** e **Federica Pianta**, e da **Pirola Pennuto Zei & Associati** per gli aspetti fiscali con un team composto dal partner **Claudio Schettini** (nella foto a destra) coadiuvato dall'associate partner **Federico Signorini** e dall'associate **Nicholas Niola**.

Nella foto in allegato, da sinistra: Francesco Sanna, Federico Barbàra e Claudio Schettini.

Gli advisor nell'acquisizione da parte di Cromwell di due asset logistici in Lombardia

[lawtalks.it/gli-advisor-nellacquisizione-da-parte-di-cromwell-di-due-asset-logistici-in-lombardia](https://www.lawtalks.it/gli-advisor-nellacquisizione-da-parte-di-cromwell-di-due-asset-logistici-in-lombardia)

Sandalee Hewapura

9 maggio 2022

MILANO – 9 maggio 2022

Cromwell Property Group ha completato, per conto di Cromwell European REIT (CEREIT), l'acquisizione di due asset industriali/logistici in Lombardia per un totale di 51 milioni di euro.



Il primo, un asset di 63.221 mq situato su un sito di 99.760 mq, si trova a Vittuone, a 25 chilometri a ovest del centro di Milano, vicino all'autostrada A4 Torino-Trieste. Ristrutturato nel 2021, è costituito da un edificio principale per attività industriali e da diversi edifici per uffici annessi e distaccati, ed è interamente locato ad ABB.

Il secondo asset, situato in provincia di Brescia, comprende due edifici con 44.644 mq di superficie su un sito di 74.533 mq ed è attualmente occupato da Bialetti Industrie SpA, con un contratto di locazione a lungo termine di 12 anni.

Cromwell Property Group è stato assistito da **K&L Gates** con un team coordinato dal partner **Francesco Sanna**, coadiuvato dalla senior associate **Agnese Schinelli** e dal trainee **Davide Santoro**, occupandosi di tutti gli aspetti di diritto immobiliare e commerciale dell'operazione, incluse le complesse fasi di due diligence e di negoziazione dei documenti contrattuali relativi alla compravendita, mentre il team guidato dalla partner **Vanessa Boato**, dall'associate **Tania Ciccarese** e dalla trainee **Roberta Altamura** si è occupato degli aspetti di diritto urbanistico e autorizzativi dell'operazione.

Yard Reaas ha assistito Cromwell negli aspetti relativi alle analisi tecniche e ambientali dell'operazione con un team guidato da **Giuseppe Gullà** per gli aspetti di trasferibilità e da **Zaira Zimmitti** per i temi ESG e Ambientali.

Lo **Studio Legale Villani** ha assistito il fondo **Polis Fondi Sgr PA**, proprietario dell'asset di Vittuone, con un team guidato da **Paolo Federico Villani**.

Nell'acquisizione dell'asset Bialetti, Cromwell è stato assistito da **Greenberg Traurig Santa Maria** per gli aspetti legali con un team composto dal partner **Federico Barbàra** e dalle associate **Valentina Bartolini** e **Federica Pianta**, e da **Pirola Pennuto Zei & Associati** per gli aspetti fiscali con un team composto dal partner **Claudio Schettini** coadiuvato dall'associate partner **Federico Signorini** e dall'associate **Nicholas Niola**.

Cromwell Property compra in due immobili logistici nelle aree di Milano e Brescia per 51 mln euro

bebeez.it/real-estate-2/cromwell-property-compra-in-due-immobili-logistici-nelle-aree-di-milano-e-brescia-per-51-mln-euro



Cromwell Property Group ha completato, per conto di **Cromwell European REIT (CEREIT)**, l'acquisizione di **due asset industriali/logistici** in Lombardia per un controvalore totale di 51 milioni di euro (si veda [qui il comunicato stampa](#) e [qui la presentazione agli investitori](#)), nell'ambito di un'operazione più ampia che ha visto Cromwell acquisire un portafoglio complessivo di **6 asset logistici** distribuiti tra **Italia, Germania, Olanda e Regno Unito** del valore complessivo di **126,1 milioni di euro** (si veda [qui il comunicato stampa](#)).

In particolare, a proposito dei due asset italiani, uno si trova a **Vittuone (Milano)**, è interamente locato alla multinazionale elettrotecnica svizzero-svedese **ABB** ed è stato pagato **26,5 milioni di euro**, sulla base di una valutazione indipendente di CBRE di inizio febbraio di 29,4 milioni. A venderlo è stato un fondo gestito da **Polis Fondi sgr**. Il complesso immobiliare è di 63.221 mq ed è situato su un sito di 99.760 mq. Ristrutturato nel 2021, è costituito da un edificio principale per attività industriali e da diversi edifici per uffici annessi e distaccati. Vittuone è a 25 chilometri a ovest del centro di Milano, vicino all'autostrada A4 Torino-Trieste.

Il secondo asset è invece situato a **Coccaglio (Brescia)**, è interamente locato a **Bialetti**, noto produttore di caffettiere, piccoli elettrodomestici e strumenti di cottura, ed è stato pagato **24,5 milioni**, sulla base di una valutazione di CBRE di 30,6 milioni di fine novembre 2021. Il complesso immobiliare comprende due edifici con 44.644 mq di superficie su un sito di 74.533 mq.

Cromwell Property Group è stato assistito per l'acquisizione del complesso di Vittuone dai legali di K&L Gates, mentre Yard Reaas ha assistito Cromwell negli aspetti relativi alle analisi tecniche e ambientali dell'operazione. Infine lo studio legale Villani ha assistito il

fondo di Polis Fondi sgr, venditore dell'asset. Nell'acquisizione dell'asset Bialetti, invece, Cromwell è stato assistito dai legali di Greenberg Traurig Santa Maria e da **Pirola Pennuto Zei & Associati** per gli aspetti fiscali.

L'acquisizione degli immobili italiani è stata annunciata da Cromwell contestualmente all'acquisizione di un immobile logistico in Germania a Jena, interamente locato ad **Abbott Diagnostics**, per un controvalore complessivo di 68,1 milioni di euro, a cui si sono aggiunte poi come detto altre acquisizioni in Olanda e Regno Unito per arrivare all'investimento complessivo da 126,1 milioni. Commentando le acquisizioni italiane e tedesca, **Simon Garing**, ceo di CEREIF, ha detto: "Il nostro team esperto e sul campo ha reperito e assicurato gli investimenti a un rendimento medio favorevole del NOI (Net Operating Income, ndr) del 6,8%, cioè del 12,7% al di sotto della valutazione indipendente, con un WALE (Weighted Average Lease Expiry, ndr) di 5,4 anni. Le proprietà sono completamente affittate alle aziende globali ABB, Bialetti e Abbott Diagnostics. Le acquisizioni fanno parte della pipeline avanzata da 100 milioni di euro che abbiamo annunciato con i risultati di fine 2021 di CEREIF e rafforzano ulteriormente la scala industriale/logistica leggera di CEREIF nei principali paesi dell'Europa occidentale. L'aggiunta di queste proprietà porta il portafoglio di CEREIF a una ponderazione industriale/logistica leggera del 43%4, in linea con la strategia dichiarata dall'asset manager di orientarsi verso una ponderazione maggioritaria in questo settore".