

Titolo della tesi: **Due Diligence tecnica e valutazione.**

**Il caso di studio di un immobile ad uso produttivo con Analisi Ambientale di fase II**

Autrice: Laura Labianca

## **Abstract**

### **ITALIANO**

Il settore immobiliare è caratterizzato da un periodo di forte espansione, non solo in termini economici, ma anche e soprattutto in termini di complessità delle operazioni in atto. Agli investitori più o meno specializzati è richiesta una rilevante selettività, mirata a evidenziare le occasioni migliori in termini di profilo rischio/rendimento, come pure a mitigare le immancabili criticità della transazione. E' proprio in quest'ottica che si inserisce la *due diligence* nel settore immobiliare (o real estate). Le attività di *due diligence* sono finalizzate a porre in essere un processo conoscitivo sullo stato documentale, consistenziale, manutentivo e reddituale di un asset (o di un intero patrimonio immobiliare) per delinearne il valore attuale e potenziale, la capacità intrinseca di produrre reddito e/o incrementare quello attuale. Gli aspetti procedurali della *due diligence*, hanno solitamente una struttura che comprende delle fasi ben definite: analisi dello stato di fatto (analisi documentale, calcolo delle consistenze); verifica della conformità e stima dei costi. Il tutto è integrato con la valutazione. Nel presente lavoro di tesi si è cercato di descrivere il processo di *due*

### **ENGLISH**

The Real Estate sector is presently characterised by a period of strong growth, not only in economic terms but also in the complexity of the number of transactions currently taking place. To the investors in the market, both those experienced and inexperienced, seeking to identify those investments which offer the best risk/return as well as to mitigate the possible pitfalls and problems, must proceed with a degree of selectivity and careful analysis. It is precisely in these circumstances which the Due Diligence analysis assumes an important role in a Real Estate context. A Due Diligence analysis undertakes a process of reviewing the documentation, physical dimensions, maintenance condition and income producing capabilities of an asset and/or an entire portfolio, in order to identify the actual value as well as the potential value, the intrinsic factors that lead to producing income and/or increasing the income producing factors. A due diligence analysis maintains a structure that has the phases of analysis clearly defined: analysis of the present position (documentation analysis and calculation of the physical dimensions), confirmation of the compliance to present

diligence tecnico - ambientale applicandolo al caso di studio di un immobile ad uso produttivo.

L'incarico di DD è stato commissionato da una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per un eventuale apporto dell'immobile all'interno di un fondo immobiliare. Per rispondere alle particolari esigenze del cliente si è cercato di porre una particolare attenzione alla determinazione del valore di mercato nell'attuale situazione locativa, del valore di mercato nello stato libero e disponibile, del costo di ricostruzione a nuovo. Nel caso specifico si è affrontata la determinazione del valore di una volumetria edificabile residua. La presenza di materiali pericolosi contenenti amianto e/o fibre artificiali vetrose nell'immobile ha richiesto, inoltre, un ulteriore approfondimento dell'indagine ambientale.

regulations and and estimation of costs relating to achieving compliance.

This analysis is an integral part of the overall valuation of a real estate asset/portfolio.

This Thesis will seek to elaborate the process of undertaking a technical/environmental Due Diligence analysis relating to an Industrial property. The Due Diligence analysis has been requested by a SGR for an eventual inclusion of the property within a Real Estate Fund. In order to satisfy the specific requests of the Client, particular attention has been placed on the determination of the Market value of the premises in its present leased situation, determination of the Market Value as vacant possession, and determination of the replacement value as newly constructed. In addition, a further analysis was undertaken to determine the residual value of unbuilt land. The discovery of toxic and dangerous substances during the analysis resulted in the addition of an environmental analysis. Toxic and dangerous substances, such as asbestos and artificial vitreous fibres, affect the Valuation of the property as well as the rectifications costs in order to achieve compliance.