

Titolo della tesi: **Il "Property Management" di un portafoglio immobiliare: il caso studio delle Gallerie Commerciali ad insegna "Winmarkt" localizzate in Romania.**

Autore: Gianluca Martora

Abstract

ITALIANO

L'attività di "property management" vista come strumento nel coordinamento delle attività di carattere tecnico-amministrativo necessarie per la gestione di un portafoglio immobiliare, attraverso la pianificazione delle azioni atte alla valorizzazione degli asset e alla massimizzazione della profittabilità degli stessi (a mezzo dell'incremento degli affitti), il controllo dei costi e l'implementazione del livello di manutenzione del singolo edificio all'interno di un processo di incremento del valore del patrimonio in sinergia con la strategia dell'Investimento.

Nello specifico la digressione verterà sul caso studio dell'acquisizione da parte di un Gruppo Immobiliare Italiano di un portafoglio composto da nr. 15 Gallerie Commerciali distribuite sull'intero territorio della Romania il quale, partendo da un'analisi di Due Diligence pre-acquisitiva (attività conoscitiva), metterà in evidenza la potenzialità di un'implementazione di valore attraverso lo strumento di "property management" prevedendo, nell'ambito della presa in carico degli immobili, la programmazione delle manutenzioni e la completezza delle analisi propedeutiche alla definizione delle strategie di valorizzazione del perimetro degli immobili commerciali attraverso scenari di dismissione, affinamento della gestione e valorizzazione attraverso le ristrutturazioni.

ENGLISH

The "property management" as tool for the coordination of technical and administrative activities necessary for the management of a real estate port-folio, through the planning of the actions aimed to enhance the assets and maximizing the profitability of themselves (with the rent-roll increasing), the cost control and implementation of the maintenance level for each single building in a process of increasing of the value in synergy with the strategy of the investment.

Specifically, the review will be focused on the case study of the acquisition, from a real estate Company, of a portfolio including nr. 15 Commercial Galleries distributed throughout Romania on which, starting from a pre-purchase Due Diligence analysis (learning activities), will highlight the potentiality of implementation of value through the "property management activities, under the take-over of buildings, the planning of the maintenance activities and complete preliminary analysis of the strategies for enhancing the perimeter of the assets through scenarios disposal, management and enhancement considering the renovation.