

Titolo della tesi: **La Due Diligence immobiliare ed il Market Value: metodi ed applicazioni**

Autrice: Cristina Panzini

Abstract

ITALIANO

Oggetto del presente lavoro è descrivere il processo di redazione di **due diligence**, corredato, anche, dal **market value**. Il termine *due diligence*, di chiara origine anglosassone, è l'abbreviazione di "**due diligence review**" e potrebbe essere tradotta come "diligenza dovuta" da un professionista, che svolge un incarico professionale affidatogli dal cliente. Si definisce, quindi, **due diligence immobiliare** il processo di indagine di un immobile che unisce la verifica dello stato di fatto con quella documentale e normativa. Fine del procedimento è poter dare un giudizio di conformità all'immobile, attraverso l'analisi congiunta dei documenti e dello stato di fatto, originando, quindi, una diagnosi, a cui, nel caso di mancata conformità, segue una prognosi, cioè la stima dei costi di adeguamento.

L'analisi riguarda la *documentazione amministrativa, urbanistica ed edilizia, catastale, strutturale, impiantistica (impianto termico, meccanico, elettrico), ambientale e prevenzione incendi*.

Qualora il bene oggetto della *dd*, sia sottoposto ad una compravendita, appare necessario ed imprescindibile riuscire ad

ENGLISH

Aim of the work is to describe how to draw up a "due diligence" process in association with market value analysis. The word "due diligence" comes from English language and is the shortened form of "due diligence review". This word could be translated by the Italian "diligenza dovuta" by a technician who develops a work, charged by a customer. Therefore, is it possible to define "real estate due diligence" as an enquiry process of an asset that join many aspects of an examination, i.e. documental, regulatory and the state of fact.

There is a double target in this process, the first is to supply a compliance judgement for the property, the second is to carry out an evaluation of the adjustment costs in order to bring back to the compliance a property.

DD report is focused on administrative, urbanistic, building, cadastral, structural, building system, environmental and fire prevention documental analysis.

If a buy and selling contract is on course for the real estate, is absolute necessary find the right market value (i.e. the most likely price for the transfer between a buyer and a seller, without any constraint) with an appraisal procedure.

attribuirgli il giusto *Valore di Mercato* (il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile tra una parte cedente e una acquirente, entrambe senza costrizione), attraverso una *Valutazione*.

Le metodologie valutative utilizzate sono molteplici: *metodo del mercato o comparativo (market approach)*, *metodo del reddito (income approach)*, *metodo del costo (cost approach)*, *metodo della trasformazione (development approach)*

Caso esemplificativo, qui riportato, è la due diligence immobiliare ed il market value di un complesso logistico sito a Piacenza, da apportare ad un fondo immobiliare. Da sottolineare, l'importanza dell'analisi ambientale, e soprattutto dell'accertamento della conformità del rendimento energetico dell'immobile, a conferma dell'attenzione della Società alle evoluzioni, agli aggiornamenti ed alle modifiche della normativa.

Many evaluation methods are used as, market approach, income approach, cost approach and development approach.

The following example is a real estate due diligence and market value of a logistic asset, located in Piacenza, that will be added in a real estate fund. It is also important to stress the role of environmental analysis and energy meter evaluation (power energy certification), in confirmation of the Company attention for any law evolution, changing or developing.