


La Due Diligence Immobiliare



Geom. Maurizio Rulli

24/11/2023

- 
- Obiettivi della Due Diligence;
 - Promotori della Due Diligence;
 - Documentazione necessaria e corrispondenze con lo stato di fatto;
 - Profilo del Professionista redattore della Due Diligence;
 - Attività da svolgere;
 - Conclusioni e considerazioni.

Obiettivi della Due Diligence

Il processo di *Due Diligence* si inserisce nel contesto della valorizzazione immobiliare tramite il suo obiettivo principale, **che è quello di stabilire**, attraverso l'analisi amministrativa, catastale, urbanistica ed edilizia, strutturale, tecnico-impiantistica, ambientale, di sicurezza ed igiene sul lavoro, **la conformità degli immobili, degli impianti e delle attività svolte** ai requisiti normativi vigenti al momento dell'indagine.

Obiettivi della Due Diligence

La qualità delle informazioni è determinante ai fini della valorizzazione immobiliare, devono essere il più possibile affidabili ed esaustive.

Obiettivi della Due Diligence

Nella valorizzazione immobiliare la *Due Diligence* consente di “conoscere ed apprezzare” il rischio di investimento immobiliare.

Obiettivi della Due Diligence

La trasparenza e l'affidabilità di una *Due Diligence* sullo stato di un immobile è un elemento prezioso per la sua gestione e per cogliere opportunità di miglioramento dello stesso immobile.

Obiettivi della Due Diligence

La finalità della *Due Diligence* immobiliare è quella di individuare i punti di forza e di debolezza di una possibile transazione/operazione immobiliare.

Promotori della Due Diligence

Le figure che possono essere interessate ad una *Due Diligence* immobiliare possono essere:

- Venditore/acquirente;
- Locatore/locatario;
- Investitore;
- Imprenditore.

Documentazione necessaria

La *Due Diligence* immobiliare è un'indagine sullo "stato" dell'immobile, quindi la documentazione necessaria è tutta quella relativa all'edificio, partendo dal progetto e successivi titoli edilizi, passando per la documentazione catastale, fino alle progettazioni e certificazioni degli impianti, delle strutture, della prevenzione incendi, dell'acustica, ecc.

Profilo del Professionista

La *Due Diligence* è un'attività che attinge dal contributo di più discipline e quindi richiede competenze trasversali.

Oltre alle conoscenze tecniche, necessitano quelle legali e amministrative, economico-finanziarie nonché quelle gestionali.

Attività da svolgere

In linea generale, le attività possono essere riassunte in tre punti:

- Il conferimento dell'incarico;
- Gli accertamenti (esame della documentazione, svolgimento delle indagini mediante ispezioni e verifiche, calcolo costi, ecc.);
- Redazione del rapporto finale di *Due Diligence*.

Attività da svolgere

Entrando nel particolare, le attività da svolgere prima della redazione del rapporto finale di *Due Diligence* sono:

- Analisi della titolarità;
- Analisi catastale;
- Analisi urbanistica ed edilizia;
- Analisi strutturale;
- Analisi degli impianti tecnici;
- Analisi del certificato di prevenzione incendi;

Attività da svolgere

- Analisi ambientale;
- Analisi dello stato manutentivo;
- Esame della documentazione (studio della documentazione prodotta dal committente per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte);
- Indagini (accesso ai pubblici uffici o presso terzi, per acquisire o integrare la documentazione che non è stata prodotta dal committente).

Attività da svolgere

La fase successiva degli accertamenti comprende:

- Ispezione (accesso all'immobile e, in base all'incarico ricevuto, esame dello stato mediante rilievi);
- Verifiche (esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto dell'immobile);
- Calcolo dei costi (nell'ipotesi di non conformità bisognerà determinare la quantificazione dei costi necessari affinché quanto analizzato possa risultare conforme).

Conclusioni e considerazioni

Tutte le operazioni svolte termineranno con l'espressione di un giudizio certo: conformità totale, conformità parziale, non conformità.

Conclusioni e considerazioni

In ultimo, c'è la stesura del rapporto di *Due Diligence*, suddiviso in diverse parti.

Per ogni singolo documento vanno segnalate l'esistenza, la validità e gli eventuali vincoli o limitazioni, va stilato un elenco della documentazione acquisita presso gli uffici pubblici o prodotta dalla parte, va indicata la data dell'ispezione ed il mandato ricevuto.

Conclusioni e considerazioni

Deve essere motivato il giudizio in ordine alla comparazione tra lo stato documentale e lo stato di fatto dell'immobile, la quantificazione degli oneri necessari per eliminare le eventuali non conformità, una sintesi conclusiva dell'indagine.

Si devono, infine, evidenziare le eventuali condizioni limitanti del mandato.



Grazie per l'attenzione