

# 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***