

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE tra obblighi e necessità

SICUREZZA NEGLI EDIFICI

la commerciabilità degli immobili con oltre 50 anni

Milano, 13 novembre 2018

Palazzo Castiglioni – Sala Orlando



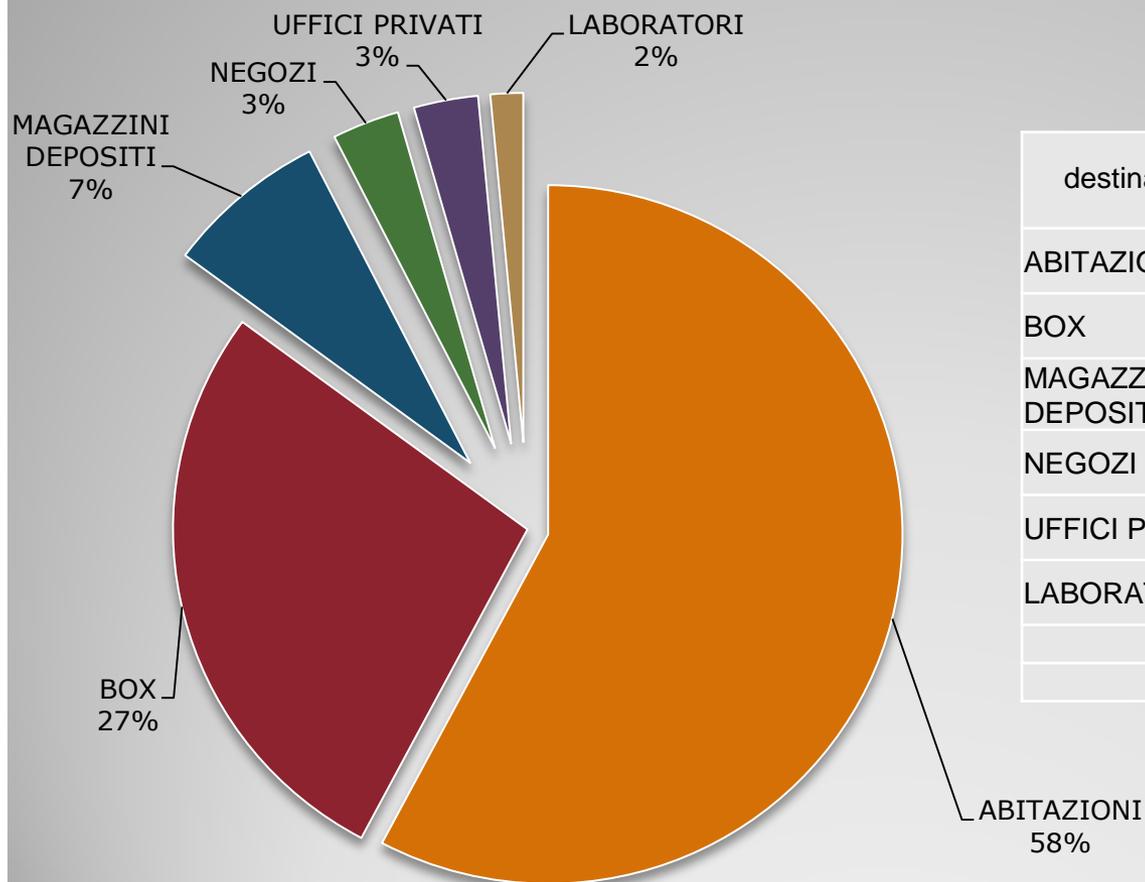
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA
DI MILANO

geom. Walter Ventoruzzo
Segretario Collegio Geometri e GL Milano

PATRIMONIO IMMOBILIARE CITTA' DI MILANO 2017

statistiche catasto edilizio urbano MILANO

fonte Agenzia delle Entrate 13 luglio 2018



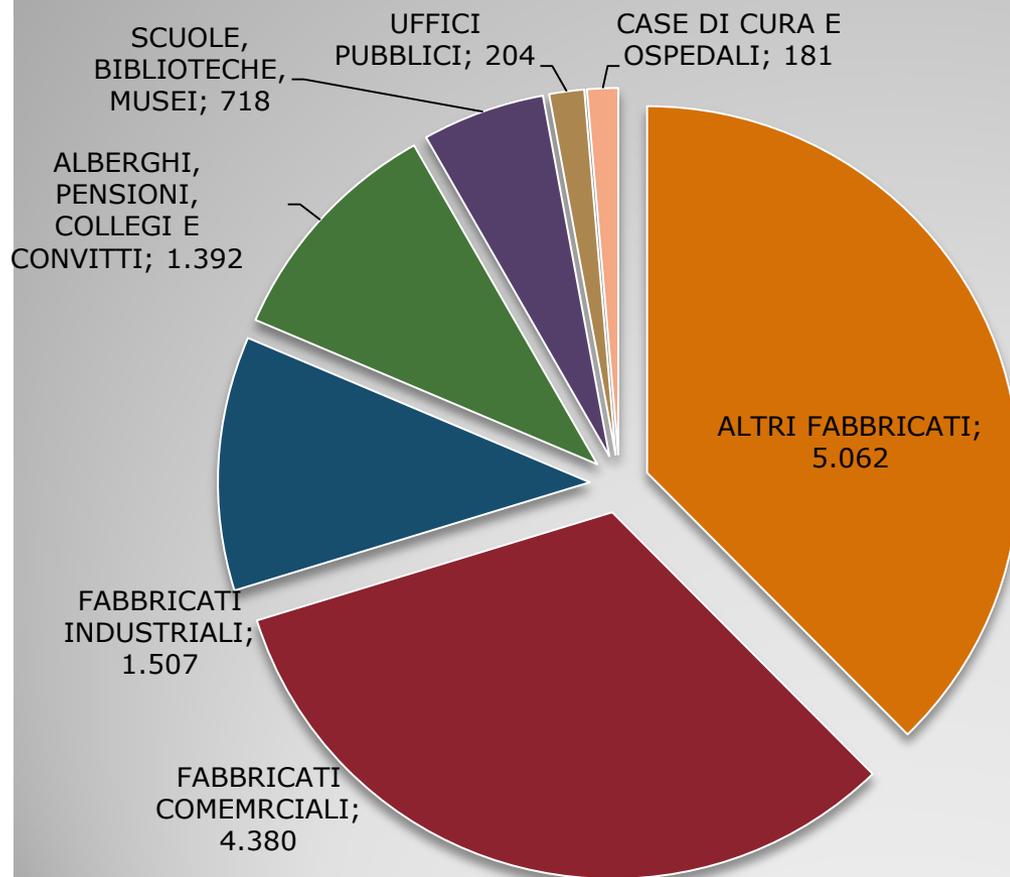
destinazione	n. UIU	sup. (mq)	campi da calcio
ABITAZIONI	796.597	70.329.775	8.524
BOX	377.326	6.099.998	740
MAGAZZINI DEPOSITI	101.845	2.750.620	333
NEGOZI	42.308	2.885.209	346
UFFICI PRIVATI	40.474	7.493.148	908
LABORATORI	20.521	2.719.233	329
	1.379.071	92.277.983	11.185



PATRIMONIO IMMOBILIARE CITTA' DI MILANO 2017

statistiche catasto edilizio urbano MILANO

fonte Agenzia delle Entrate 13 luglio 2018



destinazione	n. UIU	sup. (mq)
ALTRI FABBRICATI	5.062	
FABBRICATI COMEMRCIALI	4.380	
FABBRICATI INDUSTRIALI	1.507	
ALBERGHI, PENSIONI, COLLEGI E CONVITTI	1.392	
SCUOLE, BIBLIOTECHE, MUSEI	718	14.012.221
UFFICI PUBBLICI	204	4.622.804
CASE DI CURA E OSPEDALI	181	
	13.444	



LE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE **RESIDENZIALE, TERZIARIO E INDUSTRIALE** PRESENTI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI MILANO SONO CIRCA **1.400.000** UNITA'...

NEL 2017 SONO STATE OGGETTO DI COMPRAVENDITA **ABITAZIONI** PARI AL 2,8% (mq 1.998.663) DELLA CONSISTENZA TOTALE DI CATEGORIA (RESIDENZIALE) PRESENTE SUL TERRITORIO COMUNALE **CON UNA SUPERFICIE MEDIA DI MQ 83,90 AD UNITA' IMMOBILIARE**

(tab. 30 Rapporto Immobiliare 2018 Agenzia Entrate)

SONO STATE OGGETTO DI **COMPRAVENDITA 23.707 ABITAZIONI** *(tab. 28 Rapporto Immobiliare 2018 Agenzia Entrate)*

INTERO STOCK
IMMOBILIARE

COMMERCIALIZZABILITA'

DUE
DILIGENCE

CONFORMITA'



STRUMENTO DI VALUTAZIONE

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

metodo di analisi dettagliata per una valutazione complessiva, di un bene o patrimonio immobiliare, con l'obiettivo di mettere in evidenza eventuali non conformità normative o altri elementi che possono influenzare il valore di mercato tipicamente nella fase di definizione del trasferimento del bene

ASPETTI LEGALI

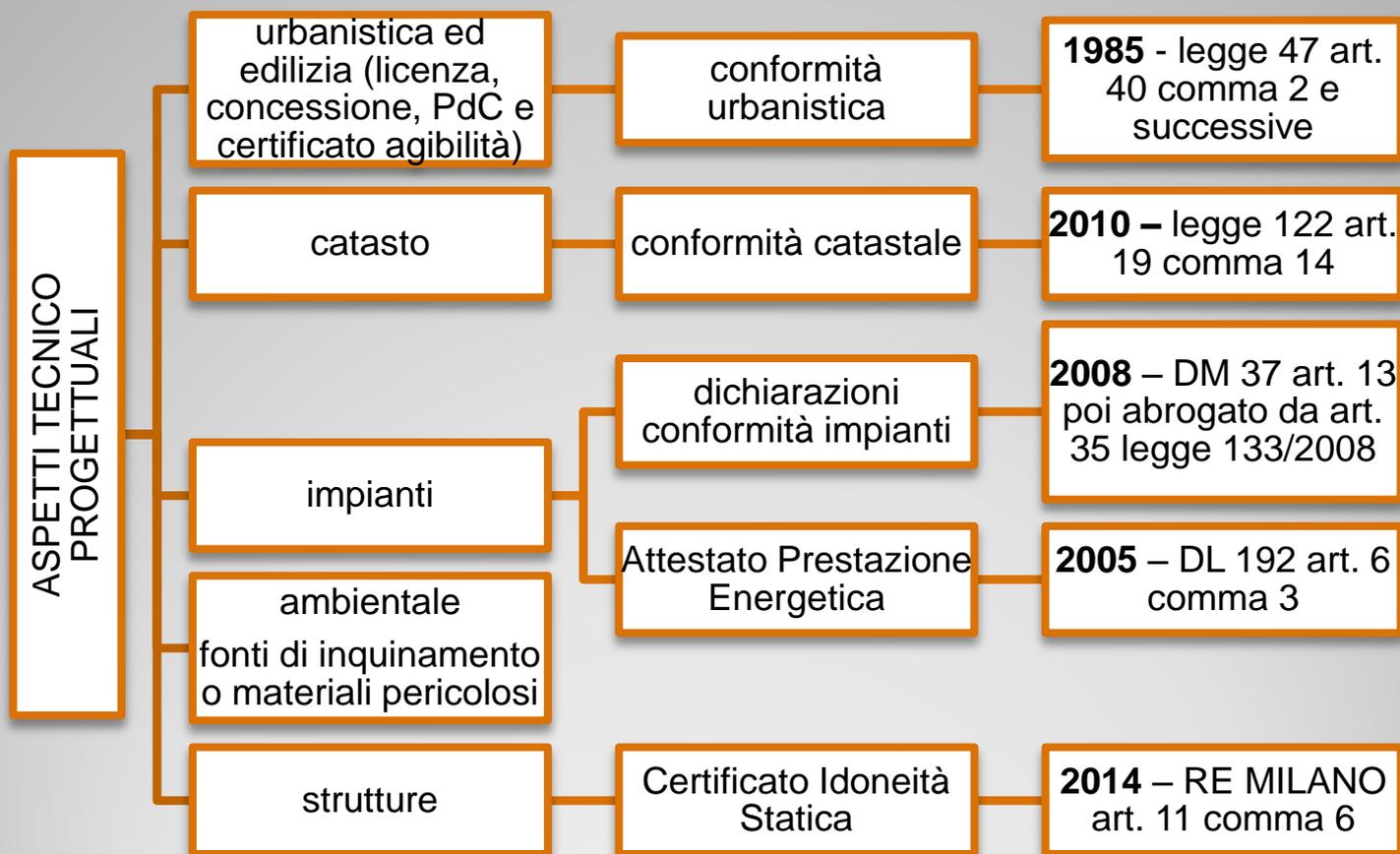
ASPETTI TECNICO
PROGETTUALI

ASPETTI
ECONOMICI

ASPETTI
FINANZIARI



La Due Diligence, oltre a permettere una valutazione adeguata del bene, consente di individuare quegli **elementi, obbligatori per legge**, che devono essere citati e soddisfatti nell'ambito della stipula degli atti di trasferimento/compravendita



CONCLUSIONE

I disposti normativi vincolano, seppur in maniera confusa, la commerciabilità dei beni alla loro **REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**. Gli eventi emergenziali degli ultimi decenni, correlati alla vetustà e qualità del patrimonio edilizio esistente, stanno determinando sempre più l'apprezzamento di fattori quali:

- **QUALITA'**
- **SICUREZZA** intesa come:
 - adeguata e coerente gestione del territorio
 - incolumità dei singoli fruitori degli spazi
 - incolumità pubblica

La gestione del nostro patrimonio immobiliare, sia nella fase di conservazione che di trasferimento, guarderà sempre con più insistenza questa reale **NECESSITA' CORRELATA STRETTAMENTE ALL'ETA' DEGLI EDIFICI**

1985

2005

2008

2010

2014

