

# 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*



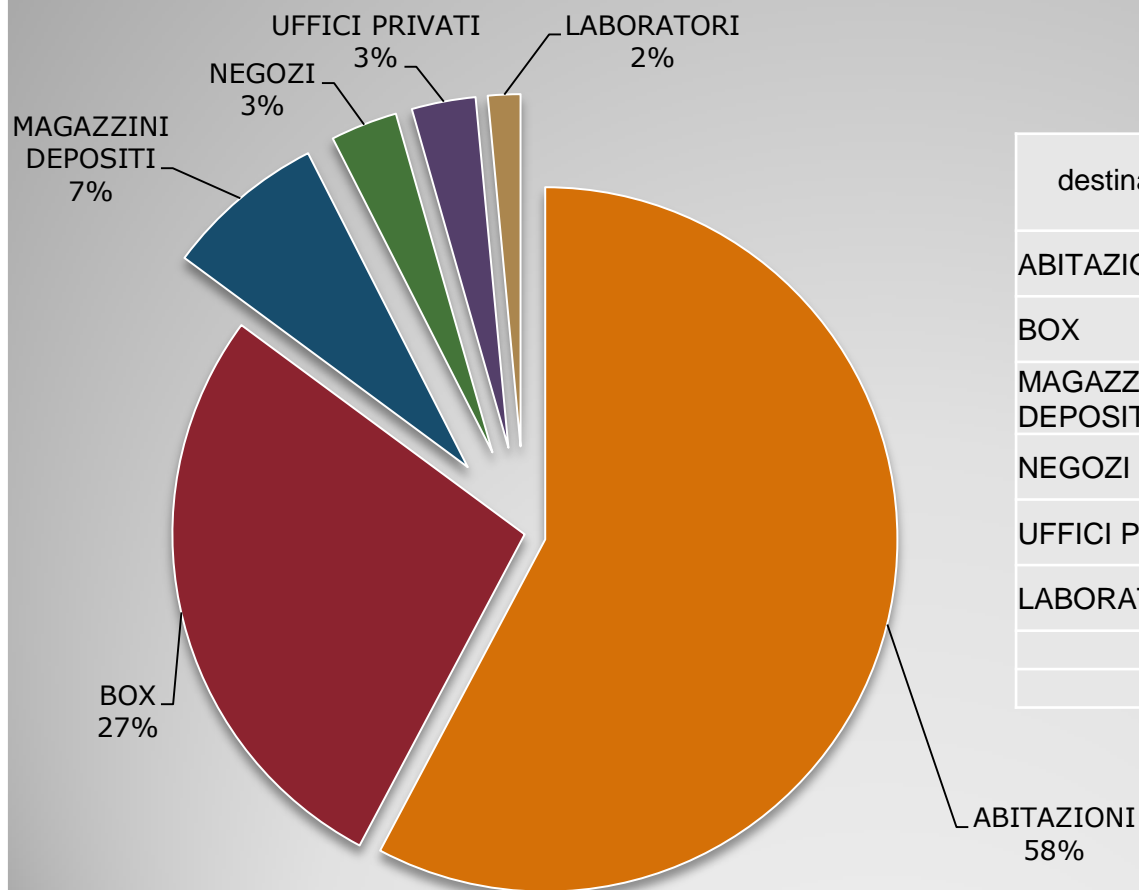
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA  
DI MILANO

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



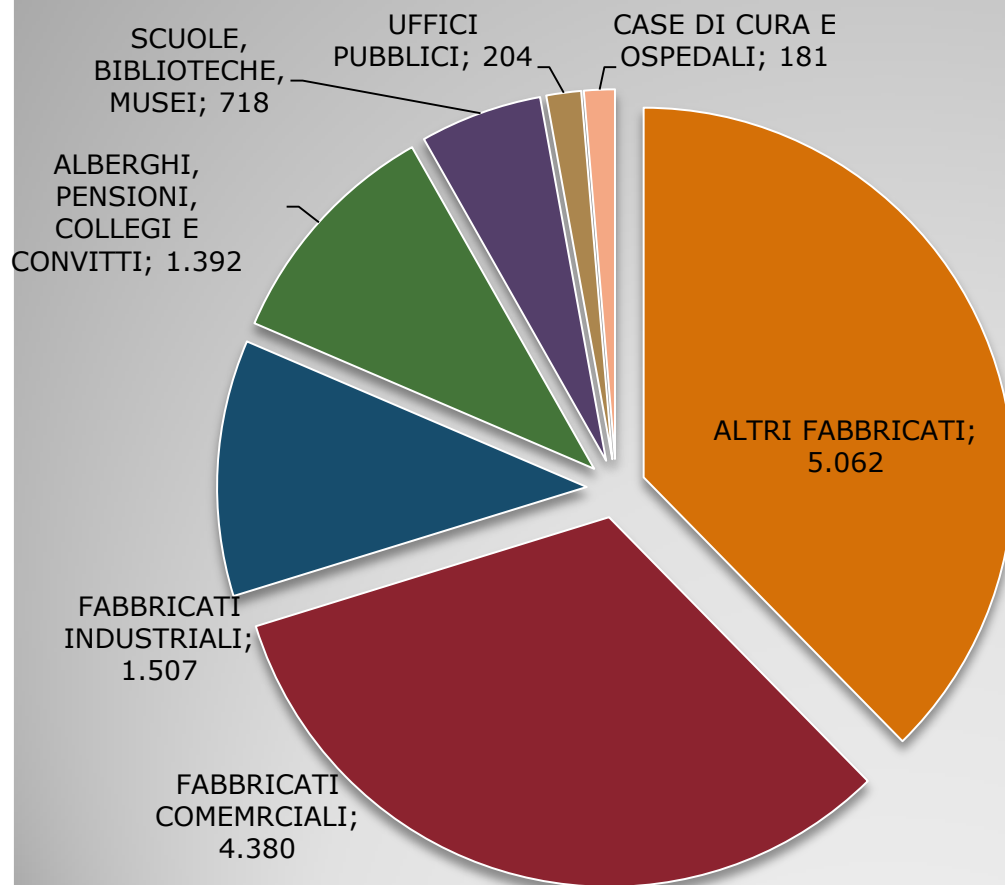
| destinazione       | n. UIU           | sup. (mq)         | campi da calcio |
|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| ABITAZIONI         | 796.597          | 70.329.775        | 8.524           |
| BOX                | 377.326          | 6.099.998         | 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             |
|                    | <b>1.379.071</b> | <b>92.277.983</b> | <b>11.185</b>   |



# 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           |            |
|  | <b>13.444</b> |            |



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

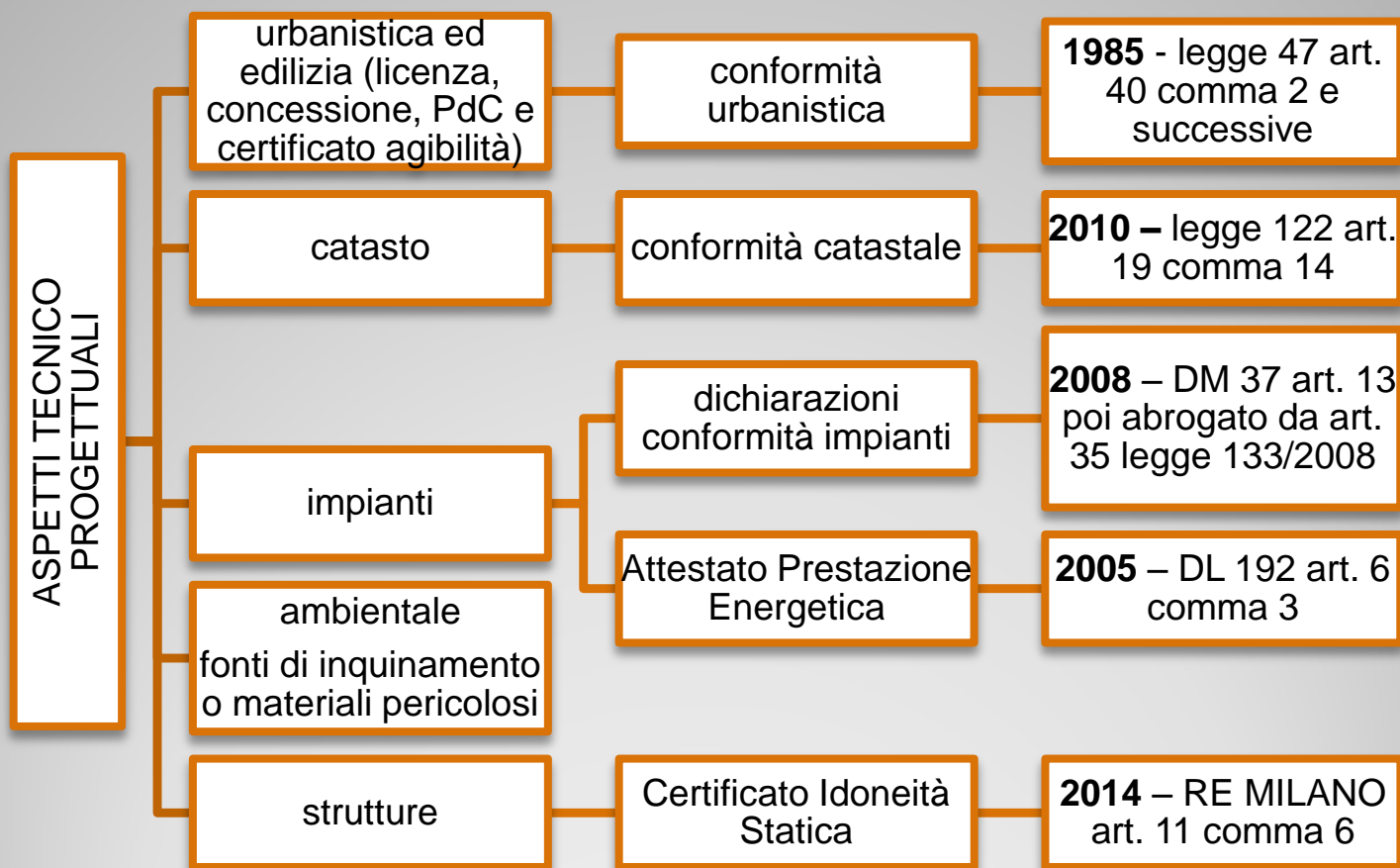
ASPETTI TECNICO  
PROGETTUALI

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

