

Valorizzazione del patrimonio immobiliare: i punti di forza di un processo di advisory efficiente

Il cliente è un ente religioso facente capo alla Diocesi di Pavia, tramite il quale la Diocesi gestisce alcuni immobili destinati a fini caritativi, strutture dedicate alle attività pastorali e le residenze per il clero anziano o in precarie condizioni di salute.

Premessa

Con l'obiettivo di perseguire opere di carità e di rilevante funzione sociale, l'ente religioso ha intrapreso un percorso di **valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare**, valutando l'opportunità di alienare un ex convento, in stato di sostanziale abbandono, e l'adiacente porzione a uso civile.

Il complesso immobiliare, situato nel **centro storico** di Pavia, in aggiunta alla superficie lorda complessiva di oltre **3.000 mq** comprende un ampio giardino e una chiesetta.

In precedenza, l'ente religioso aveva vagliato un progetto di trasformazione del complesso in un polo di residenze, aule e laboratori universitari, in seguito tramontato. In questa fase è emersa la necessità di un'analisi delle possibili ipotesi di riconversione della proprietà, e di una stima del Valore di Mercato dei beni presi in esame.

Progetto

Il progetto sviluppato da PRAXI si è articolato in **due fasi** principali:

- 1) **Studio di fattibilità** preliminare e **valutazione** del complesso immobiliare;
- 2) **Due diligence** e **transaction counseling**.

Nella prima fase lo studio di fattibilità ha individuato le **ipotesi di riuso/valorizzazione del complesso immobiliare**, definendo i concept di trasformazione possibili, l'analisi dei mercati di sbocco e dei regolamenti urbanistici vigenti, l'inquadramento territoriale della proprietà e lo stato di fatto dal punto di vista dimensionale, funzionale e architettonico, con evidenza dei punti di forza e di debolezza per le varie ipotesi di riconversione considerate (*SWOT Analysis*). Per le opzioni individuate è seguita quindi la valutazione immobiliare del complesso secondo le migliori prassi peritali riconosciute a livello internazionale, che fanno riferimento a IVS e agli standard RICS, attraverso il metodo del Valore di Trasformazione.

Nella seconda fase PRAXI ha affiancato l'ente religioso nel ruolo di **advisor** per la commercializzazione dell'immobile, assistendo dunque l'Istituto nelle fasi di **promozione sul mercato** e di **negoiazione con i soggetti interessanti**, fornendo inoltre il servizio di due diligence tecnico-amministrativa per la verifica dei requisiti di rogitabilità e l'indicazione delle attività di regolarizzazione necessarie. In questa fase le unità di Due Diligence e Valutazioni di PRAXI Valutazioni e Advisory hanno lavorato in maniera interdipendente, operando una contaminazione proficua delle rispettive competenze, specie per trasmettere la conoscenza e le informazioni elaborate ai soggetti interessati all'acquisizione del complesso immobiliare, con l'accompagnamento nei sopralluoghi diretti e la predisposizione di una data room virtuale per la consultazione del materiale tecnico-amministrativo.

Risultati

L'attività di due diligence ha consentito una **rendicontazione puntuale** delle pratiche edilizie incomplete, mancanti o non aggiornate e un'indicazione di tutte le attività di regolarizzazione necessarie per rendere possibile la vendita dell'immobile. Grazie alla raccolta sistematica del materiale documentale e lo sviluppo di una data room digitale (**Virtual Data Room**), è stato possibile condividere in maniera agile e immediata le informazioni con tutti soggetti coinvolti, secondo diversi gradi di confidenzialità.

La possibilità di acquisire l'immobile è stata promossa da PRAXI tramite i principali canali web e digitali (sito istituzionale, pagina aziendale LinkedIn), e la notizia è stata in seguito rilanciata da *Il Quotidiano Immobiliare*, la più importante testata online del settore e punto di riferimento per investitori, associazioni, imprese e enti pubblici.

PRAXI, per conto dell'ente religioso, ha inoltre negoziato lo **spazio pubblicitario sui quotidiani** a maggiore tiratura del territorio, ovvero il *Corriere Milano-Lombardia* e *La Provincia Pavese*.

PRAXI ha istituito un indirizzo di posta elettronica dedicato per la **raccolta delle manifestazioni di interesse**, con invio di brochure sintetica (Information Memorandum) e le credenziali per l'accesso alla Virtual Data Room. Sono stati quindi redatti dei modelli uniformi di **template per la proposta non vincolante** e per la **proposta irrevocabile di acquisto**, condivisi con gli interessati.

I **sopralluoghi** diretti all'immobile per i soggetti interessati sono stati organizzati e coordinati da PRAXI, fornendo supporto tecnico di primo livello.

A seguito della ricezione delle proposte irrevocabili di acquisto, PRAXI ha assistito il Cliente nell'**individuazione dell'acquirente** e nella **negoiazione diretta** tra le parti, analizzando le proposte ricevute con il conforto dello studio di fattibilità e della valutazione, quest'ultima opportunamente aggiornata per rilevare puntualmente l'andamento del mercato e delle variabili macroeconomiche.

Il progetto si è concluso nell'autunno del 2021 con l'accettazione da parte del Cliente di una proposta di acquisto, portando a compimento l'obiettivo prefisso di valorizzazione patrimoniale.

Futuro

Le attività svolte in seno al progetto hanno consentito a PRAXI di fornire un efficiente servizio di *advisory*, dallo studio di fattibilità preliminare alla commercializzazione dell'immobile.

La relazione con il Cliente è stata continuativa e pienamente collaborativa, attraverso frequenti scambi estemporanei e riunioni intermedie che hanno segnato le varie fasi del progetto. Le competenze messe in atto e le informazioni acquisite ci permettono di poter soddisfare eventuali ulteriori esigenze del Cliente legate alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

PRAXI Group Da mezzo secolo protagonisti nella Consulenza Organizzativa

PRAXI è un gruppo di primarie società italiane di consulenza.

Costituito nel 1966 con la fondazione di PRAXI S.p.A., oggi è una realtà formata da 300 dipendenti, distribuiti su 13 Sedi in Italia, e offre servizi riconducibili a 5 aree di competenza:

- Organizzazione
- Informatica
- Valutazioni e Advisory
- Risorse Umane
- Proprietà Intellettuale.

La profonda esperienza organizzativa, l'attenzione alla creazione di valore, gli interventi con gruppi di lavoro omogenei nella cultura, ma diversificati nelle competenze, costituiscono un fattore distintivo, che permette a PRAXI di accompagnare i Clienti nel tempo, consolidando alleanze professionali durature.

Bologna | Civitanova Marche | Firenze | Genova
Milano | Napoli | Padova | Roma | Savona | Torino
Trento | Venezia Mestre | Verona



www.praxi.praxi