



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**



# *I rischi di un'operazione immobiliare*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# IL CONTESTO

*I rischi vanno valutati EX-ANTE  
in una visione PREVISIONALE  
e addirittura PROSPETTICA*



... ma non occorre  
la sfera di cristallo



# STRUMENTI

- *Indagine di mercato*

- *Due diligence*

- *Business plan*

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

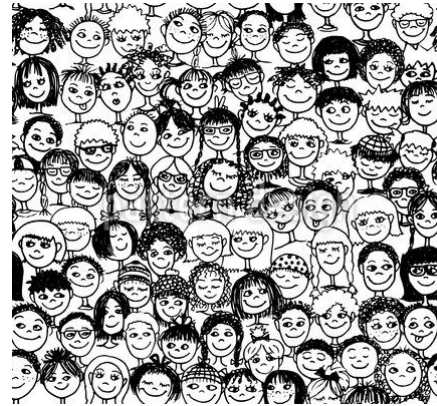
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**



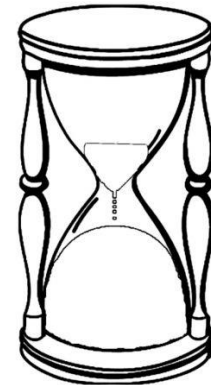
# LE 3 VARIABILI

⇒ **ECONOMICHE**



**QUANTITATIVE** ←

⇒ **CRONOLOGICHE**



Webinar  
05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# GLI IMPEGNI

*Cosa promette il promotore immobiliare ai  
suoi finanziatori?*

⇒ **ECONOMICI**  
(risultati minimi garantiti)

⇒ **CRONOLOGICI**  
(tempi di chiusura operazione)



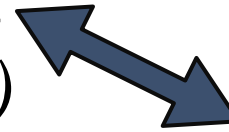
**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# INTERAZIONE FRA I RISCHI

*Attività realizzative*

**CRONOLOGICI**

*(slittamenti dei tempi)*



**ECONOMICI**

*(maggiori costi)*

**SONO ESSENZIALI**

DUE DILIGENCE - **URBANISTICHE**  
- **TECNICO/PROGETTUALI**  
- **LEGALI/CONTRATTUALI**  
- **FISCALI**

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**



# LE DUE DILIGENCE

Tecnica

Urbanistica

Giuridica

Fiscale

*Preventivazione  
dei costi e dei tempi  
procedurali,  
realizzativi e tecnici  
dell'operazione*

*La Vostra piattaforma di crowdfunding  
verifica le due diligence o recepisce  
in automatico quelle condotte  
dai promotori immobiliari?*

Webinar  
05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

Carlo  
FRITTOLI

I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# INTERAZIONE FRA I RISCHI

## *Operazione e mercato*

---

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

Carlo

FRITTOLI

I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE

**ECONOMICI**

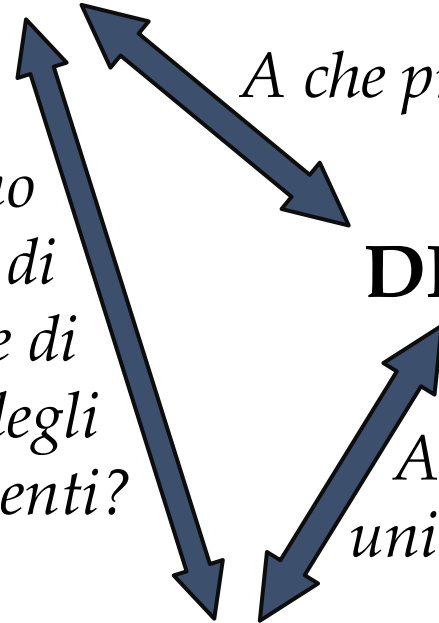
*Come slittano  
i tempi di  
vendita e di  
recupero degli  
investimenti?*

*A che prezzo vendere?*

**DIMENSIONALI**

*A quel prezzo, quante  
unità si vendono?*

**CRONOLOGICI**







**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# INTERAZIONE FRA I RISCHI

*Operazione e mercato*

---

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

*Costruzione del  
«business plan»*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# INTERAZIONE FRA I RISCHI

*Qualità e mercato*

---

Webinar  
05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

**ECONOMICI**

*Diversificando  
la clientela,  
di quanto accelero  
i tempi di vendita  
e la chiusura  
dell'operazione?*

*Che caratteristiche scegliere?  
Quanto spendere?*

**DIMENSIONALI**

*Riesco a raggiungere  
un altro segmento  
di clientela?*

**CRONOLOGICI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# INTERAZIONE FRA I RISCHI

*Qualità e mercato*

---

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

*Mappatura dei  
cantieri concorrenti  
e delle scelte  
degli acquirenti*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# LE DIMENSIONI

- «**MINI**»

*ad assorbimento immediato*

- «**STANDARD**»

*ad assorbimento prolungato*

- «**MAXI**»

*ad assorbimento prolungato e differito*  
**(GRANDI LOTTIZZAZIONI)**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# LE DIMENSIONI

*Operazioni da «crowdfunding»*

## - «MINI»

*2 o 3 unità in piccoli contesti di mercato*

*fino a 5 o 6 unità in contesti mediamente vivaci*

*fino a 10/12 unità in contesti grandi e molto vivaci*

## - «STANDARD»



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# LE DIMENSIONI

## *Operazioni da «crowdfunding»*

### - «MINI»

*2 o 3 unità in piccoli contesti di mercato*

*fino a 5 o 6 unità in contesti mediamente vivaci*

*fino a 10/12 unità in contesti grandi e molto vivaci*



**VALUTAZIONE QUALITATIVA  
E DEL PREZZO**

### - «STANDARD»



**VALUTAZIONE QUANTITATIVA  
SUI RITMI DI ASSORBIMENTO  
AI VARI LIVELLI DI PREZZO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# PRECISAZIONE

*Analizzare e stimare*

## I LIVELLI DI RISCHIO

### **NON SIGNIFICA**

*valutare l'operazione immobiliare*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# UNA VALUTAZIONE IMMOBILIARE...

*... individua*

**- eventi**

**- costi**

**- prezzi**

## **MAGGIORMENTE PROBABILI**





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# UNA VALUTAZIONE IMMOBILIARE...

*... stima*

- **V.A.N.** (valore attuale netto dell'immobile)
- **T.I.R.** (rendimento dell'operazione)

## ***PIU' ATTENDIBILI***

**Webinar**  
**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# L'ANALISI DEI RISCHI...

*... deve individuare*

- **EVENTI NEGATIVI**
- **AUMENTI di COSTI**
- **RITARDI nel cronoprogramma**
- **RALLENTAMENTI VENDITE**
- **RIDUZIONI dei PREZZI**

***MENO PROBABILI, MA POSSIBILI***



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# OGGI...

Alcune piattaforme di crowdfunding immobiliare presentano

**- RATING DI MERCATO**

**- RATING QUALITATIVO**

*Alcuni confronti con altri immobili od operazioni, da cui viene derivato un giudizio parametrico sulla bontà della proposta.*

**MA QUESTI RATING NON STIMANO I RISCHI  
DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar

05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*

**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# RATING PROBABILISTICO

*Seguendo un approccio finanziario, stima  
le **PROBABILITA' DI DEFAULT**  
dell'operazione.*

*Ossia, le probabilità (seppur minime) che  
l'iniziativa chiuda in perdita.*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
05.05.2022

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**

# IL NUOVO PARADIGMA

- da **INDICI PARAMETRICI**  
e **VALUTAZIONI IMMOBILIARI**  
a  **STIMA DELLE PROBABILITA'**

*E' necessario costruire modelli  
a composizione di eventi e  
distribuzioni probabilistiche*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**05.05.2022**

*Rischi immobiliari  
e strategie delle  
piattaforme di  
crowdfunding*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**I RISCHI DI  
UN'OPERAZIONE  
IMMOBILIARE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

HOME

ASSOCIAZIONE

NEWS

SERVIZI

STRUMENTI

CONTATTI

Area riservata

Cerca



**PREGIA**

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico  
**GI**uridici per gli Immobili **A**ziendali

**[www.pregia.org](http://www.pregia.org)**

**<https://www.pregia.org/libreria/>**