

**VEDIAMO OGGI QUELLO  
CHE ACCADRÀ DOMANI**

**COMPANY PROFILE 2020**

# PATRIGEST

---

È la società di consulenza del Gruppo Gabetti specializzata in **Advisory & Valuation** nel settore immobiliare.

Grazie al suo team, che comprende più di 18 professionisti tra Milano e Roma, offre un servizio di valutazione e consulenza strutturato.

È un'azienda regolamentata da RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors*. Questa scelta conferma il nostro impegno a rispettare un rigoroso codice di condotta e a garantire standard professionali ed etici del più alto livello.

Ha ottenuto le certificazioni del Sistema Qualità secondo lo standard **UNI EN ISO 9001:2015** in:

- Valutazione, Analisi e Advisory nel settore immobiliare
- Certificazione rilasciata da DNV GL (Det Norske Veritas Germanischer Lloyd), organismo internazionale leader di settore.

# I NUMERI 2018-2019



**+ 10 MLD**

CONTRAVALORE  
PROGETTI DI ADVISORY



**+ 400**

INIZIATIVE  
IMMOBILIARI



**+ 40**

OPERAZIONI  
RESTRUCTURING



**+ 15**

PROGETTI  
PER L'ACQUISIZIONE  
DI PACCHETTI DI NPL E UTP



**+ 52 MLD**

VALORE  
ASSET UNDER VALUATION



**+ 700**

PROGETTI DI ANALISI  
E VALUTAZIONE



**+ 28.000**

UNITÀ VALUTATE



**+ 300**

CONSULENTI  
E STAFF

# LE NOSTRE SEDI

---

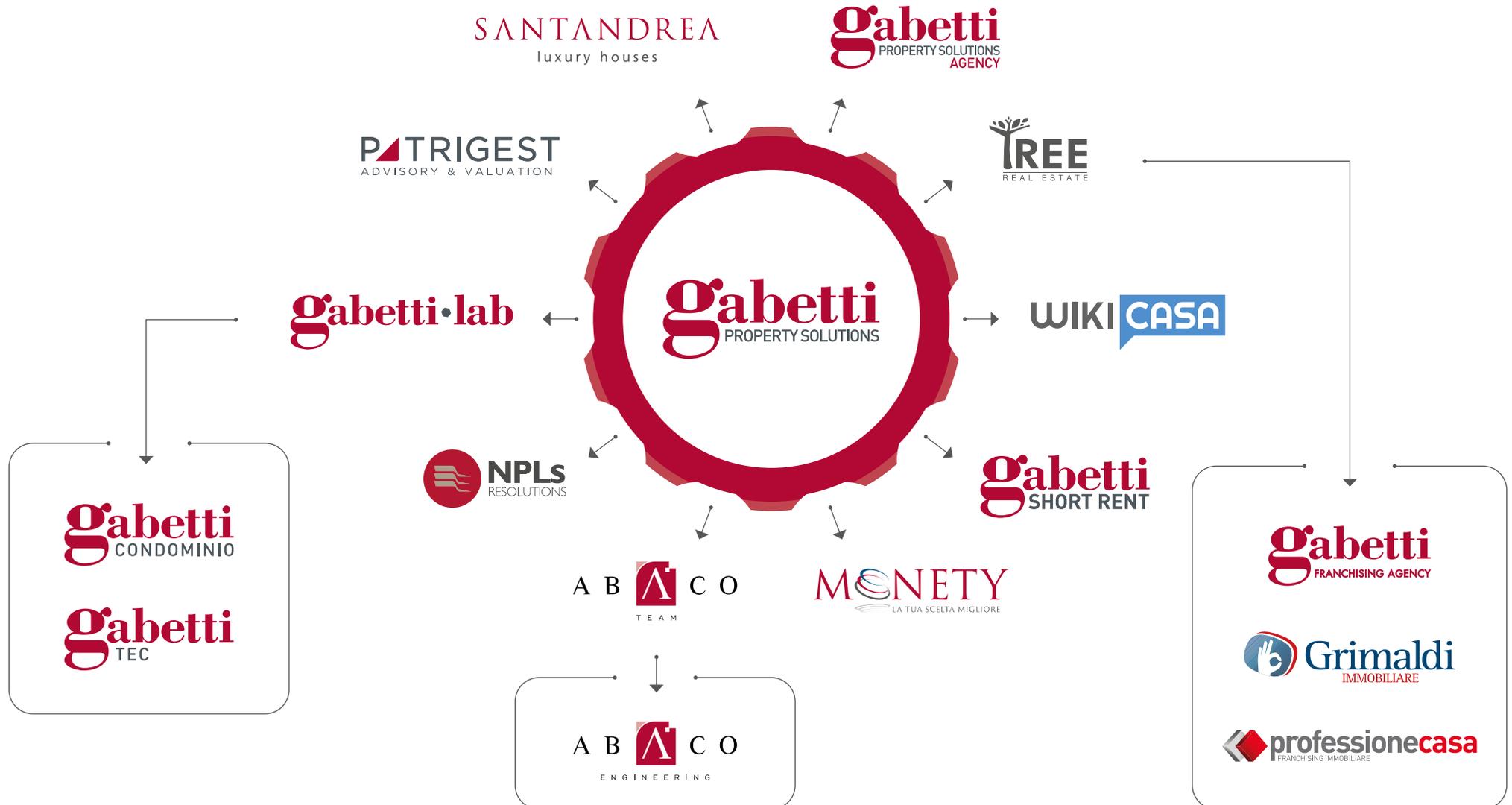


**10**

**SEDI IN ITALIA  
CON COPERTURA  
SU TUTTO IL TERRITORIO**



# STRUTTURA DEL GRUPPO





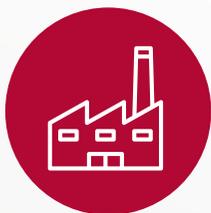
RESIDENZIALE  
SOCIAL HOUSING



DIREZIONALE  
COWORKING



RETAIL



INDUSTRIALE  
E LOGISTICA



TURISTICO  
RICETTIVO



EDIFICI  
SPECIALI

# VALUTAZIONE ASSET CLASS



# ADVISORY

---

Servizi di **Consulenza Strategica** per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare.

La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di **informazioni qualitative e quantitative sul mercato**, sono la base su cui strutturiamo il **servizio di consulenza** restituendo documenti chiari, professionali e su misura.

## MARKET STUDY

**Comprendere il mercato** è uno dei presupposti più importanti nel processo decisionale e strategico. Molto spesso la chiave per generare un **vantaggio competitivo** risiede nella comprensione dei fattori chiave e nelle tendenze di mercato.

- Le serie storiche e dei trend
- L'analisi della domanda
- L'analisi dell'offerta
- Analisi della Concorrenza & Pricing
- Case Study (Mix Tipologico & Tempi di Assorbimento)
- L'analisi del Transato – Target Client e Prezzi di Realizzo
- SWOT Analysis
- Assistenza alla progettazione per migliorare la convenienza.

«SI TRATTA DI UN BUON MERCATO?»

«COSA CERCA LA DOMANDA  
E QUAL È L'OFFERTA DI MERCATO ATTUALE?»

«QUAL È IL PANORAMA COMPETITIVO  
E QUALE POTREBBE ESSERE IL POSIZIONAMENTO CORRETTO?»



# ADVISORY

---

Servizi di **Consulenza Strategica** per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare.

La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di **informazioni qualitative e quantitative sul mercato**, sono la base su cui strutturiamo il **servizio di consulenza** restituendo documenti chiari, professionali e su misura.

## RESEARCH

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare usi alternativi per gli Asset in difficoltà. Patrigest propone una **consulenza indipendente, informata e pratica** sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

## ALCUNI APPROFONDIMENTI

- Temporary Office
- Locazione temporanea delle abitazioni e CAV
- Focus sulle RSA e RSU
- Rent to Buy
- Social Housing

«QUALI SONO LE NUOVE TENDENZE DI MERCATO?»

«QUALI POSSONO ESSERE GLI STUDI ALTERNATIVI DELL'ASSET?»

«QUAL È IL PANORAMA COMPETITIVO? CHI SONO I PLAYER?»

«QUAL È LA REGOLAMENTAZIONE DI SETTORE?»

«QUALI SONO GLI OSTACOLI PRINCIPALI  
E GLI INVESTIMENTI NECESSARI?»

«QUALI SONO I MARGINI DELL'ATTIVITÀ  
ED I CANONI SOSTENIBILI DAGLI OPERATORI?»



# ADVISORY

---

Servizi di **Consulenza Strategica** per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare.

La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di **informazioni qualitative e quantitative sul mercato**, sono la base su cui strutturiamo il **servizio di consulenza** restituendo documenti chiari, professionali e su misura.

## HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS

**L'obiettivo è la valorizzazione.** Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili, e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il massimo valore.

- Analisi delle potenzialità dell'asset
- Assistenza alla progettazione
- Analisi della convenienza economica secondo il trade-off rischio/rendimento
- Realizzazione o assistenza nella stesura del Business Plan

## INVESTMENT ANALYSIS

- Per convalidare budget e obiettivi di performance.
- Per valutare la congruità di un'iniziativa di valorizzazione.
- Per individuare gli opportuni criteri, i rendimenti di mercato e nell'esecuzione di analisi di sensitività.



# VALUATION

Valutazione come Esperto Indipendente per le SGR e le SICAF, valutazioni per l'applicazione dei principi contabili internazionali **IAS/IFRS**, Valutazioni ai fini **IVASS** (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), Valutazioni per **operazioni di ristrutturazioni del debito**, Valutazioni per **finanziamenti "Corporate"**, Perizie di Conferimento ex art. 2465, Valutazioni immobiliari per la determinazione della **copertura assicurativa**, Valutazioni per finalità strategiche.

## COSA VALUTIAMO

- Edifici Cielo Terra, Porzioni Immobiliari, Singole Unità
- Aree & Terreni (con o senza diritto edificatorio)
- Progetti di Sviluppo (in essere o potenziali)
- Società e/o Partecipazioni Societarie

## SETTORI

- Residenziale
- Direzionale
- Retail
- Industriale & Logistica
- Turistico Ricettivo
- Edifici Speciali (es. Impianti fotovoltaici, Porti, Interporti, RSA, CAV, ecc.)

## METODOLOGIE

- Discounted Cash Flow Analysis (Metodo Finanziario Reddittuale)
- Highest and Best Use Analysis
- Valore di Trasformazione
- Market Comparison Approach (Metodo Sintetico Comparativo)
- Quick Sale Value (o Valore di Pronto Realizzo)
- Costo di Ricostruzione a Nuovo – CRN

## TRACK RECORD ESPERTO INDIPENDENTE 2011 - 2019

**+ 64**

FONDI  
VALUTATI

**+ 18**

SGR

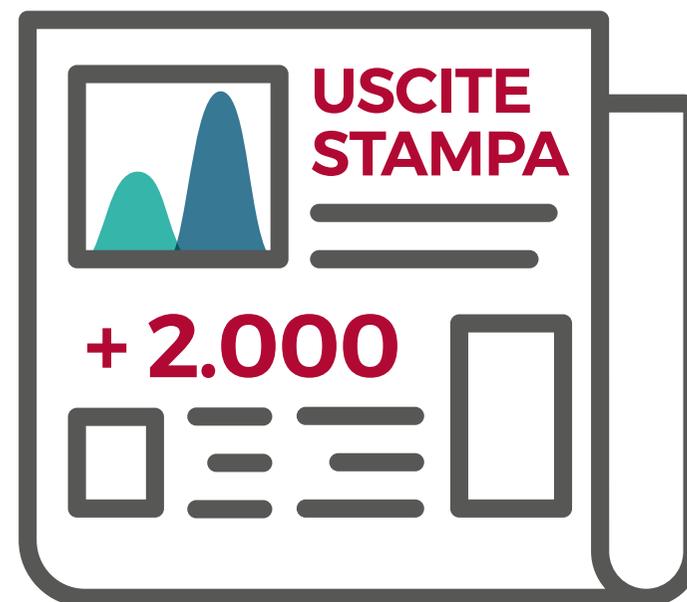
**+ 13**MLD

VALORE

# UFFICIO STUDI

Patrigest collabora regolarmente con l'Ufficio Studi del Gruppo Gabetti, che **monitora costantemente l'andamento del mercato immobiliare.**

La produzione di report, a carattere nazionale e locale, riguarda sia il **settore residenziale**, grazie alla capillarità di dati ottenuti dalla presenza territoriale delle agenzie del Gruppo, sia i comparti **Office, Real Estate Luxury, Hotel, Industrial** e **Capital Markets**, in collaborazione con i relativi dipartimenti aziendali.



# TEAM



**Giovanni Sparvoli**

*Direttore Generale  
Patrigest*



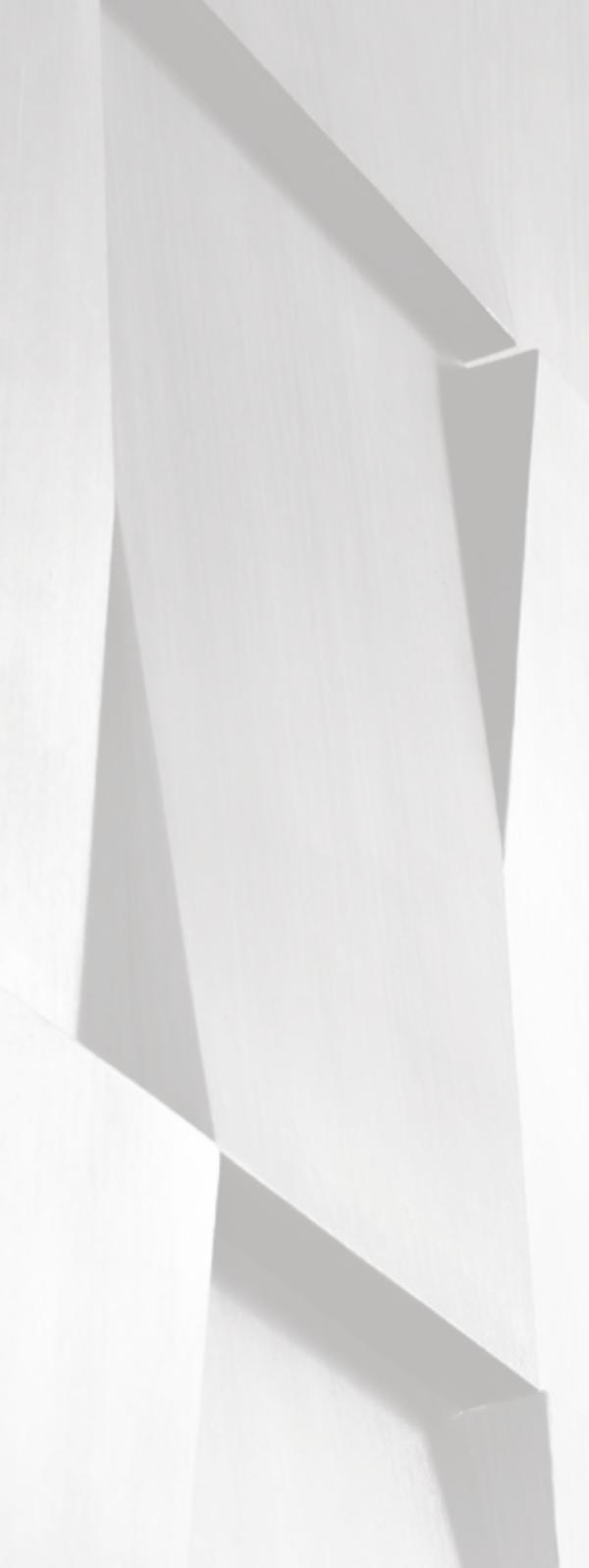
**Nadia Crisafulli**  
*Operations Manager  
Patrigest*



**Cristina Pisanello**  
*Project Manager*



**Pietro Soro**  
*Project Manager*



**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

**DIREZIONE GENERALE MILANO**

via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano  
Tel +39 027755.1

**DIREZIONE ROMA**

Viale di Villa Grazioli, 21-23 - 00198 Roma  
Tel + 39 068519610



**RIMANI SEMPRE AGGIORNATO  
CON LA NOSTRA PAGINA LINKEDIN**

**ALTRE SEDI**

TORINO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • FIRENZE  
ROMA • NAPOLI • BARI • REGGIO CALABRIA

**patrigest.it**