

Indice

Prefazione di <i>Stefano Caselli</i>	pag. IX
Presentazione di <i>Armando Borghi</i>	» XV

Parte I

Strategia, gestione operativa e prospettive evolutive: dal credito all'immobiliare

1 Le interrelazioni tra il settore bancario e quello immobiliare	» 3
1.1 Le origini dell'interrelazione nella fase di industrializzazione del paese	» 4
1.2 Gli sviluppi nella fase di finanziarizzazione del paese	» 6
1.3 Le interrelazioni: posta in gioco e criticità in divenire	» 9
2 Un'analisi inside-out: il punto di vista dei Chief Credit Officer	» 21
2.1 Mercato immobiliare e creditizio: le aspettative degli operatori bancari	» 22
2.2 Gestione crediti problematici: lo stato dell'arte degli operatori bancari	» 28
2.3 Previsioni sulle performance della gestione creditizia e immobiliare	» 38
3 Un'analisi outside-in dei fondamentali del mercato immobiliare in Italia	» 43
3.1 L'analisi storica dei fondamentali del mercato immobiliare in Italia	» 43
3.2 L'analisi prospettica dei fondamentali del mercato immobiliare in Italia	» 49

4	Direttrici di sviluppo e innovazione nel credito immobiliare	pag.	53
4.1	Evoluzione nel governo e nella gestione del rischio di credito	»	54
4.2	Evoluzione nei processi del credito lungo la catena del valore	»	61
4.3	Evoluzione nella gestione attiva dell'asset immobiliare	»	64
4.4	Evoluzione nella gestione attiva dei crediti problematici	»	76

Parte II

Strumenti, tecniche e applicazioni: la finanza immobiliare per il Real Estate

5	Affresco teorico: l'ABC del Real Estate Market	»	89
5.1	Real Estate Market: comparti, KPI e strumenti di analisi	»	90
5.2	Real Estate Finance	»	96
5.3	La catena del valore e i soggetti coinvolti	»	113
5.4	Risk management e Real Estate	»	114
5.5	Conclusioni: take home	»	119
6	Real Estate Appraisal	»	121
6.1	Metodo di mercato o comparativo	»	121
6.2	Metodologia del costo	»	132
6.3	Metodologia economico-reddituale	»	135
6.4	Metodologia economico-finanziaria	»	144
7	Development Case Study. Valutazione area edificabile e analisi di convenienza strategica investimenti alternativi	»	167
7.1	Il caso The Money Real estate Development	»	167
7.2	La The Money Real estate Development	»	168
7.3	Localizzazione delle aree di intervento	»	168
7.4	Descrizione dell'iniziativa	»	168
7.5	Analisi strategica	»	169
7.6	Analisi di mercato	»	170
7.7	Dati economici	»	177
7.8	Dati finanziari	»	182
7.9	Valutazione	»	182
7.10	Soluzione	»	183
8	Retail Case Study. Sviluppo e gestione di un centro commerciale in razionamento di capitale	»	213
8.1	Il caso Nougatine RE S.p.A.	»	213
8.2	Descrizione del progetto	»	213
8.3	Dati economici	»	215

8.4	Dati finanziari	pag.	218
8.5	Valutazione	»	219
8.6	Soluzioni	»	219
9	AREM Case Study. NPL's: la riconversione di un immobile quale strumento di creazione di valore per la difesa del credito	»	239
9.1	Il caso Softail Bank Real Estate	»	239
9.2	Descrizione dell'immobile di proprietà	»	240
9.3	Descrizione dell'iniziativa di riqualificazione	»	240
9.4	Analisi strategica	»	241
9.5	Analisi di mercato	»	241
9.6	Dati economici	»	244
9.7	Dati finanziari	»	245
9.8	Valutazione	»	245
9.9	Soluzioni	»	245
10	NPL Case Study. La gestione di un portafoglio di immobili	»	253
10.1	Il caso MSX NPL S.p.A.	»	253
10.2	Il portafoglio immobiliare	»	253
10.3	Analisi di mercato	»	257
10.4	Diagnostico di portafoglio	»	262
10.5	Definizione del listino di vendita	»	267
10.6	Valutazione del caso	»	270
10.7	Business plan	»	270
10.8	Analisi di sensitività	»	274