

CHI SIAMO

Area Proxima è una startup innovativa fondata nel 2018 da una serie di professionisti provenienti dal mondo dell'analisi statistica ed economica, del settore delle costruzioni e immobiliare e della formazione. La società si avvale di professionisti certificati RICS, l'ente mondiale più affidabile in materia di norme professionali e standard etici per il mercato immobiliare, la gestione di patrimoni e il settore delle costruzioni.

Area Proxima opera nell'ambito della gestione e creazione di database complessi e georeferenziati a supporto dell'analisi del mercato immobiliare e dello sviluppo socio-economico dei territori.

Area Proxima è specializzata in studi di fattibilità immobiliari, market research immobiliare geospaziale, advisory & valuation, rigenerazione urbana e innovazione sociale, analisi swot e piani economici e strategici di valorizzazione dei territori, indagini campionarie e analisi geo-spaziali.

LE NOSTRE COMPETENZE

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|--|----------|--|--|
| 2018 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di un portafoglio di terreni edificabili | Valutazione di un portafoglio di sei lotti edificabili all'interno del Comune di Bologna e prima cintura |
| 2018 | Analisi spaziale (GIS) e Location intelligence | Privato | Analisi di mercato a supporto dell'apertura di nuove agenzie immobiliari | Supporto strategico tramite geomarketing per l'apertura di nuove agenzie immobiliari a Ferrara e Imola |
| 2018 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di uno sviluppo residenziale a Bologna | Valutazione e sensitivity di uno sviluppo residenziale a Bologna volta all'ottenimento del finanziamento bancario. |
| 2018 | Analisi del mercato immobiliare | Privato | Analisi del posizionamento di mercato di un'iniziativa immobiliare di pregio a Roma | Valutazione della domanda potenziale del nuovo sviluppo e delle attuali condizioni di mercato per verificare le prospettive di assorbimento e l'eventuale revisione della strategia di marketing |
| 2019 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Pubblico | Studio di fattibilità del nuovo waterfront del comune di Costa Volpino | Riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle aree lacuali della sponda nord del lago d'Iseo nel comune di Costa Volpino |
| 2019 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di uno sviluppo residenziale a Casalecchio di Reno | Valutazione e sensitivity di uno sviluppo residenziale a Casalecchio di Reno volta all'ottenimento del finanziamento bancario |
| 2019 | Analisi del mercato e valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di uno sviluppo residenziale a Castel Maggiore | Analisi dell'assorbimento e valutazione di uno sviluppo residenziale incagliato |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|--|---------|--|---|
| 2019 | Analisi del mercato immobiliare | Privato | Analisi del mercato delle locazioni a breve termine a Bologna | Analisi di mercato utile a definire i canoni potenziali di un immobile ad uso turistico |
| 2019 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di uno sviluppo di un villaggio turistico in Provincia di Campobasso | Analisi di mercato e dei flussi turistici, analisi dell'offerta turistica attuale e prospettiva, valutazione dell'area in cui realizzare un villaggio turistico, analisi swot e redazione dell'information memorandum per gli investitori |
| 2020 | Consulenza strategica immobiliare | Privato | Supporto alla presentazione di un'osservazione ad un piano urbanistico | Supporto alla presentazione di un'osservazione ad un piano urbanistico per un cambio di destinazione dal produttivocommerciale al residenziale |
| 2020 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Privato | Studio di fattibilità di un intervento di Edilizia Residenziale Sociale a Bologna | Valutazione di un intervento di edilizia residenziale sociale e sensitivity |
| 2020 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di uno sviluppo di un villaggio turistico a Baia Sant'Anna (Sassari) | Valutazione di uno sviluppo di un villaggio turistico e residenze turistiche volta alla vendita del terreno o alla ricerca di cofinanziatori dello sviluppo |
| 2020 | Asset management di patrimoni immobiliari | Privato | Supporto strategico per uno studio di amministratori di condominio | Supporto tecnico ed economico alla definizione di una strategia di intervento di 30 condomini nel comune di Imola |
| 2020 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di un immobile ad uso residenziale nel comune di Riolo Terme | Valutazione di un immobile ad uso residenziale e realizzazione di un information memorandum utile alla vendita del bene |
| 2020 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di una villa storica a Imola | Valutazione di una villa storica volta alla cessione del bene |
| 2020 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di un terreno edificabile a Tagliata di Cervia | Valutazione di un terreno edificabile volta alla acquisizione e successivo sviluppo |
| 2020 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Privato | Valutazione di un'area industriale e logistica nel comune di Ozzano Emilia | Analisi di mercato, valutazione dell'area e redazione dell'information memorandum per gli investitori |
| 2020 | Analisi del mercato immobiliare | Privato | Analisi di mercato per la valorizzazione di un immobile a Vicenza | Analisi di mercato volta a definire il "best use" di un immobile ad uso residenziale |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|---|----------|---|--|
| 2021 | Analisi spaziale (GIS) | Privato | Supporto per la realizzazione di mappe vettoriali | Realizzazione di mappe vettoriali per la zonizzazione (vicariati zone e parrocchie) di un ente religioso. |
| 2021 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di una villa storica a Imola | Valutazione di una villa storica e dei terreni limitrofi con destinazione a vitigno |
| 2021 | Consulenza per sistemi informativi e Politiche abitative (ERP, ERS e altro) | Privato | Architettura di un sistema informativo per le politiche abitative | Supporto e definizione dell'architettura di un sistema informativo per la Regione Emilia Romagna |
| 2021 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Pubblico | Studio di fattibilità di un'area ex industriale inquinata per la candidatura a finanziamenti europei | Supporto alla realizzazione di un piano economico volto alla rigenerazione urbana di un ex-area industriale nel comune di Galliera |
| 2021 | Consulenza strategica e percorsi partecipativi | Pubblico | Elaborazione e la sperimentazione di programmi metropolitani di rigenerazione per la Città Metropolitana di Bologna | Linee guida per lo sviluppo dei programmi metropolitani di rigenerazione, Programma di rigenerazione per la valle del Reno, Realizzazione di una piattaforma digitale di spazi abbandonati e per attivare percorsi partecipativi |
| 2021 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Pubblico | Supporto alla redazione di uno studio di fattibilità di un progetto candidato al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) per la Città Metropolitana di Bologna | Studio di fattibilità di due aree ex industriali volto alla candidatura a fondi europei o nazionali per la rigenerazione. |
| 2021 | Consulenza per sistemi informativi e Politiche abitative (ERP, ERS e altro) | Pubblico | Servizio di analisi del mercato potenziale di un'Agenzia Sociale per l'Affitto a Bologna e individuazione delle determinanti economico-finanziarie per il suo sviluppo in partnership pubblico-privato | Analisi del mercato della locazione e benchmarking di agenzie sociali in Italia, Studio di prefattibilità di una partnership pubblico-privata o delle alternative praticabili |
| 2021 | Analisi del mercato immobiliare | Privato | Comparabili di mercato dell'area logistica sita nei pressi della zona Bargellino nel Comune di Calderara di Reno | Fornitura di comparabili utili a definire l'ERV (Estimated Rental Value) applicato ad immobili ad uso logistica in particolare della tipologia last mile |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|-----------|--|----------|---|--|
| 2021 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di due complessi industriale | Valutazione di due complessi industriali ad uso strumentale ai fini del bilancio |
| 2021 | Valutazioni immobiliari | Privato | Supporto alla trattativa di acquisto di un Cinema a Bologna con possibile realizzazione di una sala polivalente e l'adeguamento sismico di una villa in permuta parziale | Valutazione in trasformazione di un Cinema e stima dei costi per la realizzazione di un oratorio e adeguamento sismico di una villa |
| 2021 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione del portafoglio immobiliare di un ente religioso | Valutazione di un patrimonio immobiliare situato all'interno della Provincia di Bologna e costituito da immobili e da terreni con differenti destinazioni d'uso e colture oltre ad immobili storici nel centro città |
| 2021 | Consulenza strategica e percorsi partecipativi | Pubblico | Piano urbanistico generale (PUG) intercomunale dei comuni di Concordia sulla secchia, Camposanto, Cavezzo, San Possidonio e San Prospero | Redazione del quadro conoscitivo e realizzazione del portale sul patrimonio dismesso. |
| 2021-2022 | Consulenza strategica | Pubblico | Servizio di analisi del mercato potenziale di un'Agenzia Sociale per l'Affitto | Analisi benchmark e individuazione delle determinanti economico-finanziarie per il suo sviluppo in partnership pubblico-privato |
| 2022 | Masterplan e studi di fattibilità economici | Pubblico | Masterplan e rilievo di un'area ex industriale | Masterplan di un ex-area industriale nel comune di Galliera volto alla candidatura al PNRR |
| 2022 | Analisi del mercato immobiliare e analisi spaziale (GIS) | Privato | Creazione di una mappa strategica del Comune di Roma a supporto di iniziative di investimento immobiliare di una SICAF | Analisi strategica urbanistica e del mercato immobiliare del Comune di Roma volta a definire linee di sviluppo territoriali e zone di maggiore interesse per investitori istituzionali |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|---|----------|--|--|
| 2022 | Valutazioni immobiliari | Pubblico | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di un'area candidata al PINQUA (PNRR) | Valutazione di un'area dismessa e di complessi industriali candidata ad una linea di investimento del PNRR |
| 2022 | Rating immobiliare per crowdfunding | Privato | Rating di un'operazione di crowdfunding immobiliare nel Comune di San Pietro in Casale | Valutazione e report di uno sviluppo immobiliare per un portale di crowdfunding |
| 2022 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di un immobile cielo terra a Bologna | Valutazione di immobile cielo terra a Bologna per la trasformazione in uso residenziale o studentato |
| 2022 | Analisi spaziale (GIS) | Privato | Valutazione di impatto commerciale di un nuovo sviluppo immobiliare sito nel Comune di Curtatone (MN) | Attività di valutazione dell'impatto commerciale di un nuovo sviluppo immobiliare non alimentare nel Comune di Curtatone (MN) in risposta alle richieste del Piano di Governo del Territorio |
| 2022 | Masterplan e studi di fattibilità economici | Pubblico | Partecipazione alla gara per la progettazione e masterplan dello stadio Franchi di Firenze e dell'area Campo di Marte | Partecipazione alla gara per il masterplan dello stadio Franchi e dell'area Campo di Marte – Gruppo 3° classificato su 8 finalisti e 30 progetti totali |
| 2022 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di un immobile ecclesiastico cielo terra a Imola | Valutazione di immobile ecclesiastico cielo terra a Imola per la trasformazione in uso residenziale o studentato |
| 2022 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di un terreno edificabile a Porretta Terme | Valutazione di un terreno edificabile a Porretta Terme per lo sviluppo di appartamenti o di alloggi ad uso turistico o senior housing |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|---|----------|---|---|
| 2022 | Rating immobiliare per crowdfunding | Privato | Rating di un'operazione di crowdfunding immobiliare nel Comune di Crevalcore | Valutazione e report di uno sviluppo immobiliare per un portale di crowdfunding |
| 2022 | Indagine campionaria | Privato | Indagine campionaria a supporto alla commercializzazione di un prodotto innovativo nell'ambito della GDO | Realizzazione e somministrazione di un questionario a famiglie consumatrici circa l'utilizzo di un prodotto innovativo per la GDO |
| 2023 | Masterplan e studi di fattibilità economici | Privato | Prefattibilità tecnico- economica di espansione del centro sportivo pubblico di San Pietro in Casale per conto del concessionario privato. | Studio di fattibilità per un'ASD per ipotizzare un PPP con l'amministrazione pubblica |
| 2023 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di un immobile ecclesiastico cielo terra a Roma | Valutazione di immobile ecclesiastico cielo terra a Imola per la trasformazione in uso residenziale o ospitalità |
| 2023 | Rating immobiliare per crowdfunding | Privato | Rating di un'operazione di crowdfunding immobiliare nel Comune di Castel Maggiore | Valutazione e report di uno sviluppo immobiliare per un portale di crowdfunding |
| 2023 | Studi di fattibilità economica di aree complesse e analisi spaziale (GIS) | Pubblico | Analisi territoriale tramite dati e questionari per strategie utili ad attrarre nuovi residenti o imprese verso l'Appennino Bolognese | Atlante multimediale per uno sportello residenzialità nell'Appennino Bolognese. Report e eventi per la promozione dell'imprenditorialità in Appennino |
| 2023 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di due hotel a Imola | Valutazione e analisi del mercato di due hotel a Imola |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|--|----------|--|---|
| 2023 | Studi di fattibilità economici | Privato | Studio di fattibilità per la valorizzazione del Museo Magi 900" a Pieve di Cento | Definizione di scenari di valorizzazione pubblico-privato del Museo MAGI 900 di Pieve di Cento e supporto alla valorizzazione degli spazi residenziali limitrofi. |
| 2023 | Masterplan e studi di fattibilità economici | Pubblico | Partecipazione alla gara per la progettazione valorizzazione e rigenerazione dell'ex STA.VE.CO per la realizzazione del Parco della Giustizia di Bologna | Partecipazione alla gara per la rigenerazione dell'ex Staveco – Gruppo 1° classificato su 8 finalisti |
| 2023 | Supporto metodologico a piano strategico | Privato | Supporto tecnico-scientifico ad un piano strategico per Legacoop Abitanti | Supporto tecnico-scientifico alla realizzazione del report Nuovo Piano Edilizia Abitativa : Obiettivi, strumenti , risorse per conto di Finabita e Legacoop Abitanti |
| 2023 | Percorso partecipato | Pubblico | Strategia territoriale del comune di Castiglione dei Pepoli in relazione alla residenzialità, il turismo e il commercio | Strategia territoriale di tutto il territorio comunale volta a riequilibrare l'offerta di servizi e di economie (turismo e commercio in primis) |
| 2023 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Pubblico | Valutazione di fattibilità economico-finanziaria di due ambiti da rigenerare | Valutazione e strategia per la rigenerazione di un'area dismessa (Ca di Landino) e di un ambito urbano diffuso (Budrio) |
| 2023 | Strategie Urbane | Pubblico | Supporto al Comune di Sasso Marconi per la strutturazione di una serie di strategie urbane | Supporto al Comune di Sasso Marconi per la strutturazione di una serie di strategie urbane riguardanti alcune aree all'interno del territorio comunale. |
| 2023 | Consulenza strategica per le Politiche abitative | Pubblico | Supporto all'Unione della Valle del Savio per il rilancio dell'Agenzia Sociale per la Casa e per una strategia integrata delle politiche abitative del territorio | Abitare Ce.Va.Sa. – supporto ai comuni dell'Unione delle Valle del Savio per un ripensamento del metodo di presa in carico e di risposta ai nuclei in disagio abitativo |
| 2023 | Consulenza strategica per le Politiche abitative | Pubblico | Supporto al Comune di Parma per il rilancio dell'Agenzia Sociale per la Casa | Supporto rispetto al rilancio di un'Agenzia Sociale per la attraverso gli incentivi economici previsti dal Patto per la Casa regionale. |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|--|----------|---|--|
| 2023 | Valutazioni immobiliari | Privato | Relazione di stima per di un immobili sito a Firenze per una Università privata | Valutazione di un immobile ad uso uffici e spazi per la didattica a Firenze |
| 2023 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Privato | Supporto ad un privato per la definizione di un accordo operativo con il Comune di Bologna per la rigenerazione di 3 ambiti | Studio di fattibilità di 3 ambiti da rigenerare per raggiungere un accordo operativo secondo la disciplina del PUG di Bologna |
| 2023 | Supporto strategico | Privato | Supporto all'Arcidiocesi di Bologna per il censimento amministrativo dei beni immobili | Supporto all'inserimento dei cespiti di proprietà della Diocesi di Bologna all'interno di un database strutturato |
| 2023 | Studi di fattibilità economica di aree complesse | Privato | Supporto ad un privato per la definizione di un accordo operativo con il Comune di Casalecchio per la rigenerazione di un ambito ex-industriale | Analisi di mercato e valutazione "Highest and best use" di un ambito ex-industriale sito a Casalecchio di Reno |
| 2023 | Consulenza strategica per le Politiche abitative | Pubblico | Supporto all'Unione Valmarecchia per l'avvio di un'Agenzia Sociale per la Casa | Supporto rispetto all'avvio di un'Agenzia Sociale per la attraverso gli incentivi economici previsti dal Patto per la Casa regionale. |
| 2024 | Supporto strategico | Pubblico | Supporto ad ASP Bologna per la formazione dei tutor SAI e soluzioni abitative pilota attraverso sperimentazioni di strumenti di garanzia e finanziari | Supporto al gruppo dei tutor abitativi e sperimentazioni di progetti pilota per l'uscita di famiglie dal sistema SAI di Bologna |
| 2024 | Supporto strategico | Privato | Supporto a Cicsene per la realizzazione di uno studio su prodotti finanziari utili a tutele e garanzia per l'accesso di nuclei ad alloggi in locazione | Mappatura degli strumenti economico-finanziari di garanzia a tutela di inquilini "fragili" rispetto a proprietari affittuari |
| 2024 | Supporto strategico | Pubblico | Potenziamento dei servizi territoriali per la nuova imprenditoria giovanile lungo i cammini dell'appennino" | Studio delle opportunità imprenditoriali dei territori coinvolti nel progetto tra le tematiche turismo, artigianato artistico ed eventi dal vivo |
| 2024 | Valutazioni immobiliari | Privato | Studio di fattibilità di un immobile in vista di una rifunzionalizzazione ad uso residenziale o ospitalità per lavoratori | Valutazione di immobile cielo terra a Bologna per la trasformazione in uso residenziale collettivo |

| Anno | Tipologia | Cliente | Titolo | Descrizione |
|------|-------------------------|---------|--|---|
| 2024 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di un hotel a Cogolo di Pejo | Valutazione di un hotel sito a Cogolo di Pejo |
| 2024 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di capannoni nel comune di Faenza ad uso centrale di biomasse | Valutazione di capannoni nel comune di Faenza |
| 2024 | Valutazioni immobiliari | Privato | Valutazione di un immobile ad uso RSA nel comune di San Giovanni in Persiceto | Valutazione di un immobile ad uso RSA per l'ampliamento dell'attività |