

Titolo della tesi: **Stima, valutazione ed analisi economico-finanziaria di un complesso immobiliare in Torino**

Autore: Edoardo Rocca

Abstract

ITALIANO

Il presente lavoro analizza un investimento immobiliare in Torino. La prima parte si focalizza su una stima di un complesso immobiliare, adottando sia il procedimento sintetico, che prevede la determinazione del valore mediante la comparazione di beni simili recentemente compravenduti i cui prezzi siano rilevati sul mercato, sia quello analitico, che consiste nel determinare il reddito netto del bene attraverso un bilancio e nel capitalizzarlo. Sono stati scelti volutamente i due modelli per verificare se la detenzione del complesso immobiliare abbia dei rendimenti vantaggiosi dal punto di vista finanziario. La seconda parte del lavoro mette in luce le possibilità di rendita del complesso immobiliare attraverso la costruzione di una analisi costi ricavi. A tal fine il lavoro analizza l'investimento su base decennale e ventennale, considerando il valore di mercato come prezzo di partenza, una rivalutazione dell'immobile annua e la vendita dello stesso (*lease back*) dopo il periodo analizzato.

ENGLISH

The present work analyzes a real estate investment in Turin. The first part focuses on esteem of complex real estate, following both a synthetic procedure, that previews the determination of the value by means of the comparison of similar assets recently bought and sold whose prices are found on the market, and an analytical one, that consists in determining the net income of the good through a budget and in capitalizing it. The two models have been chosen intentionally in order to verify if the detainment of the real estate complex has of good rendering from the financial point of view. The second part of the work brings to light the possibilities of unearned income of the real estate complex through a costs revenues analysis. To such aim the work analyzes the investment in ten/twenty years time, considering the fair market value like starting price, one annual revaluation of the piece of real estate and the sale of the same one (*lease back*) after the analyzed period.