

Titolo della tesi: **Analisi della valorizzazione dell'immobile di proprietà Carlyle a Torino sottoposto a frazionamento**

Autrice: Francesca Macchia

Abstract

ITALIANO

La presente tesi di Master analizza come caso studio la valorizzazione di un immobile di proprietà Carlyle a Torino sottoposto a frazionamento. L'immobile, costituito da una porzione di fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra e due piani seminterrati, è situato nell'isolato compreso tra via Viotti, via Monte di Pietà, via XX Settembre e via Pietro Micca, nel centro storico della città connotato da centralità, pregio architettonico e valori immobiliari elevati. Dal punto di vista del mercato immobiliare, la posizione è decisamente "strategica", poiché i valori non possono che rivalutarsi nel tempo.

Si tratta di un edificio interamente ad uffici al momento non utilizzati, ex sede della Banca Cariplo; al piano terra è ubicata una porzione locata a Banca Intesa e un negozio angolare attualmente libero.

L'immobile, che necessita di un radicale intervento di ristrutturazione e adeguamento strutturale, impiantistico e distributivo, viene venduto tramite frazionamento, con cambio di destinazione da terziario a uso prevalentemente residenziale, con diversi tagli di alloggi.

Poiché il fattore posizionale è tra quelli maggiormente esplicativi delle differenze di

ENGLISH

This Master dissertation analyses as a study case the development and successive subdivision of a building owned by Carlyle. The building is part of a wider block of flats; it consists of five storeys above ground level and two below. It is located in the block defined by via Viotti, via Monte di Pietà, via XX Settembre and via Pietro Micca. The area is part of the inner historical central district, which features centrality, high architectural and estate values as typical characteristics. As far as the estate market situation is concerned, its position is undoubtedly 'strategic', being that estate values in that area are bound to increase in value over time. The building houses only offices which are not in use at the moment, as they were headquarters to the Banca Cariplo; on the ground floor a portion is leased to Banca Intesa and another is occupied by a shop on the corner side (being currently vacant). The building is in evident need of radical refurbishment and structural adaptation; fixtures, fittings and general distribution should be redesigned as well. The selling process takes place as a subdivision, preceded by a change in destination, from tertiary to residential (with flats of various extension).

valore tra le varie unità immobiliari, è stata condotta un'analisi su prezzi di mercato, canoni di locazione e dinamicità relativi al comparto residenziale, commerciale e terziario nella zona; per il reperimento dei dati, sono state consultate fonti informative di natura eterogenea..

La prima ipotesi proposta da Carlyle prevedeva la vendita in blocco dell'intero immobile, ma, a causa dell'elevato prezzo richiesto dalla proprietà, non sono stati reperiti sul mercato torinese investitori interessati all'operazione. Pertanto, in collaborazione con lo Studio di Architettura AT, sono stati valutati i costi dell'intervento e sono state studiate alternative progettuali per il frazionamento: la vendita delle unità avverrà al grezzo e in una seconda fase verranno eseguite le opere di finitura, secondo due distinti capitolati delle opere, con il vincolo per i clienti acquirenti di continuare i lavori con la stessa impresa di costruzioni che realizza le opere al grezzo. È interessante analizzare quanti e quali vantaggi abbia avuto Carlyle nel vendere attraverso frazionamento piuttosto che in blocco. Ad oggi la fase di commercializzazione è già stata avviata e Investitalia sta raccogliendo le proposte d'acquisto dei clienti interessati.

The positional factor being the one which determines in the largest part the differences in value for real estate, a market price analysis was carried out, considering both retail and lease prices, as well as dynamicity indicators for the residential, commercial and tertiary sectors of that city district. Data were collected from various and heterogeneous sources.

The first proposal submitted by the owner, Carlyle, outlined the sale of the property as a whole, but no investors were found on the Turin market, due to an excessive price. Therefore, the second step saw the involvement of AT Architecture Studio; cost evaluation was carried out and different subdivision alternatives were defined. Estate units are due to be sold before refurbishment, which is going to take place only in a second phase in compliance with two different tenders. Clients will be bound by tender to carry on completion works employing the same building society which takes on general building works.

It is interesting to analyse which advantages Carlyle derived from selling the property after subdivision instead of putting it on the market as a whole. At present the marketing phase has already been started and Investitalia is collecting purchase proposal from potential clients.