

**Titolo della tesi: La valutazione economica delle alternative "vendere" o "mantenere" di un immobile da ristrutturare**

Autore: Enrico Vanelli

**Abstract**

**ITALIANO**

Obiettivo della tesi è l'analisi di un caso reale nell'ambito della valutazione economica di un progetto immobiliare complesso.

La tesi ha per oggetto le valutazioni svolte per conto della proprietà relative ad un immobile sito in Aosta, in precario stato di conservazione.

In particolare sono state valutate le seguenti due ipotesi:

- "vendere" lo stabile nella situazione attuale,
- "mantenere": mantenere l'immobile per affittarlo a terzi, valutando le possibili alternative di destinazione (residenziale o RTA), dopo aver effettuato i lavori di consolidamento e ristrutturazione.

Sotto il profilo metodologico sono state utilizzate le seguenti tecniche di analisi:

- per quanto riguarda la valutazione della destinazione d'uso, la "highest and best use analysis"
- per quanto riguarda la valutazione dell'immobile il "valore di trasformazione" e la "ACR- analisi

**ENGLISH**

This paper concerns the analysis and evaluation of a real estate property in Aosta (Italy), on behalf of the owners; the building is in a bad state of repair.

In details, the following hypothesis have been evaluated:

- "sell" the property in the present situation;
- "keep" the property to rent it after consolidation and restoration, evaluating different uses as residential estate or as apartments to be let weekly.

Used approaches are:

- highest and best use analysis, to evaluate possible different uses of the building
- "conversion value" to evaluate the building
- profit and loss with net present value and internal rate of return calculated on related cash flow from the point of view of the buyer as well as the point of view of the owner for lease after restoration.

The deal is complex and is limited by high restoration costs and low value of the

costi e ricavi" assumendo il punto vista di un ipotetico costruttore acquirente

- per quanto riguarda la valutazione della convenienza dell'ipotesi di mantenimento, la "ACR- analisi costi e ricavi".

L'operazione è molto complessa ed è vincolata da alti costi di consolidamento e ristrutturazione ed un basso valore finale dell'immobile ristrutturato.

Tenuto conto sia della bassa redditività dell'ipotesi "mantenere", sia della differenza di redditività tra le ipotesi esaminate sia delle diverse caratteristiche ed esperienze dei proprietari, si ritiene di poter suggerire l'ipotesi di vendere

Le ipotesi sviluppate possono comunque fornire alla proprietà degli elementi utili per la negoziazione.

restored building.

Considering low profitability of the "keep" course, considering the overall returns of the two options, considering different approaches between owners, we suggest following the "sell" course.

The calculations exposed can help the owners to negotiate a better deal.