

**Master universitario in:**  
**“Real Estate: pianificazione territoriale e mercato immobiliare”**  
**A.A. 2008/2009**

Titolo della tesi:

**VALORE DI TRASFORMAZIONE PER SCENARI ALTERNATIVI DI UNA EX-FORNACE E VALORE DI MERCATO DI UN EDIFICIO STORICO: DUE CASI CASI-STUDIO A CONFRONTO**

Autrice: Maria Vittoria Brigato

**Abstract**

**ITALIANO**

I casi studio presentati nella tesi sono stati affrontati durante il periodo di *stage* in azienda (REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.).

Dopo una preliminare fase di acquisizione e sperimentazione di un approccio metodologico basato sui principali metodi di stima, quali il metodo comparativo, reddituale, di trasformazione e del costo, si procede con la descrizione dei due casi studio approfonditi:

- il giudizio di convenienza economica tra due ipotesi alternative di destinazione d'uso, commerciale o logistico-produttivo, di una ex fornace, i cui fabbricati si presentano in evidente stato di degrado, e dei terreni di pertinenza;
- la stima di un immobile storico denominato “castello”, sottoposto a vincolo urbanistico in quanto di interesse storico e ambientale, al fine di una sua acquisizione e riqualificazione da parte del fondo immobiliare già costituito da tutti i fabbricati e i terreni del borgo rurale e periferico di cui è parte.

In entrambi i casi sono stati elaborati *report* professionali dell'attività svolta, che seguono un *format* comune, con le seguenti sezioni analitiche:

- rilevazioni desunte dal sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari all'allestimento della stima e all'impostazione dell'approccio valutativo;
- è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare locale, considerando la dinamicità e i valori in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche del bene immobiliare privato, attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- è stato determinato il valore di mercato del bene immobiliare privato secondo il criterio del suo massimo e migliore utilizzo (HBU), e ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire al bene immobiliare privato stesso il massimo valore.

In particolare, nel primo caso è stato utilizzato il caso il metodo della trasformazione con relativo sviluppo di un DCF (*Discounted Cash Flow*), mentre nel secondo il metodo comparativo o di mercato, con opportuni aggiustamenti data la particolarità e unicità dell'immobile e in considerazione della situazione urbanistica vigente,

**ENGLISH**

During my internship for the society REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A., I dealt with studies case presented in this dissertation.

After a preliminary period of acquisition and testing a methodological approach based on main estimation methods, as the comparative, revenue, transformation and cost method, I continue with description of the two examined case studies:

- opinion of economic advantage between two alternative hypotheses of intended use, commercial or logistic-production, of a former brickworks, whose buildings are degraded, and relevant land;
- estimation of a historic building called “castle”, subjected to planning restrictions because of historical and environmental interest, in order to its acquisition and redevelopment by property fund already established by all buildings and grounds of rural and peripheral suburbs which it belongs.

In both case I prepared professional reports of activity with similar content and format.

Steps in both approaches are:

- a site-visit of the property to obtain supplementary information (building consistence, constructive quality, state of conservation, ecc.), useful for the evaluation progress;
- an analysis of the local real estate market, considering dynamism and values from the analysis obtained and apply them on the specific characteristics of the private property thru statistics;
- the determination of the market value of the property considering its highest and best use (HBU), which means considering among all legally and financially possible uses those that are in grade to offer the property its maximum value. In particular, in the first case, I used the transformation methods by using a DCF (*Discounted Cash Flow*), while, in the second case, the comparative or market method, with opportune adjustments considering characteristics and uniqueness of the property and the existing urban situation.