



**POLITECNICO
DI TORINO**

Il Facoltà di Architettura



Politecnico di Torino, COREP

ABSTRACT TESI

Valutazione Immobiliare:

Il metodo della trasformazione

La valutazione immobiliare da sempre svolge un compito di primissimo rilievo non solo nei processi di compra-vendita, ma influenza in modo determinante i criteri di scelta degli investimenti.

Con tali premesse si è deciso di presentare il tema della valutazione con un approccio matematico – finanziario molto solido come suggerito dalla letteratura scientifica.

Nella prima parte si definirà il concetto di valore di mercato e si delinearanno le metodologie classiche: del mercato, del costo, reddituale.

Partendo da queste si determinerà il valore di trasformazione che riprende trasversalmente i metodi trattati introducendo il concetto di *highest and best use* (HBU) particolarmente significativo nei processi decisionali.

Nella seconda parte si svilupperà il caso studio di uno sviluppo immobiliare residenziale sito in Milano, zona Certosa, frutto di una trasformazione di alcuni stabili a destinazione industriale/artigianale oggi in disuso.

Real Estate Appraisal:

The Transformation Method

Real estate appraisal is one of the most crucial steps, not only in the buy-sell process, but also in the criteria used to select investments. This led to the decision to present the topic of real estate appraisal based on a mathematical and financial approach, as supported by scientific literature.

In the initial section, the concept of market value will be examined along with the classic methodologies: market, cost, and capitalization. These methodologies will be used to determine the value of transformation by introducing the concept of *highest and best use* (HBU), an important concept in the decision making process.

In the following section, the case study of a residential real estate development in Milan, Certosa area, will be analyzed. This area is the result of a transformation of an industrial area that is no longer in use.

Candidato: Ing. Fabio Franzoni

Tutor Accademico: Prof.ssa Elena Fregonara