

Titolo della tesi: **“Determinazione del Valore di Mercato e del valore di trasformazione di un Immobile ubicato in Torino Corso XI febbraio sulla base di vari scenari.”**

Autrice: Cristina Scarpetta

Abstract

La tesi di master ha voluto analizzare le varie fasi da seguire per poter determinare il Valore di Mercato di un Immobile con destinazione d'uso residenziale ubicato in Torino.

L'ambito delle valutazioni è stato approfondito durante lo stage presso Investitalia, Agenzia di consulenza immobiliare di Torino. L'approccio scelto durante lo stage ed applicato nella seguente relazione, tenta di analizzare tutte le fasi da seguire per realizzare la valutazione di un immobile e poter stabilire sia il valore di mercato che il valore di trasformazione in relazione a molteplici variabili:

- l'analisi territoriale;
- le caratteristiche dell'immobile;
- l'analisi di mercato;
- i procedimenti e le stime;
- scenari di valorizzazione.

L'analisi parte dal contesto circostante e di conseguenza dal piano regolatore e dagli strumenti urbanistici a disposizione. Nel caso analizzato oltre al P.R.G.C. di Torino si è evidenziato anche il progetto THE GATE applicato nell'ambito del

The Master's thesis has been focused on the analysis of the different steps to determine the Market Value of a Property, located in Turin, with a residential use. The evaluation process was examined during the internship at “Investitalia”, a real estate consulting agency in Turin. The approach taken during the internship and applied in the following report attempts to analyze all the steps to carry out the assessment of a property and to determine the market value and the transform value in relation to various variables:

- the territorial analysis;
- the property characteristics;
- the market analysis;
- the procedures and estimates;
- the development scenarios.

The analysis starts from the surrounding context: mainly from the town-planning scheme and from the available urban instruments. In this case, in addition to the P.R.G.C. of Torino, it has been considered the “THE GATE” Project focused on “Porta Palazzo”, a district closed to the analyzed property.

Subsequently, it has been carried out the

quartiere PORTA PALAZZO, limitrofo all'oggetto d'intervento.

Secondo passo l'analisi delle caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione, la tipologia degli alloggi, le finiture presenti e soprattutto la situazione locativa esistente. Terzo passo l'analisi di mercato, la richiesta di alloggi in vendita o in locazione presente nella zona, i prezzi richiesti e soprattutto lo stato di manutenzione e la situazione attuale del mercato. Il quarto passo è stato fondamentale per arrivare al valore di mercato del nostro immobile oggetto di stima e nell'ultima passo si sono analizzati gli ipotetici scenari di valorizzazione.

property characteristics analysis, the flat type, the finishing and the existing renting lease. After this, it follows the analysis of: the market, the request of surrounding flats for selling or leasing, the requested prices, the maintenance status and the current market situation. The last step was essential to achieve the market value of the analyzed property including the hypothetical value scenarios.