

Titolo della tesi: **Analisi del settore terziario a Torino: situazione attuale, prospettive e applicazioni**

Autore: Giuseppe Ghignone

### **Abstract**

#### **ITALIANO**

Il lavoro di tesi svolto si riferisce ad un'indagine riguardante il settore terziario torinese a cui ho collaborato durante lo svolgimento dello stage presso la CB Richard Ellis.

Lo studio presenta nella prima parte un'analisi delle trasformazioni urbanistiche avvenute nel corso dell'ultimo decennio a Torino, prima città in Italia ad avere adottato un Piano Strategico di sviluppo parallelamente al nuovo Piano Regolatore approvato a metà degli anni '90. Si è focalizzata l'attenzione sui più recenti interventi edilizi a scopo terziario analizzandone la localizzazione, la tipologia edilizia (tipologia di classi), l'accessibilità e la loro commercializzazione sul mercato in base ai soggetti coinvolti (composizione dell'offerta e della domanda).

Dall'indagine, in estrema sintesi, è emerso come a Torino domanda e offerta si incontrino per lo più su tagli dimensionali medio - piccoli e di standard elevato (classe A) ma come l'offerta non riesca a soddisfare completamente le richieste sia per quanto riguarda la locazione che la vendita.

L'analisi ha poi cercato di evidenziare l'uniformità dei valori esistenti, sia nel

#### **ENGLISH**

The work of the developed thesis relates to a research regarding the services sector of Turin which I collaborated on during my stage with CB Richard Ellis.

The first part of the study deals with an analysis of the town planning changes that have taken place over the last ten years in Turin, the first city in Italy to adopt the Strategic Plan of development together with the new Urban Development Plan passed in the middle 90's. Attention was focalized on the most recent building interventions aimed at the tertiary service sector analyzing the location, building typology (class typology), accessibility and their commercialization on the market basis of the subject involved ( composition of offer and demand).

The research, in extreme synthesis, shows that the demand and offer coincide above all on dimensional size medium to small and of high standard (class A) but the offer cannot completely satisfy the demand as regards location or sale.

The analysis then went on to put in evidence the uniformity of the existing values in both the location compartment and in buying and selling and to localize

comparto locativo che in quello delle compravendite, e di localizzare spazialmente le possibili variazioni presenti nel mercato.

Le previsioni per il 2007 sono comunque concordi nel non intravedere segnali che possano modificare il quadro attuale.

L'ultimo capitolo affronta come caso studio la valutazione di un immobile ad uso uffici/commercio localizzato nel centro della città di Torino. La valutazione è stata impostata nella prima parte su un'analisi funzionale dello stato di fatto dell'immobile, tramite un sopralluogo ed alla due diligence effettuata dalla proprietà, e su una verifica documentale dello stesso per poi infine individuare il suo valore di mercato tramite il metodo del *Discounted Cash Flow* derivante dai contratti di locazione in corso e in previsione di una sua possibile commercializzazione.

spacing for possible present variations to the market.

The forelast for 2007 anyway agrees that there are no foreseeable signs that can modify the present situation.

The last chapter confronts as a study case the valuation of a building used as offices or for commercial purposes situated in the center of Turin. The valuation in the first part was set out on a working analysis of the actual state of the buildings by an on the spot inspection and the maintenance done by the owner from a documented inspection done by the foresaid to then determine its market value through the Discounted Cash Flow method derived from outstanding location contracts and in prevision of its possible commercialization.