

# ANALISI DI MERCATO E RAZIONALE DELL'INVESTIMENTO

PALAZZO  
Maria Theresa



**DALLE  
NOGARE**   
Esperienza che costruisce valori

## Analisi del posizionamento e gap di mercato

Il mercato immobiliare nel Centro Storico di Trento (Zona A1) presenta una segmentazione polarizzata: da un lato, un'ampia offerta di unità da ristrutturare con incertezza sui costi di adeguamento; dall'altro, frazionamenti in unità minime (monolocali/bilocali) destinate alla locazione transitoria.

- **Scarsità di Asset "Ready-to-Use"**: Esiste una **carenza strutturale di unità abitative di metratura intermedia integralmente rigenerate** e tecnologicamente **conformi alle direttive UE 2030-2050**.
- **Targeting e Domanda Inevasa**: Le unità di Palazzo Maria Theresa intercettano la domanda di una **fascia di clientela High Net Worth** che ricerca l'ottimizzazione degli spazi (**downsizing**) senza rinunciare allo **standing del centro storico**. L'assenza di competitor con standard "Casa Attiva" in zona A1 rende queste unità un **unicum statistico** (stimato <1% dell'offerta corrente).

## Analisi del valore e barriere all'entrata

Il pricing delle unità, pur posizionandosi nel percentile superiore del mercato locale, riflette il **costo di riproduzione** di un asset in un contesto vincolato e ad alta densità tecnologica.

- **Barriere Architettoniche e Vincoli**: La rigidità del tessuto urbano di Trento limita drasticamente la possibilità di nuovi interventi di rigenerazione "cielo-terra" con parcheggi interrati e standard energetici d'avanguardia. Questa limitazione dell'offerta è la più alta forma di protezione naturale contro la svalutazione del capitale investito.
- **Confronto con l'Edilizia Residenziale Moderna**: A differenza delle nuove costruzioni in aree di espansione periferiche o semicentrali, soggette a dinamiche di saturazione, l'asset in oggetto beneficia della **rendita di posizione** tipica del nucleo storico, storicamente resiliente alle fluttuazioni cicliche del mercato.



# Razionale finanziario: l'ottimizzazione del patrimonio

L'acquisto di un'unità a Palazzo Maria Theresa deve essere valutato come un'operazione di **riallocazione del portafoglio immobiliare familiare**.

- **Efficienza vs Metratura:** Il passaggio da ampie proprietà suburbane (energivore e logisticamente onerose) a unità centrali ad altissima efficienza permette di ridurre il *Total Cost of Ownership* (TCO) dell'abitazione principale.
- **Liquidità dell'Asset:** Le metrature funzionali (100-130 mq) godono di una velocità di assorbimento sul mercato (rivendibilità) significativamente superiore rispetto alle grandi metrature nobiliari, rendendo l'investimento più flessibile in un'ottica di pianificazione successiva o disinvestimento futuro.



# Proiezioni di rivalutazione e rendita

L'analisi del quadrante urbano di Via Santa Croce evidenzia un trend di apprezzamento legato al consolidamento dell'asse commerciale e istituzionale della zona.

- **Upside da Riqualificazione:** L'impatto positivo di interventi di rigenerazione coordinata nell'area agisce come moltiplicatore sul valore dei singoli cespiti.
- **Rendimento da Locazione di Rappresentanza:** La configurazione tecnologica e la centralità rendono l'unità idonea a contratti di locazione ad alto canone con profili *corporate* o istituzionali, garantendo un rendimento lordo allineato ai top-pick del mercato residenziale di pregio.

## Consolidamento del valore

- **Evoluzione dell'Asse Urbano:** Via Santa Croce sta completando la transizione da arteria di scorrimento a destinazione residenziale e professionale d'élite. Il posizionamento di Palazzo Maria Theresa agisce da catalizzatore per il riposizionamento dell'intero quadrante.
- **Target di Riferimento:** Si osserva una progressiva concentrazione di studi professionali di alto profilo e residenze di rappresentanza, che determinano un innalzamento dello standing socio-economico dell'area.
- **Driver della Rivalutazione:** L'integrazione di tecnologie *smart-building* in manufatti storici genera un effetto di trascinamento sui valori immobiliari locali. L'ingresso in questa fase di consolidamento permette di acquisire l'asset a valori correnti, con un *upside* (incremento di valore) prevedibile al completamento dei piani di riqualificazione limitrofi.
- **Sicurezza e Presidio:** Il miglioramento del decoro urbano e dell'illuminazione pubblica, unito al presidio garantito da residenze di alto livello, incrementa il coefficiente di sicurezza percepita e reale, fattore determinante per la tenuta del valore nel tempo.



# ... in sintesi: **Exit Strategy**

L'investimento in Palazzo Maria Theresa offre tre principali scenari di uscita o messa a reddito:

1. **Liquidità nel Segmento Silver Economy (Downsizing):** La domanda di unità "chiavi in mano" nel centro storico da parte della fascia 60+ è strutturalmente superiore all'offerta. La facilità di gestione e la centralità rendono queste unità asset ad alta velocità di assorbimento (elevata liquidità in caso di rivendita).
2. **Asset a Rendita (Corporate/Executive Housing):** La configurazione tecnologica rende l'immobile ideale per locazioni a profili istituzionali o *C-level*, garantendo flussi di cassa costanti e un basso rischio di morosità o deterioramento del cespite.
3. **Protezione Intergenerazionale del Capitale:** Grazie alla conformità anticipata alle normative europee (standard Casa Attiva), l'asset è protetto dall'obsolescenza che colpirà l'edilizia degli ultimi trent'anni. Rappresenta una riserva di valore ideale per passaggi generazionali, mantenendo standard di commerciabilità elevati nel lungo periodo (orizzonte 2050).



**Informazioni**

richieste@dallenogare.it | +39 348 2513941