



Analisi del posizionamento e gap di mercato

Il mercato immobiliare nel Centro Storico (zona A1) di Trento 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 immobili pronti all'uso:** 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 alta di clientela**, 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 prezzo delle unità, pur posizionandosi nella fascia superiore del mercato locale, è la conseguenza del **costo di produzione** in un contesto vincolato e con finiture di alto livello.

- **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, investire su Palazzo Maria Theresa gode dei benefici della **rendita di posizione** tipica del nucleo storico, da sempre 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 (ville in collina energivore e logisticamente onerose) a unità centrali ad altissima efficienza permette di ridurre i costi di gestione e mantenimento dell'abitazione principale.
- **Liquidità dell'Asset:** Metrature medie, come quelle proposte, godono di una velocità di assorbimento sul mercato significativamente superiore rispetto alle grandi metrature. Questa rivendibilità rende l'investimento più flessibile in ottica di pianificazione successoria o, più semplicemente, di 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.

- **Moltiplicatore del valore:** L'impatto positivo di interventi di rigenerazione coordinata nell'area agisce da moltiplicatore, aumentando il valore dell'immobile.
- **Rendimento da Locazione di Rappresentanza:** La centralità, il prestigio, la disponibilità di terrazzi e posti auto rendono l'unità idonea a contratti di locazione ad alto canone, garantendo un rendimento lordo allineato con il 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'immobile a valori correnti, con un 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: **Messa a reddito**

L'investimento in Palazzo Maria Theresa offre tre principali scenari di uscita:

1. **Downsizing:** La domanda di unità "chiavi in mano" nel centro storico, in particolare da parte della fascia 60+, è strutturalmente superiore all'offerta. La facilità di gestione e la centralità di queste unità consentono di ottenere una rapida ed elevata liquidità in caso di rivendita.
2. **Investimento a Rendita:** La configurazione tecnologica dell'immobile, lo rende ideale per locazioni ad alto livello, che garantiscono flussi di cassa costanti, basso rischio di morosità e possibilità di deterioramento degli appartamenti pari allo zero.
3. **Protezione Intergenerazionale del Capitale:** Grazie alla conformità anticipata alle normative europee (standard Casa Attiva), questo investimento è protetto dall'obsolescenza che colpirà l'edilizia degli ultimi trent'anni. Di fatto, rappresenta una riserva di valore ideale per passaggi generazionali, mantenendo standard di commerciabilità elevati nel lungo periodo.



Informazioni

richieste@dallenogare.it | +39 348 2513941