

MASTER UNIVERSITARIO DI II LIVELLO

Geoinformazione e Sistemi di Informazione Geografica a supporto dei processi di **G**estione **S**ostenibile del **T**erritorio e della **S**icurezza **T**erritoriale

Geo – G.S.T.

Abstract della tesi

TITOLO DELLA TESI: Le Analisi GIS applicate alla consulenza immobiliare del settore Logistico

svolta da : Marco Vavassori

nell' A.A.:2016-2017

In collaborazione con: World Capital Group

L'attività di stage, oggetto dell'elaborato in esame, é stata svolta presso la World Capital, società di consulenza immobiliare che opera nel settore della logistica. World Capital Group oltre alle consuete attività di consulenza persegue un'attività di ricerca con l'obiettivo di creare e conseguentemente tenere aggiornato un database contenente le informazioni, con dati sia alfanumerici che spaziali, del maggior numero di capannoni logistici presenti sul territorio italiano.

La natura fisica ed economica degli immobili risente fortemente del contesto che li circonda. Nel caso specifico dei capannoni logistici è determinante l'accessibilità alle infrastrutture del trasporto merci (autostrade, interporti e aeroporti). Svolgere un'analisi che includa la distribuzione nello spazio, non solo dei magazzini, ma anche delle infrastrutture del trasporto, può rendere più precisa ed esaustiva la valutazione del valore immobiliare.

L'obiettivo dello stage quindi è stato duplice: la riorganizzazione i dati del database stock immobiliare logistico e l'identificazione di un processo di elaborazione del dato che tenesse conto della distribuzione degli immobili e delle infrastrutture del trasporto merci. L'elaborazione delle informazioni è stata possibile solo tramite l'utilizzo di un software in grado di gestire dati alfanumerici e spaziali, ovvero i software GIS.

Analizzando l'insieme dei dati disponibili si è verificato almeno empiricamente l'effettiva esistenza di una correlazione tra la distribuzione spaziale e le caratteristiche degli immobili. Di conseguenza si è pensato di creare un indice spaziale in grado di tradurre l'informazione del database in un parametro numerico indicativo delle possibilità di sviluppo ed investimento del settore logistico per comune. Inoltre è stato creato un algoritmo in codice SQL per effettuare interrogazioni spaziali a richiesta del cliente.

Disponendo di più tempo e risorse in futuro sarebbe interessante approfondire la correlazione esistente tra informazione alfanumerica e spaziale degli immobili. Si aggiunga che suppongo che la creazione di un Web GIS per l'interrogazione del database tramite caselle combinate fornirebbe un servizio molto interessante per il cliente.