

Titolo della tesi: **Valutazione immobiliare ed aziendale del complesso sportivo "Sporting" Accademia dello sport ubicato in "Situm" (FC) - Località Spinello, alla data del Febbraio 2007**

Autore: Antonio Montemurro

## **Abstract**

### **ITALIANO**

Il presente lavoro tratta la valutazione immobiliare ed aziendale di un complesso sportivo ubicato a Situm (FC).

E' possibile distinguere due fasi lavorative.

La prima ha avuto come obiettivo il reperimento dei dati inerenti la storia, la natura dell'attività aziendale, le volumetrie, la situazione urbanistica e catastale nonché la situazione reddituale dell'attuale gestione.

La seconda si è incentrata sulla valutazione del complesso sportivo ottenuta attraverso l'analisi di due valori:

- Valore Corrente di utilizzo che ha permesso di stimare il valore considerando sia il costo di rimpiazzo che il deterioramento fisico e l'obsolescenza funzionale;

-Valore di Mercato Immobiliare determinato mediante il metodo reddituale finanziario, volto a stabilire il valore economico di un'azienda non in base al suo reddito ma in base ai flussi di cassa che genererà nel futuro, scontati per riflettere il valore del denaro nel tempo ed il fattore rischio.

### **ENGLISH**

This work deals with the evaluation of a firm, a sporting center situated in Situm (FC), and its real estate.

It is possible to remark two phases of production.

The first had the aim of searching information about the history and the nature of the firm, its volumes, its urban development and its real estate registration, in relation with the income of the firm.

The second is based on the evaluation of the sporting center, obtained through the analysis of the following values:

- first of all, the value in use that enabled us to esteem the cost of replacement cost, the wear and tear and functional obsolescence;

- the market of the real estate value is determined by income capitalization approach, that doesn't sets economic value of a firm on the basis of its income but according to its real future cash flows is to reflect the value of money during the time and its risk factor.