

Titolo della tesi: **La valutazione dello sviluppo residenziale nel campo da golf di Salsomaggiore Terme**

Autrice: Doris Mininni

Abstract

ITALIANO

La presente tesi ha come oggetto la presentazione di un caso studio , al quale ho collaborato durante il periodo di stage svolto presso la sede di Torino della società internazionale CB Richard Ellis Professional Service S.p.A. Il caso studio trattato comprende la valutazione immobiliare del campo da golf di Salsomaggiore Terme e dell'iniziativa di sviluppo residenziale da realizzarsi al suo interno.

La tesi è suddivisa in due parti:

- nella prima parte sono presentati la società CB Richard Ellis, luogo di stage, e i servizi offerti dalle diverse sedi italiane; in seguito vengono richiamati, molto brevemente, i principi, le procedure, le metodologie valutative che portano alla formulazione del valore economico di un bene immobile (metodo comparativo, metodo reddituale/finanziario, metodo del costo), trattati durante il periodo formativo del master e ripresi operativamente nello stage. La sezione si conclude con un breve approfondimento sugli investimenti immobiliari, sui processi di sviluppo e sulle fasi di valutazione da cui essi sono caratterizzati;
- nella seconda parte è trattato il caso studio del campo da golf di Salsomaggiore Terme che ha permesso di approfondire due approcci valutativi: il primo, finalizzato alla valutazione immobiliare del campo da golf (campo e beni immobili a servizio dell'attività sportiva), è basato sul Metodo del Costo attraverso il quale è stato individuato il Valore Corrente di Utilizzo (valore che tiene conto del costo di rimpiazzo, del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale); il secondo, finalizzato alla valutazione

ENGLISH

The present essay deals with the presentation of a case study which I collaborated during my stage in the international company CB Richard Ellis Professional Service S.p.A. The case study talks about the real estate valuation of a golf course in Salsomaggiore Terme and the residential development that should be realized in that course. The essay is composed of two parts:

- in the first step of the work I've presented, briefly, the company CB Richard Ellis Professional Service S.p.A. and the service offered by the different national offices. I've also described the principles, the working procedures, the valuation methodology that set the real estate's economic value (sales comparison approach, income capitalization approach, cost approach). This first part ends with a brief deepening of the real estate investment, the development process and their valuation phases;
- the second step is dedicated to the case study of the golf course in Salsomaggiore Terme. We have the possibility of expanding two valuation slants: the first is finalized at the golf course's real estate valuation and is based on the cost approach. It individuates the use current value (that enabled us to esteem the cost of replacement cost, the wear and tear and functional obsolescence). The second is finalized at valuation of the residential development that is conceived into the golf course it's based on the discount cash flow analysis and it determinates the market value of investment.

dello sviluppo residenziale da realizzarsi nel campo da golf, è basato sullo strumento di natura crono-finanziaria del Discounted Cash Flow Analysis mediante il quale è stato determinato il Valore di Mercato dell'investimento (generato dai flussi di cassa scontati all'attualità per tener conto dei fattori tempo e rischio).