

# La valutazione degli immobili strumentali

*Nadia Crisafulli*  
*Patrigest (Gruppo Gabetti)*

## La valutazione dei beni strumentali

---

*«Il termine **valutazione** incorpora un giudizio di equivalenza tra un bene (oggetto di stima) ed una quantità di moneta (unità di misura), date certe condizioni in un certo intervallo temporale».*  
(P. Benedetto, 2017)

**La valutazione permette di dare un peso ed una misura alle nostre azioni.**

La valutazione immobiliare è un **processo codificato e razionale** attraverso cui si giunge alla determinazione di un «valore» attribuibile ad un bene.

La valutazione immobiliare è sempre stata uno **strumento di grande importanza decisionale**, una base da cui partire per definire strategie di vendita, acquisizione, investimento.

Tra tutte le possibili asset class che il valutatore professionista si trova ad analizzare, quelle annoverabili all'interno della categoria "**beni strumentali**", sono spesso le più complesse da valutare e richiedono delle competenze specifiche e interdisciplinari.

La complessità deriva il più delle volte dalla specificità del bene, ovvero dall'essere **asset costruiti ad hoc per le specifiche esigenze dell'impresa** e pertanto unici e difficilmente comparabili con altri beni transati nel mercato di riferimento

# Gli immobili strumentali

Gli immobili strumentali sono **beni utilizzati dall'impresa per l'esercizio dell'attività imprenditoriale.**

I beni immobili strumentali si distinguono tra:

**beni immobili strumentali per destinazione;**

**beni immobili strumentali per natura.**



# Quale metodologia utilizzare?

I metodi di valutazione vanno scelti con molta attenzione e il criterio da utilizzare nella scelta del metodo non può prescindere dallo scopo della valutazione e dalla base di valore.

## Lo scopo della Valutazione

Quando si parla di valutazione di immobili strumentali lo si fa solitamente a supporto della redazione di un Bilancio e per supportare il commercialista nel calcolo degli ammortamenti, dalla vita utile e della vita residua.

Possono esserci però altri scopi che portano alla valutazione di questa categoria di beni, come ad esempio operazioni di sale& lease back, definizione di canoni di locazione tra parti correlate, leasing o finanziamenti, dismissioni o acquisizioni.

# Quale metodologia utilizzare?

## La base di Valore

La base di valore si può definire come l'unità di misura della valutazione ed è imprescindibile dalla valutazione.

Quando si parla di immobili strumentali, solitamente e in base allo scopo, si utilizza frequentemente il Fair Value e il Market Value.

## DEFINIZIONI (RED BOOK)

- La **BASE DI VALORE**: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione.
- Il **FAIR VALUE** è "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione" (Definizione tratta dall'IFRS 13.)
- Il **MARKET VALUE** è l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).

# Quale metodologia utilizzare?

Seppur la strada maestra nella valutazione dei beni strumentali, che si tratti di valutazione per vendita o la locazione oppure di valutazioni per il bilancio societario, rimanga quella **dell'applicazione dei metodi comparativi di mercato**, è bene precisare che esistono casi in cui si applicano altre metodologie focalizzate più sul concetto **di sostituzione o di ricostruzione** che però vanno utilizzate con **estrema attenzione** da **professionisti esperti** per non trovarsi, a posteriori, in situazioni di rischio o a dover recuperare scelte sbagliate fatte su valori errati.

- **APPROCCIO BASATO SUL COSTO** Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
- **APPROCCIO BASATO SUL MERCATO (COMPARATIVO)** Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
- **APPROCCIO BASATO SUL REDDITO** Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa

## La rivalutazione degli immobili strumentali

Si parla molto in questo periodo di RIVALUTAZIONE e gli IMMOBILI STRUMENTALI sono oggetto di molta attenzione grazie alle recenti misure di sostegno alle imprese e alla liquidità introdotte recentemente dal legislatore per contrastare gli effetti nefasti sull'economia causati dal Covid-19.

Nello specifico il cosiddetto «Decreto Agosto» (D.L. 104 del 14.08.2020 art. 110) che ha introdotto delle misure che permettono alle aziende, che non utilizzano i principi contabili internazionali, di effettuare la rivalutazione dei beni di impresa e delle partecipazioni con molti vantaggi.

## I benefici della rivalutazione

I benefici della rivalutazione sono i seguenti.

- Iscrizione dei beni in bilancio al loro *fair value* (valori attuali);
- Utilizzo del saldo attivo di rivalutazione per coprire le perdite;
- Eventuale Incremento del patrimonio e facilità di accesso al credito e accrescimento del rating;
- Possibilità di dedurre maggiori quote di ammortamento;
- Maggiore limite per deduzione delle spese di manutenzione;
- Rilevanza fiscale di plusvalenze o minusvalenze in caso di cessione dei beni rivalutati.

Quali requisiti  
deve avere  
una  
valutazione  
immobiliare  
quando  
l'immobile è  
un bene  
strumentale?

Deve rispettare degli **standard valutativi** riconosciuti universalmente (es. RICS)

Deve essere fondata su evidenze razionali e **dati di mercato reali**

Deve essere redatta da un valutatore con **competenze adeguate**

Deve tenere conto del funzionamento reale e potenziale (di mercato) della struttura in termini **gestionali** (ricavi, costi, canone sostenibile, profitto) e **produttivi** (funzionalità, fungibilità, vita utile e vita residua)

Deve riportare le **fonti**, le **assunzioni** e le **limitazioni** dell'attività valutativa

Deve riportare la **data** di valutazione e l'individuazione dello **status del valutatore**.

Deve essere redatta secondo principi di **indipendenza, obiettività e trasparenza**.

Deve contenere un'analisi dei **trend storici** ma non può prescindere dalla «**visione del futuro dell'attività produttiva**».

## A chi affidare un incarico di valutazione?

I **vantaggi** ottenibili nel conferimento di un incarico di valutazione a soggetti professionali ed indipendenti sono:

- **Indipendenza e trasparenza** nel processo valutativo;
- **Coerenza , conformità ed allineamento ai principi, agli standard ed alle definizioni nazionali e internazionali;**
- Conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato di riferimento;
- **Conoscenza delle dinamiche di mercato ed accesso a database informativi** e strumenti di valutazione costantemente aggiornati;
- **Consolidato track record** trasversale a tutte le *asset class*;
- Possibilità di **asseverazione** circa la veridicità dei contenuti e la professionalità nella predisposizione del processo valutativo;
- Supporto nelle pratiche istruttorie relative alla concessione di finanziamenti ipotecari;
- Supporto nella gestione delle interlocuzioni con organi di vigilanza e soggetti regolatori.

# Grazie!

---

**Nadia Crisafulli**  
*Operations Manager*

**Patrigest SpA**  
Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano  
M. +39 3466162660  
[ncrisafulli@patrigest.it](mailto:ncrisafulli@patrigest.it)  
[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)

# PATRIGEST

---

È la società di consulenza del Gruppo Gabetti specializzata in **Advisory & Valuation** nel settore immobiliare.

Grazie al suo team, che comprende più di 18 professionisti tra Milano e Roma, offre un servizio di valutazione e consulenza strutturato.

È un'azienda regolamentata da RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Questa scelta conferma il nostro impegno a rispettare un rigoroso codice di condotta ed a garantire standard professionali ed etici del più alto livello.

Ha ottenuto le certificazioni del Sistema Qualità secondo lo standard **UNI EN ISO9001:2015** in:

- *Valutazione, analisi ed advisory nel settore immobiliare.*
- *Esperto indipendente ai fini I.V.A.S.S., IAS/IFRe di Fondi Immobiliari*

Certificazione rilasciata da DNV GL (Det Norske Veritas Germanischer Lloyd), organismo internazionale leader di settore.

**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel +39 02 7755680

**ALTRE SEDI**

TORINO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA •  
FIRENZE • ROMA • NAPOLI • BARI •  
REGGIO CALABRIA

**[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)**



An international  
alliance partner of

