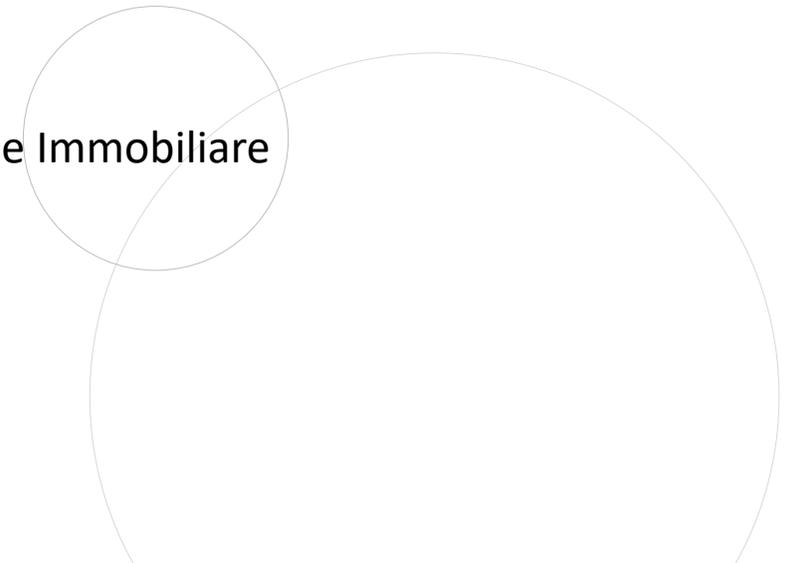




GLI STANDARD INTERNAZIONALI SULLA VALUTAZIONE DEI BENI EXTRAIMMOBILIARI

Ing. Filippo Gullo MRICS - REV

Is.I.V.I. - Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare





CHI SIAMO

Is.I.V.I., Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare, è un'associazione, senza fini di lucro nata nel 1999, che raccoglie

»»» VALUTATORI IMMOBILIARI

»»» ADVISOR IMMOBILIARI

»»» ESPERTI INDIPENDENTI dei FONDI IMMOBILIARI



FULL MEMBER di TEGoVA per
l'ITALIA, principale associazione europea del
sette con 63 organizzazioni di valutatori in 34
diverse nazioni



Rilascio del titolo **REV - Recognised
European Valuer**



IMPIANTI E MACCHINARI COME BENI D'IMPRESA

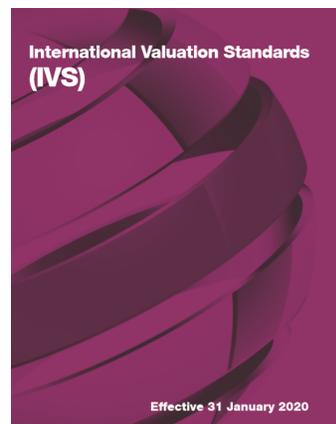


Gli impianti ed i macchinari si caratterizzano come beni strumentali cardine nella filiera produttiva di tutte quelle attività riconducibili principalmente ai settori industriali ed artigianali.

Valutarli correttamente significa supportare le aziende nelle decisioni e strategie da intraprendere in ambiti economici, contabili, fiscali, finanziari, ambientali, etc.

STANDARD DI VALUTAZIONE

- **International Valuation Standard**
(IVS 210 – IVS 300)
- **Red Book RICS (VPGA 5 VPGA 6)**
- **EPMVS – Blue Book TEGOVA**



GLI STANDARD CONSENTONO DI AVERE UN LINGUAGGIO COMUNE E CONDIVISO DAI PLAYER DEL MERCATO DI RIFERIMENTO
UNA «CORNICE» ENTRO CUI SI INSERISCE LA FILIERA DELLA VALUTAZIONE

Parte introduttiva e generale

- Definizione e classificazione degli impianti e macchinari;
- Fattori che influenzano la valutazione;
- Casi in cui gli impianti e macchinari vengono inclusi nella valutazione dell'immobile;
- Casi di sovrapposizione tra «*intangible*» asset ed impianti/macchinari.

Parte applicativa

- Termini di ingaggio;
- Scopi della valutazione (rendiconti economico-finanziari, fiscalità, prestiti/leasing, vendita, dismissioni, vendita forzata);
- Base del valore;
- Approcci e metodi di valutazione;
- Effettuazione dei sopralluoghi;
- Formulazione di «*assumption*» e di eventuali «*special assumption*»;
- Stesura del Report valutativo.

IMPIANTI E MACCHINARI

CLASSIFICAZIONE:

Impianti: asset collegati ad altri e spesso afferenti a forniture di servizi, utenze, installazioni ed apparecchiature;

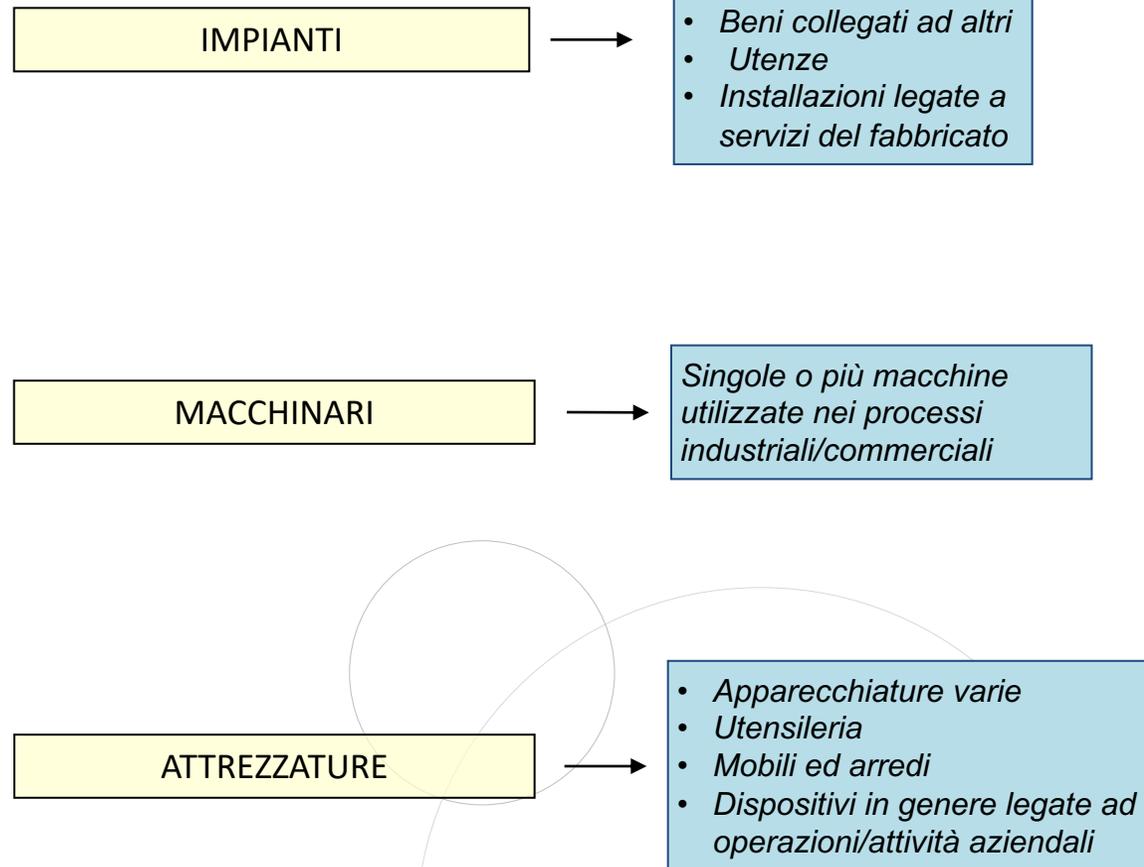
Macchinari: singole o più macchine dedicate a specifiche linee di produzione;

Attrezzature: altri beni d'azienda quali mobili, arredi, allestimenti e strumenti in genere legati alle attività svolte.





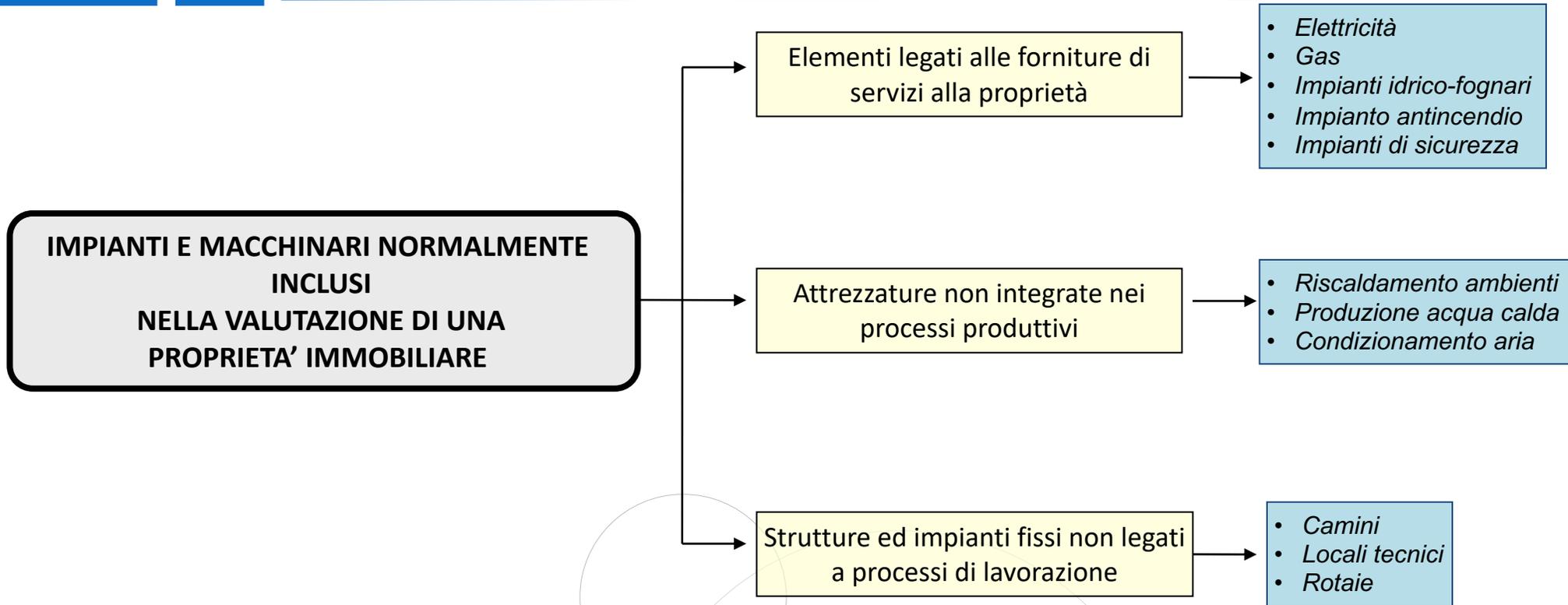
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI E DEI MACCHINARI (Red Book RICS)





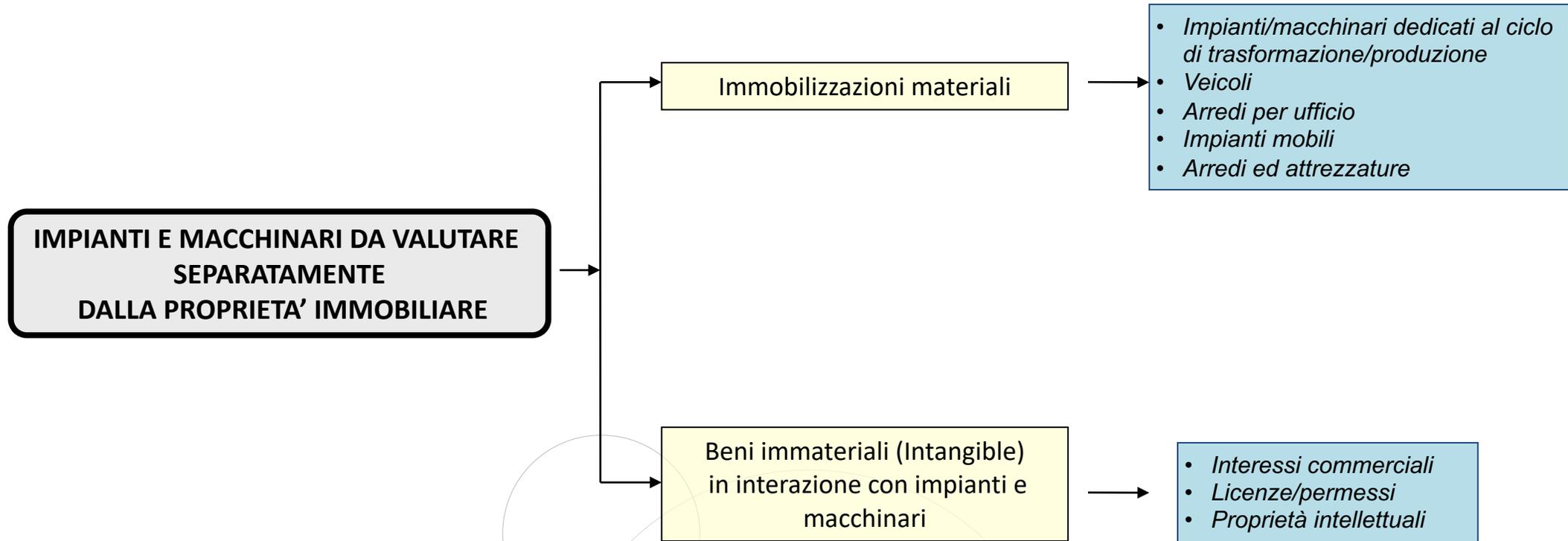
IMPORTANTE !!

- Non esistono sempre confini ben definiti tra le categorie prima indicate spesso dipendenti dallo scopo della valutazione e dal settore di mercato;
- Impianti legati alla fornitura di servizi agli edifici rientrano normalmente nel valore della proprietà immobiliare tranne casi contrari concordati col cliente (es. valutazione per scopi di bilancio o fiscali);
- Verificare se impianti e macchinari si sovrappongono o fanno parte di asset intangibili con questi ultimi che, in tal caso, impatteranno sul valore dei primi.



ATTENZIONE !! FORMULARE «ASSUMPTION» O «SPECIAL ASSUMPTION» QUALORA:

- GLI IMPIANTI E MACCHINARI SIANO SOGGETTI A DIRITTI DI TERZI (PRESTITI O LEASING);
- LO SCOPO DELLA VALUTAZIONE RICHIEDA UNA LORO VALUTAZIONE SEPARATA DALLA PROPRIETA'.

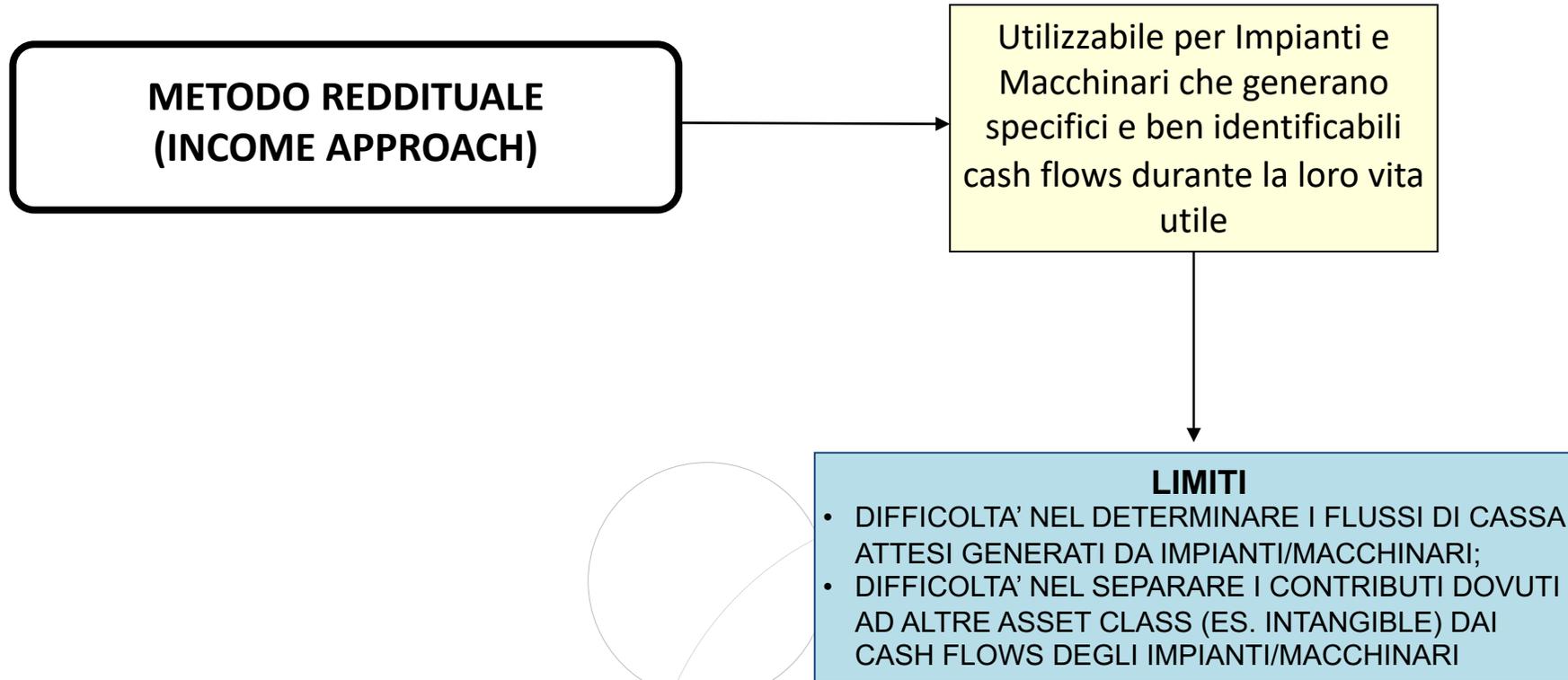


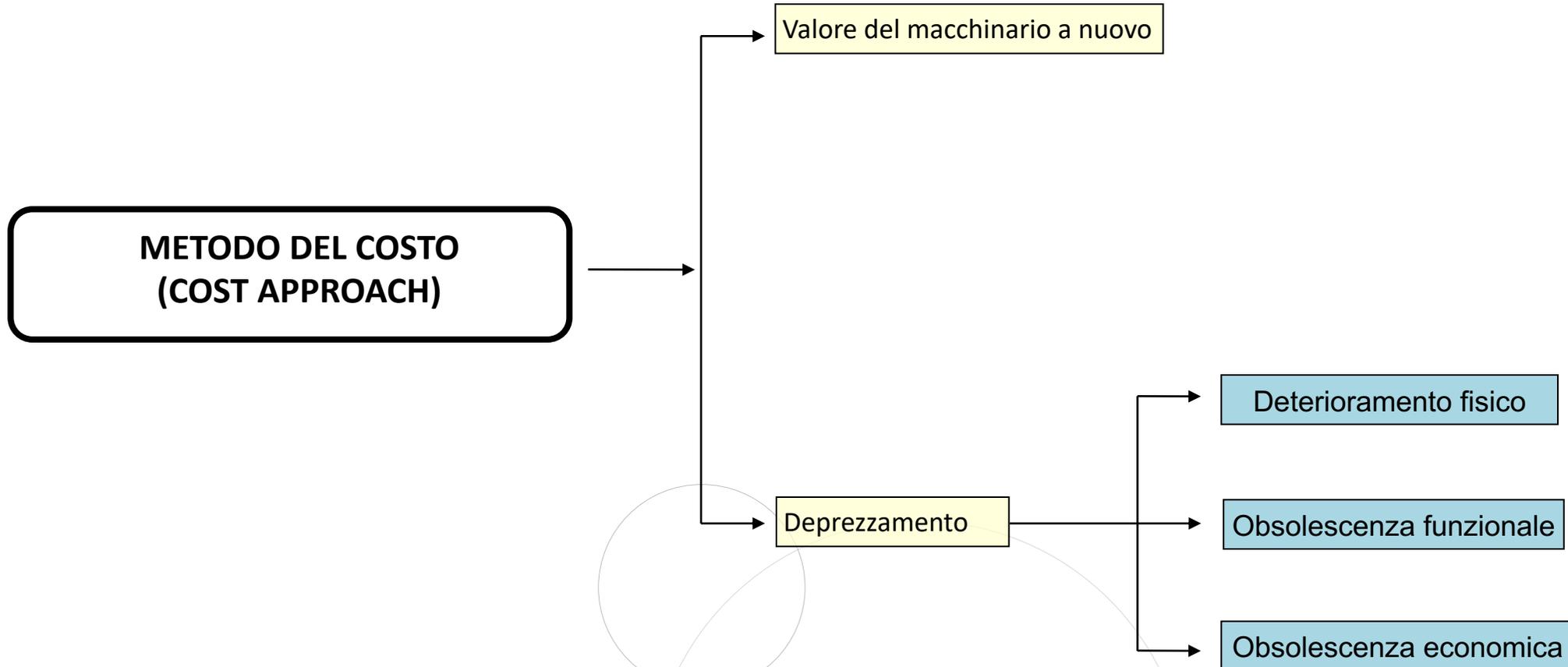
ATTENZIONE !! FORMULARE ASSUMPTION IN FASE DI INCARICO QUALORA SI RIENTRI NEL SECONDO CASO



**METODO DEL CONFRONTO
DI MERCATO (MARKET APPROACH)**

Utilizzabile per Impianti/Macchinari
ed Attrezzature omogenei per i
quali normalmente esistono
evidenze nel mercato delle vendite





N.B.! IL METODO DEL COSTO E' QUELLO MAGGIORMENTE UTILIZZATO PER LA STIMA DEGLI IMPIANTI E MACCHINARI



GRAZIE



filippo.gullo@ilpunto-re.eu



<https://www.isivi.it> <https://www.ilpunto-re.eu>

