



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

**GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO**

Immobili strumentali



Valore di mercato e valore d'uso



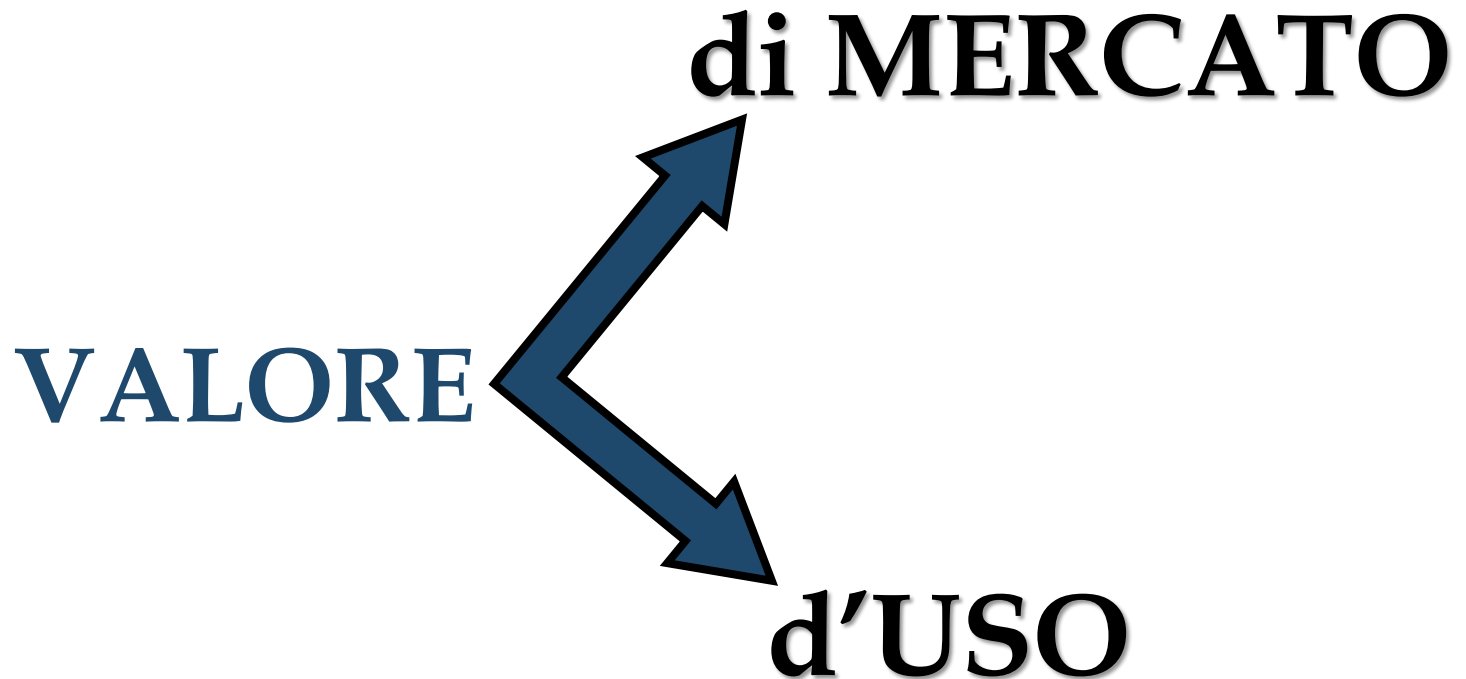
PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

**GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO**



Perché ?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

**GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO**

FINALITA'



valutative

strategiche



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

FINALITA'



valutative
(stimare il bene)

strategiche
(verificarne redditività gestionale)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

*Carlo
FRITTOLI*

**GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO**

Nelle rivalutazioni...

Legge n. 342 del 2000 (art. 11) :

I valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non possono superare:

- quelli attribuibili con riguardo alla loro capacità produttiva e all'**effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa**
- i **valori correnti** e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati

Il valore netto contabile a seguito della rivalutazione aumentato della maggiore quota di ammortamento stanziata a seguito della rivalutazione, non può superare il **valore di mercato** od il **valore economico**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

*Carlo
FRITTOLI*

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Nelle valutazioni...

Un immobile strumentale è utilizzato direttamente dall'azienda proprietaria per la sua attività operativa.

Il valore di mercato definisce il più probabile prezzo di vendita, ma l'unica vendita possibile sarebbe rivolta a un **investitore**, rimanendo l'azienda in loco.

Ma in quel caso, se l'azienda non riuscisse a pagare un **canone di mercato**, come potrebbe pretendere che l'investitore paghi un **prezzo di mercato**?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

*Carlo
FRITTOLI*

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

E ancora...

Vi sono beni strumentali talmente
specifici o personalizzati
da non permettere l'individuazione
di un **valore di mercato**
stimato in **termini oggettivi**.

Per tali beni, l'unico riferimento
estimativo diventa il **costo di
ricostruzione** deprezzato.

Ma questo criterio **necessita sempre**
di una **verifica reddituale** che rilevi
l'eventuale **obsolescenza economica**.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

*Carlo
FRITTOLI*

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Nelle strategie...

L'attuale **utilizzo** dei beni aziendali (immobili, impianti, attrezzature, etc.) è coerente in termini economici coi rispettivi **valori di mercato**?

La loro **redditività implicita** (figurativa) conferma quella potenzialmente conseguibile con affitti/noleggi a terzi?

Quali sono gli **effetti finanziari** connessi al mantenimento della proprietà dei beni strumentali?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Come stimare il valore d'uso?

***Per un'AZIENDA o
intera STRUTTURA***



**VERIFICA di
REDDITIVITA'**
del valore stimato

Per singoli ASSET



**VERIFICA di
SOSTENIBILITA'**
*dell'ipotetico
canone del bene*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

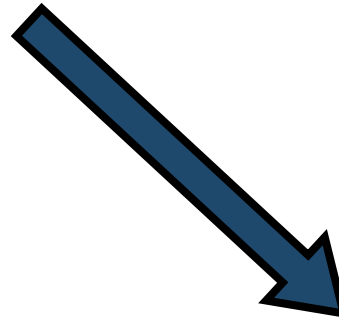
Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Verifica di sostenibilità

Tecnica di TRASFORMAZIONE

da PROPRIETARIO



a CONDUTTORE

Come cambiano i risultati economico/finanziari?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Trasformazione del **RISULTATO ECONOMICO (R)**

MAGGIORI COSTI:

- Canone di mercato (C)

MINORI COSTI:

- Ammortamento del bene (A)
- Oneri finanziari specifici (O)

$R - C + A + O = R$ *trasformato*
deve rimanere soddisfacente



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Trasformazione del **RISULTATO FINANZIARIO** *(flusso di cassa)*

NON NECESSARIA per la
società proprietaria
*(i flussi generati con la teorica vendita del
cespite coprono largamente il canone)*

NECESSARIA per imprese
infragruppo a canone di favore



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Imprese infragruppo a canone di favore

Vi sono gruppi societari in cui l'**immobile appartiene a un'unica azienda** (spesso la holding o un'immobiliare) che affitta gli spazi alle altre imprese del gruppo.

Se i **canoni** sono a condizioni particolarmente agevolate (ossia **sottomercato**) la valutazione deve verificare se queste imprese sarebbero o meno in grado di sostenere canoni di mercato, sia in termini economici che finanziari.

In caso contrario, l'ipotetico investitore che acquisterebbe il complesso sulla base di un canone di mercato, non potrebbe accettare un'arbitraria riduzione del reddito effettivo.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

*Carlo
FRITTOLI*

**GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO**

Verifica di sostenibilità per imprese infragruppo

Si calcola la **DIFFERENZA** fra **canone di mercato** e **canone effettivo** :

$$D = C.M. - C.E.$$

Tale differenza rappresenta il
MAGGIOR COSTO TEORICO
per l'impresa infragruppo

*Sottraendo tale maggior costo sia dall'**UTILE LORDO**
che dal **FLUSSO di CASSA** occorre che entrambi questi
risultati rimangano largamente **POSITIVI***

Nel calcolo si possono anche considerare eventuali trasferimenti di costi/esborsi infragruppo



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Le ricadute in ambito strategico

POSSIBILI ESITI della verifica di sostenibilità sulla società proprietaria :

- 1) canone **SOSTENIBILE**
- 2) canone **NON SOSTENIBILE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Nel caso di canone sostenibile...

- si può **CONFERMARE** la **STIMA** :
l'impresa potrebbe eventualmente pagare
un canone di mercato
- piena **VALORIZZAZIONE** del **BENE** :
l'immobile è utilizzato nel migliore dei
modi, visto che genera un reddito non
inferiore a quello meramente immobiliare
(canone di mercato)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Nel caso di canone NON sostenibile...

- la **STIMA** va revisionata :

considerando tempi e modi per un
eventuale *rilascio dell'immobile* e sottraendo
il **minusreddito** *attualizzato per n anni*

- **NON VALORIZZAZIONE** del **BENE** :

nell'attuale configurazione l'utilizzo
dell'immobile genera **redditi insufficienti**,
minori del canone di mercato



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

*Carlo
FRITTOLI*

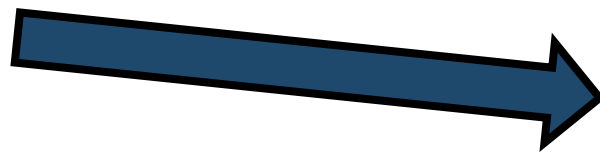
GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

Canone non sostenibile : strategie

Se il risultato economico non riesce a coprire un ipotetico canone di mercato per l'immobile che l'azienda sta utilizzando, significa che l'azienda **NON SE LO PUO' PERMETTERE.**

Utilizzando il cespite come bene strumentale, sta **DISTRUGGENDO VALORE**, in quanto non ottiene il **NORMALE REDDITO IMMOBILIARE.**

SI CONFIGURANO DUE EVENIENZE





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

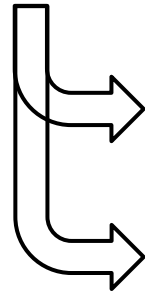
*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO

1) IMMOBILE TROPPO **GRANDE**

Forse anche a seguito di graduali contrazioni dell'attività, l'impresa sta operando in uno spazio sovradimensionato.



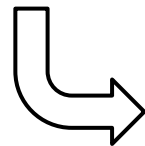
**RIDIMENSIONARSI E AFFITTARE
GLI SPAZI ECCEDENTI**

TRASFERIRSI

2) IMMOBILE TROPPO «**RICCO**»

Forse anche a seguito di graduali trasformazioni urbane e del mercato immobiliare, l'attività dell'impresa sta generando un valore aggiunto inferiore a quello degli altri immobili dello stesso segmento.

[ad es. - immobile commerciale dove si vende una merceologia meno qualificata delle altre presenti in zona]



TRASFERIRSI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.02.2021

*La rivalutazione
dei beni
aziendali*

Carlo
FRITTOLI

**GLI IMMOBILI
STRUMENTALI:
VALORE DI
MERCATO E
VALORE D'USO**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

[HOME](#)

[ASSOCIAZIONE](#)

[NEWS](#)

[SERVIZI](#)

[STRUMENTI](#)

[CONTATTI](#)

Area riservata

Cerca



PREGIA

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico
GIuridici per gli **IM**mobili **AZ**iendali

www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>