



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

Carlo  
FRITTOLI

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'



*Stime puntuali e  
stime in continuità*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

**STIME PUNTUALI  
OGGETTIVO**

*vs*

**SOGETTIVO  
STIME in CONTINUITA'**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

*Valore di mercato*  
**OGGETTIVO**

*vs*

**SOGGETTIVO**  
*Valore d'uso*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo  
FRITTOLI*

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# ATTENZIONE!

*«Soggettivo» non significa «ad libitum».  
Significa calcolare in modo **OGGETTIVO**  
quanto il bene rende / può rendere restando  
inserito nell'azienda e continuando questa  
la sua attività.*

LA SOGGETTIVITA' NON RISIEME  
NELLA DISCREZIONALITA' DEL  
VALUTATORE, MA NEL MIRARE LA  
STIMA ALL'**OGGETTO**  
(**BENE STRUMENTALE**)  
COLLOCATO NEL **SOGETTO**  
(**AZIENDA**)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo  
FRITTOLI*

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# MEGLIO LA CONTINUITA'

- 1) Salvaguardare i posti di lavoro
- 2) Salvare il valore intrinseco dell'azienda  
(o di suoi singoli rami)
- 3) Creare rapporti «win/win» con molti  
creditori (dipendenti, fornitori, banche)
- 4) La vendita atomistica dei singoli beni dà  
spesso adito a sottovalutazioni

**NE CONSEGUE CHE IL VALUTATORE  
E' SPESSO CHIAMATO  
A PREDISPORRE  
STIME IN CONTINUITA'**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo  
FRITTOLI*

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# STIMA IN CONTINUITA' SE...

**VALORE d'USO > VALORE di MERCATO**

*Quando il processo aziendale valorizza il bene  
meglio di quanto accadrebbe nella norma,  
cioè quando*

**MARGINE  
AZIENDALE**

**>**

**MARGINE  
ORDINARIO**

**MA SE L'AZIENDA E' IN CRISI,  
COME PUO' AVERE  
UN MARGINE POSITIVO?**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# CASI CONCRETI

1) Singoli rami d'azienda in controtendenza

*Vi sono imprese che avviano  
diversificazioni di prodotti o servizi:  
alcune funzionano, altre no!*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# CASI CONCRETI

- 1) Singoli rami d'azienda in controtendenza
- 2) Disparità territoriali (*ad es. fra negozi*)

*Per alcuni format commerciali  
possono esistere negozi che,  
sebbene in posizioni oggettivamente  
NON ottimali, risultano validi  
(e viceversa)*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# CASI CONCRETI

- 1) Singoli rami d'azienda in controtendenza
- 2) Disparità territoriali (*ad es. fra negozi*)
- 3) Specifiche unità produttive efficienti

*Vendere la singola linea produttiva  
nella sua interezza  
è più profittevole  
d'una vendita atomistica*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

Carlo  
FRITTOLI

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# CASI CONCRETI

- 1) Singoli rami d'azienda in controtendenza
- 2) Disparità territoriali (*ad es. fra negozi*)
- 3) Specifiche unità produttive efficienti
- 4) Incidenti estranei all'attività produttiva  
(*fallimento d'un cliente importante, ritardo indefinito negli incassi, etc.*)

*In questi casi la struttura aziendale  
e produttiva funzionano bene  
e possono interessare  
ad altri operatori del settore*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# CASI CONCRETI

- 1) Singoli rami d'azienda in controtendenza
- 2) Disparità territoriali (*ad es. fra negozi*)
- 3) Specifiche unità produttive efficienti
- 4) Incidenti estranei all'attività produttiva  
(*fallimento d'un cliente importante, ritardo indefinito negli incassi, etc.*)

**E' FONDAMENTALE COMPRENDERE  
LE EFFETTIVE RAGIONI  
DELLA CRISI AZIENDALE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

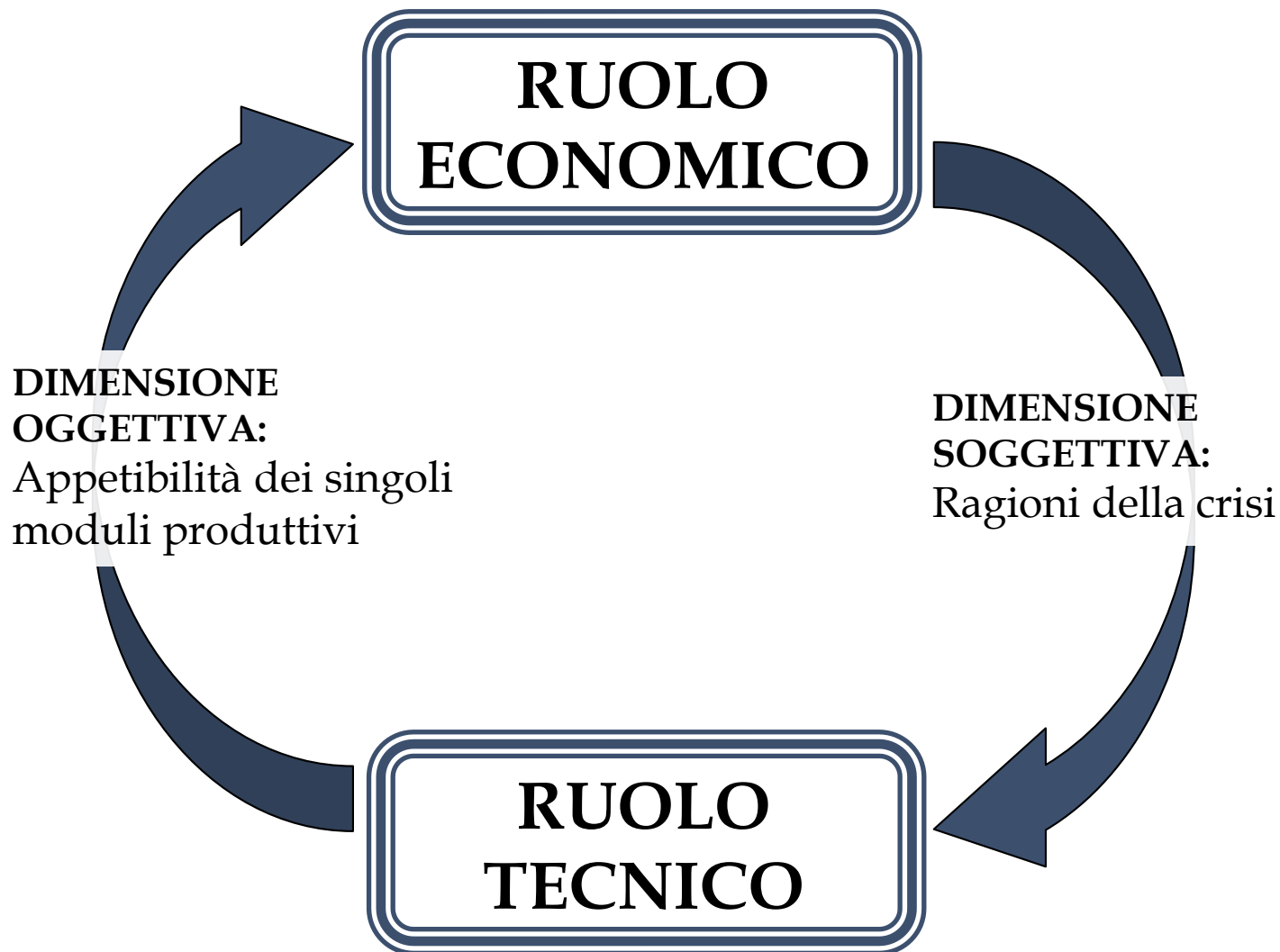
Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo  
FRITTOLI*

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# RUOLI COMPLEMENTARI





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# STIMA IN SUB-CONTINUITA'

*Il valutatore deve anche comprendere se il singolo modulo produttivo presenta **appetibilità oggettiva** propria per un operatore terzo.*

*In tal caso, può essere alienato nella sua interezza, ancorché l'azienda in crisi chiuda i battenti.*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026  
*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# IN SINTESI

## **1) STIMA IN CONTINUITA'**

*I problemi NON erano legati al settore né alla produzione. L'azienda può proseguire la sua attività e va stimato un **VALORE D'USO**, legato all'effettiva valorizzazione dei beni all'interno dell'attività aziendale.*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# IN SINTESI

## **1) STIMA IN CONTINUITA'**

## **2) STIMA IN SUB-CONTINUITA'**

*L'attività aziendale NON è più sostenibile.*

*L'impresa chiuderà, ma questo singolo modulo produttivo può essere alienato per suo conto:*

$$\mathbf{VAL(modulo) > \sum VAL(puntuali)}$$



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# IN SINTESI

**1) STIMA IN CONTINUITA'**

**2) STIMA IN SUB-CONTINUITA'**

**3) STIMA PUNTUALE**

*L'attività aziendale NON è più sostenibile e i singoli beni hanno un loro valore autonomo (OGGETTIVO) indipendente dal modo in cui sono stati gestiti (SOGGETTIVO)*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# ES. STIMA IN CONTINUITA'

## *Sale and lease back*

- Analizzare il conto economico aziendale
- Individuare il **marginale lordo** potenziale
- Stimare un **canone sostenibile**
- Rilevare il **cap rate di mercato** in quel segmento
- Valutare l'immobile per **capitalizzazione diretta**

*L'azienda continuerà la sua attività e  
l'alienazione dell'immobile strumentale  
favorirà il riequilibrio finanziario.*

**(PURCHE' I MARGINI LORDI PROSPETTICI  
PERMETTANO DI PAGARE I FUTURI CANONI)**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# ES. STIMA PUNTUALE

## *Residence turistico*

- Ottima posizione in località balneare
- Parcheggi privati e giardino interno
- Accesso diretto alla spiaggia

*Il valore dell'immobile è*  
**OGGETTIVAMENTE ALTO**

**TUTTAVIA...**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo  
FRITTOLI*

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# ES. STIMA PUNTUALE

## *Residence turistico*

*La proprietaria e gerente  
è anziana e piuttosto «seduta»:*

- APERTURA SOLO 3 MESI/ANNO
- CLIENTI FEDELI A TARIFFE «STORICHE»
- NESSUNO PARLA LINGUE STRANIERE
- NESSUNA PUBBLICITA'
- ASSENZA DAI PORTALI WEB



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# ES. STIMA PUNTUALE

## *Residence turistico*

*Se l'azienda turistica dovesse  
pagare il canone immobiliare  
andrebbe in perdita!*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026  
*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'

# ES. STIMA PUNTUALE

## *Residence turistico*

*Il valore dell'azienda  
(stimato tramite proiezione futura  
degli attuali margini annui) è*

**INFERIORE AL VALORE  
DELL'IMMOBILE**

**VALUTARE E VENDERE  
L'IMMOBILE  
IN MODO AUTONOMO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'**

# ES. STIMA PUNTUALE

## *Un altro esempio?*

### **IMMOBILE STRUMENTALE**

- Proprietà in capo a società immobiliare
- Locazione a canone irrisorio
- Disparità di soci fra immobiliare e società di gestione

*La valutazione dell'immobile può essere*

**OGGETTIVA** (*stima puntuale*)

**SEMISOGGETTIVA** (*canone sostenibile*)

**SOGGETTIVA** (*configurazione quote sociali*)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
29.09.2026

*Immobili  
produttivi  
e beni  
industriali*

*Carlo  
FRITTOLI*

STIME PUNTUALI  
E STIME IN  
CONTINUITA'



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

HOME

ASSOCIAZIONE

NEWS

SERVIZI

STRUMENTI

CONTATTI

Area riservata

Cerca



**PREGIA**

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico  
**G**iuridici per gli **I**mmobili **A**ziendali

**[www.pregia.org](http://www.pregia.org)**

**<https://www.pregia.org/rivedeventi/>**