



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili Produttivi
e Beni Industriali*

Filippo
GULLO

**Valutazione dei Beni
Industriali**



Valutazione dei Beni Industriali



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Cosa sono i Beni Industriali

Beni tangibili (mobili e immobili) che sono parte stabile all'interno del processo produttivo di un'impresa e finalizzati alla generazione di reddito.

MACRO-CATEGORIE

- **Immobili Strumentali:** Fabbricati industriali, capannoni, strutture speciali;
- **Impianti Generici:** Servizi comuni a tutta la fabbrica (impianto elettrico, idraulico, antincendio, soppalchi, carriponte, binari, etc.);
- **Impianti Specifici e Macchinari:** Linee di produzione, finalizzate alle lavorazioni tipiche dell'attività industriale svolta;
- **Attrezzature:** Strumentazioni varie e mezzi di movimentazione interna (mobili, arredi ed utensili).

N.B. : Occorre verificare preliminarmente se trattansi di beni realizzati per la specifica attività industriale e quindi come tali infungibili



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Il Valore dipende dallo SCOPO !

- **Bilancio e Fisco:** Operazioni di Merger & Acquisitions, conferimenti, rivalutazioni monetarie e calcolo degli ammortamenti;
- **Garanzie e Finanza:** Stima del valore cauzionale per linee di credito bancarie o contratti di leasing.
- **Assicurazioni:** Definizione del "valore a nuovo" per la copertura di danni materiali e interruzione dell'attività.
- **Procedure Concorsuali e/o Esecutive Mobiliari:**
Determinazione del valore di vendita forzata in scenari di liquidazione o fallimento.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

Le Basi di Valore da Adottare

(Funzione della Finalità della Valutazione)

- **Valore di Mercato:** Il prezzo stimato a cui l'asset verrebbe compravenduto alla data di valutazione tra un venditore e un compratore non forzati;
- **Valore d'Uso:** Il valore che il bene ha per lo specifico proprietario all'interno del suo ciclo produttivo;
- **Valore di Liquidazione :** Il ricavo netto stimato in caso di vendita forzata o accelerata (es. aste fallimentari), ipotizzando l'interruzione dell'attività;
- **Valore di Assicurazione:** Il costo di rimpiazzo a nuovo del bene stabilito dalla polizza.

Aspetto chiave nella valutazione di tali beni è che il loro valore è fortemente legato all'utilizzo «in situ» o «ex situ» ed il valutatore deve tenerne conto esplicitando le conseguenziali assunzioni o assunzioni speciali

**Valutazione dei
Beni Industriali**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Confronto Diretto: In SITU vs Ex SITU

CARATTERISTICA	Valutazione in SITU	Valutazione ex SITU
PRESUPPOSTO	Il macchinario resta dove si trova, è funzionante e integrato nel processo produttivo	Il macchinario deve essere rimosso e venduto separatamente dal contesto aziendale attuale.
COSTI INCLUSI	Include il valore dell'hardware + tutti i costi storici di installazione, montaggio, collaudo, opere murarie e allacciamenti elettrici/idraulici	Include solo il valore del bene "nudo" sul mercato dell'usato. Spesso vengono dedotti i costi di smontaggio e movimentazione
VALORE FINALE	Generalmente più alto, perché riflette l'utilità immediata del bene pronto a produrre.	Generalmente più basso, poiché si perdono i costi di installazione e si aggiungono le spese di rimozione
CONTESTO TIPICO	Compravendita di un intero ramo d'azienda, fusioni, rivalutazioni di bilancio societario	Liquidazioni fallimentari, aste giudiziarie, dismissioni di linee di produzione obsolete o rilocalizzazioni in altri stabilimenti



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Fattori da considerare:

Lo *Standard IVS 300*, così come anche il *Red Book RICS*, considera obbligatorio, al fine di determinare il valore corretto del bene, effettuare una accurata analisi delle seguenti macro-categorie di fattori:

- **Fattori legati al bene:** Specifiche tecniche, lo stato di manutenzione, la vita utile residua e gli aspetti legati alle obsolescenze di natura fisica, funzionale o tecnologica;
- **Fattori ambientali ed ESG:** Vincoli di installazione e, in linea con i requisiti più recenti, l'impatto dei criteri di sostenibilità ambientale (ESG) sull'attrattività a lungo termine del macchinario;
- **Fattori economici:** La redditività complessiva generata dall'impianto e le dinamiche di mercato del settore di riferimento.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Tre Approcci Valutativi per i Beni Industriali

APPROCCIO	LOGICA DEL METODO	APPLICABILITA'
MERCATO	Confronto con transazioni recenti	Alta per beni standard Bassa per macchinari speciali
COSTO	Costo di sostituzione meno deprezzamento	Il metodo principale per impianti complessi e linee di produzione
REDDITO	Attualizzazione dei flussi di cassa attesi	Limitata a impianti autonomi che generano un ricavo chiaro e isolabile



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

L'Approccio del Costo e la Formula estimativa: Dal Valore a Nuovo al Valore di Mercato Attuale

**Valore di Mercato = Costo di Sostituzione a Nuovo -
Deprezzamento**

- **Costo di Sostituzione a Nuovo (RC):** Il prezzo attuale di mercato per acquistare un bene moderno con **pari utilità** e capacità produttiva.
- **Deprezzamento Totale (D):** La perdita complessiva di valore subita dal bene nel corso del tempo a causa di fattori fisici, tecnologici ed economici.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Fasi del processo valutativo

1. Analisi Documentale:

- Verifica del libro cespiti e delle fatture d'acquisto;
- Controllo dei registri di manutenzione e delle **certificazioni CE**.

2. Ispezione Fisica (Sopralluogo):

- Riconoscimento e spunta delle targhette con i **numeri di matricola**;
- Valutazione visiva dello stato d'uso e test di funzionamento.

3. Analisi del Layout e dei Vincoli:

- Studio dell'interconnessione con altri impianti;
- Calcolo dell'impatto dei **costi di smontaggio e rimozione**.

3. Scelta della base di valore da adottare in funzione della finalità della valutazione

- 4. Esplicitazione delle assunzioni e di eventuali assunzioni speciali
- 5. Adozione dell'Approccio e del Metodo Valutativo più aderente al caso di specie



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Case Study

Stima di un macchinario industriale

Bene da valutare: Macchinario industriale con **10 anni di vita attuale**.

- 1. Ricerca del Nuovo:** Un macchinario moderno equivalente sul mercato costa oggi € 500.000 (Costo di Sostituzione a Nuovo);
- 2. Calcolo dei Deprezzamenti:**
 - **Deterioramento Fisico (30%):** Usura meccanica stimata dal perito basata sulle ore di funzionamento e manutenzione € 150.000;
 - **Obsolescenza Funzionale (15%):** Il modello nuovo consuma meno energia elettrica € 75.000;
 - **Obsolescenza Economica (5%):** Contrazione del 5% del mercato del prodotto finale € 25.000
- 3. Sintesi Valutativa:**

Deprezzamento Tot.le: € 150.000 + € 75.000 + € 25.000 = € 250.000

VALORE DI MERCATO: € 500.000 - € 250.000 = € 250.000



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Criticità ed insidie del Metodo del Costo:

- 1. Difficoltà nel Reperire il Costo del Nuovo (RC):**
Per macchinari molto vecchi o unici (fuori produzione), trovare un "bene moderno equivalente" è complesso;
- 2. Soggettività nella Stima delle Obsolescenze:**
Isolare matematicamente l'obsolescenza funzionale ed economica richiede dati di mercato e industriali spesso difficili da reperire o riservati;
- 3. Il paradosso del "Costo non equivale a Valore":**
Un impianto costato milioni di euro, se inserito in un settore industriale in crisi nera, può avere un valore reale prossimo allo zero, nonostante un basso deterioramento fisico;
- 4. Costi di installazione e "Valore d'Insieme":**
Il metodo rischia di valutare i beni come elementi singoli, trascurando il valore aggiunto della loro perfetta integrazione e calibrazione all'interno del ciclo produttivo complessivo.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**

Errori da evitare nella valutazione

Cosa può compromettere l'affidabilità della stima:

- **Confondere il Valore Contabile con il Valore Reale:**

Il valore residuo nei registri fiscali risponde a regole di ammortamento standard, non alle dinamiche del mercato reale;

- **Ignorare i Costi di Rimozione e Logistica:**

Per i macchinari pesanti, smontare, movimentare e trasportare il bene può azzerare il suo valore netto di realizzo;

- **Basarsi solo sui Listini del Nuovo:**

Omettere il calcolo rigoroso dell'obsolescenza funzionale ed economica porta a stime irrealisticamente sovrastimate.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

Filippo
GULLO

**Valutazione dei
Beni Industriali**

PER APPROFONDIRE...

- *IVS 2024 (IVS 104 – IVS 300)*
- *Red Book RICS 2024 (VPGA 5)*
- *European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards 2022 (TEGOVA)*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.09.2026

*Immobili
Produttivi e
Beni Industriali*

*Filippo
GULLO*

**Valutazione dei
Beni Industriali**



www.pregia.org

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