

ORDINE INGEGNERI LECCO

Seminario di studio ESTIMO E VALUTAZIONI

Politecnico di Milano, Polo di Lecco, 24 gennaio 2019

**«Estimo operativo:
approcci innovativi di stima in ambito
immobiliare, industriale e aziendale»**

ING. SERGIO CLARELLI | www.estimo.it | ing.clarelli@estimo.it

Collaboratore didattico Politecnico di Milano Estimo ed Economia Territoriale

L'ambito dell'Estimo immobiliare

- ❑ **Fabbricati:** residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, per la pubblica amministrazione, per servizi di pubblica utilità, speciali
- ❑ **Aree fabbricabili:** aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi
- ❑ **Terreni agricoli:** terreni adibiti all'esercizio di attività agricole

La segmentazione del mercato immobiliare

- ❑ **Destinazione d'uso:** residenziale, produttivo, terziario, ecc.
- ❑ **Ubicazione:** centro, semicentro, periferia
- ❑ **Qualità edilizia:** nuovo, ristrutturato, da ristrutturare
- ❑ **Tipologia edilizia:** signorile, normale, economico
- ❑ **Disponibilità dell'immobile:** libero, occupato

L'Accordo Basilea II

- ❑ Sottoscritto dal **Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria**, istituito nel 1974, redatto in prima bozza nel mese di giugno 1999 e via via revisionato fino alla versione definitiva, in vigore dal 2007, come superamento del *Basilea I*, ha introdotto nella **valutazione immobiliare** la necessità di redigere perizie che corrispondano agli **standard internazionali e al reale valore di mercato**, al fine di eliminare i rischi legati alla insolvibilità dei mutui.

Direttive europee e stima creditizia

- Direttiva 2006/48/CE 14/06/2006: «Per «**perito indipendente**» si intende una persona che possieda le **necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito**»
- Direttiva 2014/17/UE 04/02/2014: «Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio **standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari**»

Circolare n. 288/2015 Banca d'Italia (2° Agg. 2016)

- «*gli intermediari adottano **standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale (3) o standard elaborati a livello nazionale purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali; o elaborano **standard interni per la valutazione dei beni immobili (c.d. standard interni), purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali o nazionali*****»

Standard di valutazione immobiliare

- ❑ Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un **insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire**
- ❑ Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondono sul concetto di **“base di valore”**

Gli standard internazionali

- ❑ **International Valuation Standards (IVS), 2017, *International Valuation Standards Council*, London**
- ❑ **European Valuation Standards (EVS) 2016 (The Blue Book), TEGOVA, *The European Group of Valuers' Associations*, Bruxelles**
- ❑ **RICS Valuation - Professional Standards 2017 (Red Book), *Royal Institution of Chartered Surveyors*, London**
- ❑ **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2018-19, *Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation*, Washington**

I contenuti degli standard internazionali

- ❑ Le **definizioni** tecniche
- ❑ I **criteri valutativi** applicabili
- ❑ Gli aspetti legati alla **qualificazione dei valutatori** ed alla **deontologia professionale**
- ❑ Le norme guida di **metodologia applicativa**
- ❑ I contenuti del **Rapporto di valutazione**

Valutazione immobiliare: i metodi internazionali

- ❑ Metodi orientati al mercato (**Market Approach - MA**)
- ❑ Metodi orientati al costo (**Cost Approach - CA**)
- ❑ Metodi orientati al reddito (**Income Approach - IA**)

Market Approach

- ❑ **Definizione IVS Glossary 2017:** *«A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available»*
- ❑ **Metodo orientato al mercato** che si fonda sulla **comparazione** del bene oggetto di valutazione con altri beni, del medesimo segmento di mercato, aventi **caratteristiche simili**

La definizione IVS del Market Value

- **Definizione IVS Glossary 2017:** *«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion»*
- **Valore di mercato:** presuppone compratore e venditore disponibili, normali condizioni di mercato, adeguata strategia di vendita, cognizione di causa, prudenza e assenza di costrizioni

La stima nella vendita forzata (Forced Sale)

- *International Valuation Standards Council, Documento IVS 104: Bases Of Value, 28/04/2016, punto 180.1 Premise of Value – **Forced Sale**: «...il termine “vendita forzata” è spesso usato nei casi in cui un venditore è **costretto a vendere** e che, di conseguenza, **un periodo di commercializzazione corretta non è possibile**... Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione sul venditore...»*

La stima nella vendita forzata (Forced Sale)

- *International Valuation Standards Council, Documento IVS 104: Bases Of Value, 28/04/2016, punto 180.1 Premise of Value – Forced Sale: «...Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha solo un rapporto casuale con il valore di mercato o con qualsiasi base di valore definita dagli IVS. Una “vendita forzata” descrive la situazione nel corso della quale avviene lo scambio, e il valore da essa definito non è una base distinta di valore»*

La definizione del valore di vendita giudiziaria

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE =

= (Valore di mercato più probabile - Spese per regolarizzazione difformità - Decurtazioni e adeguamenti) - Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinata in genere in termini percentuali (10-15%) - Spese condominiali insolute

Valori commerciali immobile e destinazioni d'uso

- ❑ **Market Value for existing use (MVEU):** valore di mercato nella destinazione d'uso attuale
- ❑ n **valori di trasformazione** per le **potenziali destinazioni alternative** a quella attuale
- ❑ **Valore massimo:** uso più conveniente e migliore, **Highest And Best Use (HBU)**, considerando destinazioni d'uso che devono essere fisicamente e tecnicamente possibili, finanziariamente sostenibili, legalmente ammissibili ed economicamente convenienti

La stima degli immobili

- ☐ **Metodi basati sul confronto del mercato:** Stima monoparametrica, Stima pluriparametrica, Stima per punti di merito, Stima per valori tipici, **Market Comparison Approach (MCA)**, **Sistema generale di stima**, **Sistema di ripartizione**
- ☐ **Procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi:** *direct capitalization, yield capitalization, discounted cash flows analysis*
- ☐ **Metodo del costo di riproduzione deprezzato:** somma valore di mercato terreno e costo di riproduzione deprezzato del fabbricato

La stima per punti di merito

- ❑ Elaborata dal Prof. Carlo Forte (Scuola estimativa napoletana)
- ❑ Acquisizione prezzo unitario di **immobile** assunto come **riferimento**
- ❑ Valutazione di **punti di merito** dell'immobile oggetto di stima mediante comparazione con l'immobile di riferimento
- ❑ Metodo originale (**metodo additivo**) e variante del metodo originale (**metodo moltiplicativo**)

Stima per punti di merito

- ❑ **Metodo additivo:** indagine di mercato intesa ad acquisire il **prezzo unitario massimo** di mercato p_{umax} relativo ad un immobile, considerato come riferimento, simile al bene oggetto di stima
- ❑ **Metodo moltiplicativo:** indagine di mercato intesa ad acquisire il **prezzo unitario medio** più probabile di mercato p_{umedio} di immobili simili a quello oggetto di stima

Il Market Comparison Approach (MCA)

- ❑ Il MCA è un procedimento **comparativo** per la valutazione del valore o canone di mercato di un immobile mediante rilevazione delle **caratteristiche tecnico-economiche** (superfici, impianti, ecc.)
- ❑ La metodologia prevede l'applicazione di **aggiustamenti** a seguito del confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili
- ❑ Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi o redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari (variazione prezzo o reddito totale al variare della caratteristica)

Il Market Comparison Approach (MCA)

Operativamente, occorre costruire **tre tabelle**, e precisamente:

- ❑ **Tabella dei dati** (*Prezzi, Data compravendita, Superficie principale, Superficie balconi, Livello di piano, Servizi, Box, Riscaldamento autonomo, Stato di manutenzione, ecc.*)
- ❑ **Tabella dei prezzi marginali**
- ❑ **Tabella di valutazione** (*con indicazione dei prezzi corretti degli immobili comparabili*)

Cost Approach

- ❑ **Definizione IVS Glossary 2017:** «*A valuation approach based on the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction*»
- ❑ **Metodo orientato al costo** che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del **costo** per ottenere un **bene** di **pari utilità**, tramite **acquisto o costruzione** e si adotta in condizioni di scarsità di prezzi storici di confronto

Il metodo del costo di riproduzione deprezzato

- ❑ **Valore del costo di riproduzione deprezzato:** costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per **riprodurre un edificio simile** a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale **deprezzamento** che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'**uso** e dell'**obsolescenza**
- ❑ Il deprezzamento per **vetustà** è collegato alla durata della **vita utile** dell'edificio e il deprezzamento per obsolescenza ha un **peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali**

Income Approach

- ❑ **Definizione IVS Glossary 2017:** «*A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value*»
- ❑ **Metodo orientato al reddito** che fornisce un'indicazione del valore convertendo i **flussi di cassa futuri** in un singolo **valore attuale capitale** (capitalizzazione dei redditi)

Il Rapporto di valutazione

- Il Rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore **conclude le proprie operazioni estimative**, per cui in sostanza illustra le **finalità della stima**, le **rilevazioni eseguite**, i **sopralluoghi effettuati**, ogni altra indicazione, i **criteri e le metodologie di valutazione**, le **eventuali assunzioni e condizioni limitanti**, con l'esposizione del **valore di mercato dell'immobile**, oggetto di stima.

Gli standard nazionali

- ❑ **Norma UNI 10839:1999:** *Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Norma UNI 10839-1:1999: Criteri generali e terminologia - Norma UNI 10839-2:1999: Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche*
- ❑ **Norma UNI 11612:2015:** *Stima del valore di mercato degli immobili*
- ❑ **Codice delle Valutazioni Immobiliari,** *Tecnoborsa, 11/2017 (V ed.)*
- ❑ **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,** *ABI, 2018*
- ❑ **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI),** *2011, ex Ag. Territorio*

Norma UNI 11612:2015

- *«L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un **sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni**...Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. **Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.**»*

Norma UNI 11612:2015

- *«Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute **insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni** (nel segmento di mercato di riferimento)...in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (**asking price**); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo»*

La figura del valutatore immobiliare

- ❑ Attualmente, in Italia, non esiste un albo per i valutatori immobiliari certificati, ancorché ciò sia auspicabile
- ❑ La recente **Norma UNI 11558:2014**, emanata il 6 novembre 2014, dal titolo «**Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza**» è finalizzata a definire i **requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare** ai fini della determinazione del valore degli immobili

Norma UNI 11558:2014: competenze valutatore

- ❑ Esperienza nel settore di **almeno tre anni**
- ❑ Conoscenze in: **estimo, principi di economia e mercato immobiliare, diritto pubblico e privato, diritto urbanistico, matematica finanziaria, statistica, catasto e sistema catastale, scienza e tecnica delle costruzioni, certificazione ambientale ed efficienza energetica, fiscalità immobiliare** e una serie di abilità e competenze in: **rilevazione dati, applicazione procedimenti di stima, audit immobiliare, redazione e riesame di un Rapporto di valutazione**

Norma UNI 11558:2014: livelli valutatore

- **Livello Base:** Valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per le quali è possibile calcolare il valore mediante il **confronto di mercato** (escluso i criteri applicabili alle stime di massa), la **capitalizzazione diretta** oppure il **criterio del costo**
- **Livello Avanzato:** Valutazione di **tutte le tipologie immobiliari** utilizzando anche **metodiche finanziarie** complesse, quali **capitalizzazione finanziaria** e **flusso di cassa scontato**

Norma UNI 11558:2014: la platea dei valutatori

I valutatori Immobiliari possono essere:

- ❑ Professionisti iscritti ad albi o registri (ingegneri, architetti, agronomi, geometri, periti industriali, periti agrari)
- ❑ Società di valutazione immobiliare, agenti immobiliari, periti esperti iscritti presso le camere di commercio, studi associati di professionisti, ecc.

Certificazione del valutatore immobiliare

- Il 29 dicembre 2014, ACCREDIA, l'Ente unico nazionale di accreditamento, ha deliberato l'avvio di un nuovo schema di accreditamento per qualificare quegli organismi che vorranno **certificare la figura professionale dell'esperto "valutatore immobiliare"** secondo la Norma UNI 11558 e la Norma internazionale UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 **"Conformity assessment - General requirements for bodies operating certification of persons"**

Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016

- ❑ Raccomandazioni per la **valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558** “Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”
- ❑ La prassi di riferimento fornisce una serie di **raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti del valutatore immobiliare**, ossia della figura professionale che esercita attività di stima e valutazione immobiliare secondo quanto definito nella UNI 11558

Indicazioni per la valutazione dei candidati

- ❑ **Prima prova scritta** da realizzarsi in massimo 120 minuti:
 - ✓ N. 20 domande con risposte chiuse di carattere generale
 - ✓ N. 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo
- ❑ **Seconda prova scritta** da realizzarsi in massimo 120 minuti, **differenziata per i due livelli Base e Avanzato**:
 - ✓ Analisi e risoluzione di n. 1 un caso di studio da elaborare con calcoli

Indicazioni per la valutazione di candidati quali soggetti di comprovata ed elevata qualificazione

Docenti universitari, Direttori Corsi post lauream, Docenti corsi organismo di certificazione accreditato UNI 11558, Docenti di Estimo Istituti Istruzione S. S., professionisti con esperienza almeno decennale

- ❑ La valutazione dei candidati di comprovata ed elevata qualificazione è un **metodo alternativo agli esami** (valutazione dei metodi previsti per il Valutatore Immobiliare Livello Avanzato), con produzione di: curriculum insegnamento Estimo e valutazioni , elaborati, pubblicazioni qualificate.

Certificazione dei valutatori immobiliari

- ❑ Superate le prove previste, l'organismo di certificazione accreditato che effettua la valutazione rilascia un **certificato della validità di 6 anni**, con **valutazione intermedia** dei crediti formativi ogni 3 anni
- ❑ Durante il periodo di validità della certificazione, l'organizzazione che ha svolto la valutazione di conformità deve esercitare un **controllo** sui soggetti che hanno conseguito la certificazione per verificare il perdurare della conformità ai requisiti stabiliti dalla UNI 11558

I beni patrimoniali aziendali

- **Beni materiali:** immobili (aree e fabbricati), mezzi di produzione (impianti generici, macchinari specifici, attrezzature, mobili, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto interno ed esterno), pertinenze e scorte (materie prime, sussidiarie e di consumo, semilavorati e prodotti in corso di lavorazione, prodotti finiti e merci)
- **Beni immateriali:** brevetti, opere ingegno (tra cui il software), marchi, tecnologie e know-how, concessioni, licenze, portafoglio prodotti, portafogli lavori, avviamento aziendale, ecc.

La diminuzione di valore dei beni economici

- ❑ I beni economici con il passare del tempo, al termine della loro vita utile tali beni avranno un valore (**valore di recupero**) di gran lunga inferiore a quello iniziale
- ❑ Le cause della diminuzione di valore sono:
 - ✓ **Deperimento fisico**: dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.)

La diminuzione di valore dei beni economici

- ✓ **Deperimento funzionale**: dovuta alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni
- ✓ **Obsolescenza tecnologica**: dovuta all'immissione sul mercato di un nuovo bene, simile al precedente, ma capace di dispiegare maggiore utilità o potenzialità
- ✓ **Obsolescenza di mercato**: dovuta ad un abbassamento della domanda da parte dei consumatori

La stima degli edifici industriali

- Il valore di un **edificio industriale** in genere si determina con la metodologia del valore di riproduzione deprezzato, considerando che il deprezzamento per **vetustà che** può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Il valore di riproduzione deprezzato

D = deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

A = età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile

CRip. = costo di riproduzione a nuovo

CD = coefficiente percentuale di deprezzamento

VRip. = valore di riproduzione deprezzato

$$CD = 100\% - D$$

$$VRip. = CD \cdot CRip.$$

Valutazione impianti, macchinari e pertinenze

- ❑ La valutazione degli impianti e dei macchinari usati ma funzionanti e delle pertinenze può essere eseguita determinando: **il valore di mercato** se esiste un mercato del bene, **il costo di riproduzione o il costo di sostituzione**
- ❑ Agli ultimi due costi, nel caso di impianti e macchinari, dovranno essere aggiunti tutte le **spese necessarie per la messa in attività** come costi di trasporto, installazione, avviamento produttivo

Il deprezzamento dei macchinari

- ❑ Il deprezzamento dei macchinari è certamente influenzato da un **livello di manutenzione superordinario o subordinario**
- ❑ Può aversi un'**obsolescenza** molto rilevante nel caso di introduzione sul mercato di tecnologie assolutamente nuove che escludono immediatamente dal mercato il bene oggetto di valutazione
- ❑ Gli effetti dell'obsolescenza sono ben **più evidenti** rispetto a quelli relativi ai fabbricati

Stima degli impianti di servizio

- ❑ Per la valutazione degli impianti di servizio è conveniente considerare l'impianto suddiviso in due parti: **la centrale di produzione e la rete di distribuzione.**
- ❑ In questo modo la centrale di produzione si valuta come un **macchinario** a sé stante e la rete verrà valutata come **parte integrante dei fabbricati** in cui è inserita, nel senso che l'aliquota di valore ad essa afferente dovrà essere considerata in aggiunta al valore dei fabbricati

Stima delle attrezzature e dei mezzi di trasporto

- ❑ Valutazione mediante il **valore del costo di riproduzione o di sostituzione deprezzato** tenendo presente che generalmente sono sottoposte a **marcata usura**
- ❑ In caso di liquidazione dell'azienda, stima a **valore di recupero**
- ❑ I mezzi di trasporto interno ed esterno sono valutati con il medesimo procedimento di stima adottato per le macchine operatrici

Stima delle scorte di magazzino

- ❑ Per quanto riguarda la stima “legale” o “civilistica”, le scorte sono valutate al loro **costo di acquisto esterno** (prezzo pagato ai fornitori, oltre gli oneri accessori come trasporto, imballo, ecc.) o al loro **costo di produzione interna** (ammontare dei costi sostenuti nel processo di fabbricazione del prodotto)
- ❑ Se il valore di mercato è inferiore al costo, le giacenze vengono valutate, per il principio della prudenza, al valore di mercato (criterio del “**minor valore tra costo e mercato**”)

Condizioni per la stima dei beni immateriali specifici

- ❑ Devono essere suscettibili di **valutazione autonoma**
- ❑ Il bene immateriale deve possedere le seguenti caratteristiche:
 - ✓ è oggetto di un **significativo flusso di investimenti** (rappresenta un centro di costo per l'azienda)
 - ✓ la sua presenza nel patrimonio aziendale origina uno **specifico flusso di reddito** (benefici economici differenziali)
 - ✓ può essere **trasferito a terzi**

La stima dei beni immateriali specifici

- ❑ La stima di questi beni immateriali può essere eseguita sia con **metodi analitici** sia con **metodi empirici**
- ❑ Tra i metodi analitici quelli maggiormente consigliati sono fondati sia sul criterio del costo (***Cost Approach***) sia sul criterio del reddito (***Income Approach***)

Avviamento aziendale

❑ È l'insieme dei fattori immateriali, tra loro inscindibili e sovrapponibili, riconducibili in sostanza a:

- ✓ L'ubicazione favorevole
- ✓ Il buon nome conquistato
- ✓ L'organizzazione efficiente
- ✓ L'esperienza acquisita

❑ Il suo valore è dato dal valore complessivo di questi fattori

La stima della tecnologia o know-how aziendale

- ❑ Tra i metodi adottati per la valutazione della tecnologia o know-how aziendale quello più affidabile è basato sulla determinazione dello **specifico contributo portato dalla tecnologia** alla redditività aziendale
- ❑ Questo contributo si sostanzia in **benefici futuri attualizzati**, distinguibili in minori costi e/o maggiori ricavi

La stima del software

La valutazione del software può in sostanza essere eseguita applicando il metodo del costo, secondo una duplice modalità:

- ❑ In base al **costo delle figure professionali** utilizzate per la sua produzione (Analista, Analista di sistema, Analista programmatore, Project leader)
- ❑ In funzione del **costo di riproduzione deprezzato**

I metodi di valutazione dell'azienda

- **Metodi reddituali**: l'azienda è considerata come un'unica entità economico-produttiva e pertanto stimata nel suo complesso; il valore ottenuto tiene conto solo della **capacità dell'azienda di produrre reddito** per cui viene preso in considerazione soltanto il valore attuale dei futuri redditi
- **Metodi patrimoniali**: viene eseguita una **valutazione analitica dei valori presenti nell'attivo e nel passivo** aziendale, rettificati ed integrati a valori correnti

I metodi di valutazione dell'azienda

- ❑ **Metodi finanziari:** l'acquisizione dell'azienda è considerata come un investimento ed il suo valore è dato dal **valore attuale netto delle entrate finanziarie generate dall'investimento**
- ❑ **Metodi misti:** la valutazione dell'azienda viene effettuata tenendo conto sia del valore del suo patrimonio rettificato ed integrato sia della sua capacità di produrre reddito (**metodo del valore medio, metodo della stima autonoma dell'avviamento**)

I metodi di valutazione dell'azienda

- **Metodo dei multipli di mercato:** la valutazione dell'azienda viene effettuata attraverso la comparazione con aziende simili, mediante l'utilizzo di **moltiplicatori** (multipli) determinati in funzione dei prezzi di mercato e di una grandezza economica relativa al settore e all'impresa oggetto di valutazione
- **Metodi empirici:** la stima viene eseguita in funzione di uno o più indicatori empirici

Il procedimento di valutazione dell'azienda

- **Definizione dell'ambito e del tipo di valutazione:** tipologia di valore da stimare, data di riferimento della valutazione, scopo della valutazione, forma giuridica della società oggetto di stima e relativa proprietà
- **Acquisizione ed esame dei dati informativi:** conoscenza del mercato, della clientela, della concorrenza, della struttura industriale, storia dell'azienda, documenti contabili, dati su crediti, magazzino, immobilizzazioni, debiti, prestiti, imposte, patrimonio netto, personale, ecc.

Il procedimento di valutazione dell'azienda

- ❑ **Decisione sul metodo di stima da applicare:** metodo adeguato alla realtà aziendale in valutazione
- ❑ **Studio e stesura della relazione di valutazione:** con indicazione di tutti i dati necessari (oggetto e finalità della stima, documenti e fonti informative, data di valutazione, descrizione del settore e dell'identità aziendale, criteri e metodo scelto, sviluppo essenziale dei calcoli di stima, risultato finale della valutazione, ecc.

Questo testo si propone come una completa guida teorico-pratica in materia di stime immobiliari, industriali e aziendali rivolta sia ai professionisti tecnici ed economici che operano in ambito privato, pubblico o forense (ingegneri, architetti, commercialisti, geometri, periti, ragionieri) sia a dirigenti e quadri d'azienda.

Dopo la presentazione delle basi dell'Estimo e degli elementi fondamentali di matematica finanziaria si passa all'illustrazione dell'ambito d'azione dell'*Estimo immobiliare* e alla valutazione operativa degli immobili civili (aree e fabbricati) con particolare riferimento agli approcci e metodi estimativi contemplati dagli standard nazionali e internazionali di valutazione immobiliare. Si affronta poi l'ambito dell'*Estimo industriale e aziendale* con la valutazione operativa dei beni materiali (aree, fabbricati industriali e civili in ambito industriale, impianti, macchinari, attrezzature ecc.) e dei beni immateriali (brevetti, marchi, software, concessioni, licenze, portafogli lavori, avviamento aziendale ecc.).

Segue inoltre la valutazione operativa dell'azienda industriale, commerciale e artigianale nel suo complesso, con la disamina dei vari metodi di valutazione (patrimoniali, reddituali, finanziari, misti patrimoniali-reddituali, innovativi, dei multipli di mercato ed empirici).

Infine, sono trattati la stima dei danni ai beni economici (fabbricati, impianti industriali, macchinari) e dei danni economici di vario tipo, l'analisi degli investimenti e un'ampia casistica di valutazioni in ambito industriale.

I diversi metodi di valutazione sono corredati di esempi applicativi, schemi, tabelle e grafici.

L'AUTORE

Sergio Clarelli, ingegnere, consulente, esperto di estimo civile e industriale/aziendale, collaboratore didattico del Politecnico di Milano in materie economico-estimative, docente e relatore in numerosi corsi e convegni, coordinatore/componente di commissioni economico-estimative e di commissioni di ingegneria forense, è autore di numerose pubblicazioni in ambito economico-estimativo tra le quali il *Manuale di estimo industriale* (Il Sole 24 Ore, 1999).

www.hoepli.it

Ulrico Hoepli Editore S.p.A.
via Hoepli, 5 - 20121 Milano
e-mail info@hoepli.it
[Instagram](https://www.instagram.com/Hoepli_1870) @Hoepli_1870

€ 49,90

GLI ARGOMENTI

- Le basi dell'Estimo
- I supporti di matematica finanziaria per le valutazioni
- Estimo immobiliare
- La valutazione operativa immobiliare
- Estimo industriale e aziendale
- La valutazione operativa dei beni patrimoniali materiali aziendali
- La valutazione operativa dei beni immateriali specifici
- La valutazione operativa dell'azienda industriale, commerciale e artigianale
- La stima dei danni
- L'analisi economico-finanziaria degli investimenti
- Applicazioni estimative in ambito industriale-aziendale
- Bibliografia
- Glossario

btH

eBook disponibile

ISBN 978-88-203-7531-7



9 788820 375317

58

btH

S. Clarelli

Estimo immobiliare,
industriale e aziendale

HOEPLI

Sergio Clarelli

ESTIMO IMMOBILIARE, INDUSTRIALE E AZIENDALE

Strumenti operativi per la stima di beni materiali e immateriali, di costi d'impresa e di aziende industriali, artigianali e commerciali

biblioteca tecnica HOEPLI

btH



HOEPLI

TECNICA

Sergio Clarelli

MANUALE DI ESTIMO INDUSTRIALE

*Guida teorico-pratica corredata di esempi,
tabelle, schemi, consulenze e perizie svolte
per la valutazione di aziende, beni materiali,
beni immateriali e costi industriali*



SOFTWARE IN AMBIENTE WINDOWS®

Il Sole
24 ORE

Grazie per l'attenzione!

Ing. SERGIO CLARELLI

www.estimo.it - ing.clarelli@estimo.it