

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione – 6 luglio 2021

- La rivalutazione dei **beni immobili**, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione
- La rivalutazione delle **immobilizzazioni materiali (macchinari)** e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

La perizia immobiliare

- 1) Premesse e particolarità di valutazione
- 2) Le cause di rivalutazione interne
- 3) Le cause di rivalutazione esterne
- 4) I vincoli che possono creare problemi alla rivalutazione

Premessa 1 sulle modalità operative

E' parere di chi scrive che la perizia non è un lavoro eseguito (solamente) a tavolino dal perito, ma è un lavoro di squadra da svolgere insieme al commercialista.

A titolo di esempio si cita la preventiva analisi del libro cespiti della società per estrapolare tutti i beni che possono esser oggetto di rivalutazione.

Premessa 2 sulle modalità operative

Sembra banale ma non lo è:

è sempre necessario che il perito svolga un **attento sopralluogo** al fine di esaminare i beni oggetto di perizia. Lo scopo è di vedere i beni, preferibilmente in funzione e/o in esercizio, parlare con gli operatori che li utilizzano, fare domande su aspetti che ne influenzano la valutazione. Non ultimo consente di valutarne, almeno a vista, lo stato di manutenzione.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Premessa sulle modalità di valutazione

La regola fondamentale per la corretta esecuzione di un elaborato peritale è di avere sempre, per quanto possibile, delle «leggi di copertura» oppure dei supporti esterni, in grado di dare oggettività al dato espresso in perizia.

I riferimenti normativi

A fronte delle esigenze di alcuni soggetti operanti sul mercato è nata la necessità di avere dei riferimenti normativi: si citano ad esempio:

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018;
- NORMA UNI 11612 - 2015: Stima del valore di mercato degli immobili.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

I riferimenti normativi

E' significativo che le normative siano nate nel periodo «caldo» delle esecuzioni immobiliari e relativa crisi del credito bancario verso i proprietari.....

Premessa sulle modalità di valutazione

Ulteriore premessa che vale per tutte le stime è di conoscere, con basi scritte, il costo storico dei beni che si devono valutare.

Questo concetto è estendibile anche a tutti i costi/investimenti realizzati sui detti beni, che possano aver influito sul valore dei beni in valutazione.

Premessa sulla stesura e scopo della perizia

Altra regola importante per la corretta redazione di un elaborato peritale è di avere ben chiaro lo scopo cui è destinato.

Pur sembrando banale l'argomento non è scontato.

Di qui la regola consigliata di specificare sempre per scritto lo scopo dell'elaborato che si firma.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Le cause di rivalutazione interne

Nel campo immobiliare può accadere che la proprietà abbia eseguito lavori e/o modifiche tali da comportare un cambio di classamento della unità immobiliare, ciò comporta una revisione delle rendite e, generalmente, anche del valore di mercato.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

La perizia immobiliare

Le basi per la valutazione sono, come di consueto, la banca dati OMI (osservatorio Immobiliare della agenzia delle entrate).

La fonte sono le transazioni registrate nella zona per un dato tipo di unità immobiliare (metter estratto di una zona....).

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: AVIGLIANA

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE VECCHIA (MONTECATINI) - V.LE MARESCHI - VIA ENRICO FERMI

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	260	520	L	2	3,5	L
Laboratori	NORMALE	620	930	L	3,4	5	L

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

La perizia immobiliare

Anche avere dati di transazioni recenti per farne menzione non è male in quanto dà immediatezza alla stima.

I dati OMI fanno riferimento ad almeno un semestre prima rispetto al periodo in cui si fa la consultazione

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Elemento di attenzione devono essere i vincoli urbanistici e le difformità.

Con riferimento alla rivalutazione va fatta attenzione se sono intervenute, negli anni successivi all'acquisto/edificazione, mutazioni nel PRG e/o nella possibile destinazione d'uso della U.I.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Ad esempio può accadere che un terreno o un fabbricato si trovi in una zona che all'epoca dell'acquisto era a destinazione solo industriale. A seguito di modifica del PRG la zona diventa a destinazione commerciale, ciò ne aumenta il valore e quindi la stima.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Elemento di valutazione significativo sono gli impianti. Possono verificarsi casi particolari in cui degli impianti specifici rendono il fabbricato utilizzabile per certi scopi e non per altri, se non con interventi specifici e onerosi.

Esempi: fosse per macchine (impatto negativo), impianti solari con contratto di superficie (impatto positivo),

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

La perizia mobiliare (macchinari/attrezzature/impianti)

In questa parte parliamo di queste tre voci che possono essere di interesse nell'ambito della rivalutazione.

La premessa necessaria è che si tratti di beni la cui tecnologia non sia ovviamente obsoleta o sia prossima ad esserlo.

La perizia mobiliare (macchinari/attrezzature/impianti)

I criteri di valutazione sono tutti basati su leggi di copertura generale che consentono di avere una idea del valore del bene in relazione alla sua età anagrafica. Segue un grafico che indica l'andamento del valore nel tempo per un bene in generale.

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

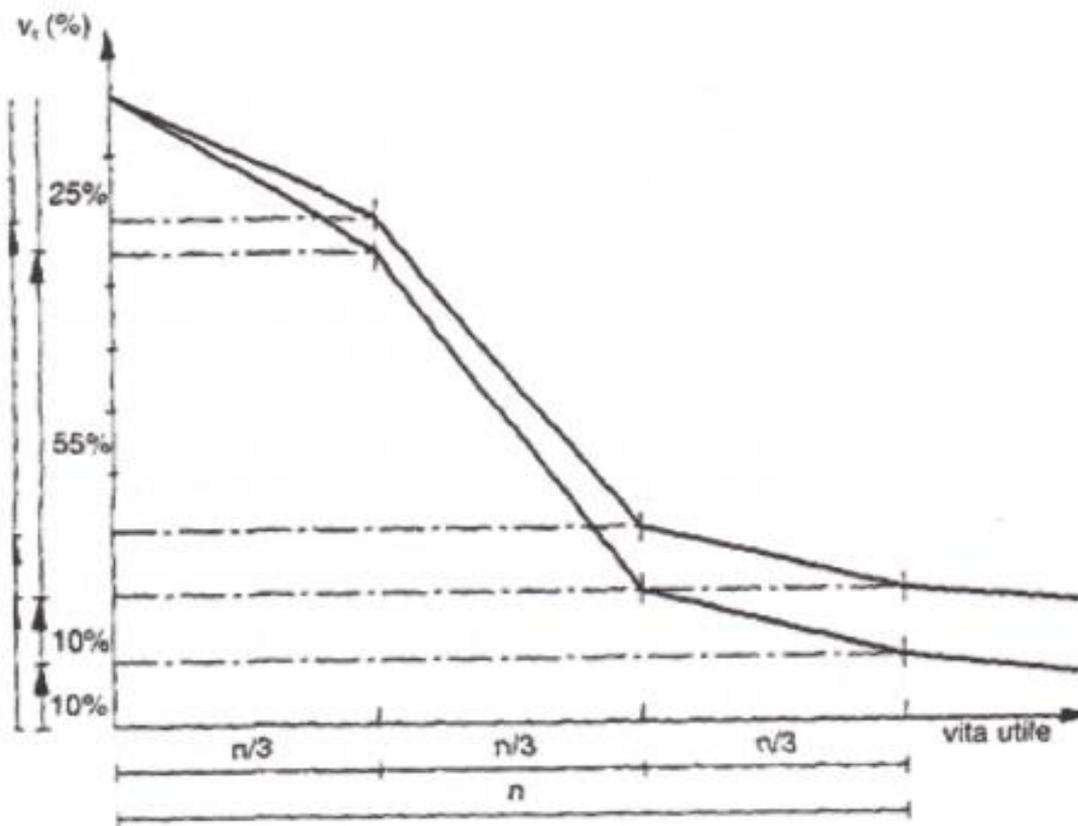


Figura 6.2 – Schema per la determinazione del deprezzamento dei macchinari e degli impianti industriali, indagini sperimentali. (Fonte: Orefice M., *Estimo. Estimo industriale*, op. cit. pag. 181.)

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

La perizia mobiliare (macchinari/attrezzature/impianti)

Per gli impianti spesso si può lavorare sulla vita utile in quanto al di là della quota di ammortamento civilistico, la durata di questi beni è ben superiore, e generalmente si parla di valori consistenti (basti pensare agli impianti elettrici e di trasformazione, e/o ad altri impianti tecnologici di asservimento allo stabilimento

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Tabella 6.3

Vita utile di alcuni beni materiali dell'impresa industriale

MACCHINE	VITA UTILE (in anni)
Operatrici normali	10 - 15
Operatrici speciali	5 - 6
Apparecchiature di controllo	4 - 5
Motori e convertitori elettrici	10 - 12
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	
Mobili	10 - 15
Macchine d'ufficio	5 - 10
IMPIANTI	
Riscaldamento	20 - 25
Condizionamento	10 - 15
Energia elettrica	15 - 20
Telefonico	18 - 20
Idrico	20 - 25
Fognario	25 - 30

La rivalutazione dei beni immobili, aspetti fiscali e le caratteristiche salienti della relativa perizia di rivalutazione

Igienico-sanitario	15 - 20
Gas	13 - 15
Aria compressa	10 - 12
Scambio termico (forni, sistemi di trattamento termico degli acciai)	8 - 12
Trasporto e sollevamento	12 - 15
Antincendio	18 - 20
Depurazione fumi	10 - 15
Posta pneumatica	15 - 20
Depurazione	15 - 20
Linee lavorazioni	8 - 12
Sabbiatura	10 - 12
Verniciatura	12 - 15
Vapore	12 - 15
Fotovoltaico	25 - 30
Mini eolico	20
Eolico on shore	20
Eolico off shore	25
ATTREZZATURE	
Attrezzature specifiche	4 - 5
MEZZI DI TRASPORTO	
Mezzi di trasporto interno	10 - 12
Automezzi	8 - 10

Macchinari

A volte si può incorrere in errore se non si valutano anche gli accessori di dotazione della macchina. Vi sono casi in cui accessori particolarmente importanti conferiscono al bene un valore molto più elevato.

Macchinari – esempio

Ad esempio un Centro di Lavoro con magazzino utensili di 20 posti: nel caso in cui vi sia un set completo di utensili nuovi il valore può cambiare anche di 20.000,00 € rispetto ad una macchina con un set di utensili usati.

Macchinari – esempio

Ulteriori accessori che possono avere valore significativo in casi particolari:

- squadre speciali,
- divisori,
- banchi magnetici
- Strumenti di controllo e misura integrati