



**Mission**

**STIMIE**

*Valutazione Patrimoniale*  
*e*  
*Stime Assicurative*



## GESTIONE PATRIMONIO AZIENDALE

### VALUTAZIONE PATRIMONIALE E VALUTAZIONE DI IMMOBILI

Come è possibile gestire un patrimonio aziendale senza conoscere il valore delle immobilizzazioni tecniche?

Questa è la domanda che si deve porre chi gestisce un'Azienda.

Contemporaneamente è fondamentale definire lo scopo per il quale questo valore è richiesto: una fusione, una cessione parziale o totale, una rivalutazione monetaria, una richiesta di finanziamento etc..

Per il raggruppamento di obiettivi così importanti e delicati EUROSOFT ENTERPRISE S.r.l., avvalendosi di uno staff di personale altamente qualificato e con maturata esperienza in primarie Aziende di valutazione di beni patrimoniali, si candida per la risoluzione più completa e seria dei problemi inerenti la perizia delle immobilizzazioni tecniche.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### USI E DEFINIZIONI

La richiesta della determinazione del valore di mercato di un impianto industriale può avvenire nelle seguenti situazioni:

- Acquisti, vendite, fusioni, conferimenti, scorpori e liquidazioni di aziende.
- Richiesta di finanziamento.
- Rivalutazione monetaria dei cespiti.
- Verifica dello Stato Patrimoniale.

Secondo queste differenti esigenze, possono essere richiesti tre differenti tipi di valore:

- Valore corrente o venale di utilizzo con il presupposto che i cespiti abbiano un uso continuato nell'attuale contesto produttivo.  
Questo valore è valido per richieste di finanziamento, rivalutazioni monetarie, verifica dello stato dello stato patrimoniale per usi interni e certificazione di bilancio.
- Valore di mercato dei cespiti patrimoniali nel quale va tenuto conto, sempre nel presupposto dell'utilizzo continuato dei beni, sia dell'obsolescenza tecnica che funzionale con l'aggiunta di un'eventuale analisi per determinare l'obsolescenza economica, questo nell'eventualità in cui non risulti una redditività tale da garantire un equo ritorno sul capitale fisso investito.  
Tale valore è adottato in tutti i casi in cui si ipotizza un trasferimento dei cespiti (fusioni, acquisizioni, cessioni o concentrazioni aziendali).
- Valore di liquidazione o di realizzo, che è richiesto per la cessazione dell'attività aziendale o come valore minimo di garanzia nel caso di richiesta di finanziamenti.

Questo valore va sempre raffrontato con il valore di mercato qualora ci sia una redditività insufficiente e si distingue in due tipi di liquidazione: normale o forzata.



## COMPETENZE

### VALUTAZIONE DI IMMOBILI

La circostanza per affrontare e risolvere da parte di EUROSOFT ENTERPRISE, i problemi di una valutazione immobiliare, richiede un giudizio di valore il più possibile motivato, documentato, oggettivo ed neutrale, adatto ad affrontare la variabilità nel tempo e nello spazio, la non sempre perfetta trasparenza del mercato, la complessità a volte a reperire dati tecnici ed economici di non facile attendibilità.

Le aree in cui [EUROSOFT ENTERPRISE S.r.l.](#) applica la Sua valutazione immobiliare sono le seguenti:

- aree edificabili residenziali, industriali, commerciali, direzionali, rurali;
- singoli fabbricati o complessi edilizi elencati al punto precedente;
- fabbricati in corso di costruzione;
- immobili soggetti ad esproprio.

La valutazione immobiliare è normalmente richiesta per:

- Trasferimenti di proprietà
- Frazionamenti immobiliari
- Studi di fattibilità e di convenienza economica
- Vertenza in corso ed eventuali arbitrati

Conoscere lo scopo per cui viene richiesta una valutazione immobiliare è fondamentale perché da esso derivano differenti valori di determinazione:

- Valore di mercato
- Valore di costo
- Valore di trasformazione
- Valore complementare
- Valore di esproprio

Il processo valutativo di un complesso immobiliare si esplica attraverso quattro fasi distinte e collegate:

- Determinazione dello scopo della stima e conseguente scelta del valore del bene da stabilire.
- Indagine preliminare di mercato
- Perizia tecnica
- Valutazione finale

## STIME ASSICURATIVE

### VALORE A NUOVO E VALORE A STATO D'USO AI FINI ASSICURATIVI

Sul mercato assicurativo italiano esiste uno strumento ormai collaudato da anni, per evitare in caso di sinistro incendio, l'eventuale applicazione da parte della Compagnia di Assicurazione della "Regola Proporzionale" e quindi ogni insorgere di contestazioni.

Questo mezzo è la stima preventiva stilata da una Società che, come [EUROSOFT ENTERPRISE S.r.l.](#), è per serietà e professionalità dei suoi componenti, beneviva all'I.S.A. Istituto Assicurativo per la Sicurezza e quindi riconosciuta dalle più importanti Compagnie di Assicurazione.

[EUROSOFT ENTERPRISE S.r.l.](#) ed i suoi tecnici sono assolutamente indipendenti da qualsiasi Compagnia, Agenzia o Broker e garantiscono al Cliente una copertura assicurativa corretta ed in caso di sinistro, un indennizzo rapido e conforme al danno subito.

In conformità al valore assicurato in polizza, [EUROSOFT ENTERPRISE S.r.l.](#) può determinare sia il valore di ricostruzione o di rimpiazzo a nuovo di fabbricati macchinari ed impianti, sia il valore a stato d'uso o valore attuale, determinato partendo dal valore a nuovo sopra menzionato, e deducendo una percentuale di obsolescenza tecnica e funzionale.

[EUROSOFT ENTERPRISE S.r.l.](#) ed il suo staff di tecnici garantiscono inoltre al Cliente un adeguamento dei valori nel tempo, attraverso un servizio di aggiornamento annuale con ispezioni alla proprietà ed indicizzazioni