



Valuation

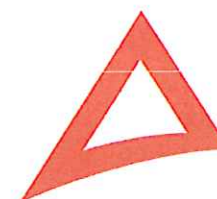
Transaction
Consulting

Real Estate
Advisory

Fixed Asset
Management

AMERICAN APPRAISAL ITALIA

Presentazione della Società



**American
Appraisal®**

Leading / Thinking / Performing™

LA FORZA DI UN GRUPPO



American Appraisal nel Mondo

American Appraisal Italia fa parte del network internazionale di American Appraisal, Inc., con oltre 1.000 dipendenti e più di 50 uffici nel mondo

Brasile

San Paolo

Canada

Calgary
Fredericton
Montreal
Toronto
Vancouver

Cina

Beijing
Guangzhou
Hong Kong
Shanghai
Shenzhen

Emirati Arabi Uniti

Abu Dhabi

Francia

Parigi

Germania

Berlino
Francoforte
Monaco

Giappone

Tokyo

Grecia

Atene

India

Bangalore
Mumbai
New Delhi

Italia

Bologna
Milano
Padova
Pesaro
Torino

Kazakhstan

Almaty

Paesi Bassi

Rotterdam

Polonia

Varsavia

Portogallo

Lisbona

Regno Unito

Londra

Repubblica Ceca

Praga

Russia

Mosca
San Pietroburgo

Singapore

Singapore

Spagna

Barcellona
Bilbao
Madrid

Tailandia

Bangkok

Taiwan

Taipei

Ucraina

Kiev

Ungheria

Budapest

Stati Uniti

Atlanta
Boston
Charlotte
Chicago
Dallas
Denver
Detroit
Houston
Los Angeles
Milwaukee
New York
Philadelphia
Princeton
San Francisco



Il Gruppo American Appraisal in Italia



American Appraisal Italia – Chi siamo

American Appraisal Italia, consociata di American Appraisal Associates, opera da quasi cinquant'anni in Italia.

La nostra storia in numeri:

- oltre 13.000 incarichi svolti
- 4.000 clienti
- un fatturato superiore a 4 milioni di Euro.

La nostra assistenza in ambito assicurativo, nelle operazioni di M&A e nella gestione dei cespiti si articola in un'ampia gamma di consulenze, tutte rigorosamente gestite e controllate dal Sistema Gestione Qualità certificato dal Lloyd's Register da più di dieci anni.

Il nostro network internazionale le consente, inoltre, di affiancare il Cliente in tutti i Paesi europei, negli Stati Uniti, in Sud America ed Estremo Oriente, con la garanzia di un approccio standardizzato ed una metodologia riconosciuta.



American Appraisal Italia - I valori

Fiducia, affidabilità, solidità: valori che non si possono improvvisare, ma si coltivano e si rafforzano giorno dopo giorno, con professionalità e passione, con rigore e umiltà. È la nostra filosofia, la stessa che da oltre un secolo determina il successo del marchio American Appraisal nel mondo: **Leading, Thinking, Performing.**

- ✓ **Leadership**, perché siamo stati i primi a gettare le fondamenta della nostra professione e da sempre forniamo opinioni di valore di ampio respiro, confortate da dati oggettivi.
- ✓ **Pensiero critico e costruttivo**, perché i nostri valutatori operano in un ambiente internazionale e interagiscono continuamente, ampliando e affinando le proprie competenze.
- ✓ **Prestazioni di alto livello**, perché siamo focalizzati su un unico obiettivo: fornire opinioni di valore.



American Appraisal Italia – Le consulenze

- ✓ **Valutazioni patrimoniali**
- ✓ **Valutazioni economiche**
- ✓ **Valutazioni ai fini assicurativi**
- ✓ **Advisory**
- ✓ **Asset Management**



VALUTAZIONI PATRIMONIALI



Quale valore

... per quale scopo

Valore di Corrente Utilizzo

- Cessione di attività operanti
- Cessioni di rami d'azienda attivi
- Verifica dei piani di ammortamento
- Mergers & Acquisitions

Fair Value

- Purchase Price Allocation
- Verifica ai fini IAS/IFRS
- US GAAP Compliance



Quale valore

... per quale scopo

Valore di Mercato

- Cessione con de-contestualizzazione produttiva

Valore di Liquidazione

- Liquidazione ordinaria e forzata
- “Liquidation- in place” di unità con potenziale produttivo
- “Scrap Value”





VALUTAZIONI ECONOMICHE



Quale attività

... per quale scopo

Advisory M&A

- Definizione della strategia di acquisizione/cessione
- Predisposizione dell' "information memorandum" (nel caso di operazioni sell-side)
- Due Diligence (Buy side e Vendor)



Quale attività

... per quale scopo

Valutazione di Asset intangibili

- Stima del Fair Value e della Vita Residua
- Impairment test

Purchase Price Allocation (PPA)

- Redazione del bilancio IAS/IFRS a seguito di acquisti in “business combination”.



Quale attività

... per quale scopo

Valutazioni d'azienda

- Determinazione del capitale economico della Società nell'ambito di operazioni di finanza straordinaria

Strategic & Business Planning

- Analisi strategiche (SWOT Analysis)
- Modelli di simulazione strategica ("what-if" e sensitivity analysis)





VALUTAZIONI A FINI ASSICURATIVI



STIMA PREVENTIVA

Danni diretti da sinistro

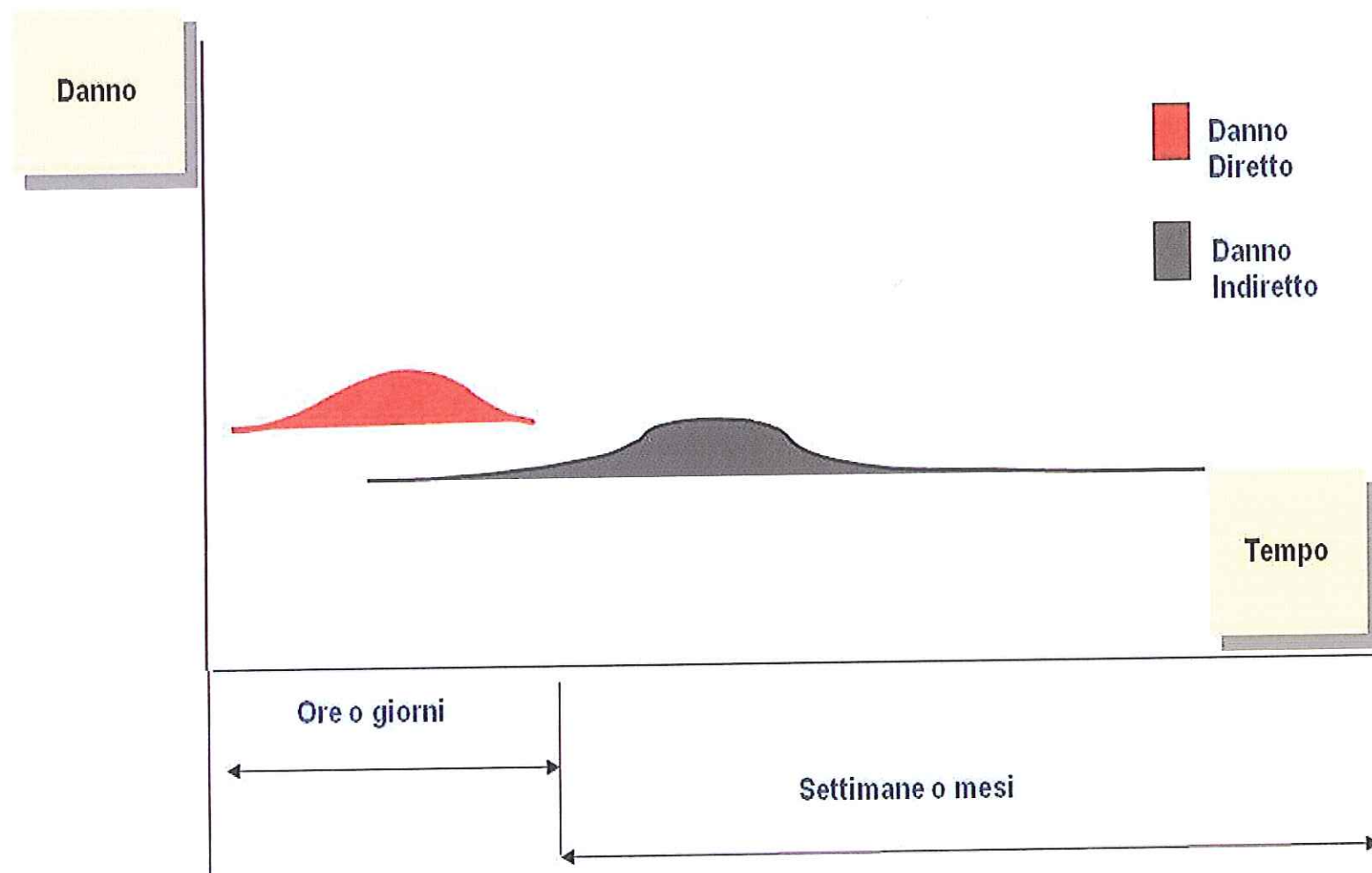
causati da vari eventi, colpiscono i singoli beni producendo un danno parziale o totale.

Danni indiretti da sinistro

agiscono negativamente sulla capacità di produrre reddito dell'Azienda.



Stima Preventiva



Perizia tecnica immobiliare

PERIZIA TECNICA IMMOBILIARE

D.lgs. 122/2005

Il Decreto Legislativo 122 del 2005 è stato emanato con il preciso obiettivo di tutelare gli acquirenti di una proprietà immobiliare, inserendo l'obbligatorietà della stipula di una Polizza Postuma Decennale Indennitaria, con la quale si attesta un'assicurazione "a favore dell'acquirente con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile (...) manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".



Perizia tecnica immobiliare

PERIZIA TECNICA IMMOBILIARE

D.lgs. 122/2005

Come stabilito nel contratto di polizza, le attività di verifica sono riferite alle sole garanzie obbligatorie, che si strutturano in quattro fasi del processo di costruzione:

- **Relazione di Verifica ai Fini Assicurativi**

Raccolta di tutte le informazioni generali al fine di definire in via preliminare e limitatamente all'analisi della sola documentazione di progetto, gli eventuali elementi di rischio tecnico-costruttivo dell'opera.

- **Relazione di Verifica Progettuale**

Analisi dettagliata della documentazione di progetto per emettere un giudizio circa la completezza, chiarezza, affidabilità e conformità ai requisiti, i documenti progettuali (limitatamente alle parti/opere oggetto di incarico).

- **Sopralluogo tecnico**

per la verifica e il monitoraggio delle fasi di realizzazione dell'opera ritenute più significative. Durante le fasi di sopralluogo verranno incrociati i dati derivanti dall'analisi progettuale con quanto riscontrato in sopralluogo verificando la corrispondenza tra gli elaborati progettuali, il capitolato e l'esecuzione.

- **Relazione di Verifica Finale**

A fine dei lavori e ultimazione dell'incarico di Perizia Tecnica, emissione di un "Rapporto di Verifica Finale", finalizzato a fornire all'Istituto di Assicurazione gli strumenti necessari per un'analisi finale, propedeutica alla definizione della garanzia assicurativa.



ADVISORY



Uno strumento

per conoscere

Investment Advisory

- I flussi di produzione e le condizioni di operatività dei beni
- Il potenziale tecnologico dei beni
- I costi di manutenzione e i piani di sostituzione
- L'avanzamento delle commesse e le previsioni di "over-spending"

Industrial Due Diligence



Uno strumento

per conoscere

Vite Utili
(Vita Normale e
Vita Residua)

- Durata meccanica dei beni
- Adeguatezza tecnologica
- Vendibilità dei beni in relazione ai mercati di sbocco
- Adeguatezza normativa
- Durata del prodotto
- Effetti del micro- e del macro-ambiente





ASSET MANAGEMENT



Le tre fasi dell'Asset Management

Verifica fisica di tutti i beni



CREAZIONE DI UN INVENTARIO COMPLETO



Identificazione dei beni



IMMATRICOLAZIONE FISICA DEI CESPITI



Consistenza fisica e libro cespiti



RICONCILIAZIONE FISICO-CONTABILE

Le tre fasi dell'Asset Management

CREAZIONE DI UN INVENTARIO COMPLETO



OBIETTIVI

- ✓ Disporre della “fotografia” del patrimonio aziendale ad una certa data
- ✓ Disporre di una base di dati per effettuare dismissioni “mirate” di componenti di linee complesse
- ✓ Gestire la manutenzione degli impianti/macchinari
- ✓ Effettuare valutazioni assicurative e/o patrimoniali



Le tre fasi dell'Asset Management

IMMATRICOLAZIONE FISICA DEI
CESPITI (barcode o RFID)



OBIETTIVI

- Assegnare al cespite una chiave di identificazione univoca
- Riunire i “cespiti padri” con i “cespiti figli” e non disperderli nelle dismissioni e nei trasferimenti



Le tre fasi dell'Asset Management

RICONCILIAZIONE FISICO-
CONTABILE



OBIETTIVI

- Aggiornare i valori contabili iscritti a bilancio
- Garantire la tracciabilità dei cespiti per le operazioni future

