DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

Valutazione immobiliare: uno scenario complesso

Luca D'Antrassi – Managing Director Infrastructure & Real Asset

11 giugno 2025

Un mestiere difficile....

Introduzione

Contesto attuale

- Ruolo cruciale della valutazione immobiliare nella stabilità finanziaria
- Importanza nel processo di erogazione del credito
- Crescente complessità nel panorama normativo e di mercato
- Esigenza di standardizzazione e prudenza

Concetti chiave

L'idea di Market Value non basta più

Valore di Mercato (Market Value)

Miglior Uso e Uso più Proficuo (Highest and Best Use - HBU)

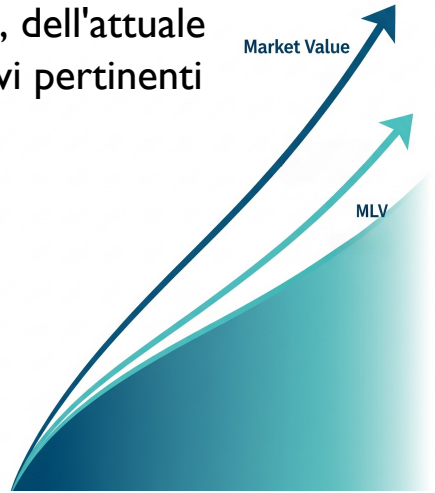
Mortgage Lending Value (MLV)

Property Value

Mortgage Lending Value (MLV)

Una Prospettiva Prudente

- **Mortgage Lending Value (MLV)**: Il valore di un immobile determinato da una valutazione prudente della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto di aspetti a lungo termine, delle condizioni normali e locali di mercato, dell'attuale utilizzo e degli usi alternativi pertinenti dell'immobile".



- **Differenza MLV vs. Valore di Mercato:**
  - Il Valore di Mercato riflette le condizioni attuali di mercato (data della valutazione).
  - Il MLV introduce una prospettiva di lungo termine e di "prudenza", ignorando elementi speculativi o di volatilità di breve termine, per riflettere un valore più stabile e sostenibile a fronte di un'erogazione di credito. Non è un valore di liquidazione forzata, ma un valore a lungo termine.

LA RILEVANZA DEI CRITERI ESG

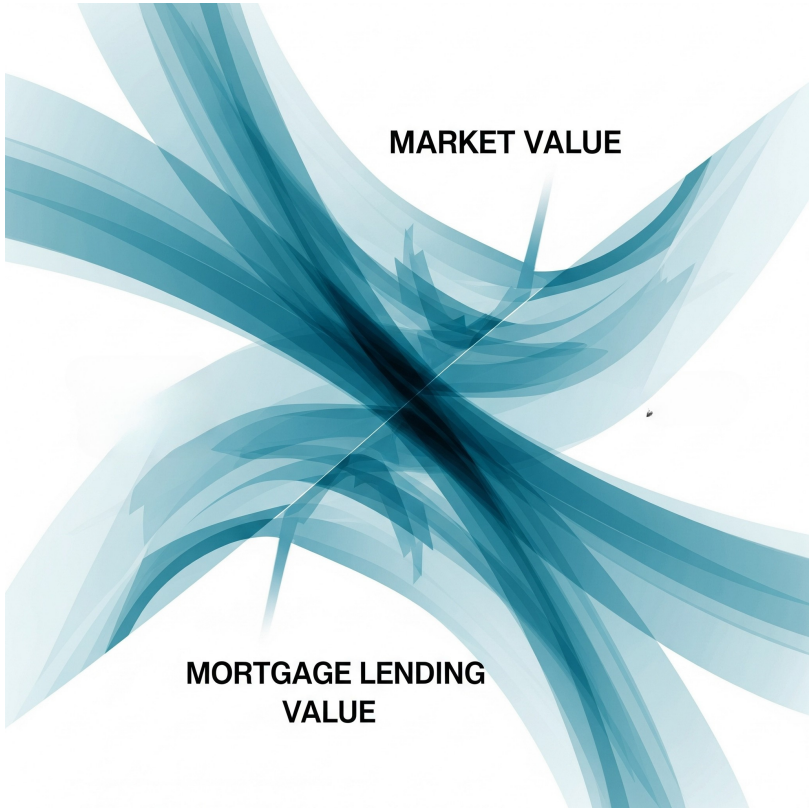
L'importanza della sostenibilità

- Crescente integrazione dei fattori ESG (Environmental, Social, Governance) nel settore finanziario e immobiliare, spinta da normative, aspettative degli stakeholder e consapevolezza dei rischi.
- L'obiettivo è valutare non solo il valore attuale, ma anche la sostenibilità a lungo termine e la resilienza degli immobili a garanzia.
- L'MLV deve considerare la sostenibilità a lungo termine e i rischi ESG, che possono influenzare la capacità dell'immobile di mantenere il suo valore nel tempo.

Sfide, Opportunità e Prospettive Future

Resilienza, Innovazione e Sostenibilità

- **Tecnologia e Innovazione:** l'adozione di nuove tecnologie (es. Big Data, Intelligenza Artificiale, Blockchain) offrirà nuove opportunità per migliorare l'efficienza, l'accuratezza e la velocità delle valutazioni, anche per il monitoraggio continuo.
- **Sostenibilità al Centro:** i fattori ESG e la Tassonomia UE non sono più solo un "nice-to-have" ma elementi integranti della valutazione, con un impatto crescente sul valore e sulla finanziabilità degli immobili. Le valutazioni integreranno sempre più questi aspetti.
- **Verso un sistema più resiliente**: L'obiettivo ultimo è contribuire a un settore immobiliare e bancario più resiliente, sostenibile e trasparente, capace di fronteggiare le volatilità dei mercati e quelle ambientali.



DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

DEA CAPITAL REAL ESTATE FRANCE

DEA CAPITAL REAL ESTATE GERMANY

DEACAPITAL REAL ESTATE IBERIA

DEA CAPITAL REAL ESTATE POLAND

WWW.DEACAPITAL.COM

Via Brera 21, 20121 Milano Italia | info@deacapital.com