



**Gabetti**

## Property Value: La risposta è...

---

ABI - Credito e Finanza  
2 Aprile 2025

Nicola Arcaini – MRICS  
Director - Loan Services Abaco Team



42



## C'era una Volta...

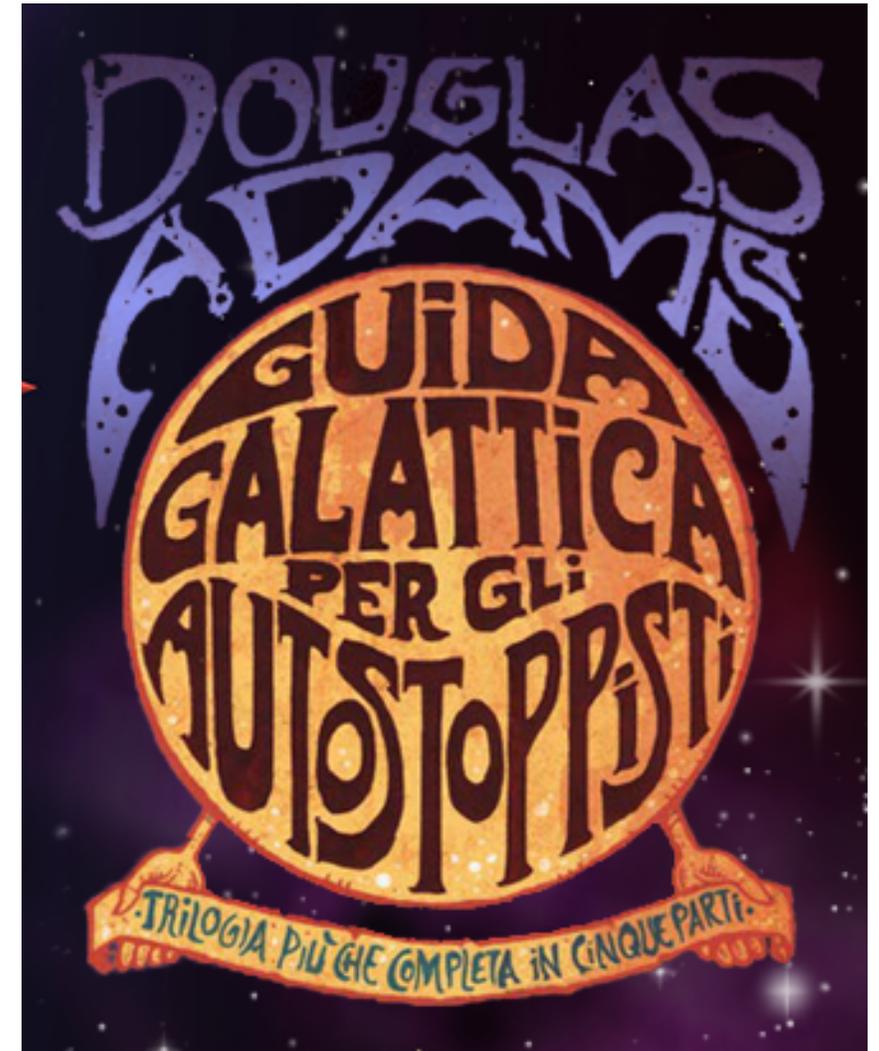
Un gruppo di scienziati, di una razza di esseri super-intelligenti esistenti su un piano dimensionale superiore, costruisce **Pensiero Profondo**, il secondo più grande computer di tutti i tempi e di tutti gli spazi, per ottenere la risposta alla "**Domanda Fondamentale sulla Vita, sull'Universo e Tutto quanto**".

Dopo un'elaborazione durata sette milioni e mezzo di anni, il computer fornisce il suo responso:

# 42

Di fronte allo sbigottimento di tutti i presenti, Pensiero Profondo risponde:

*«Ho controllato molto approfonditamente," disse il computer, "e questa è sicuramente la risposta. Ad essere sinceri, **penso che il problema sia che voi non abbiate mai saputo veramente qual è la domanda**»*



Douglas Adams, Guida galattica per autostoppisti

## Qual è la vera domanda?

La CRR chiede....

*il valore è rettificato per tenere conto della possibilità che **il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito***

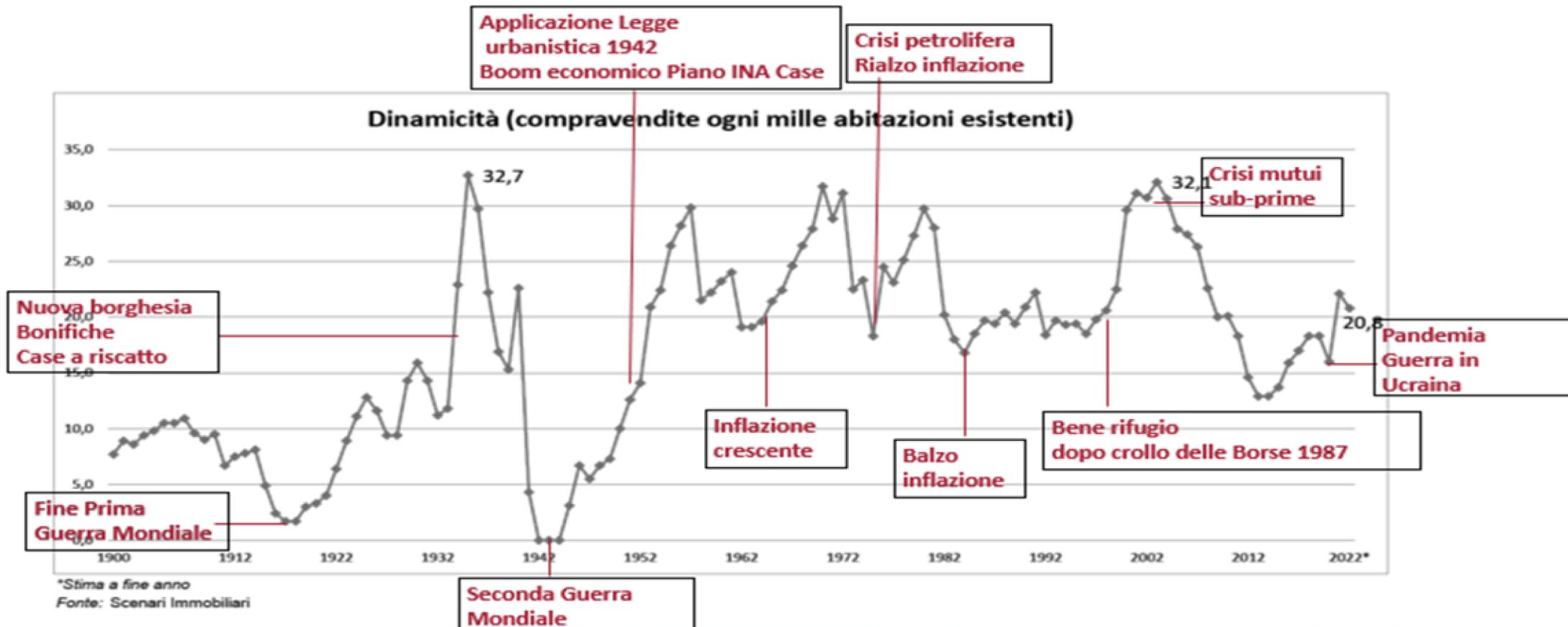
La nostra opinione è che la domanda si possa riformulare in altri termini:

**Come possiamo ridurre il rischio legato alle garanzie? Esistono parametri che hanno una ragionevole stabilità nel medio termine?**

Mentre alla prima domanda la risposta è certamente 42, sulla formulazione alternativa possiamo provare a dire qualcosa di più.

Il mercato è prevedibile?

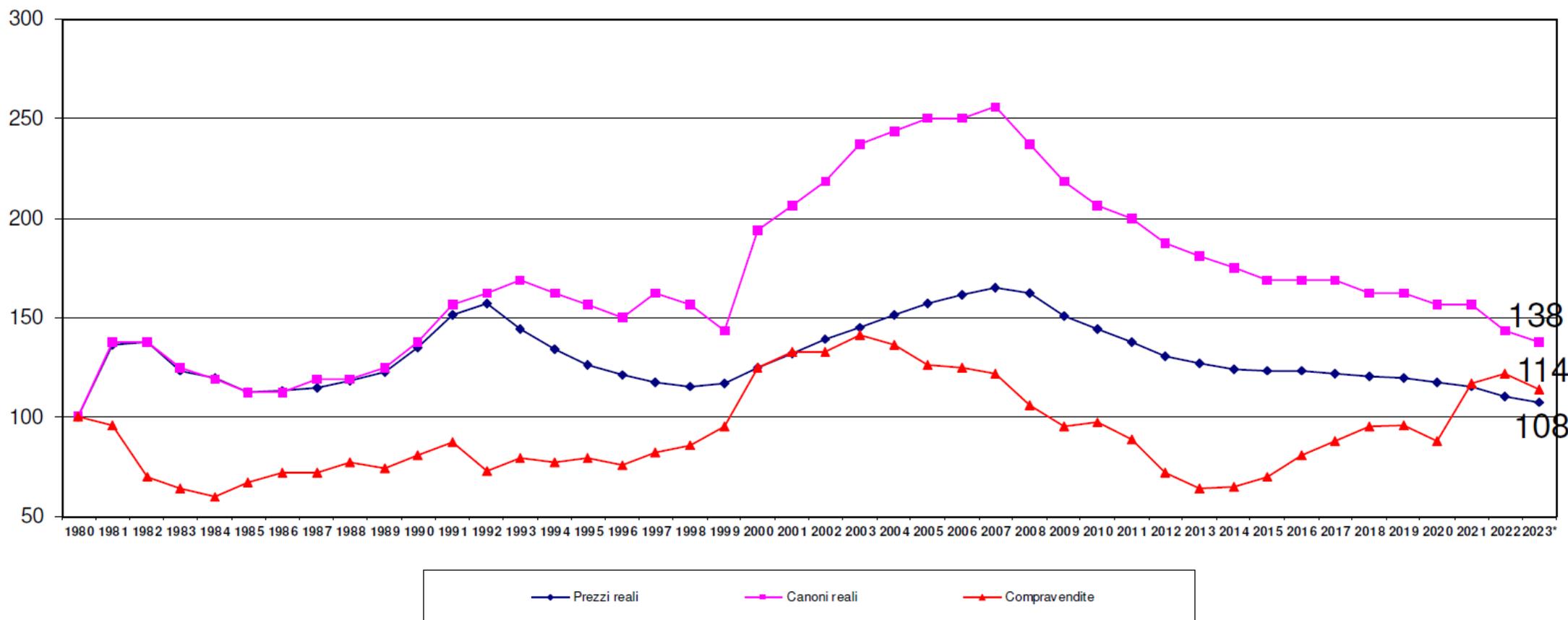
# I CICLI IMMOBILIARI



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Scenari Immobiliari

# La casa è sempre un bene rifugio?

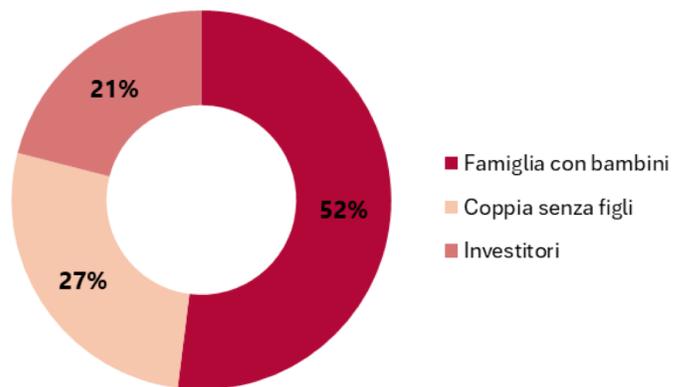
Andamento dei prezzi medi reali, dei canoni medi reali e delle compravendite del settore residenziale in Italia  
(1980=100)



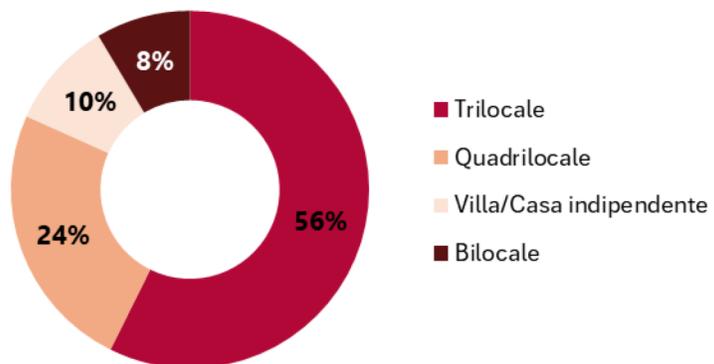
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Scenari Immobiliari

# Le esigenze: ma le famiglie vogliono «E» o «S»?

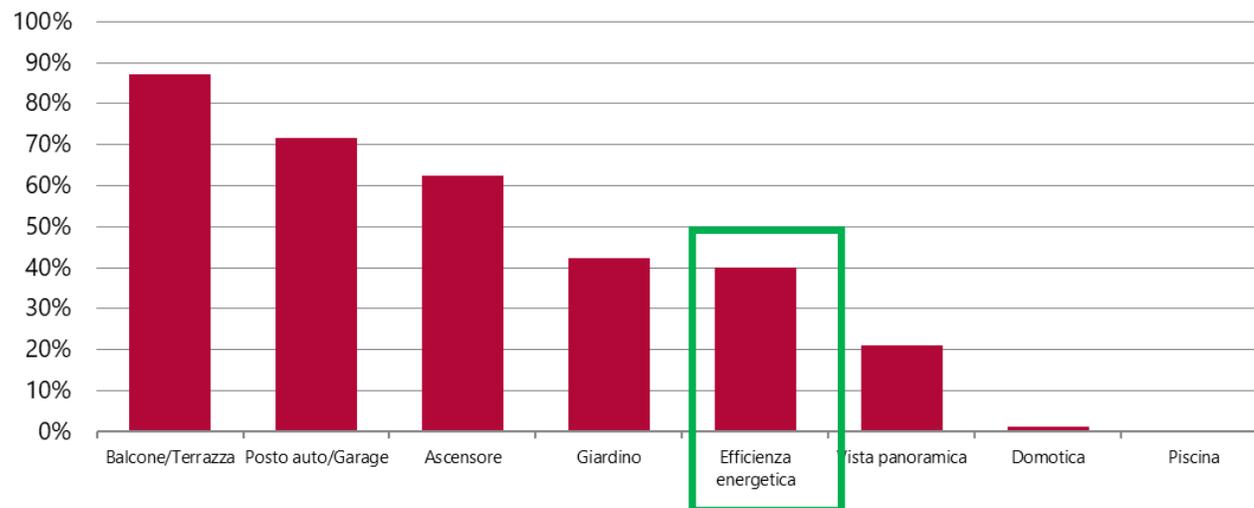
Qual è il potenziale acquirente?



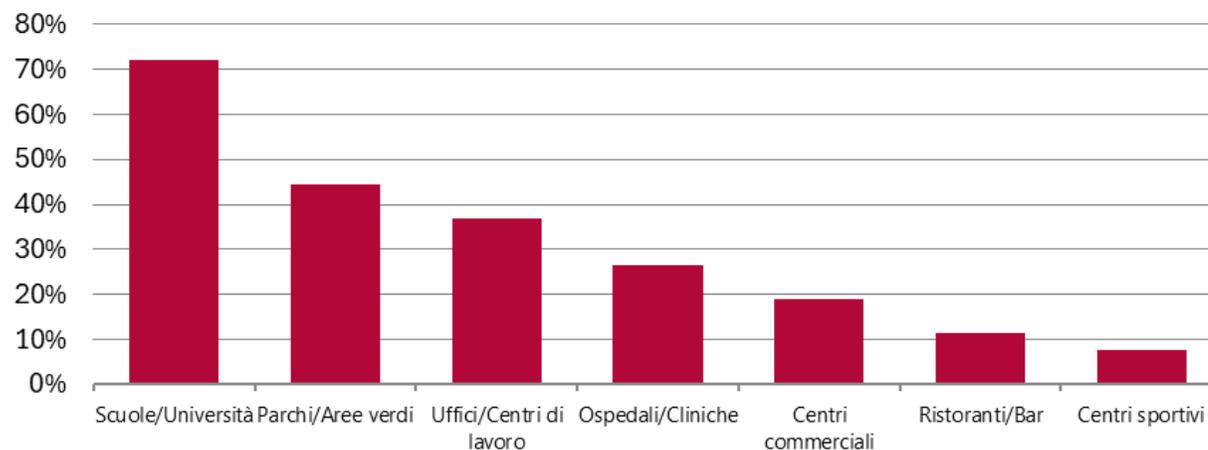
Qual è la tipologia di immobile più richiesta nella tua zona?



Quali sono le caratteristiche più ricercate nei nuovi immobili?  
(Seleziona tutte le risposte pertinenti)

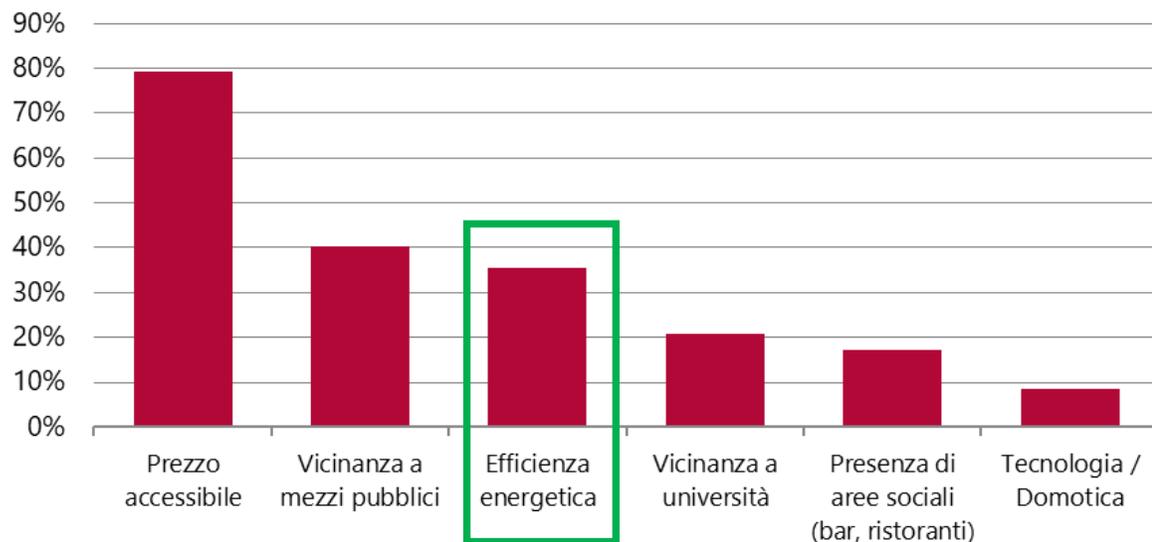


Quali punti di interesse influenzano maggiormente la domanda di immobili?  
(Seleziona tutte le risposte pertinenti)



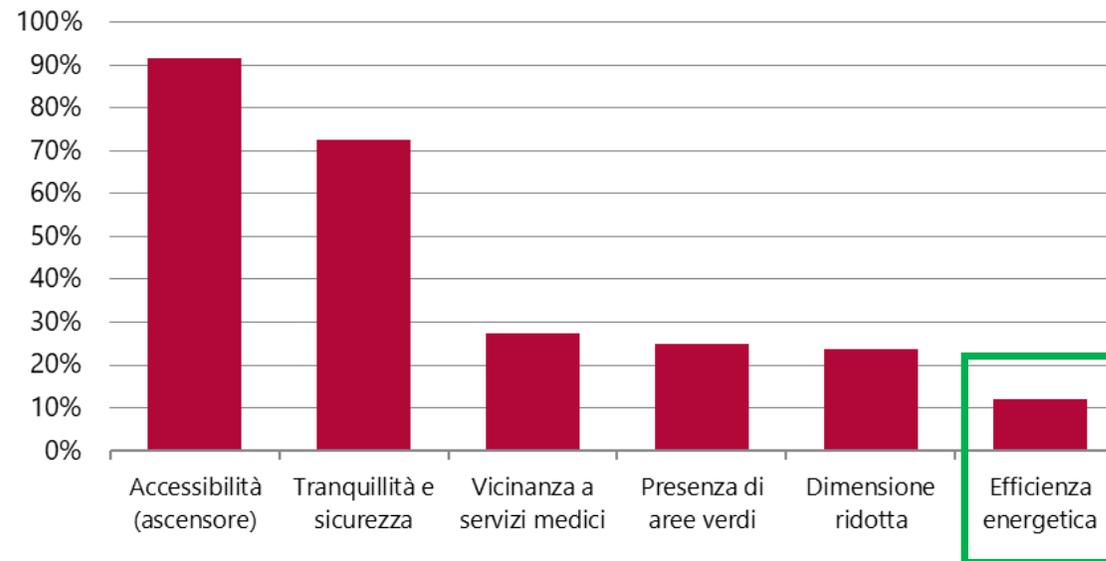
# Il green cresce con i giovani: due target a confronto

Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target giovane (18-35 anni)?  
(Seleziona tutte le risposte pertinenti)



Le preferenze dei **giovani** cambiano e mostrano una forte attenzione verso tre aspetti principali quando cercano casa: il **prezzo**, la **vicinanza ai mezzi pubblici** e la **classe energetica**.

Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target anziano (56+ anni)?  
(Seleziona tutte le risposte pertinenti)



Il target più **anziano**, al contrario, tende a privilegiare soluzioni che offrano maggiore **sicurezza e accessibilità**, come ad esempio la dotazione di ascensori.

# EPBD – la soluzione per governare il rischio collaterale

## Nuove costruzioni:

- **Entro il 2030 solo ZEmB** (Zero Emission Buildings).
- Per gli **edifici pubblici** di nuova costruzione già a partire dal **2028**

## Edifici Esistenti:

Si proroga il raggiungimento dell'obiettivo **emissioni zero al 2050**

### Residenziale

ridurre il consumo medio di energia primaria del 16% entro il 2030

ridurre il consumo medio di energia primaria del 20-22% entro il 2035.

### Non residenziale

Tutti gli edifici non residenziali dovranno attestarsi al di sopra delle seguenti percentuali rispetto al parco immobiliare con le prestazioni peggiori:

16% nel 2030 e 26% nel 2033

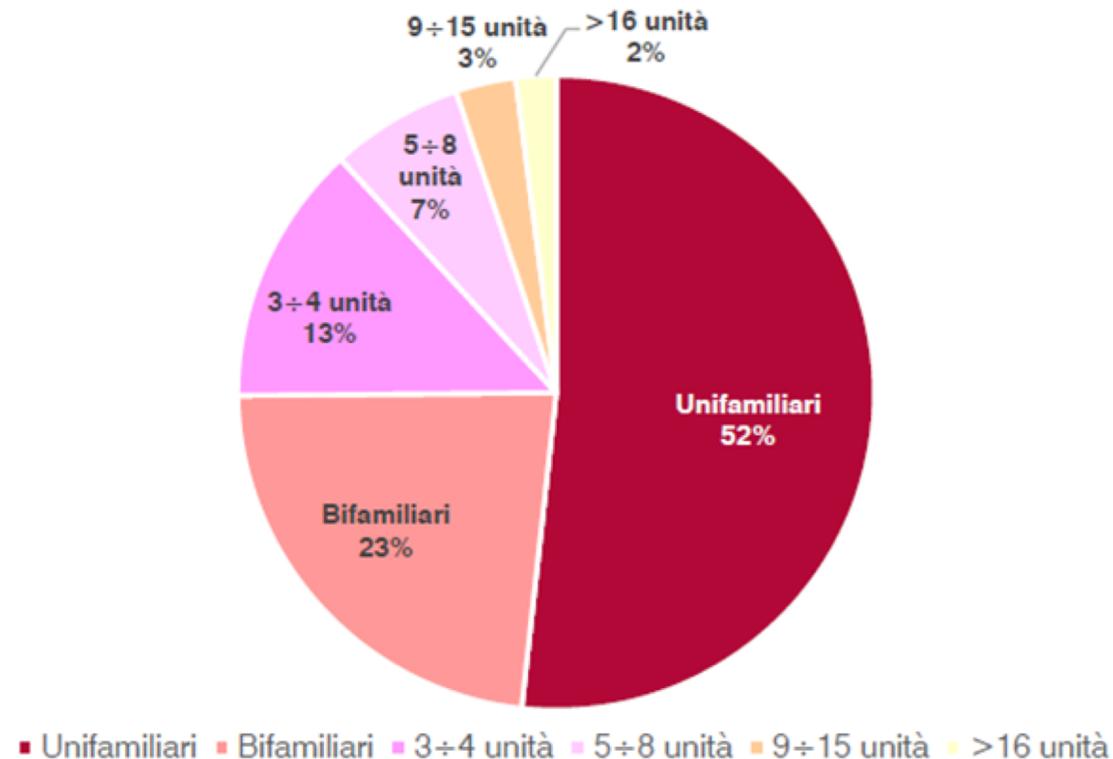
- EPBD introduce il “**passaporto di ristrutturazione**”
- Dal **2040 stop ai combustibili fossili**
- La Commissione Europea invita inoltre gli Stati membri a considerare la **ristrutturazione nelle norme in materia di finanziamento pubblico e privato.**

# Composizione patrimonio residenziale italiano

Il patrimonio edilizio residenziale italiano è composto da circa 12,5 milioni di edifici.

Il primo fattore che contribuisce agli alti consumi energetici è il fatto che, del totale degli edifici residenziali, la tipologia edilizia più diffusa sia quella unifamiliare con 6,5 milioni di edifici (circa il 52% del totale), seguita dalla tipologia bifamiliare con circa 2,9 milioni di edifici.

Tali due tipologie sono particolarmente energivore in quanto presuppongono la presenza, in maggiore dimensione, di soluzioni per riscaldare gli ambienti interni dato che la quasi totalità dell'involucro edilizio è a contatto con l'esterno, a differenza di quanto accade negli edifici plurifamiliari in cui le unità abitative sono adiacenti e confinano con altri ambienti riscaldati.



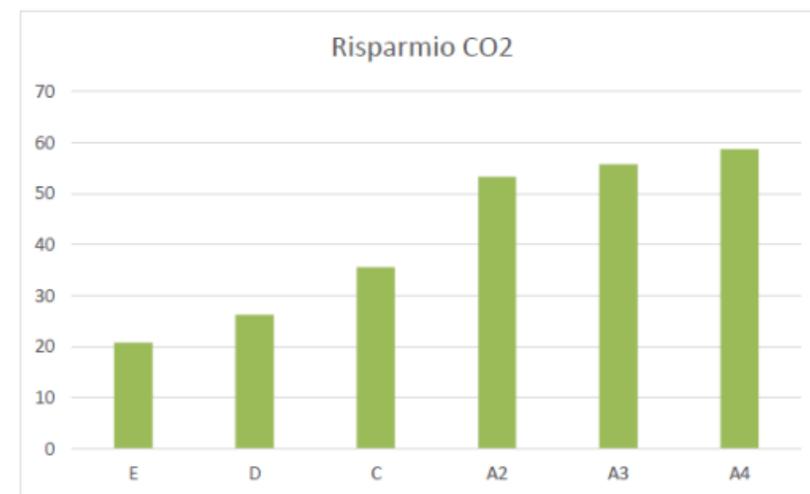
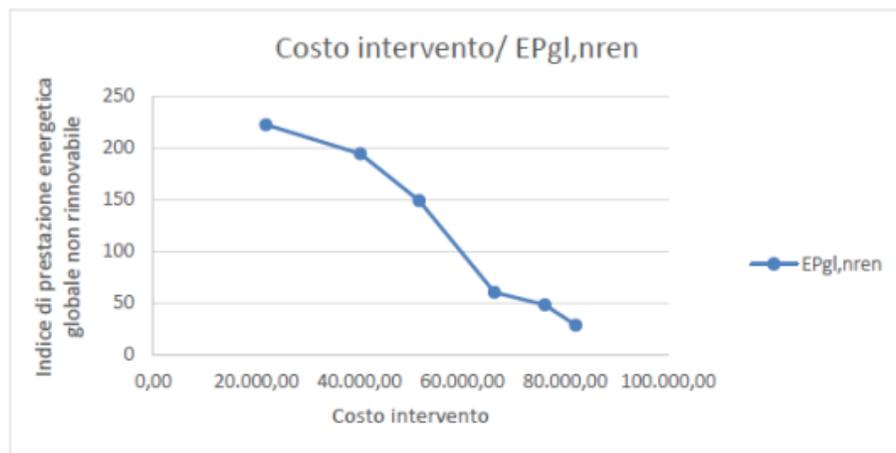
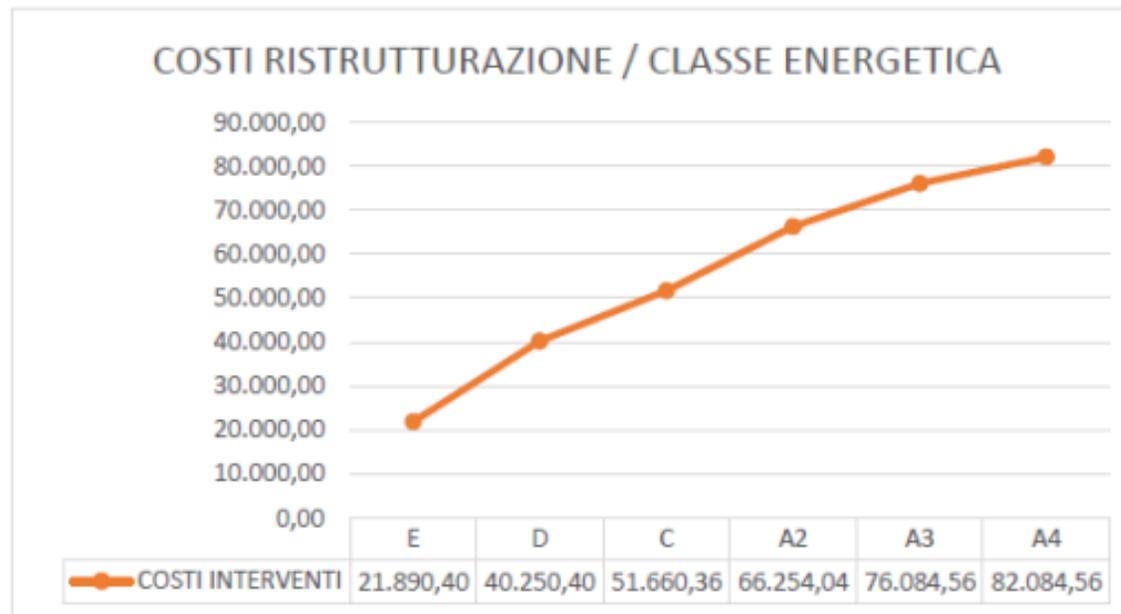
# Salti di classe vs Importo Lavori

Ipotizzando di intervenire su un immobile in Classe G, possiamo simulare una progressione di investimento in ristrutturazione che:

- Con un primo step poco superiore ad € 20.000 si raggiunge la Classe E
- Con un successivo analogo step si possa raggiungere la Classe D

Seguono i successivi cluster di investimento fino a raggiungere l'obiettivo nZEB.

Per lo stesso caso tipo abbiamo stimato l'impatto sulla decarbonizzazione e la diminuzione dell'indice di prestazione energetica non rinnovabile.

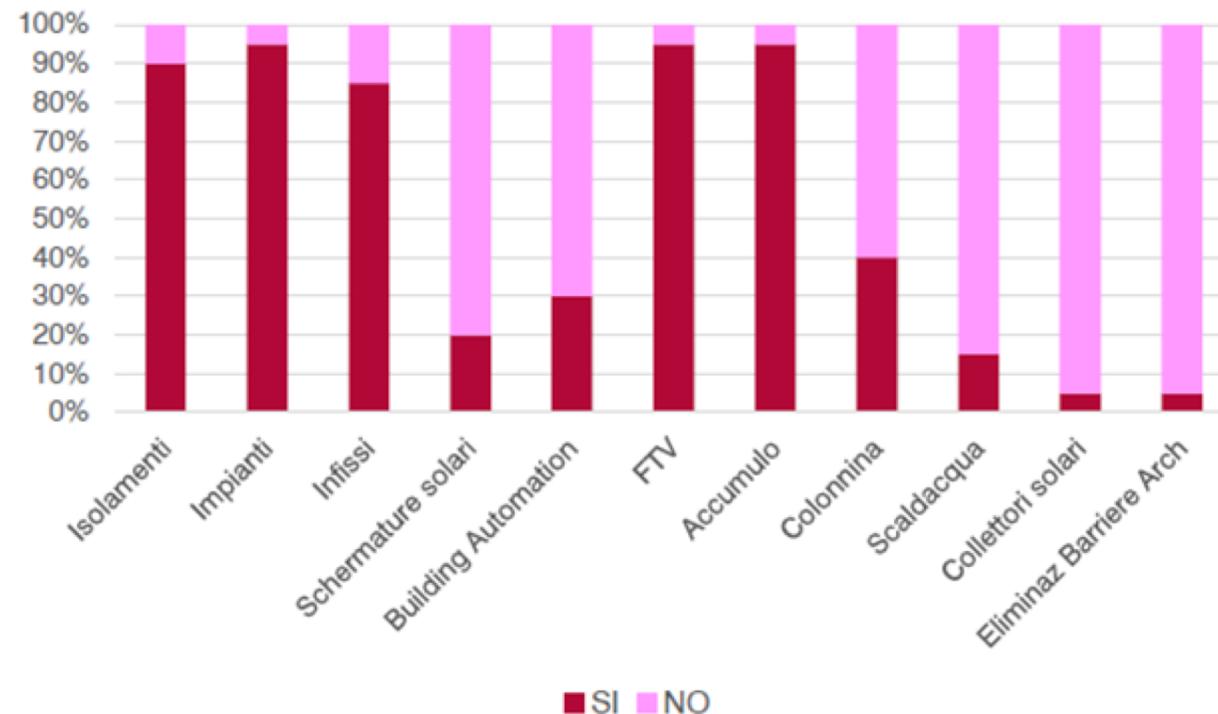


# Segmentazione percentuale opere di efficientamento – la nostra esperienza

Se ci si concentra sulle opere di efficientamento energetico si rileva che, nella quasi totalità dei casi, gli interventi eseguiti abbiano ricompreso:

- lavori sull’involucro edilizio: isolamento termico a cappotto delle pareti, isolamento della copertura, isolamento del pavimento su zona non riscaldata e **sostituzione degli infissi**.
- lavori sull’impianto: sostituzione dell’impianto di **climatizzazione invernale** e dell’impianto adibito alla produzione di **acqua calda sanitaria**.

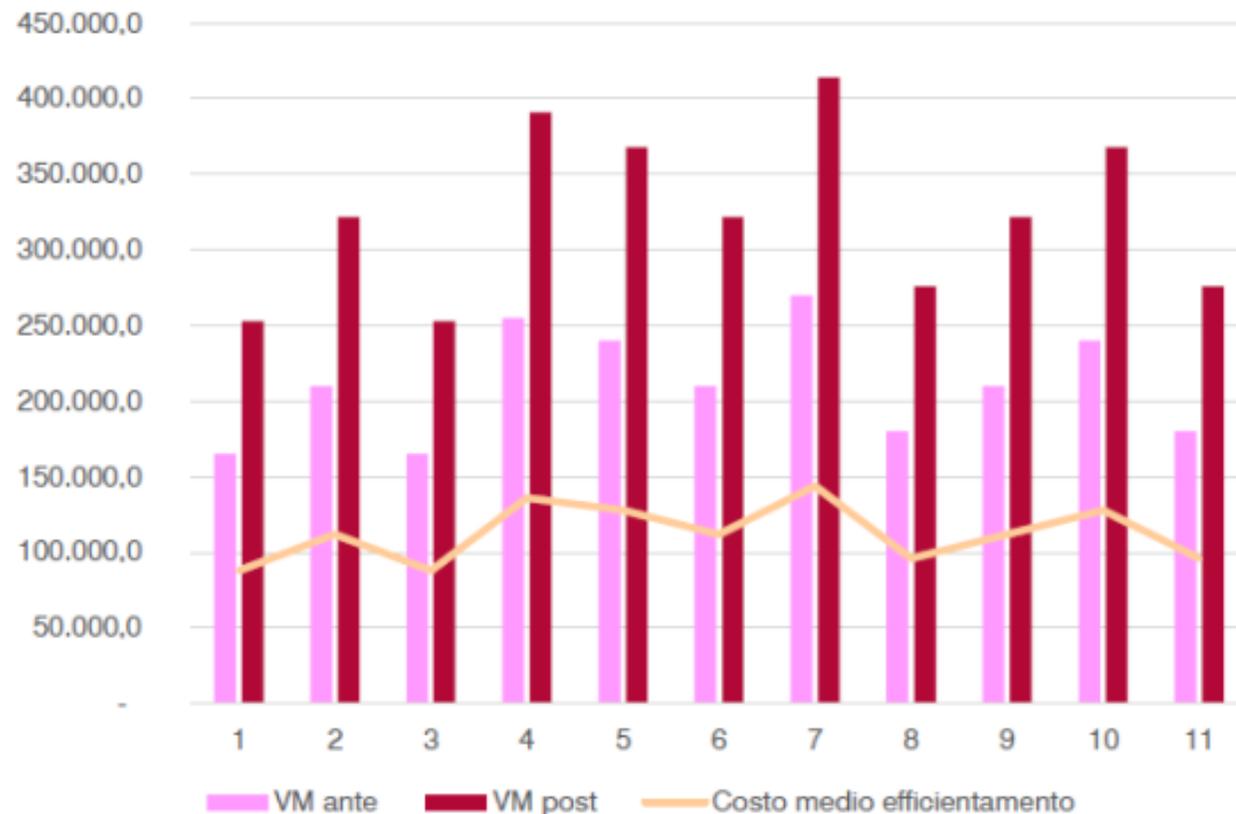
La maggior parte degli interventi edilizi, oltre alle opere sopra descritte, ha ricompreso l’installazione di **impianto fotovoltaico e batterie di accumulo**. In misura minore sono stati eseguiti lavori come l’installazione di colonnine per la ricarica veicoli elettrici e di sistemi di Building Automation. Con incidenza inferiore sono state eseguite opere di installazione di schermature e collettori solari, di installazione scaldacqua e lavori volti all’Eliminazione delle Barriere Architettoniche.



## Il Valore dell'efficienza – risultati incoraggianti

Analizzando immobili appartenenti ai cluster gestiti in questi anni a livello nazionale, che hanno beneficiato di interventi di ristrutturazione rilevanti, applicati su differenti tipologie, da appartamenti in condominio ed abitazioni singole, i dati sono incoraggianti.

I lavori eseguiti e le relative spese sostenute risultano pertanto generalmente ammortizzati all'interno del Valore di Mercato dell'immobile post operam, se non per intero in tutti i casi, ma per una buona quota parte del totale.



# Chi ha paura dei terremoti?

## Terremoto Centro Italia (2016-2017):

Sui 4,3 milioni di abitazioni interessate dal fenomeno, quelle dichiarate inagibili rappresentano meno del 2% (1,86%)

## Terremoto in Emilia Romagna (2012):

Sui 2,2 milioni di abitazioni interessate dal fenomeno, quelle dichiarate inagibili rappresentano meno del 1% (0,63%)

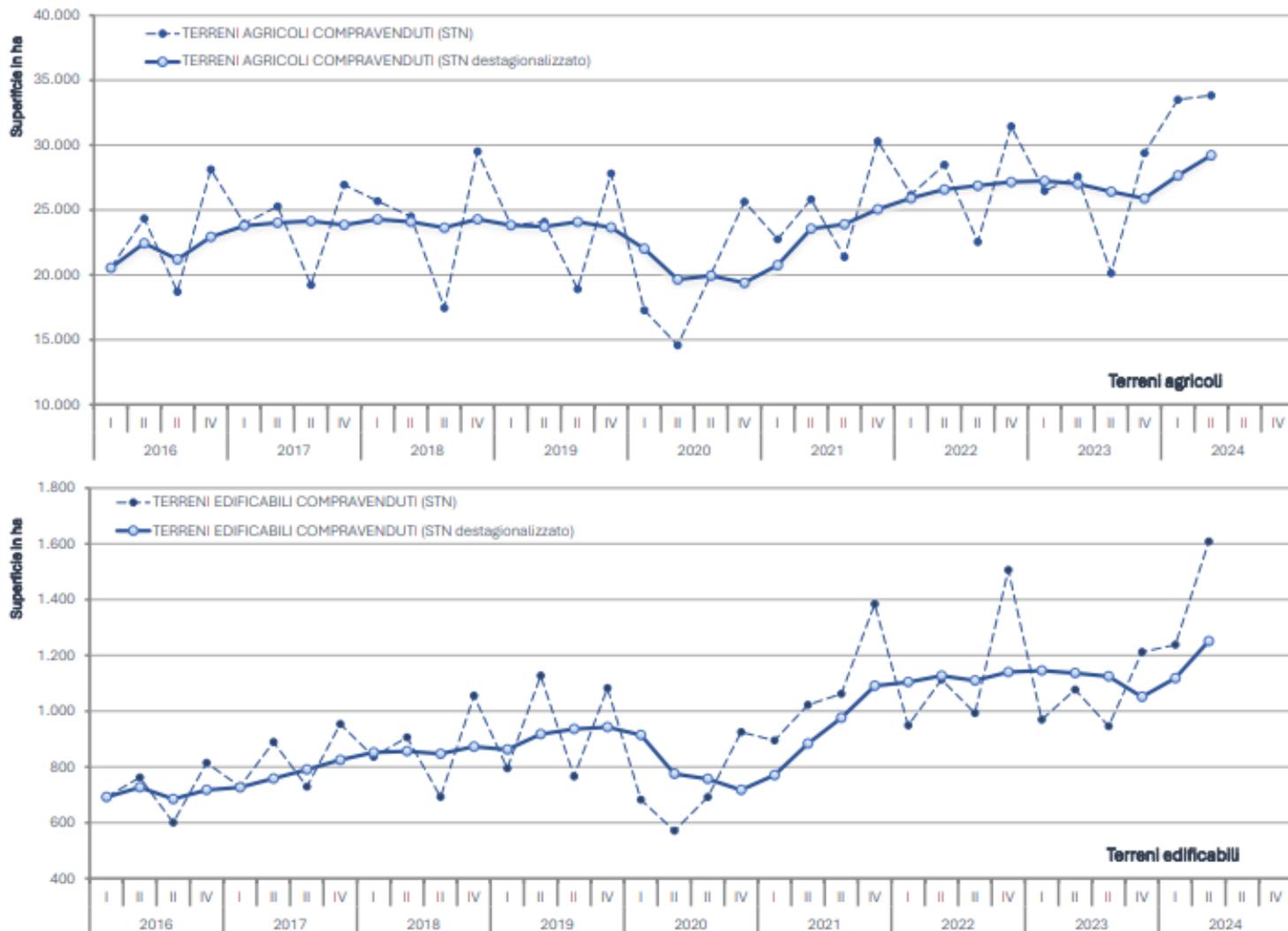
I dati sugli edifici potenzialmente vulnerabili emiliani (39%) sono in linea con i dati del Centro Italia (42%), anche se, a seguito dell'evento catastrofico, il numero di abitazioni che sono state definite inagibili è sensibilmente inferiore.

Questo fatto deriva principalmente da una migliore qualità media delle costruzioni in Emilia Romagna, che prevede una più alta incidenza di tipologie costruttive maggiormente resistenti.

Le analisi hanno integrato le seguenti banche dati:

- Presidenza del Consiglio (Commissario straordinario), Regioni Coinvolte, Censimento ISTAT, Consiglio Nazionale degli Ingegneri

# Il Valore del suolo



Continua a crescere il mercato dei terreni. Con circa 36.200 ettari compravenduti, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 4,1% rispetto al secondo trimestre del 2023.

La crescita è concentrata nell'area del Nord Est, dove, con più di 6.600 ha, raggiunge quasi il 17%. L'area del Nord Ovest, con superfici simili in valore assoluto, registra una variazione positiva a due cifre con un rialzo tendenziale del 12,5%. Il Centro registra un aumento tendenziale del 9,1%.

Il mercato più rappresentativo per quantità, quello del Sud, continua la tendenza negativa rilevata nel trimestre scorso, e in questo trimestre mostra una flessione del 3,2%. Il calo più accentuato si rileva nelle Isole, dove la superficie compravenduta nel secondo trimestre 2024 è di circa 7.000 ha, -6,7%, rispetto al secondo trimestre 2023.

Fonte: Agenzia delle Entrate – Statistiche trimestrali Terreni 4/2024

**Il solo modo di affrontare in maniera efficace il Property Value è essere consapevoli di alcuni temi:**

- **Il valore futuro di un immobile dipende dalla sua capacità di essere riqualificato, anche cambiando funzione**
- **In Italia è la rendita fondiaria del patrimonio esistente a fornire le maggiori garanzie di stabilità prospettica del mercato**
- **I rischi fisici contano solo dove esiste una reale probabilità di perdita di efficacia giuridica della garanzia (un po' di fango non ha mai abbattuto un immobile)**
- **Il rischio di transizione non è il delta costi tra un classe G ed un classe A, ma è una stima della probabilità che quello specifico immobile sia efficientato**
- **I double counting rappresentano la probabilità più alta di errore di ogni valutatore**
- **Il rischio si misura con i dati, non con le percezioni (purtroppo, i dati sbiadiscono tanto più li si allontana dalla loro fonte)**



MILANO

Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139  
tel. +39 02 77551 - Fax +39 02 8901 5295

ROMA

Viale di Villa Grazioli, 21-23 - 00198  
tel. +39 06 8415.485 - Fax +39 06 8415 627

[www.abacoteam.com](http://www.abacoteam.com)

