



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



Ministero della Giustizia

- ▷ Le specificità della valutazione degli immobili agricoli e agroindustriali
- ▷ L'impatto della sostenibilità sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali
- ▷ Gli effetti del Climate Change sul mercato immobiliare agricolo



CREDITO E
FINANZA



CREDITO E FINANZA 2025

2 aprile

**Milano, Auditorium Bezzi
Banco BPM**

*Un futuro da
costruire insieme.*

Gianluca Buemi

*Dottore Agronomo
Consigliere Segretario CONAF*

Luca Crema

*Dottore Agronomo
Dipartimento Economia, Estimo e Ingegneria Rurale
CONAF*

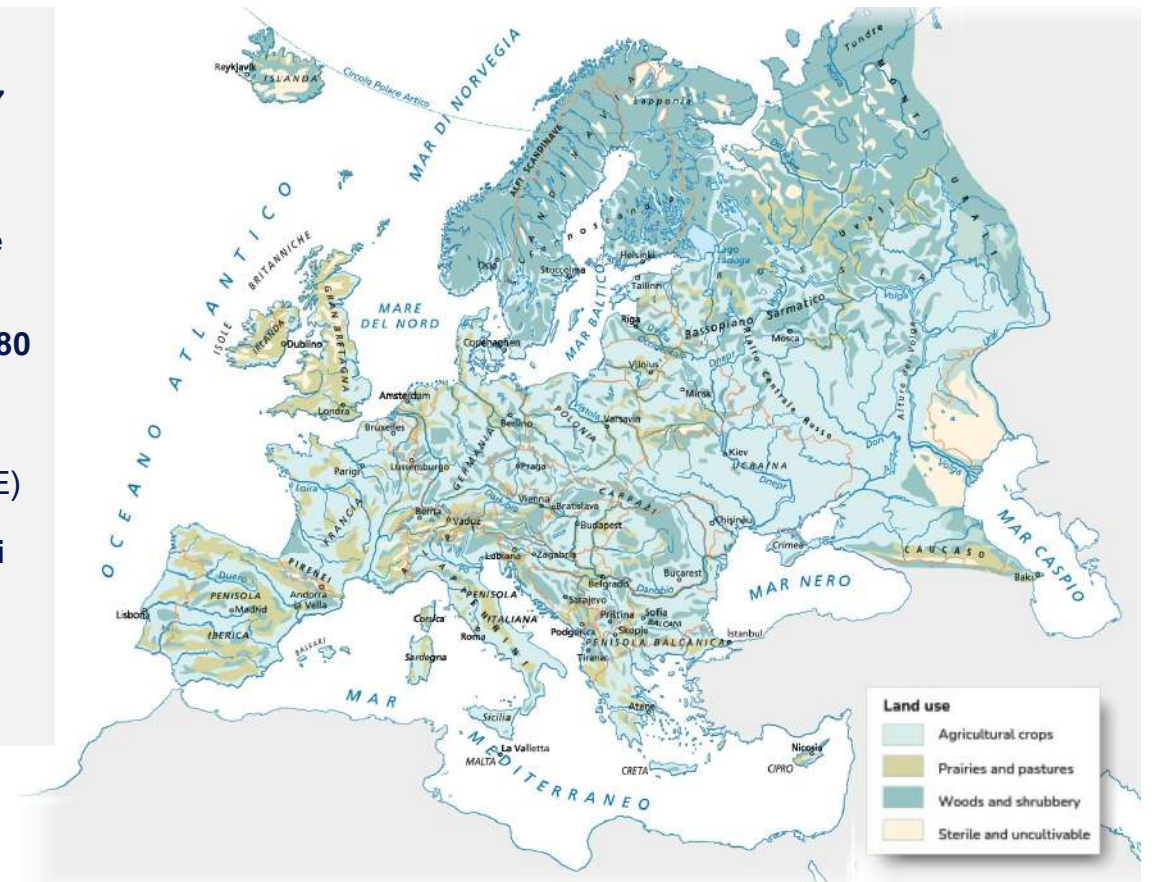
Dati di contesto - *La superficie agricola e forestale UE*

82% della superficie
europea è
destinata
all'agricoltura e alle
foreste

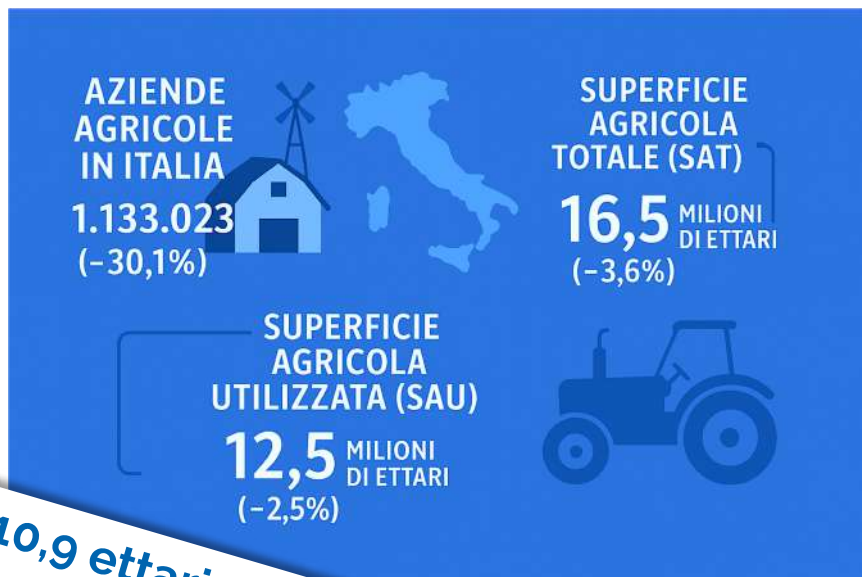
Le aziende agricole
dell'UE utilizzano **156,7
milioni di ettari** di
terreno per la
produzione agricola
(**38,4%** della superficie
totale dell'UE)

Nell'UE ci sono circa **180
milioni di ettari** di
foreste e altri terreni
boschivi (**43,9%** della
superficie totale dell'UE)

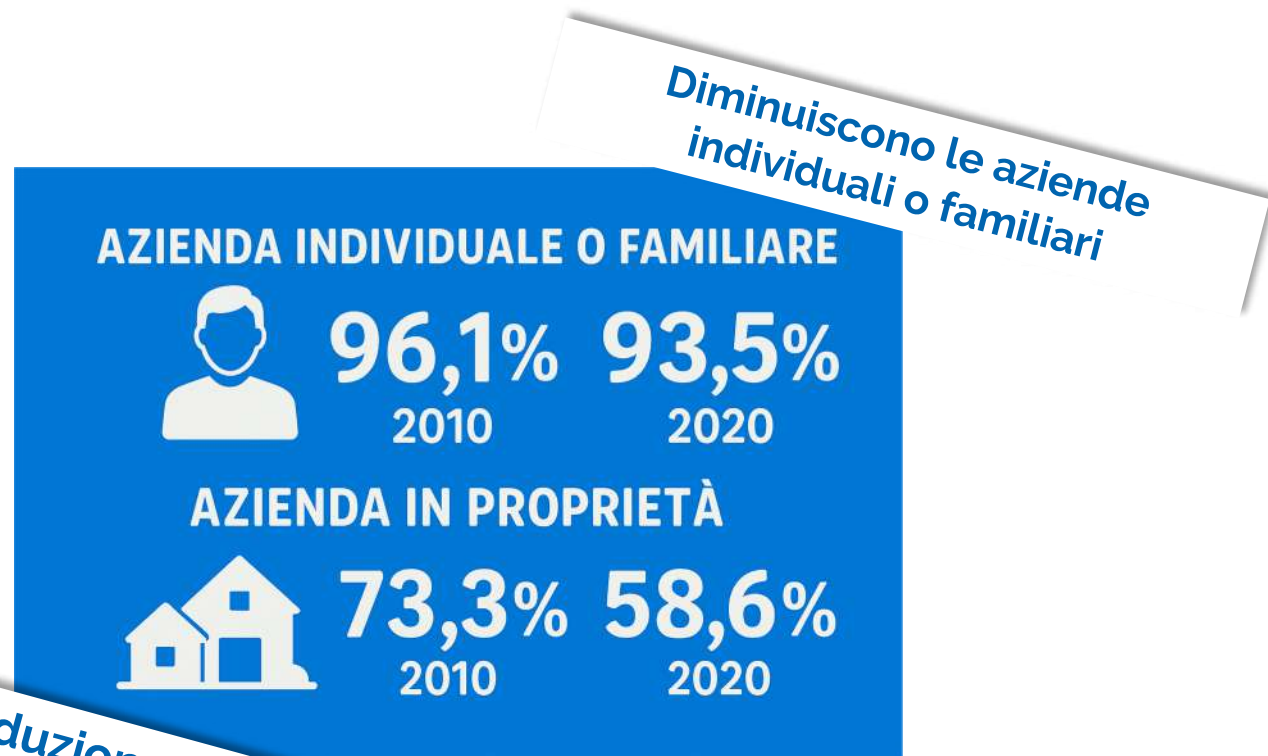
800 miliardi di euro di
valore aggiunto
europeo legati alla
filiera alimentare



Dati di contesto - *La struttura agricola in Italia*



10,9 ettari medi di SAU (media Ue di 17,4 ettari)



Diminuiscono le aziende individuali o familiari

Riduzione delle aziende in proprietà

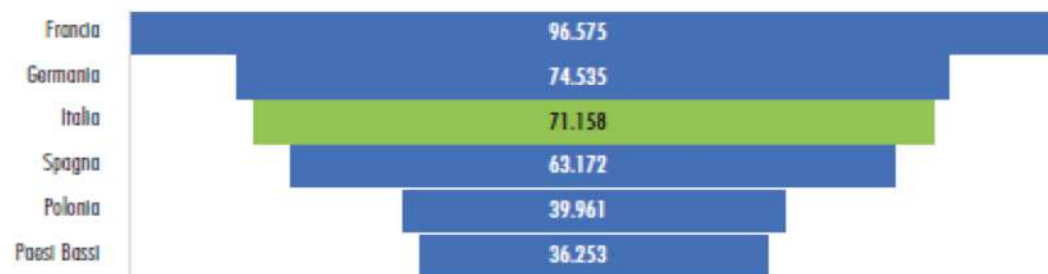
Fonte: ISTAT, 7° censimento generale Agricoltura, anno 2020, variazioni sul 2010

Agricoltura italiana – Key points: *il confronto con l'UE*

PRODUZIONE E VALORE AGGIUNTO



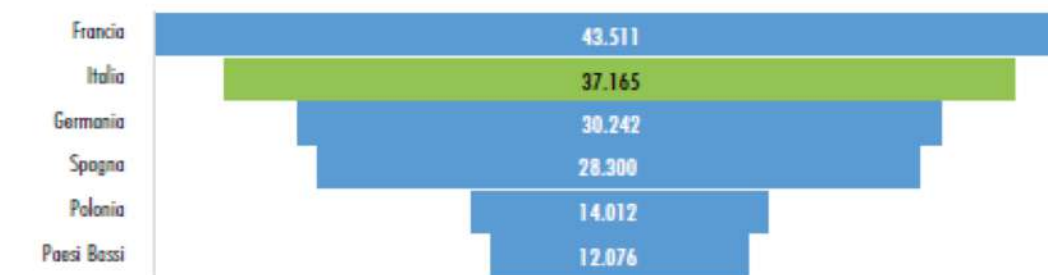
Produzione in agricoltura, 2022 (milioni di euro correnti)



Fonte: Eurostat.



Valore aggiunto in agricoltura, 2022 (milioni di euro correnti)



Fonte: Eurostat.

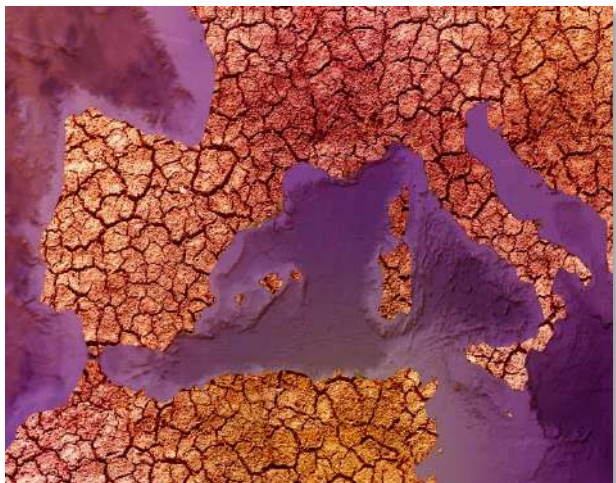
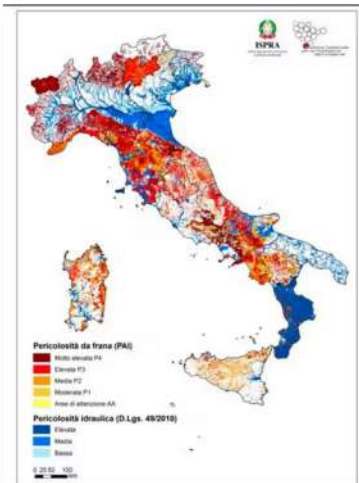
Agricoltura italiana – Key points: *CRITICITA'*



Italian sounding
condotta commerciale sleale



Climate Change ed Effetti del cambiamento climatico



Agricoltura italiana – Key points: *CRITICITA'*

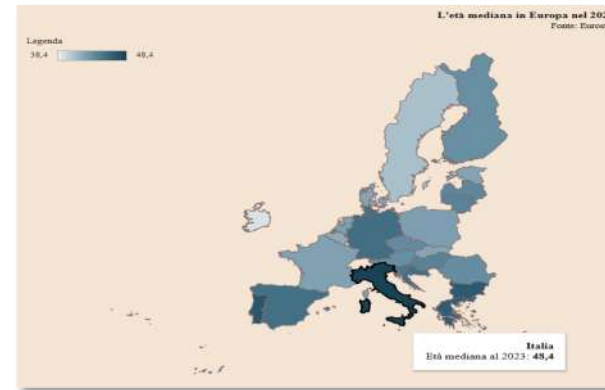
Inverno demografico e ricambio generazionale

Difficoltà di accesso al credito bancario

Rapporti sbilanciati lungo la filiera

Fragilità strutturale (produzione e trasformazione)

Frammentazione e polverizzazione fondiaria



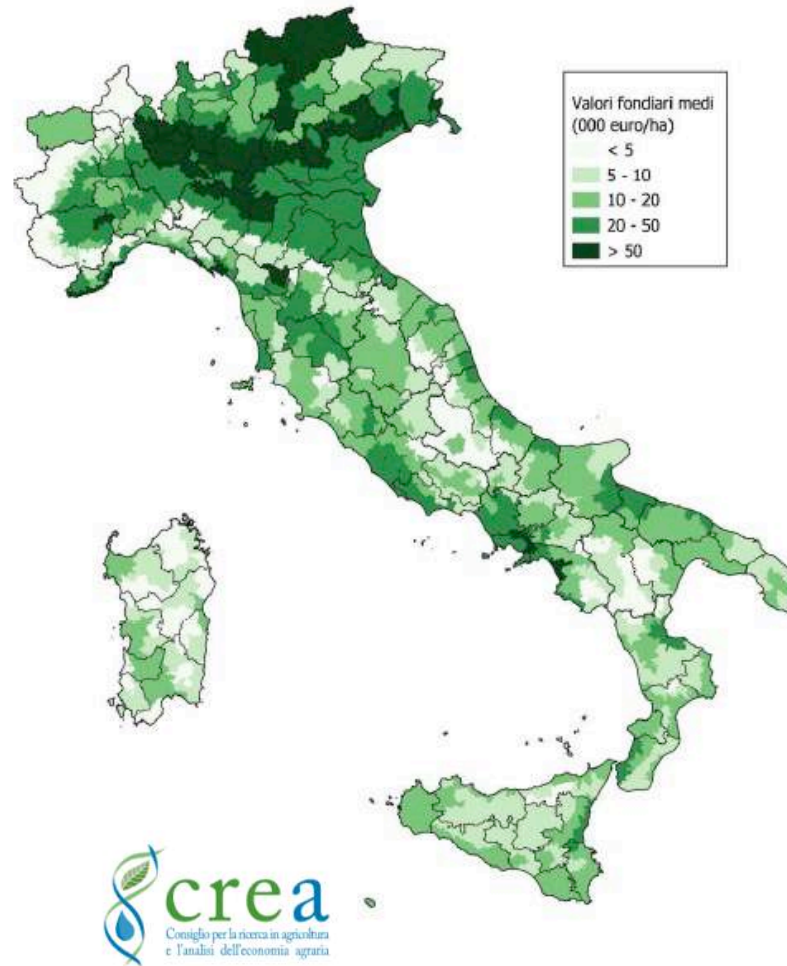
Produzione
Coltivazione/raccolta

Trasformazione

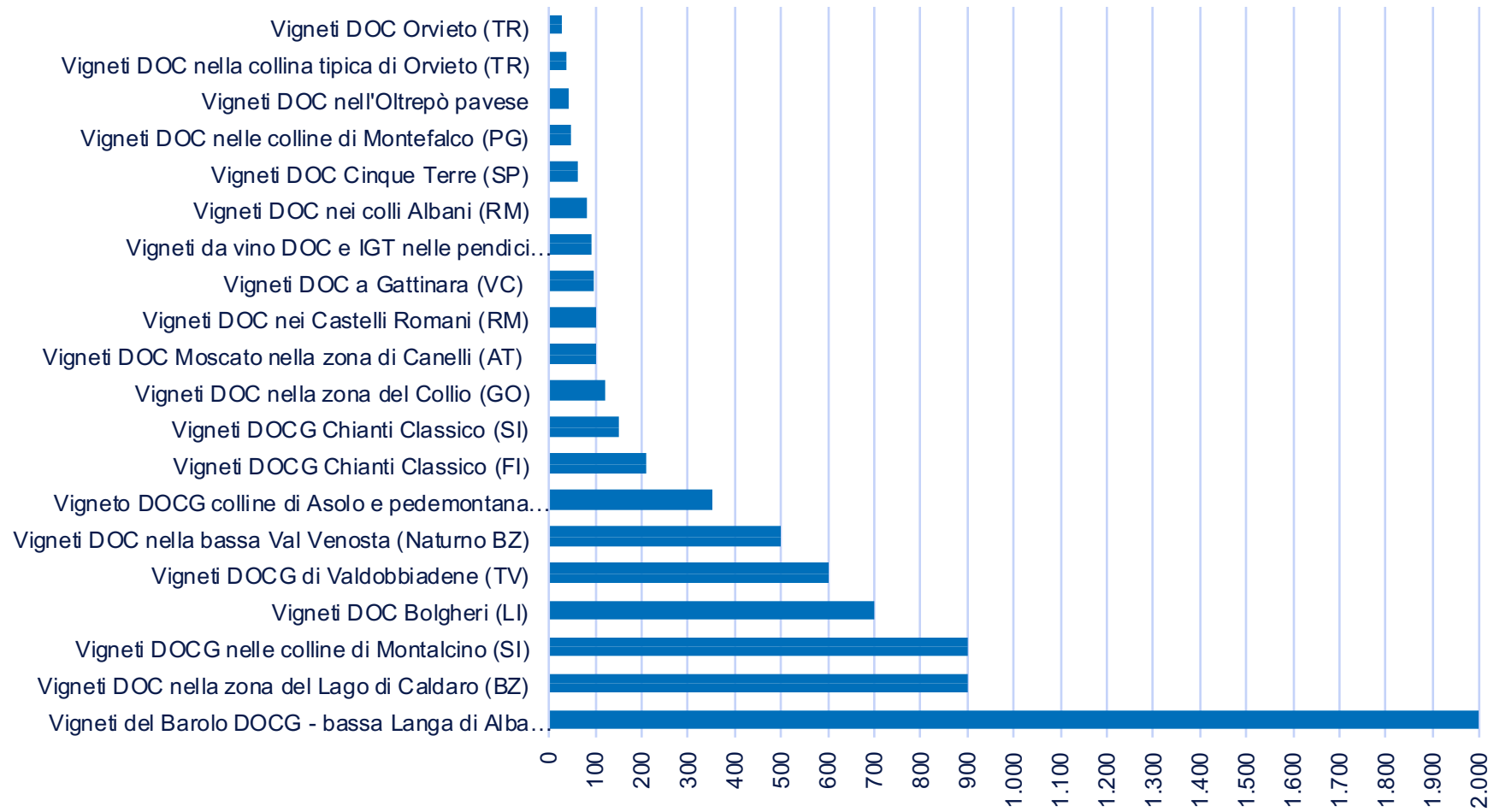
Trasporto

Negozi/Ristorante
Consumatore

Il mercato fondiario italiano: *la variabilità come da identitario*



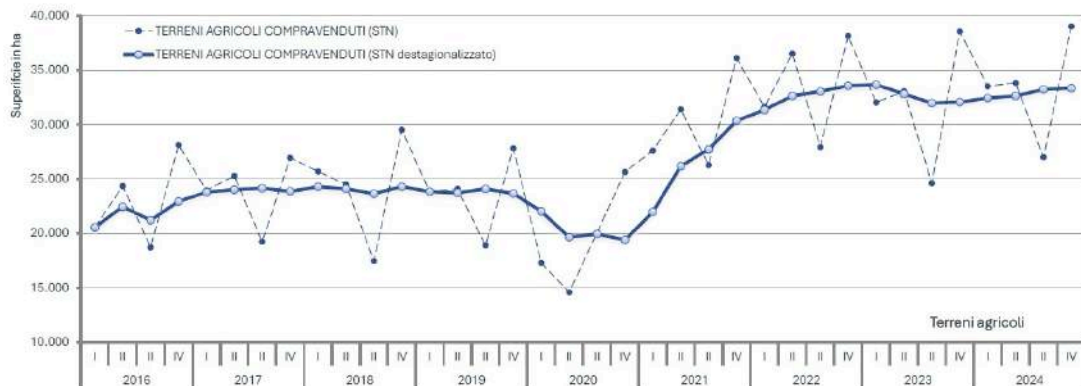
Il mercato fondiario italiano: *la variabilità come dato identitario*



Alcuni esempi di quotazioni di vigneti in Italia (€000/Ha)



Il mercato fondiario italiano: *la sua dinamicità*



Area	STN (in ha) IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	6.600	-1,7%
Nord Est	7.280	-0,8%
Centro	6.041	-1,1%
Sud	10.247	-0,7%
Isole	8.858	9,6%
ITALIA	39.027	1,2%

Area	Quota % STN acquisti PF IV 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) IV 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) IV 2024
Nord Ovest	72,2%	0,84	1,62
Nord Est	64,3%	1,24	2,59
Centro	63,9%	0,97	2,63
Sud	79,3%	1,01	1,87
Isole	72,6%	1,33	4,17
ITALIA	71,6%	1,06	2,38

STN IV 24 / IV 23

39.027

ettari ↑

+1,2%

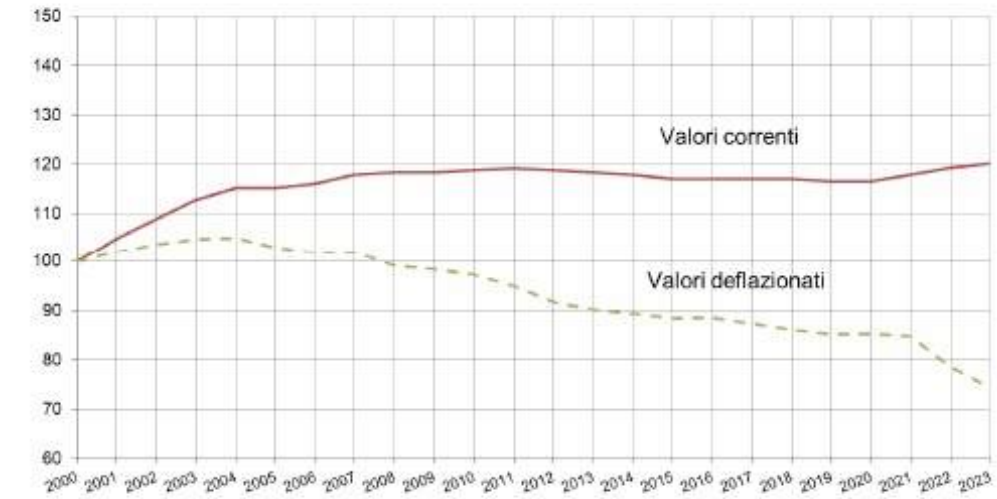
STN media IV 24

Persone Fisiche
(1,06 ha)

Persone Non Fisiche
(2,38 ha)

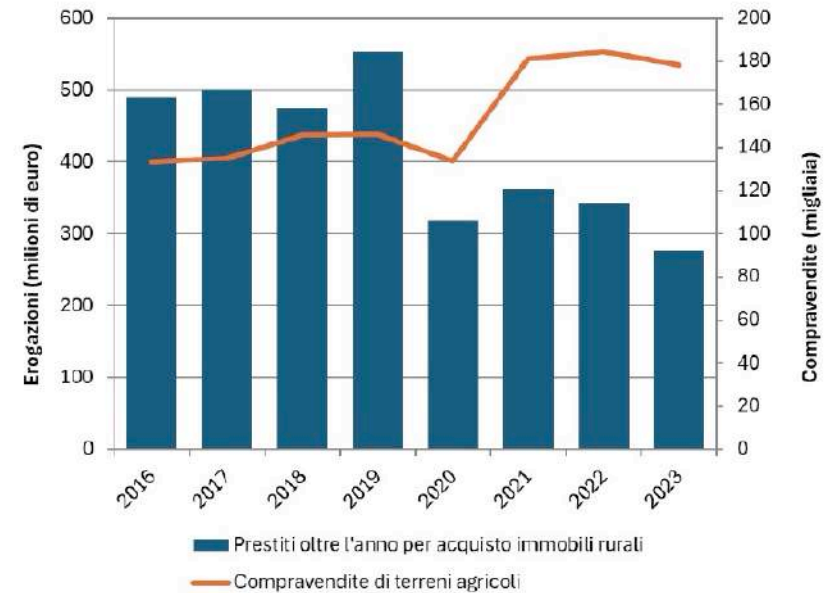
Il mercato fondiario italiano: *andamento dei prezzi e credito*

Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Figura 2 - Numero di compravendite di terreni agricoli e prestiti erogati per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, Dati Statistici Notarili; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

Fonte: Indagine sul mercato fondiario in Italia, CREA-PB, Rapporto regionale 2023

Il credito al mercato fondiario italiano: è crisi profonda?

Figura 1 - Stock di prestiti (in bonis e non) a dicembre di ogni anno dell'agroalimentare

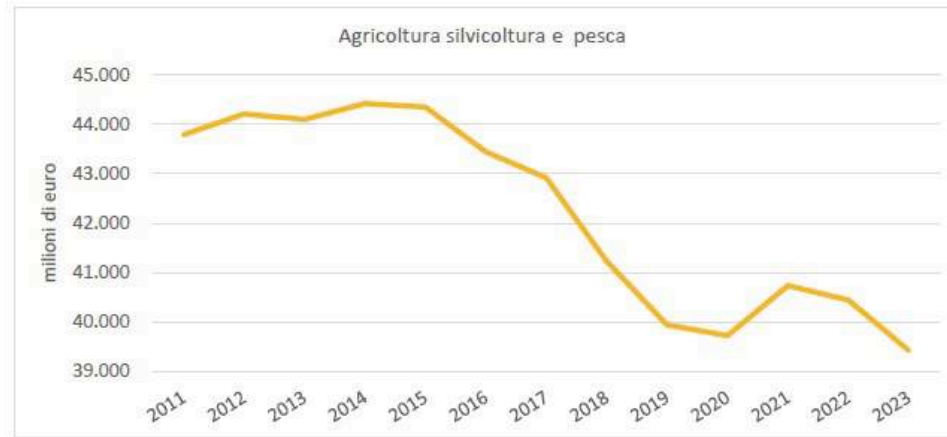
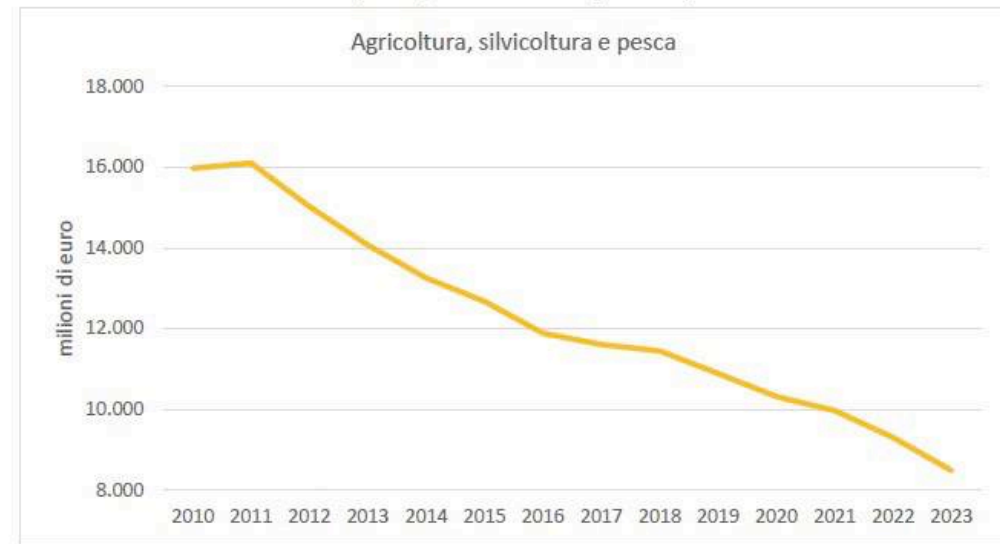


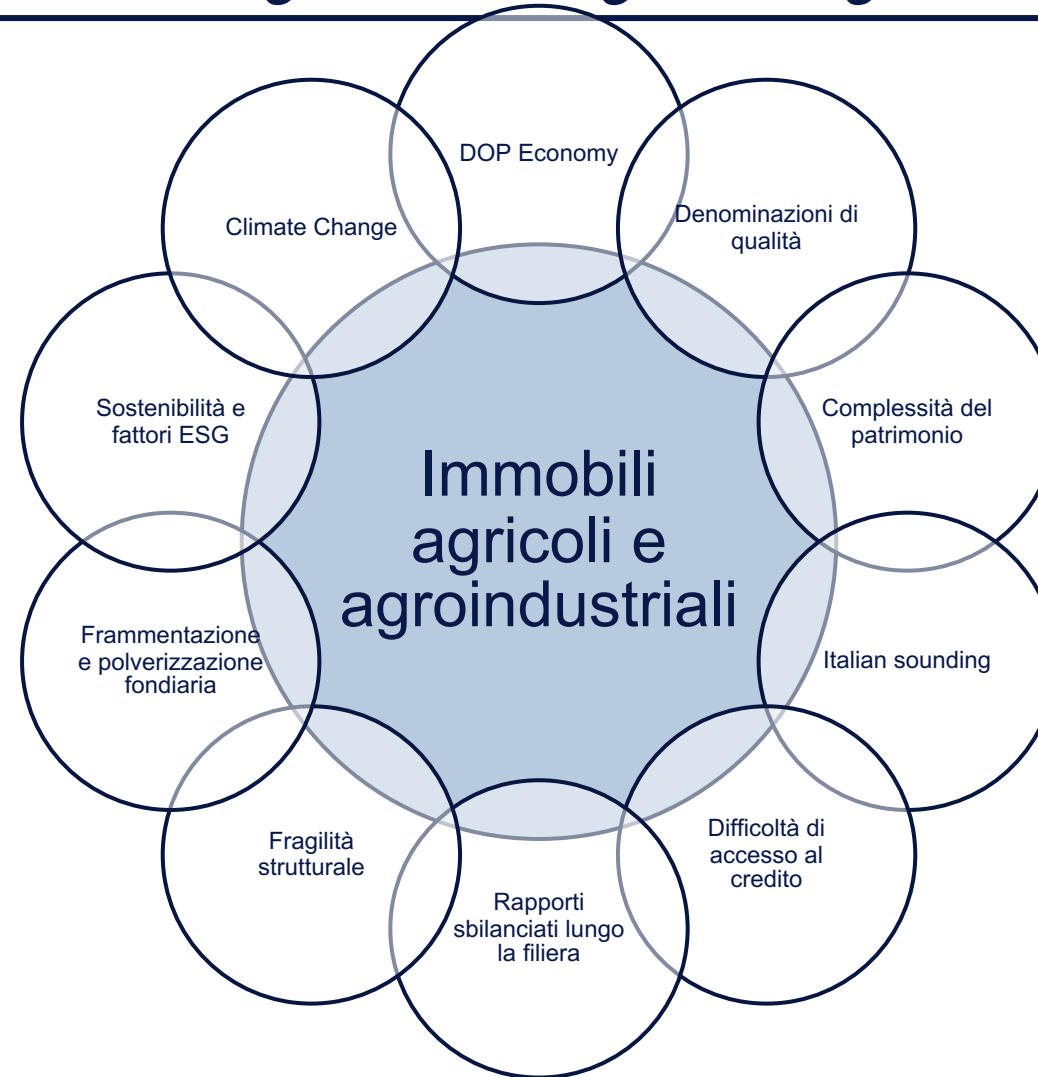
Figura 2 - Stock di prestiti in bonis oltre il breve termine all'agricoltura, silvicoltura e pesca (a dicembre di ogni anno)



Deficit creditizio

Fonte: Report dell'Osservatorio Regionale sul credito agricolo, RRN, 2023 – Elaborazione ISMEA-RRN su dati Banca d'Italia

Le specificità della valutazione degli immobili agricoli e agroindustriali



Le specificità della valutazione degli immobili agricoli e agroindustriali



APPENDICE 2 – La valutazione di «Asset Speciali»

1. Strutture commerciali destinate alla Grande Distribuzione Organizzata – GDO;
2. Hotel e strutture ricettive in genere;
3. Sviluppi Immobiliari;
4. **Aziende agricole ed agroindustriali.**

Le specificità della valutazione degli immobili agricoli e agroindustriali

*Il sopralluogo rappresenta una fase della valutazione in ambito rurale non derogabile.
(LGVI ABI, 2022)*

*Il valutatore deve possedere la necessaria competenza e qualificazione per valutare i diversi investimenti fondiari che compongono gli immobili agricoli.
(LGVI ABI, 2022)*

*Il perito deve sempre ispezionare la proprietà e cercare informazioni rilevanti
(EVS2025)*



Le specificità della valutazione degli immobili agricoli e agroindustriali



Terreni agrari



Impianti agro-industriali
particolari



Fabbricati rurali

**Novità
2024**

Caratterizzazione specifica delle principali tipologie di immobili agricoli e agroindustriali:

Al fine di facilitare il processo valutativo sono stati predisposti dei quadri di sintesi, per le tipologie immobiliari rurali più comuni, contenenti gli elementi che dovrebbero essere considerati per rappresentare in maniera adeguata il rapporto di valutazione

L'impatto della sostenibilità sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali

Inoltre, vanno considerati gli impatti delle dimensioni della sostenibilità ESG (ambientale, sociale e di governance) che caratterizzano ormai in modo determinante l'asset produttivo ed il contesto di garanzia di sicurezza dell'investimento nell'intera struttura produttiva, così connotata da elementi strutturali e gestionali.

(LGV I ABI, 2022)

SOSTENIBILITA'

Rapporto Brundtland - 1987

«Soddisfare i bisogni della generazione presente senza compromettere quelli della generazione futura»

SVILUPPO SOSTENIBILE

Lo sviluppo che soddisfi i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità di quelle future di rispondere ai loro

ESG

L'impatto della sostenibilità sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali

Reg. UE 2020/852

Un'attività economica è considerata sostenibile se:

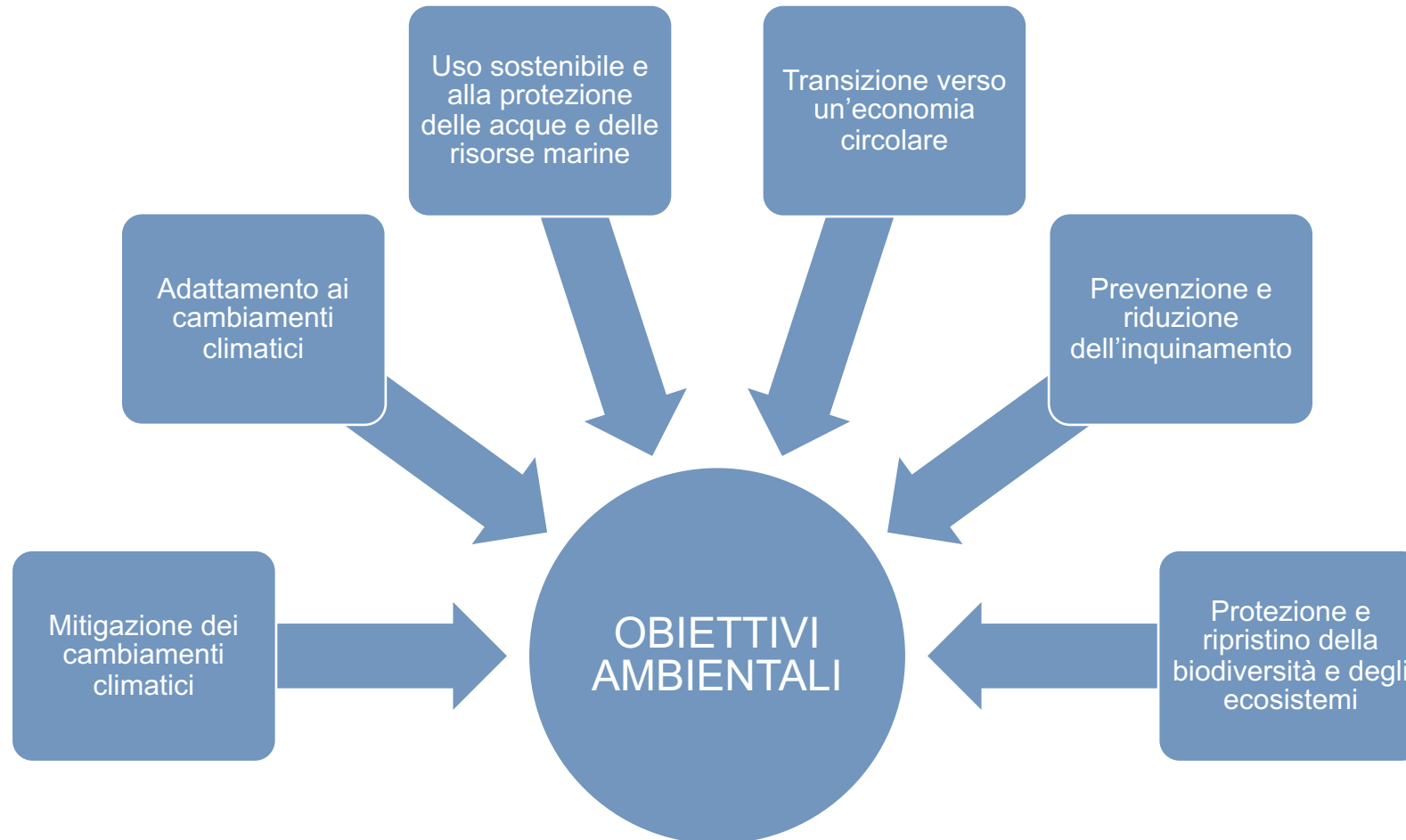
*Contribuisce
in modo
sostanziale
ad almeno
uno degli
obiettivi
ambientali*

*Non arreca un
danno
significativo a
nessuno degli
obiettivi
ambientali
(DNSH)*

*E' svolta nel
rispetto delle
garanzie
minime di
salvaguardia*

*E' conforme ai
criteri di vaglio
tecnico fissati
dalla
Commissione*

L'impatto della sostenibilità sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali



L'impatto della sostenibilità sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali

**La direttiva
2022/2464
Corporate
Sustainability
Reporting
Directive
«Rendiconto
ne societaria di
sostenibilità»**

Inclusione
nella relazione
sulla gestione

- La rendicontazione di sostenibilità diventa obbligatoria nella relazione sulla gestione

Doppia
materialità

- Approccio inside-out / outside-in
- Identificare non solo gli impatti ESG dell'impresa ma anche i rischi e le opportunità per l'impresa. Si definisce un visione prospettica.

Ampliamento
dell'informativa
alla catena del
valore

- **Le informazioni richieste si estendono all'intera catena del valore**

L'impatto della sostenibilità sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali

Opportunità? Ostacoli?

Accesso al credito: Le banche considerano sempre più la sostenibilità ESG nella valutazione del rischio di credito, rendendo difficile l'accesso al finanziamento per le PMI non conformi.

Accesso ai contratti di assicurazione: Alcune compagnie di assicurazione possono rifiutarsi di stipulare polizze con aziende non conformi agli standard ESG, mettendo a rischio la copertura assicurativa delle PMI.

Esclusione da bandi pubblici: Molte istituzioni pubbliche richiedono la conformità ESG nelle loro procedure di appalto, escludendo così le PMI non conformi da opportunità di business con il settore pubblico.

Difficoltà nel lavorare come subfornitori per grandi aziende: Molte grandi imprese richiedono che i loro fornitori rispettino gli standard ESG, mettendo a rischio i contratti di subfornitura delle PMI non conformi.

Perdita di competitività: Le aziende che non rispettano gli standard ESG possono essere meno attraenti per clienti, investitori e talenti rispetto a quelle impegnate nella sostenibilità.

Fonte: Direttiva EU CSRD e standard ESG, le aziende obbligate e i fattori centrali nella misurazione della sostenibilità – II Sole24Ore NTPlusDiritto

Gli effetti del Climate Change sul mercato immobiliare agricolo

2,1 milioni

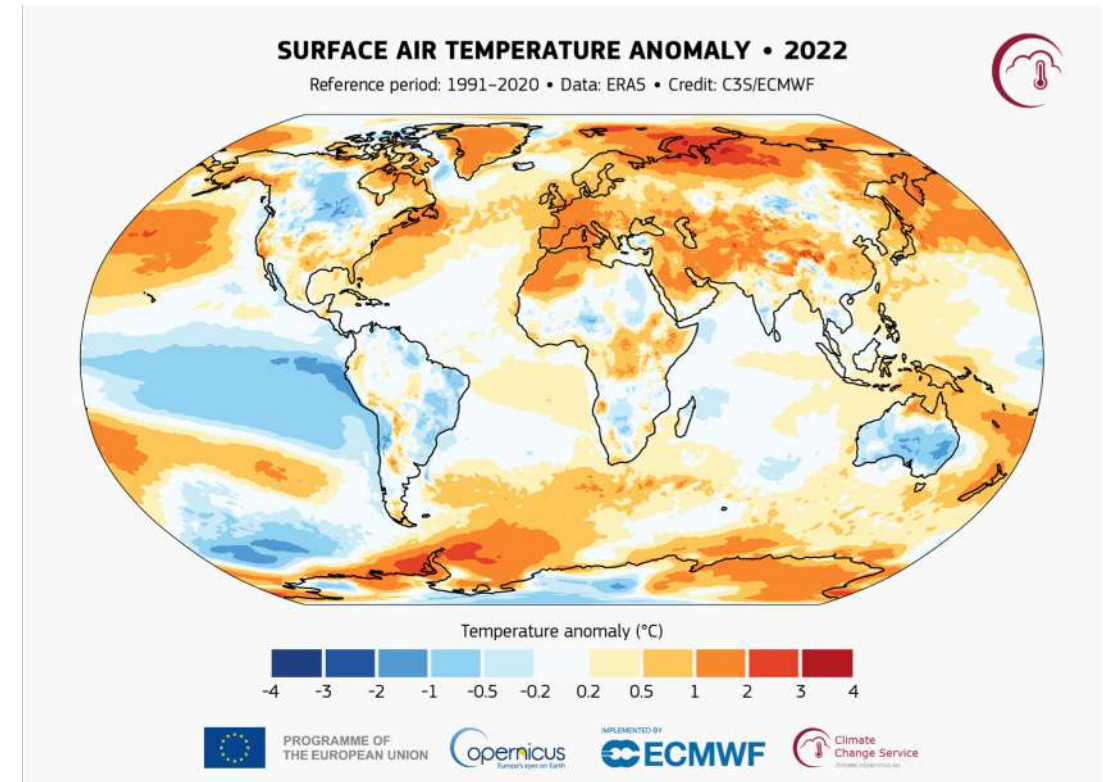
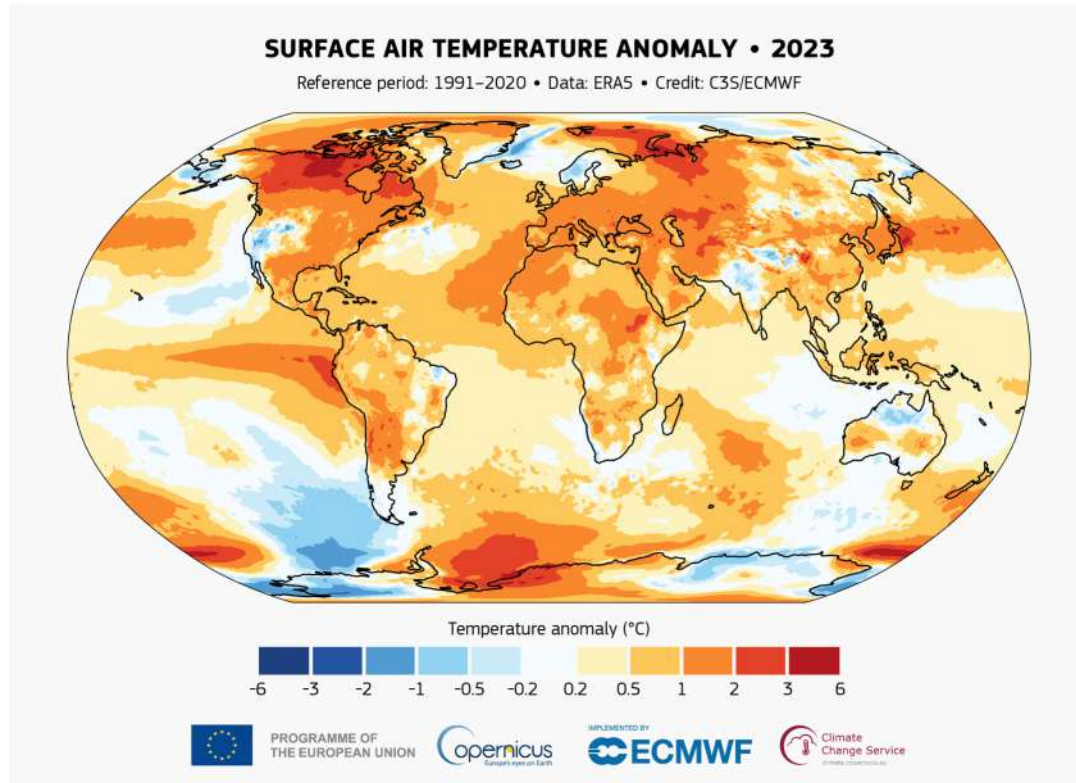
Numero di persone che hanno perso la vita a causa del tempo, del clima e dei pericoli legati all'acqua tra il 1970 e il 2021.

4,3 trilioni di dollari

Perdite economiche segnalate a livello globale a causa di condizioni meteorologiche estreme, climatiche ed eventi legati all'acqua tra il 1970 e il 2021.

Fonte: WMO – Organizzazione Mondiale della Meteorologia

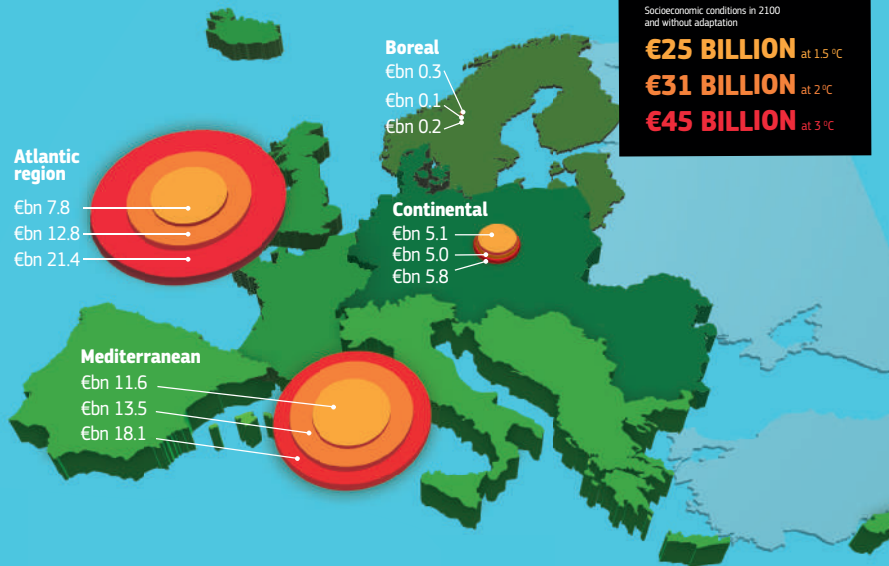
Gli effetti del Climate Change sul mercato immobiliare agricolo



Gli effetti del Climate Change sul mercato immobiliare agricolo

Drought in a changing climate

A **first-ever** pan-European quantitative assessment of the economic impacts of drought in Europe.



Modelled expected annual losses (billion €) for the present (1981 - 2010)				Projected expected annual damages (billion €) based on socioeconomic conditions in 2100 and without adaptation, at:			
Mediterranean	Atlantic region	Continental	Boreal	1.5 °C	2 °C	3 °C	
3.6	2.5	2.6	0.3				

For more information, including assumptions of the modelling framework used, see: JRC PESETA IV project <https://ec.europa.eu/jrc/en/peseta-iv>

IMPACT ON SECTORS CONSIDERED



Agriculture

- Damages to crops and livestock losses
- Irrigation restrictions due to water scarcity



Power generation

- Reduction in hydroelectricity production
- Reduced capacity of cooling systems
- Possible shutdown of thermal and nuclear power plants



Public water supply

- Decreasing water availability
- Increasing competition amongst different sectors



Commercial shipping

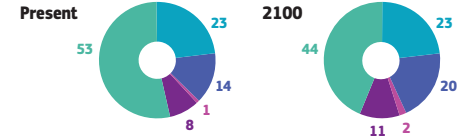
- Interruption of navigation
- Reduction in cargo maximum capacity
- Transfer to other means of transportation



Buildings and infrastructure

- Damages due to soil subsidence
- Aquifer over-exploitation may aggravate damage to buildings from subsidence

Share of drought losses per socioeconomic sector (%)

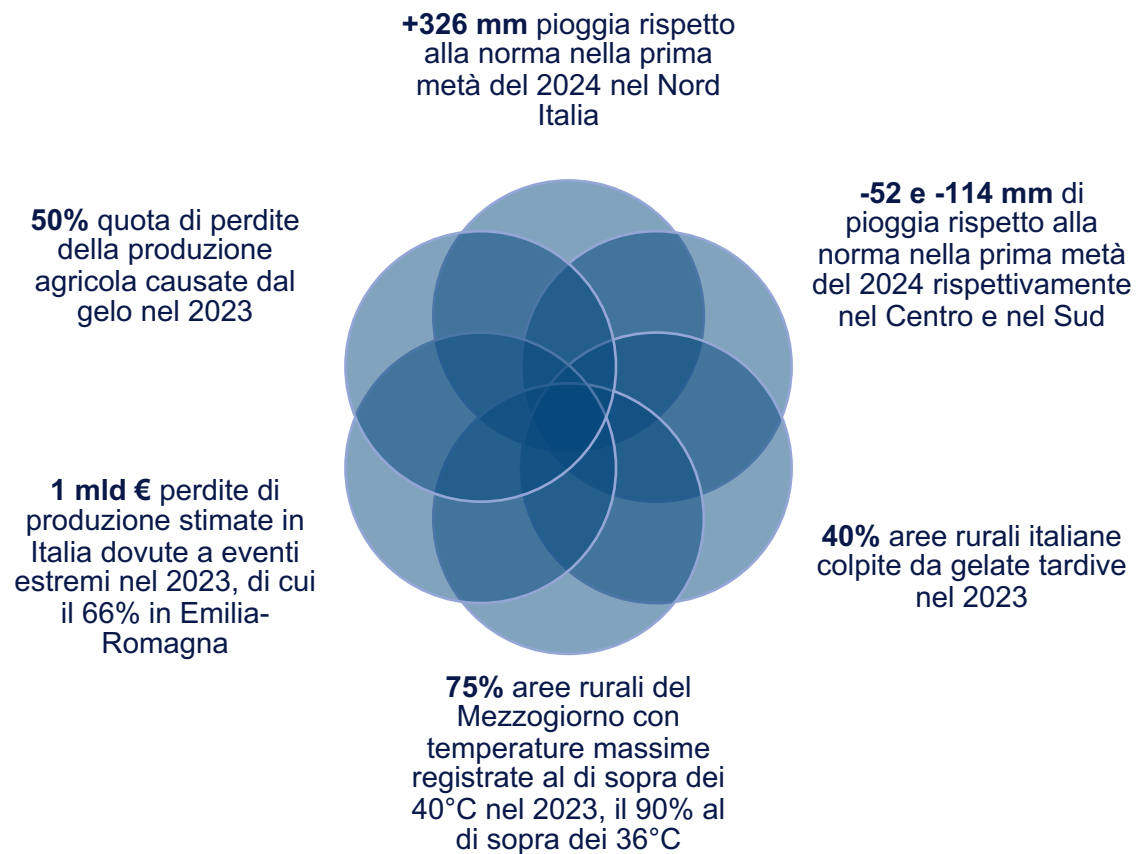


KEY SUMMARY

- Drought will be more severe and persistent in southern and western Europe, whereas it will become less intense in northern and eastern Europe.
- Mediterranean and Atlantic regions are already contributing to about 68% of present losses, and this share will become 87% at 3 °C.
- Agriculture sector is most affected now and in the future, even if its economic importance is reduced in future European economies.

Gli effetti del Climate Change sul mercato immobiliare agricolo

L'IMPATTO DEGLI EVENTI METEOCLIMATICI SULL'AGRICOLTURA ITALIANA



Fonte: ISMEA – Rapporto sull'agroalimentare italiano, novembre 2024

Gli effetti del Climate Change sul mercato immobiliare agricolo

L'IMPATTO DEGLI EVENTI METEOCLIMATICI SULL'AGRICOLTURA ITALIANA

Tabella 8.1 Perdite economiche in valore da avversità catastrofale, per macroarea (euro)

Macro area	Anno	2022	2023
Italia		5.616.912.786	993.236.650
Nord		2.298.678.258	802.476.140
Centro		828.854.761	19.339.660
Sud		2.489.379.767	171.420.850

Fonte: elaborazioni Ismea su dati Istat, Regioni, Agea e Rete Ismea periti

Tabella 8.2 Perdite economiche in valore da avversità catastrofale, per comparto nel 2023 (2024)*

Prodotti	Alluvione	Gelo	Siccità	Totale	Incidenza perdite/PPB
Cereali	22.204.335	47.735.260	53.085.357	123.024.952	2,3%
Foraggiere	45.678.977	539.345	139.284.173	185.502.494	8,1%
Industriali*	47.966.098	0	1.179.170	49.145.268	8,5%
Leguminose	88.049	299.052	0	387.101	5,9%
Ortive	16.292.694	34.186.046	0	50.478.740	0,2%
Olivicole	37.529	34.900.919	8.854.122	43.792.569	2,0%
Fruttifere	77.808.829	373.891.373	43.161	451.743.364	0,4%
Vitivinicole	10.688.188	29.306.489	49.167.483	89.162.161	1,5%
Totale	220.764.700	520.858.484	251.613.466	993.236.650	3,0%

*Soia, girasole, barbabietola da zucchero e tabacco

Fonte: elaborazioni Ismea su dati Istat, Regioni, Agea e Rete Ismea periti

Figura 8.14 Perdite da avversità catastrofali per regione, in percentuale sul totale nazionale - Anno 2023



Fonte: elaborazioni Ismea su dati Istat Regioni, Agea e Rete Ismea periti

Gli effetti del Climate Change e le valutazioni immobiliari



- Laddove i valori delle proprietà agricole siano in gran parte una funzione del potenziale di produzione, possono essere influenzati da cambiamenti in tale potenziale e anche da qualsiasi riconoscimento di maggiori rischi di produzione
- Il processo di valutazione dovrebbe integrare i rischi associati alla carenza di acqua negli anni a venire nel costo del capitale considerato. **Affrontare queste sfide legate al clima è fondamentale per una valutazione più accurata e lungimirante del valore del terreno**
- Nelle regioni che sperimentano una significativa diminuzione delle precipitazioni senza accesso a soluzioni di trivellazione, potrebbe esserci una transizione nelle pratiche agricole, da aree irrigate a quelle non irrigate, con conseguente spostamento del valore della proprietà
- La maggiore vulnerabilità al rischio di inondazioni per i terreni bassi, la convergenza degli affluenti e l'innalzamento del livello del mare possono rendere alcuni terreni inadatti alle coltivazioni e richiedere misure di protezione per edifici e bestiame. La riduzione dei flussi fluviali e delle falde acquifere può rendere salina l'acqua utile. Garantire la fattibilità dei sistemi agricoli, che dipendano dalle precipitazioni medie o dagli schemi di irrigazione, richiede un impegno strategico per maggiori investimenti in riserve idriche o trivellazioni. **I periti dovrebbero valutare se questi investimenti sono necessari e integrare attentamente i loro costi nelle loro analisi.**

(EVS2025 – EVGN4)

In sintesi

- Gli immobili agricoli e agroindustriali sono caratterizzati da una variabilità di caratteristiche che ne descrive la complessità
- Servono competenza e qualificazione del valutatore *(LGVI ABI – 4.3.6 Appendice immobili agricoli e agroindustriali)*
- Sostenibilità e cambiamenti climatici impattano significativamente sul valore degli immobili agricoli e agroindustriali (Aumento dei costi, riduzione dei ricavi)
- La capacità e velocità di adattamento può essere decisiva
- Il valutatore immobiliare deve essere in grado di definire gli scenari plausibili legati all'evoluzione del bene e del contesto di mercato



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



Ministero della Giustizia

Il Property Value nel settore agricolo.

Valutazione o consulenza?

Le attività del CONAF



CREDITO E FINANZA 2025

2 aprile

**Milano, Auditorium Bezzi
Banco BPM**



*Un futuro da
costruire insieme.*

Gianluca Buemi

*Dottore Agronomo
Consigliere Segretario CONAF*

Luca Crema

*Dottore Agronomo
Dipartimento Economia, Estimo e Ingegneria Rurale
CONAF*

Property value in UE e nel mondo

▷ *L'esperienza portoghese:*

valore di mercato=valore prudente

▷ *USA e Regno Unito:*

Basilea III non recepita.....????

*Conta ciò che si può contare, misura ciò che è misurabile e rendi misurabile ciò che non lo è.
(Galileo Galilei)*

Property value e immobili agricoli: attività del CONAF

1. *Segmentazione dettagliata*
2. *Descrizione fattori*
3. *Giudizio di impatto (rilevante, molto rilevante, non rilevante)*
4. *Modalità di impatto sul valore nel lungo periodo*
5. *Indicazioni metodologiche per la valutazione*



Property value e immobili agricoli: alcune criticità

- 1. Analisi dei fattori: già inclusi nel valore di mercato?*
- 2. Settori di mercato costituiti da «infrastrutture viventi»*

.....e inoltre.....

analisi prospettica, non basata su dati storici

Presentificazione e Property value: una possibile chiave di lettura

“Il Property Value è un valore attuale che guarda al futuro: una presentificazione prudente delle potenzialità evolutive dell'immobile e del mercato.”

Quando parliamo di Property Value, ci riferiamo a un valore che non fotografa semplicemente l'oggi, ma che nasce da un processo di presentificazione prudente orientata al futuro: è il frutto di una valutazione consapevole che, partendo dal presente, anticipa scenari plausibili legati all'evoluzione del bene e del contesto di mercato.



Valutazione o Consulenza?

*In questo contesto, la valutazione va oltre i confini dell'elaborato tecnico per elevarsi a vera e propria **consulenza strategica**, divenendo snodo essenziale per l'equilibrio e la tenuta del sistema creditizio.*



Compenso o Equo-compenso?

.....facciamo
rete.....



*Il vecchio mondo sta morendo. Quello nuovo tarda a
confrontarsi. E in questo chiaroscuro nascono i mostri.
(Antonio Gramsci)*