



Property Value: un anno di applicazione, tra teoria, pratica e nuovi modelli di business

Stefano Magnolfi, Executive Director CRIF Real Estate Services

Milano, 31 marzo 2026

Property Value: dove eravamo rimasti

Il Property Value non è solo una istantanea del mercato di oggi.
Il valore del singolo immobile... viene calcolato da un valutatore esperto... con approccio prudente...
Riduzione del valore per immobili con più alto rischio di svalutazione

Fattori per il calcolo



MARKET CYCLE ADJUSTMENT



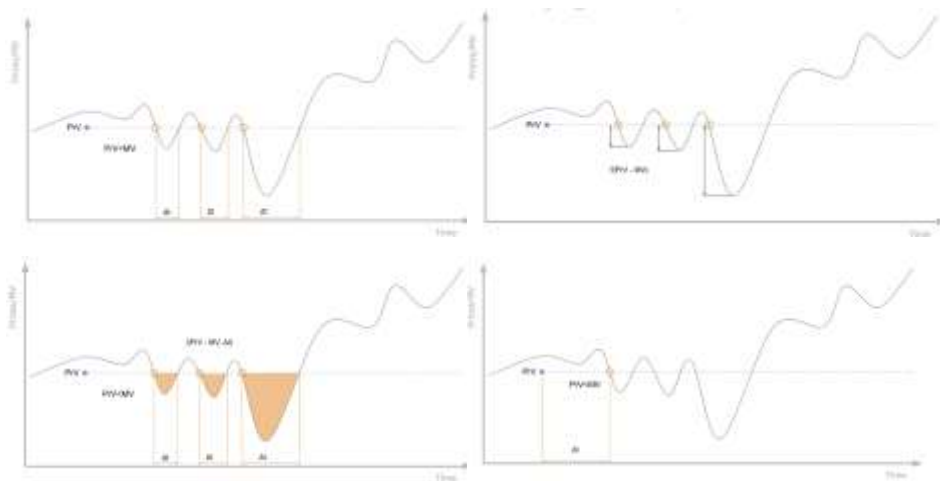
ESG ADJUSTMENT FACTORS



RISK ADJUSTMENT FACTORS

RISCHIO ZERO ?

Misurazione delle performance



Discussioni scientifiche nei diversi gruppi di lavoro

Le domande che restano aperte



Come evitare risultati variabili per ogni valutatore?

Quale livello di dettaglio possiamo richiedere agli standard?

Quali fonti di dati sono disponibili e quali sono le migliori?

Il punto di osservazione

L'INTERO SEGMENTO DI MERCATO



Il punto di osservazione

**CORRETTIVO PER OGNI
CARATTERISTICA DELL'IMMOBILE**

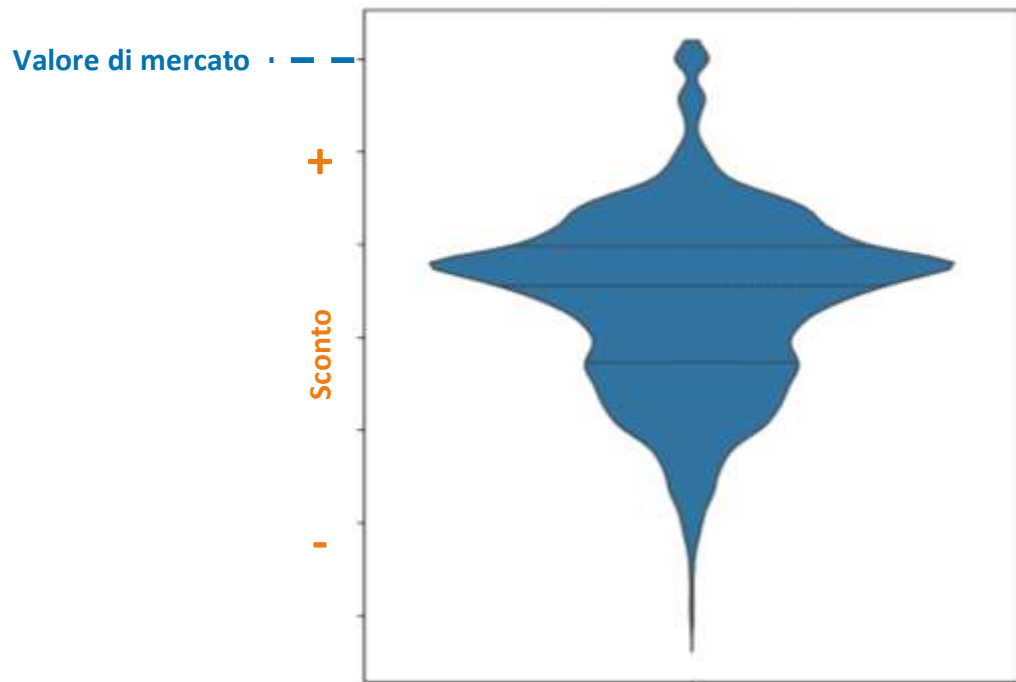


Il punto di osservazione

**APPROCCIO PROPERTY SPECIFIC PER
VEDERE L'IMMOBILE NEL SUO SEGMENTO**



Il Property Value rispetto al Valore di Mercato



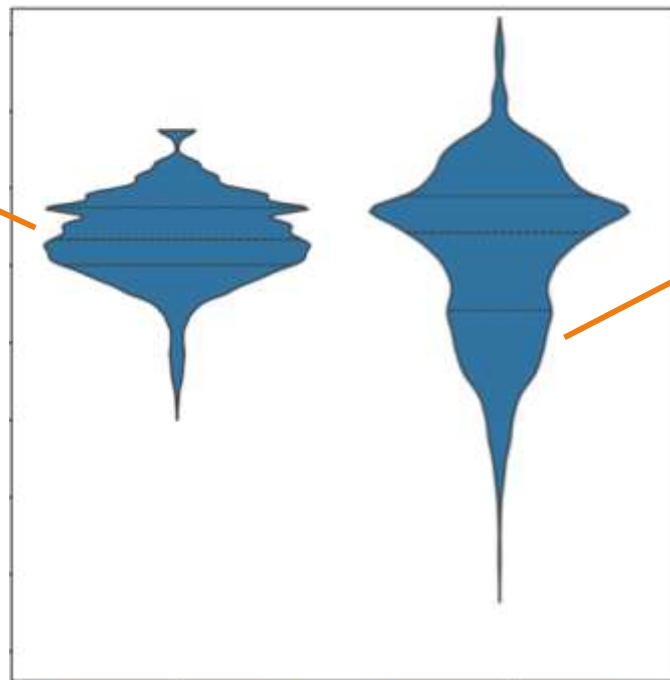
Distribuzione della riduzione di valore del «Property Value» rispetto al Valore di Mercato.

Fonte: CRIF RES
su 100.000 valutazioni 2025

Le caratteristiche dell'immobile fanno la differenza

Il property value non è solo ciclicità di mercato

I diversi **segmenti di mercato** hanno un proprio rischio di svalutazione, dovuto alla fase del **ciclo immobiliare** e ...



Sconto per i cicli

Sconto PV

Fonte: CRIF RES

... le **caratteristiche del singolo immobile - property specific** - cambiano la distribuzione complessiva del rischio

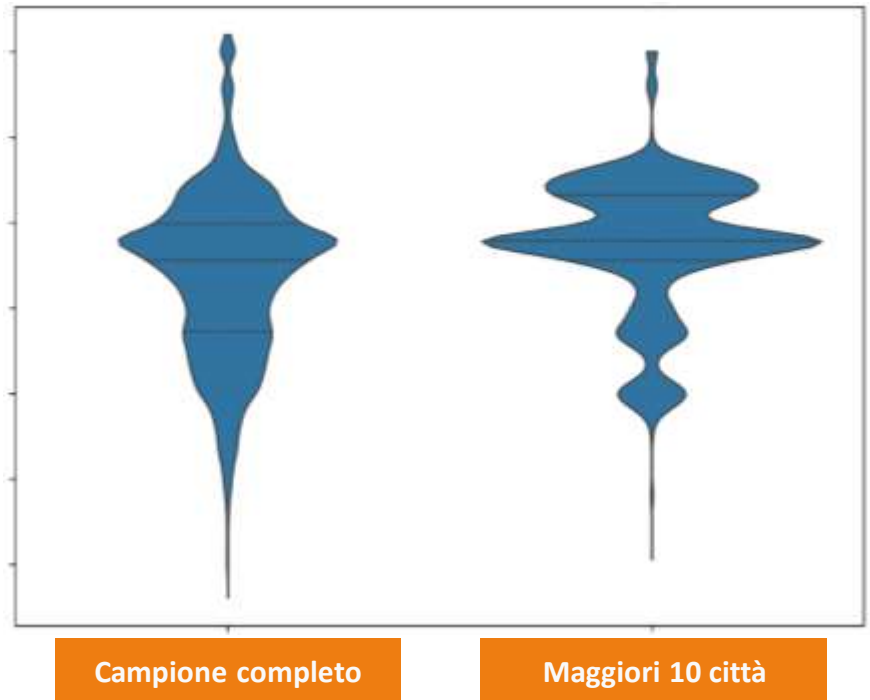


MAGGIORI ACCANTONAMENTI SU IMMOBILI PIU RISCHIOSI

Localizzazione



Gli immobili nelle **grandi città** sono meno penalizzati rispetto al portafoglio complessivo



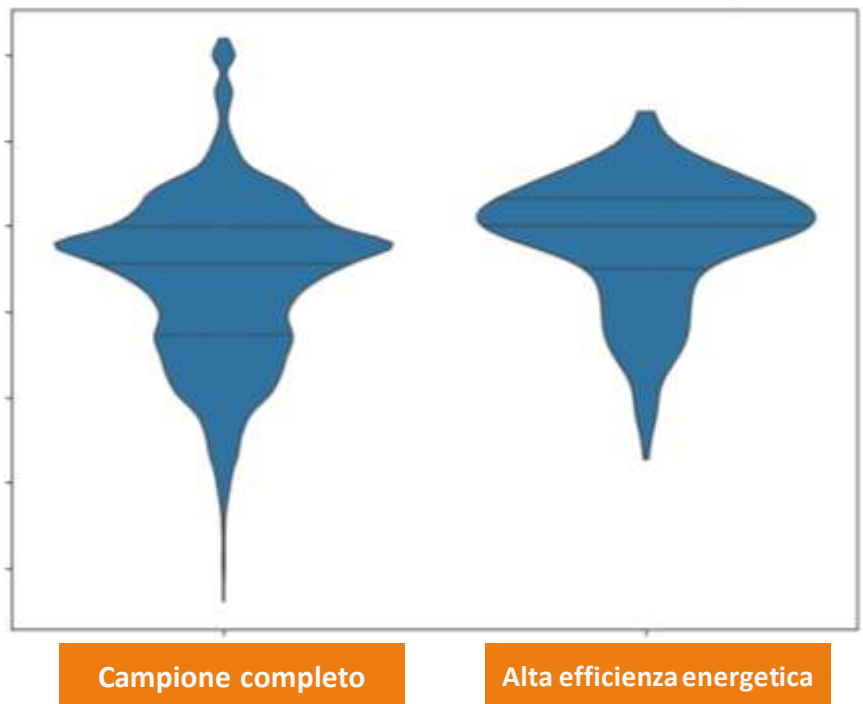
Fonte: CRIF RES

Performance energetica



Gli immobili in **classe energetica più alta** mostrano sconti meno penalizzanti

In alcuni casi sono fattori già conosciuti al mercato, inclusi nel Valore di Mercato



Fonte: CRIF RES

Rischio fisico



Haircut più severi per gli immobili esposti ai **livelli di rischio più elevati**

Fattori meno conosciuti dal mercato, spesso non inclusi nel Market Value



Fonte: CRIF RES

L'importanza della qualità dei dati

Fattori per il calcolo



MARKET CYCLE ADJUSTMENT



ESG ADJUSTMENT FACTORS



RISK ADJUSTMENT FACTORS

Fonti dati e standard

**FONTI CON EXPERTISE
CONSOLIDATO**



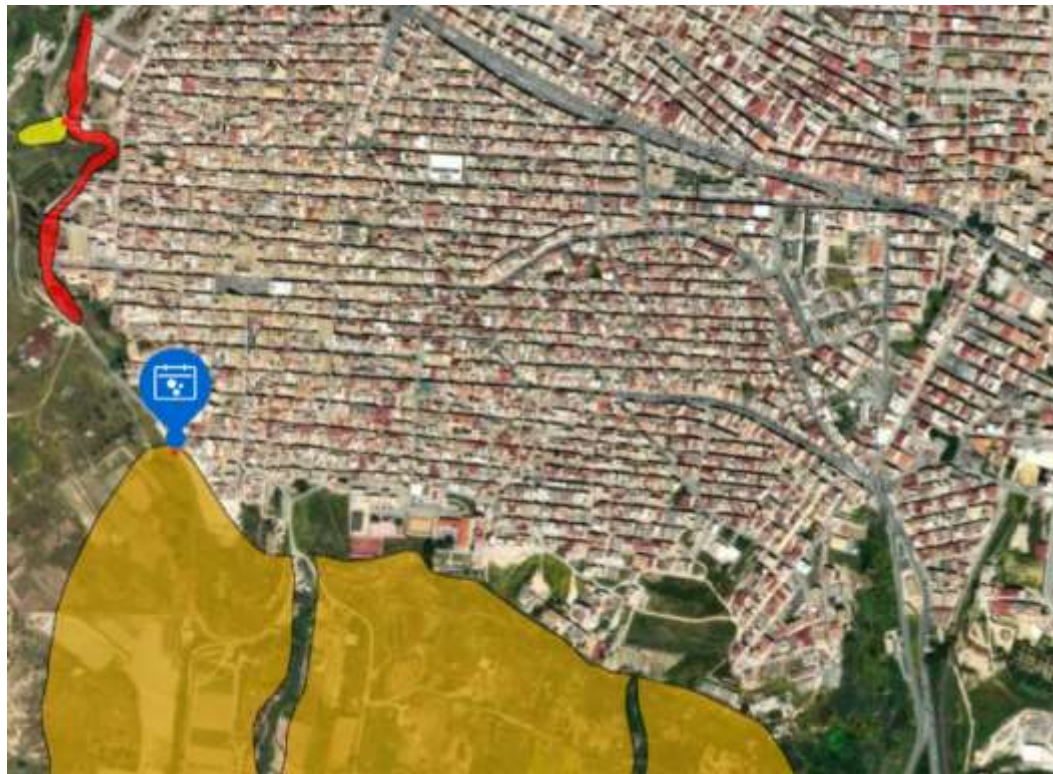
STANDARD RICONOSCIUTI (APE e certificazioni)

APPROCCI DIVERSI:

- **FONTI PUBBLICHE**
- **SCORE**

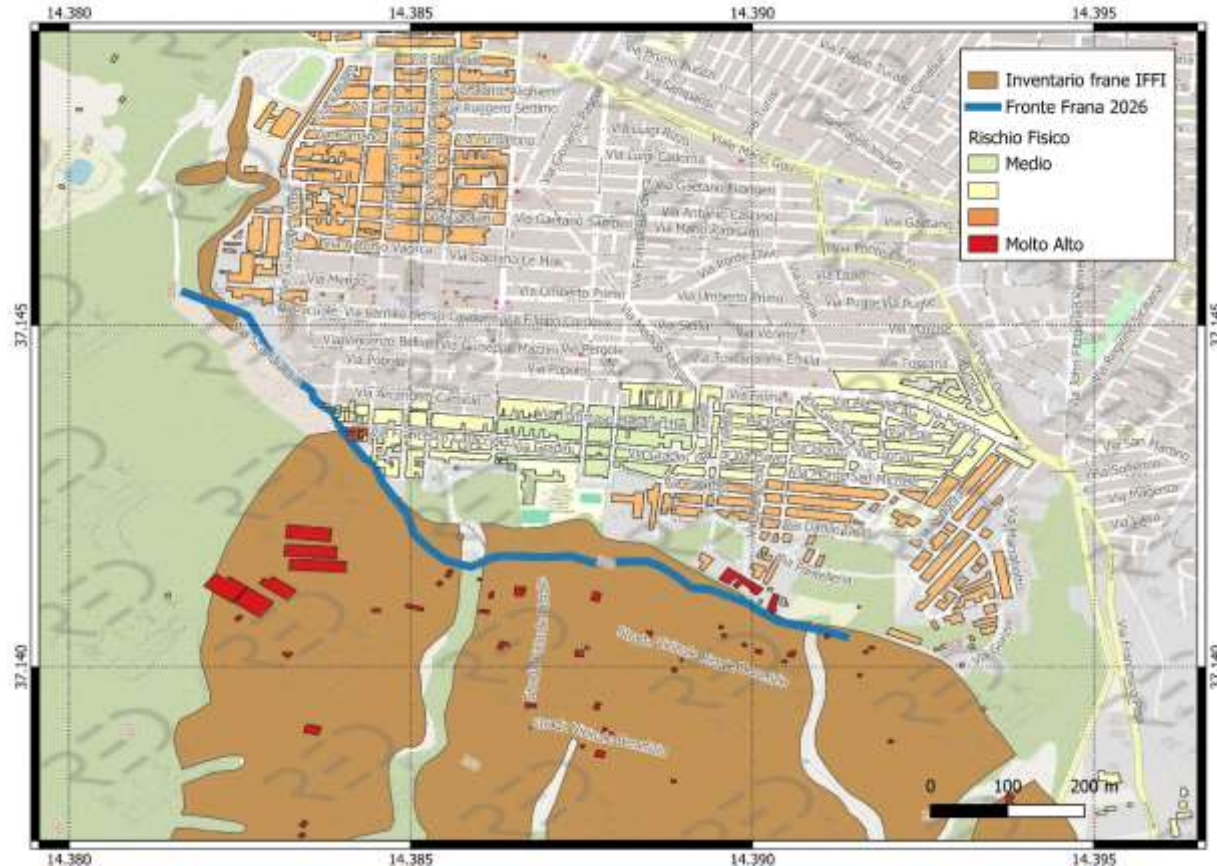
Perché la qualità del dato di rischio fisico cambia il Property Value

Il caso Niscemi



Perché la qualità del dato di rischio fisico cambia il Property Value

Il caso Nisemi



Tutti gli edifici in **rosso** avevano **rischio CRIF-RED massimo** e sono **limitrofi o dentro la frana**. **Sugli immobili adiacenti è stato comunque intercettato un rischio elevato (colore arancione).**

Conclusioni e next steps



**CONSOLIDARE GLI
ASPETTI TEORICI**



**MIGLIORARE LA
QUALITÀ DEI DATI
E DELLE FONTI**



**CONDIVIDERE
BENCHMARK DEI
RISULTATI**

