



# Introduzione del Property Value - Il caso Intesa Sanpaolo

Francesco Mauriello

R.E. Appraisals, Asset & Property and Logistics

Convegno Credito al Credito 2026

Milano, 31 marzo 2026

# Il Property Value

Linee guida di adozione in Intesa Sanpaolo

ADOZIONE DI UN  
FRAMEWORK  
UNICO ...

- Perizie redatte da circa **100 periti interni del Gruppo e da diversi Provider**, sia per il **Residential Real Estate (RRE)** che per il **Commercial Real Estate (CRE)**
- Necessità di adottare un **framework unico omogeneo**

... CON UN  
PERCORSO  
STRUTTURATO DI  
STIMA ...

- Realizzato un **modello di calcolo analitico che supporta i periti nella stima degli adjustment di valore**, integrato nei modelli MCA, di capitalizzazione diretta, di capitalizzazione finanziaria e di trasformazione

...CON UTILIZZO DI  
FONTI «PUBBLICHE»  
E DI MERCATO

- Il modello utilizza/raccoglie **dati da fonti pubbliche, dalla normativa di riferimento e dal mercato**

CONFRONTO CON  
IL REGOLATORE

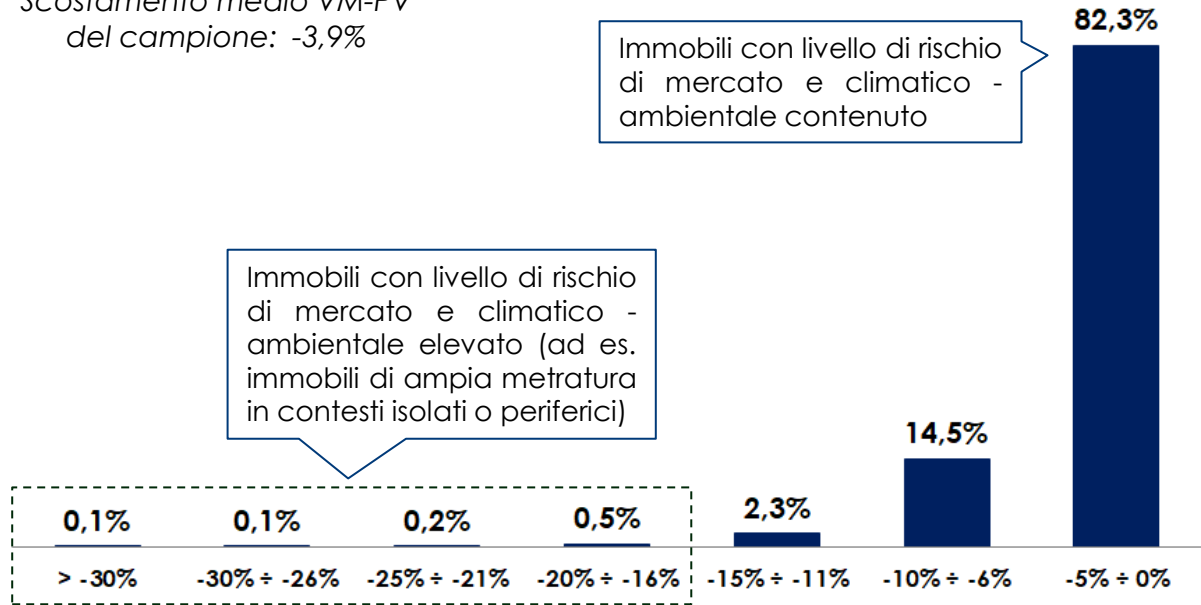
- Nelle **interlocuzioni con il Regolatore** – in ambito *climate & environmental risks* – è stato **rappresentato il modello realizzato, raccogliendo i primi feedback**

# Il Property Value

I primi dati disponibili in Intesa Sanpaolo

## DISTRIBUZIONE DELLA DIFFERENZA PERCENTUALE FRA VALORE DI MERCATO (VM) E PROPERTY VALUE (PV)

Scostamento medio VM-PV del campione: -3,9%



Campione di ~20.000 perizie di immobili residenziali ultimati