



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



CREDITO al CREDITO

Auditorium Bezzi – Banco BPM
Milano, 31 marzo 2026_PANEL B2

CREDITO ALLE FAMIGLIE “ IL PROPERTY VALUE ” LA NUOVA FRONTIERA DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.

IL PROPERTY VALUE – LA NUOVA FRONTIERA DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

MARTEDÌ 31 MARZO

14.30 - 17.45 | SESSIONI PARALLELE

16.15 - 17.45 | PANEL B2 - CREDITO ALLE FAMIGLIE

IL PROPERTY VALUE – LA NUOVA FRONTIERA DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Temi trattati:

- Aggiornamenti sull'addendum alle linee guida sulla valutazione immobiliare
- L'offerta delle società di valutazione in tema di property value
- L'applicazione del property value a livello italiano, europeo e internazionale
- Il punto di vista degli standard setter
- Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Modera

Serena Razzi, Credito ABI

Intervengono

Stefano Magnolfi, Executive Director CRIF Real Estate Services

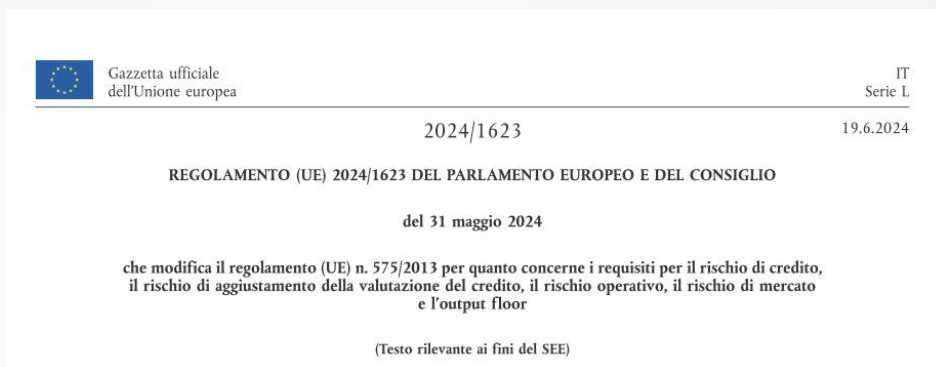
Francesco Mauriello, Executive Director Real Estate Appraisals, Asset & Property and Logistics Intesa Sanpaolo

Mauro Palmieri, MRICS, Team Leader Valuations, Monitoraggio Garanzie Banco BPM

Giovanni Papiro, Partner Valuecube e Partner Propertycube

Livio Spinelli, Consigliere Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati

Il punto di vista dei valutatori immobiliari



<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1623>

(IT- PDF pag. 96-97...)

135) l'articolo 229 è così modificato:

a) il titolo è sostituito dal seguente:

«Principi di valutazione delle garanzie reali ammissibili diverse dalle garanzie reali finanziarie»;



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.



Il punto di vista dei valutatori immobiliari

b) il **paragrafo 1** è sostituito dal seguente:

1. La valutazione di un bene immobile soddisfa tutti i requisiti seguenti:

a) il valore è **stimato in maniera indipendente** rispetto al processo dell'ente di acquisizione dell'ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possieda le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie per effettuare una valutazione;

b) il valore è stimato utilizzando **criteri di valutazione prudenti** che soddisfano tutti i requisiti seguenti:

- i) *il valore esclude le aspettative sugli aumenti di prezzo;*
- ii) *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;*

c) il valore è documentato in modo chiaro e trasparente;

d) **il valore non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito;**

e) laddove l'immobile sia rivalutato, il valore dell'immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, negli ultimi sei anni per gli immobili residenziali o otto anni per gli immobili non residenziali o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato.

Ai fini del calcolo del valore medio, gli enti utilizzano la media dei valori degli immobili osservati a intervalli uguali e il periodo di riferimento comprende almeno tre punti di dati.

Ai fini del calcolo del valore medio, gli enti possono utilizzare i risultati della sorveglianza sui valori immobiliari conformemente all'articolo 208, paragrafo 3. Il valore dell'immobile potrebbe superare tale valore medio o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda dei casi, nel caso di modifiche apportate all'immobile che ne aumentino inequivocabilmente il valore, **come ad esempio miglioramenti della prestazione energetica o miglioramenti della resilienza, della protezione e dell'adattamento ai rischi fisici dell'edificio o dell'unità abitativa.**

Il valore dell'immobile non è rivalutato verso l'alto se gli enti non hanno dati sufficienti per calcolare il valore medio tranne se l'aumento del valore è basato su modifiche che ne aumentano inequivocabilmente il valore.

La valutazione dell'immobile tiene conto di eventuali diritti di prelazione sull'immobile, a meno che un diritto di prelazione sia preso in considerazione nel calcolo dell'importo lordo dell'esposizione a norma dell'articolo 124, paragrafo 6, lettera c), o a riduzione dell'importo del 55 % del valore dell'immobile a norma dell'articolo 125, paragrafo 1, o dell'articolo 126, paragrafo 1, e rispecchia, se del caso, i risultati della sorveglianza richiesta ai sensi dell'articolo 208, paragrafo 3.»;

Articolo 229 modificato...

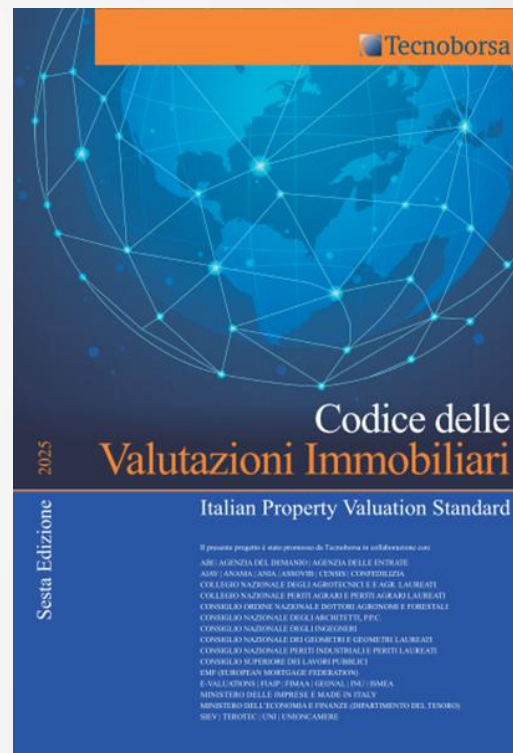
<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1623>

Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

DAGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ALLO STANDARD NAZIONALE e LINEE GUIDA ABI

I principi generali contenuti negli Standard IVS e EVS devono essere armonizzati e resi applicativi a livello nazionale in considerazione di appropriate metodologie valutative (che tengano conto delle specifiche norme europee e della legislazione nazionale: Regolamenti, TUB e legislazione bancaria, Codice di procedura civile per le procedure esecutive, Codice appalti, D.P.R. n. 327/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica, ecc.).



<https://www.abi.it>



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.



SESTA EDIZIONE, 2025

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

2024	
------	--

	R.5	Requisito 5 - Valore dell'immobile (Property value)^{88, 89}
	R.5.1	Il Requisito R.5 mira a fornire le prime indicazioni informative sul "Valore dell'immobile" (Property value), in attesa della specifica appendice metodologica citata nell'Introduzione.
	R.5.2	Il Regolamento 575/2013/UE, così come modificato dal Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024, definisce all'art. 4, paragrafo 1, punto 74 bis) "valore dell'immobile" (Property Value) "il valore di un immobile residenziale o di un immobile non residenziale determinato conformemente all'articolo 229, paragrafo 1";
	R.5.3	Lo stesso Regolamento dispone all'art. 229, paragrafo 1, che la valutazione dell'immobile deve soddisfare tutti i requisiti seguenti:
	a)	"il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo della banca di acquisizione dell'ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possiede le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie per effettuare una valutazione" ⁹² ;
	b)	il valore è stimato utilizzando criteri di valutazione prudenti che soddisfano tutti i requisiti seguenti:
	i)	il valore esclude le aspettative sugli aumenti di prezzo;
	ii)	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;
	c)	il valore è documentato in modo chiaro e trasparente ⁹¹ ;
	d)	il valore non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito;
	e)	laddove l'immobile sia rivalutato, il valore dell'immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, negli ultimi sei anni per gli immobili residenziali o otto anni per gli immobili non residenziali o il valore al momento della


88 In tema di "Valore dell'immobile" (Property value) si veda anche:
 (i) EVS 2025 - EVGN 2 "Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria" EVS 2025_1.pdf
 (ii) "Sectoral Paper on Operationalising the "Property Value" del 17 October 2024 - Sector-Paper-on-Operationalising-the-Property-Value-17.10.2024.pdf
 (iii) "Commercial real estate valuations: insights from on-site inspections" - 14 Agosto 2024 Commercial real estate valuations: insights from on-site inspections

89 In tema di "Valore dell'immobile" (Property value) si veda anche: Prudential Valuation for Real Estate - International Valuation Standards Council (Prudential Valuation for Real Estate - International Valuation Standards Council).

90 Per maggiori approfondimenti in tema di "valore stimato in maniera indipendente rispetto al processo della banca di acquisizione dell'ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito" e di "perito indipendente che possiede le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie per effettuare una valutazione" si rimanda al "REQUISITO 2 – Codice di condotta dei periti (Valutatori)".

91 Per maggiori approfondimenti riguardanti il valore dell'immobile documentato in modo chiaro e trasparente si rimanda al "REQUISITO 4 – Rapporto di valutazione".

2024	
------	--



		concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato ⁹² .
	R.5.4	Attualmente, il "Valore dell'immobile" (Property Value) non è assimilabile ad alcuna delle basi di valore riconosciute a livello internazionale (IVS, EVS, RICS), ed in particolare non può essere considerato coincidente con la definizione di "valore di mercato" in quanto:
		- il Regolamento 575/2013/UE, così come modificato dal Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024, dispone all'art. 229, paragrafo 1, lettera b), punto ii) che "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". Ciò comporta peraltro che tale "Valore dell'immobile" (Property Value) debba potersi ritenere sostenibile per un arco temporale pari alla durata del prestito, a differenza del "valore di mercato" che si riferisce ad una determinata data (coincidente a quella della stima);
		- alla lettera d) dello stesso articolo che "il valore non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito", risultando quindi, per definizione, metodologicamente differente dal valore di mercato.
	R.5.5	Tenuto conto di quanto previsto dalla previsione di cui all'art. 229, paragrafo 1, lettera b), punto (ii), riportata in precedenza, il "Valore dell'immobile" (Property Value) potrebbe risultare tuttavia "derivato" dal valore di mercato "laddove quest'ultimo possa essere stabilito".
		Considerato che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non sono interamente soddisfatti, nella stima del "Valore dell'immobile" (Property Value) appare opportuno, tra l'altro, fare riferimento a specifiche assunzioni che devono essere razionali, oggettive (o comunque verosimili) e motivate.
		Al riguardo, il perito potrebbe determinare possibili scenari di evoluzione del ciclo immobiliare del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile per poter esprimere un parere circa la collocazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima all'interno del ciclo individuato ^{93, 94} .
		Tale collocazione potrebbe consentire di determinare il potenziale scostamento fra il "Valore dell'immobile" (Property Value) specifico ed il suo "valore di mercato" tenendo conto che, ove determinabile, quest'ultimo deve essere considerato come valore massimo ("cap") raggiungibile dal

92 Per maggiori approfondimenti in tema di "valore medio" ai sensi dell'art. 229, paragrafo 1, lettera e) del Regolamento 575/2013/UE, così come modificato dal Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024, si rimanda alla "Nota esplicativa 6 – Riesame delle valutazioni".

93 Si veda "Approaches for Prudent Property Valuations across Europe - Independent research steered by a coalition of the leading Global and European professional valuers' associations and valuation standard setters" redatto da IVSC, TEGOVA E RICS nel Maggio 2021, il quale individua due possibili approcci al tema previsionale delle dinamiche di mercato: l'approccio "under-the-cycle" generalmente sottostante alla determinazione del "Mortgage Lending Value" (limitatamente agli Stati membri che hanno stabilito mediante disposizioni legislative o regolamentari criteri rigorosi per la determinazione del valore del credito ipotecario), e l'approccio "through-the-cycle", che in uno studio condotto dagli standard setter riconoscono quale scenario alla base della determinazione del "Valore dell'immobile" (Property Value).

94 EVS 2025 - EVGN 2 – par. 3.16 – 3.17 "Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria".

2024	
------	--

		"Valore dell'immobile" (Property Value) per la durata del prestito
		Lo scostamento potrà essere calibrato sull'immobile specifico in funzione dei principali ambiti di potenziale rischio, sia attuale sia prospettico, di riduzione del valore di mercato. Tra gli elementi che influenzano il rischio connesso ad un immobile e condizionare di conseguenza la sostenibilità del suo valore nel tempo, potrebbero essere considerati:
		- Fattori ESG⁹⁵ dell'immobile rispetto alla sua localizzazione e al suo segmento di mercato, con particolare attenzione alla performance energetica dell'immobile ed alla sua resilienza, ossia all'esposizione a rischi fisici e di transizione. Tra le possibili variabili, dovranno essere considerati i rischi connessi ai fattori (i) Ambientali (probabilità di eventi idrogeologici, sismici, climatici, vulcanici, ecc.), (ii) Sociali (sicurezza dei luoghi di lavoro, livelli di inquinamento acustico e atmosferico, ecc.) e di (iii) Governance (normative di riferimento, ecc.) ⁹⁶ . In relazione alla componente "Social", anche la presenza di servizi (sia di quartiere sia interni all'edificio) a favore dei residenti/utenti del bene;
		- Location : la localizzazione di un bene rappresenta un elemento fondamentale per pesarne il rischio fisico e di transizione. Inoltre, le localizzazioni più pregiate comportano di norma una domanda sostenuta in ogni fase del ciclo immobiliare; la posizione privilegiata di alcuni immobili comporta, in particolare, una maggiore incidenza della componente terreno sul valore complessivo del bene riducendo il rischio complessivo. Localizzazioni "prime location", in considerazione della specifica asset class, sono in grado di ridurre il rischio futuro percepito sul bene. Infine, buone location consentono maggiori possibilità di riconvertire un immobile garantendo una pluralità di possibili funzioni insediabili nel bene in esame o all'esito di una eventuale trasformazione, aumentando pertanto le possibili valorizzazioni (riconversioni in altra funzione e Highest and best use (HBU) maggiormente premianti riducono di norma il rischio percepito);
		- Tipologia di bene e sue caratteristiche (destinazione d'uso, stato di conservazione e qualità edilizia e impiantistica);
		- Conformità del bene a tutte le prescrizioni normative (vi incluse quelle strutturali, ambientali e di sicurezza);
		- Fungibilità e flessibilità del bene , intese come un giudizio della capacità di un dato immobile di essere riconvertito a più funzioni senza radicali trasformazioni. Beni altamente fungibili sono normalmente adatti ad ospitare più funzioni e presentano un elevato livello di flessibilità degli spazi che consente al bene di restare sempre allineato alle esigenze del mercato ed essere usato da quanti più soggetti possibili. Al contrario beni specializzati nati per una particolare funzione presentano un rischio

95 L'art. 1 del Regolamento (UE) 2024/1623 che ha introdotto "Modifiche del regolamento (UE) n. 575/2013", al punto 52 quinquies definisce il "rischio ambientale, sociale e di governance" o "rischio ESG", come "il rischio di effetti finanziari negativi per un ente dovuti all'impatto, presente o futuro, dei fattori ambientali, sociali o di governance (environmental, social or governance – ESG) sulle controparti o le attività investite di tale ente. I rischi ambientali, sociali e di governance si concretizzano nelle categorie tradizionali dei rischi finanziari".
 96 Riferimenti ai fattori ESG sono contenuti negli IVS 2025 – IVS 104 (Data and Inputs; Appendix), A10 (Environmental, Social and Governance (ESG) Considerations); indicazioni metodologiche funzionali alla analisi dei rischi associati ai fattori ESG sono contenute nel saggio "Sostenibilità del valore nel finanziamento immobiliare", Bambagioni G. (2021), Maggioli-politica.

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Cambiamenti climatici, degrado ambientale, perdita di biodiversità, problemi sociali e altri **fattori ambientali, sociali e di governance (ESG)** pongono sfide considerevoli per l'economia.

L'impatto di eventi di rischio fisico acuto e cronico, **la necessità di passare a un'economia a basse emissioni di carbonio**, efficiente in termini di risorse e sostenibile, nonché altre sfide ESG, **stanno causando e continueranno a causare profonde trasformazioni economiche che hanno un impatto sulla settore finanziario**

Si prevede che **i rischi ambientali, compresi quelli legati al clima, diventeranno tra l'altro ancora più evidenti in futuro** attraverso diverse possibili combinazioni di rischi di transizione e fisici.

Questi **potrebbero interessare tutte le categorie tradizionali di rischi finanziari** a cui sono esposte le istituzioni. Inoltre, le controparti o le attività investite delle istituzioni potrebbero essere soggette all'impatto negativo di **fattori sociali**, come violazioni dei diritti umani, cambiamenti demografici, digitalizzazione, condizioni di salute o di lavoro, e **fattori di governance**, che a loro volta **potrebbero portare a rischi finanziari** che le istituzioni dovrebbero valutare e gestire

L'Autorità Bancaria Europea (**EBA**) ha avviato una consultazione pubblica sulla bozza degli orientamenti per l'analisi degli scenari ambientali, sociali e di governance (**ESG**)

Il progetto di orientamenti definisce le aspettative degli enti nella **adozione di approcci lungimiranti** e nell'integrazione dell'uso dell'analisi di scenario come parte del loro quadro di gestione per **testare la resilienza finanziaria** e del modello di business degli enti agli impatti negativi dei fattori ESG.

<https://www.eba.europa.eu/homepage>

EBA Linee guida sulla gestione dei rischi ambientali, sociali e di governance (ESG)



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

b. Valore di mercato rettificato fornito dal valutatore

Nella maggior parte dei Paesi membri dell'UE viene applicato un approccio basato sul Valore di Mercato. Il riferimento alla “possibilità che il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito”, unito al requisito che “il valore non è superiore al valore di mercato”, **dimostra che il valore di mercato rimane un fattore fondamentale ai fini dei prestiti garantiti, fungendo da punto di riferimento per la determinazione del Valore Prudenziale.**

Le norme pertinenti stabiliscono inoltre che “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.

Sebbene i termini “significativamente” e “sostenibile” siano soggetti a rilevanti divergenze interpretative da parte dei valutatori, vi è un crescente consenso tra gli operatori del settore della valutazione dell'UE sul fatto che un approccio di rettifica basato sul Valore di Mercato, **se si prendono in considerazione i dati relativi alle caratteristiche di resilienza ed efficienza energetica dell'immobile, come indicato dal CRR3, potrebbe essere conforme alla logica dei criteri di valutazione conservativi.**

<https://ivsc.org/dichiarazione-dellivsc-sul-valore-prudenziale-degli-immobili/>



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

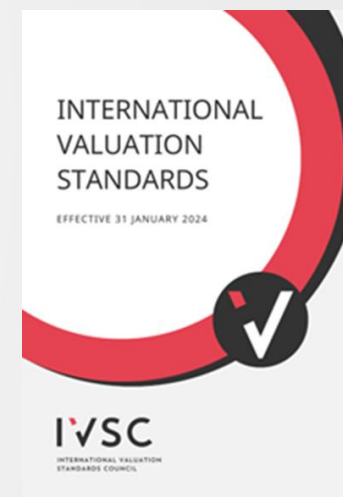
(... *b. Valore di mercato rettificato fornito dal valutatore*)

Attualmente, la prassi valutativa è caratterizzata da significative incertezze riguardo alla calibrazione degli aggiustamenti al Valore di Mercato. Una sfida specifica, inoltre, sembra risiedere nell'identificare le tendenze di mercato a lungo termine e le oscillazioni cicliche dei prezzi immobiliari al fine di derivare i coefficienti di aggiustamento, tenendo conto, come chiarito dalla BCE, che «attualmente non esistono modelli in grado di prevedere in modo affidabile i valori futuri di uno specifico immobile».^[1]

I mercati UE dimostrano che i singoli valutatori determinano le rettifiche per ogni singolo immobile sulla base di ricerche proprie (materiale statistico e serie di dati a lungo termine). Tuttavia, è opportuno notare che, poiché il singolo valutatore calcola le rettifiche, il calcolo del Valore Prudenziale con questo approccio potrebbe variare sia all'interno dei singoli Paesi che tra i diversi Paesi.

^[1] La BCE, nella Supervision Newsletter del 14 agosto 2024, ha chiarito quanto segue: «Frequenti equivoci sul valore di mercato: Alcune banche adottano quello che considerano un valore “durante il ciclo” (“*through-the-cycle*”) riducendo il valore di mercato all'inizio se il mercato è molto dinamico. Alcune banche hanno usato questo come giustificazione per non svalutare i valori durante la recente recessione. Tuttavia, ciò non elimina la necessità di monitorare i valori di mercato effettivi in caso di deterioramento del mercato durante la durata del prestito, **poiché attualmente non esistono modelli in grado di prevedere in modo affidabile i valori futuri di una specifica proprietà**».

<https://ivsc.org/dichiarazione-dellivsc-sul-valore-prudenziale-degli-immobili/>



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.



Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Standard Europei di Valutazione – EVS 2025

Il paragrafo (b) richiede l'uso di "criteri di valutazione prudenziali"

La CRR stabilisce infatti che nella valutazione secondo 'criteri di valutazione prudentemente conservativi', "il valore esclude le aspettative di aumento dei prezzi" e la nota orientativa EVGN 2, affronta le questioni che ne derivano nei contesti di:

- Valutazione secondo l'approccio reddituale
- Utilizzo del modello di capitalizzazione diretta
- Valutazioni effettuate mediante modello DCF
- Trattamento degli aumenti di canone
- Il profitto dello sviluppatore nel metodo residuale

In merito al secondo requisito CRR **ii)** la nota orientativa evidenzia i problemi di:

- Valutazione della sostenibilità del valore nel corso della vita del prestito
- L'impatto dell'eccesso di offerta di un particolare tipo di proprietà sui prezzi e sul valore
- L'impatto sul valore futuro del calo demografico di una data località e di altri fattori negativi che modificano l'ambiente circostante l'immobile

EVGN 2 Valutazione per mutui ipotecari – Criteri di valutazione prudenziali

European Valuation Standards 2025

EVGN 2 Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria

1. Introduction
2. Scope
3. Commentary



Riguardo l' **analisi del mercato nel contesto della sua ciclicità**, se il Valore di Mercato della proprietà è stato stimato **quando il mercato era al culmine del ciclo di mercato**, è probabile che **vi sia il rischio** che il valore sarà significativamente più alto del valore che potrebbe essere sostenuto per tutta la durata del prestito. Al contrario, se il Valore di Mercato è stato stimato **quando il mercato era al minimo del ciclo di mercato**, è probabile che vi sia poco rischio di questo tipo.

<https://tegoval.org>

Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Standard Europei di Valutazione – EVS 2025

Il paragrafo (b) richiede l'uso di "criteri di valutazione prudentiali"

Altri fattori di questo tipo possono essere, ad esempio, gli impatti della regolamentazione dell'**efficienza energetica**, per cui un obbligo normativo di ristrutturare un edificio a un livello di efficienza energetica più elevato entro una data fissa o a un certo punto di svolta crea un costo importante inevitabile che ha un impatto sul valore di mercato (**EVS 6 Valutazione ed efficienza energetica**), o il calo della popolazione di una determinata località osservato sul mercato locale, che può tradursi in una domanda più debole di immobili residenziali in futuro e quindi in un calo del valore della proprietà in fase di valutazione.

EVGN 2 Valutazione per mutui ipotecari – Criteri di valutazione prudentiali

European Valuation Standards 2025
EVGN 2 Valuation for
Mortgage Lending –
Prudently Conservative
Valuation Criteria

1. Introduction
2. Scope
3. Commentary



Il sottoparagrafo (a) del paragrafo 1 dell'articolo 229 stabilisce i **requisiti che il valutatore immobiliare deve soddisfare** affinché la valutazione possa essere considerata attendibile ai fini del prestito ipotecario. Il riferimento a un "**valutatore**" indica la necessità di una **valutazione eseguita da una persona fisica e non semplicemente il risultato generato da un modello di valutazione automatizzato (AVM)**, sebbene ciò non escluda la possibilità di utilizzare un AVM come strumento per assistere il valutatore che possiede le necessarie qualifiche, competenze ed esperienza.

<https://tegoval.org>

Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Come calcolare il “valore dell’immobile” o “valore prudenziale”...

Tenuto conto dei vincoli previsti dall’art. 229, paragrafo 1, lettera b), punto (ii) – il Valore dell’immobile (**Property Value**) potrebbe risultare convergente ovvero **derivato dal valore di mercato** “laddove quest’ultimo possa essere stabilito”.

In particolare:

- adottando gli approcci di valutazione consolidati;
- utilizzando dati comparabili e analisi pertinenti per l’asset in questione;
- implementando metodi e tecniche di valutazione esistenti;
- l’ integrazione nella valutazione di considerazioni inerenti i fattori ESG in conformità alla standard nazionale costituito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari ed agli Standards Europei ed Internazionali;

6.8 Metodo semplificato per la determinazione della classe di rischio sismico. Le classi di rischio sismico determinate con il metodo semplificato sono le seguenti:

Classi di rischio sismico	
1. classe A+ (minor rischio)	
2. classe A	
3. classe B	
4. classe C	
5. classe D	
6. classe E	
7. classe F	
8. classe G (maggiore rischio)	

486 Codice delle Valutazioni Immobiliari
Capitolo 20 - Real Estate Risk Assessment e Rating ESG

Corrispondenze tra classi di vulnerabilità e classi di rischio

Classe di Rischio	Perdita Media Annuale Attesa (PAM)	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Coefficiente di riduzione del valore di mercato
A+*	PAM ≤ 0,50%				$V_1=V_2$	0,1%
A*	0,50% < PAM ≤ 1,0%			$V_1=V_2$	$V_2=V_3$	VM-CRD
B*	1,0% < PAM ≤ 1,5%	V_1	$V_1=V_2$	V_1	V_1	VM-CRD
C*	1,5% < PAM ≤ 2,5%	V_1	V_1	V_1	V_1	VM-CRD
D*	2,5% < PAM ≤ 3,5%	V_1	V_1	$V_1=V_2$		VM-CRD
E*	3,5% < PAM ≤ 4,5%	V_1	V_1			VM-CRD
F*	4,5% < PAM ≤ 7,5%	V_1	V_1			VM-CRD
G*	7,5% < PAM	V_1				95%

Fonte: Elaborazione dell’Autore in base all’Allegato A del D.M. MIT

8 Codice delle Valutazioni Immobiliari

CAPITOLO 6 - RILEVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE ESG E DEI DATI IMMOBILIARI

1 Rilevazione dei dati e delle caratteristiche inerenti gli immobili101

2 Schede di rilevazione103

3 Sistema di rilevazione105

4 Applicazione106

Allegato A - Scheda di rilevazione dei fattori ESG e dei dati immobiliari - Schema indicativo107

Allegato B - Scheda di rilevazione del segmento di mercato - Schema indicativo109

Allegato C - Scheda di rilevazione dei dati immobiliari110

Allegato D - Caratteristiche verdi (Green o high performance)112

CAPITOLO 7 - QUALITÀ DEI DATI

1 Introduzione117

2 Fonti dei dati119

3 Altre informazioni120



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.



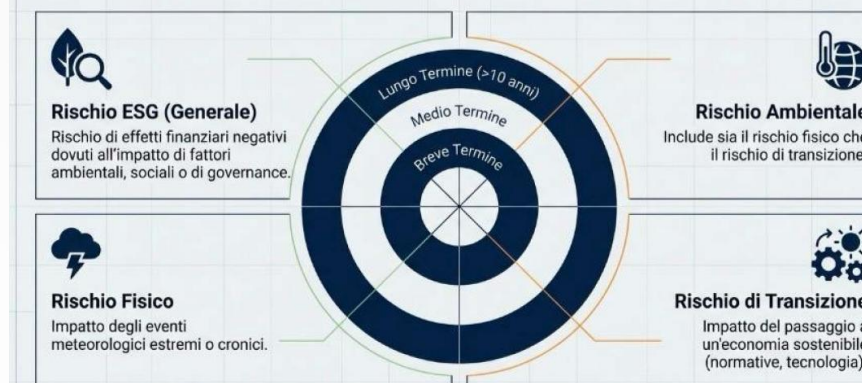


Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Definizioni Chiave secondo la CRR3 (Art. 4)

<p>Rischio ESG (Generale) Rischio di effetti finanziari negativi dovuti all'impatto di fattori ambientali, sociali o di governance sulle controparti.</p>	<p>Rischio Ambientale Include sia il rischio fisico che il rischio di transizione.</p>
<p>Rischio Fisico Impatto degli effetti fisici dei fattori ambientali (es. eventi meteorologici estremi o cronici).</p>	<p>Rischio di Transizione Impatto della transizione verso un'economia sostenibile (nuove normative, cambi tecnologici, preferenze di mercato).</p>
<p>Rischio Sociale Fattori sociali che impattano la capacità finanziaria della controparte.</p>	<p>Rischio di Governance Fattori di governance aziendale che influenzano la solvibilità.</p>

Mappatura dei Rischi ESG (Linee Guida EBA)



La rilevanza dei rischi climatici e ambientali nella valutazione degli immobili

High Level Forum for Sustainable Building Renovation
ABI | Palazzo Abelli
Roma, 27 gennaio 2026

Giampiero Bambagioni
Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard
VICI Europe Committee Member
[giampiero.bambagioni@unipi.it]

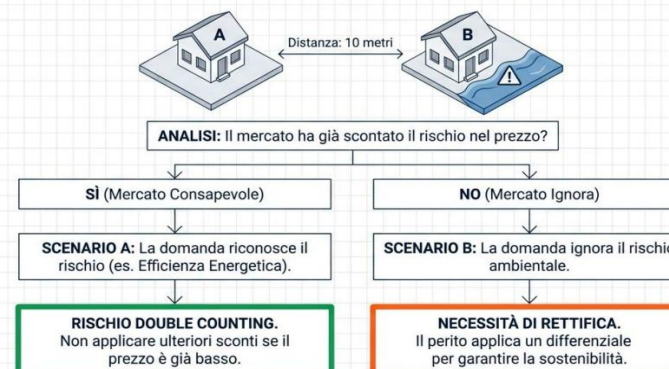
Il Framework Regolamentare: CRR3 (Art. 229)

Criteri di valutazione prudenti.

<p>PRUDENZA</p> <p>Regole di Stima</p> <ol style="list-style-type: none"> Il valore deve escludere le aspettative sugli aumenti di prezzo futuri. Il valore deve essere rettificato se il prezzo corrente è insostenibile per la durata del prestito. 	<p>CAP DI VALORE</p> <p>Limite alla Rivalutazione Il valore non può superare la media storica:</p> <p>6 ANNI (Immobili Residenziali)</p> <p>8 ANNI (Immobili Non Residenziali)</p>
---	--

La Sfida della Location e il "Double Counting"

L'analisi del contesto di mercato e la formazione del prezzo.



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.



Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Le due componenti fondamentali della stima immobiliare



1. Caratteristiche Intrinseche (Endogene)

Elementi fisici dell'edificio abitualmente considerati nel Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

- Caratteristiche costruttive
- Stato di manutenzione
- Efficienza energetica
- Impiantistica



2. Caratteristiche Estrinseche (Esogene)

Rischi climatici e ambientali legati alla localizzazione e alla resilienza dell'asset.

- Rischio Idrogeologico
- Rischio Sismico
- Rischio Vulcanico
- Contesto ambientale

"Il valore non dipende solo dall'asset, ma dalla sua relazione con l'ambiente circostante."

Analisi delle Caratteristiche Intrinseche

Elementi endogeni che determinano la performance.



Fonti utilizzate ai fini dell'analisi della esposizione ai rischi fisici (+ENEA per l'efficienza energetica)

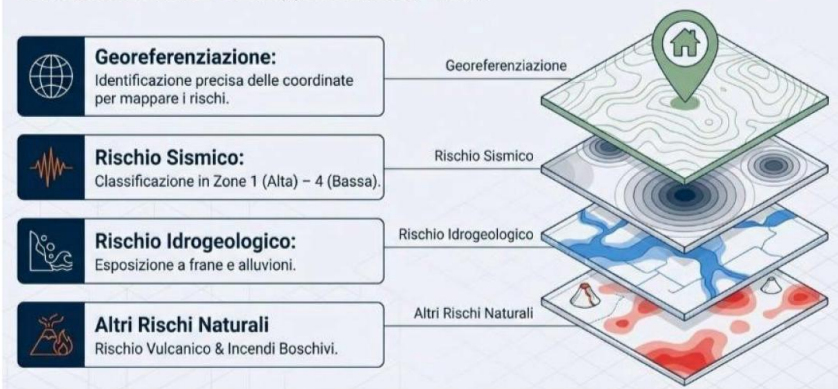
Strumenti Operativi e Fonti Dati Ufficiali

TIPOLOGIA RISCHIO	FORNITORE DATI UFFICIALE	DETTAGLI / NOTE
Rischio Sismico	INGV / Protezione Civile	Classificazione in 4 zone. Scala Macrosismica Europea (EMS-98).
Alluvioni & Frane	ISPRA / Piattaforma IdroGEO	Link: idrogeo.isprambiente.it - Mappa del dissesto.
Rischio Vulcanico	Dipartimento Protezione Civile	Mappe di pericolosità e piani di evacuazione.
Incendi Boschivi	Protezione Civile / Copernicus	Monitoraggio satellitare e storico eventi.

Nota: Il perito deve sempre esporre chiaramente le fonti sulle quali ha basato le proprie analisi.

Analisi delle Caratteristiche Estrinseche

Georeferenziazione e sovrapposizione dei rischi.



La rilevanza dei rischi climatici e ambientali nella valutazione degli immobili

High Level Forum for Sustainable Building Renovation
ABI | Palazzo Altini
Roma, 27 gennaio 2026

Giampiero Bambagioni
Fondatore e Direttore del Centro ABI Valutatori Immobiliari - Italian Property Valuator Standard
NAC Europe Committee Member
[e] giampiero.bambagioni@unipi.it

Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.



IL PROPERTY VALUE – LA NUOVA FRONTIERA DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il punto di vista dei valutatori immobiliari

Bibliografia:

- **EVS 2025** – 10° Edizione (<https://tegova.org>)
- **IVS 2025** (www.ivsc.org)
- **Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard** (Sesta Edizione, 2025)
- **Intervento “La rilevanza dei rischi climatici ed ambientali nella valutazione degli immobili”**
Prof. G. BAMBAGIONI (Responsabile Scientifico CVI) – Roma, 27 gennaio 2026 – ABI Palazzo Altieri
“High Level Forum for Sustainable Building Renovation”

Sitografia:

<https://tegova.org/>

<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1623>

<https://www.eba.europa.eu/homepage>

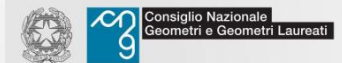
<https://www.ivsc.org>

<https://www.abi.it>

<https://www.tecnoborsa.com>



Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Livio Spinelli
Consigliere CNG e G.L.