

2025

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Sesta Edizione

Italian Property Valuation Standard

Il presente progetto è stato promosso da Tecnoborsa in collaborazione con:

ABI | AGENZA DEL DEMANIO | AGENZIA DELLE ENTRATE
AIAV | ANAMA | ANIA | ASSOVIB | CENSIS | CONFEDILIZIA
COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E AGR. LAUREATI
COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI
CONSIGLIO ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI, P.P.C.
CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI
CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E PERITI LAUREATI
CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI
EMF (EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION)
E-VALUATIONS | FIAIP | FIMAA | GEOVAL | INU | ISMEA
MINISTERO DELLE IMPRESE E MADE IN ITALY
MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO)
SIEV | TEROTEC | UNI | UNIONCAMERE

Indice

PRESENTAZIONE	13
ELENCO DELLE PRINCIPALI ABBREVIAZIONI	15
SEZIONE I – CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI	
INTRODUZIONE	19
CAPITOLO 1 - VALORI, VALUTATORE E STANDARD AFFIDABILI PER LA VALUTAZIONE	
1 Qualità delle valutazioni	25
2 Definizioni e analisi di sostenibilità del valore	26
3 Valutatore immobiliare e normativa di riferimento	29
4 Processo logico-metodologico applicativo di standard affidabili	35
5 Standard di valutazione	35
6 Applicazione	38
CAPITOLO 2 - ANALISI DEI MERCATI IMMOBILIARI	
1 Processo di segmentazione del mercato immobiliare	41
2 Parametri del segmento di mercato	41
3 Segmento di mercato	45
4 Applicazione	47
CAPITOLO 3 - BASI DEL VALORE - VALORE DI MERCATO E VALORI DIVERSI	
1 Introduzione	49
2 Basi del valore	51
3 Criteri di stima	59
4 Discussione	62
5 Applicazione	65
CAPITOLO 4 - PRINCIPI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE PRUDENZIALE	
1 Principi di valutazione	71
2 Criteri di stima	74
3 <i>Highest and best use</i>	77
4 Diacronia dei criteri di stima	81
5 Applicazione	85
CAPITOLO 5 - FATTORI ESG E CARATTERISTICHE ECONOMICO-ESTIMATIVE	
1 Introduzione	87
2 Definizioni	87
3 Caratteristiche immobiliari	91
4 Prezzi e congiuntura del mercato immobiliare	94
5 Applicazione	97

CAPITOLO 6 - RILEVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE ESG E DEI DATI IMMOBILIARI	
1 Rilevazione dei dati e delle caratteristiche inerenti gli immobili	101
2 Schede di rilevazione	103
3 Sistema di rilevazione	105
4 Applicazione	106
Allegato A - Scheda di rilevazione dei fattori ESG e dei dati immobiliari – Schema indicativo	107
Allegato B - Scheda di rilevazione del segmento di mercato – Schema indicativo	109
Allegato C - Scheda di rilevazione dei dati immobiliari.....	110
Allegato D - Caratteristiche verdi (<i>Green o high performance</i>).....	112
CAPITOLO 7 – QUALITÀ DEI DATI	
1 Introduzione	117
2 Fonti dei dati	119
3 Altre informazioni	120
4 Questionari	121
5 Dati non validi.....	122
6 Applicazione	123
CAPITOLO 8 – PROCEDIMENTI DI STIMA	
1 Introduzione ai metodi di stima	125
2 Metodo del confronto di mercato (<i>Market approach</i>)	126
3 Procedimento per capitalizzazione del reddito (<i>Income approach</i>).....	127
4 Metodo del costo (<i>Cost approach</i>).....	128
5 Fondamenti dei metodi di stima.....	128
6 Applicazione dei metodi di stima.....	130
CAPITOLO 9 - METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	
1 Introduzione	135
2 Definizione di <i>Market approach</i> e metodologie complementari	136
3 Fasi del metodo del confronto di mercato.....	137
4 Applicazione del metodo del confronto di mercato	160
CAPITOLO 10 - PROCEDIMENTI DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
1 Valore di mercato e valore di investimento.....	163
2 Redditi e saggi immobiliari.....	164
3 Procedimento e metodi	166
4 Metodo della capitalizzazione diretta	166
5 Metodo della capitalizzazione finanziaria.....	168
6 Analisi del flusso di cassa scontato	170
7 Applicazione	172
CAPITOLO 11- METODO DEL COSTO	
1 Introduzione	175
2 Definizioni.....	177
3 Valore di mercato del terreno edificato	179
4 Costo di ricostruzione	181
5 Deprezzamento	183
6 Analisi del flusso di cassa atipico.....	189
7 Applicazione	190

CAPITOLO 12 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA CONCESSIONE DEL CREDITO GARANTITO DA IPOTECA	
1 Principi generali.....	191
2 Definizioni.....	195
3 Procedimenti di stima	202
4 Metodi di stima delle caratteristiche di efficienza energetica e resilienza	210
5 Allegato A - Classificazione del danno	221
CAPITOLO 13 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DI CREDITI DETERIORATI (NPL)	
1 Introduzione	223
2 Fonti normative.....	226
3 La determinazione del valore di mercato (con assunzioni)	239
4 Analisi di mercato ai fini della determinazione del valore di mercato degli NPL	251
5 <i>Due diligence</i> , contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto	252
6 Applicazione	254
CAPITOLO 14 - VALUTAZIONE ECONOMICA DEI PROGETTI (STUDIO DI FATTIBILITÀ)	
1 Introduzione	259
2 Quadro normativo di riferimento a livello europeo e nazionale	262
3. Macrofasì della valutazione del progetto.....	266
4 Finalità della valutazione	266
5 Studio di fattibilità ed altre analisi <i>ex ante</i>	270
6 Vincoli del progetto.....	272
7 Metodi di valutazione	276
8 Struttura dello studio di fattibilità	277
9 Relazione tecnica	279
10 Elaborati progettuali.....	281
11 Procedure	282
12 Elaborato tecnico-economico.....	283
13 Applicazione	283
CAPITOLO 15 - FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE (ESG)	
1 Introduzione	289
2 Riferimenti normativi.....	291
3 Metodologia	293
4 Applicazione	296
5 Allegato 1 - Esempio.....	298
CAPITOLO 16 - STIME SU LARGA SCALA (<i>MASS APPRAISAL</i>)	
1 Introduzione	303
2 <i>Mass appraisal</i>	304
3 Rilevazione dei dati.....	305
4 Sistemi di valutazione automatizzati	306
5 Approccio estimativo	309
6 Approccio statistico-estimativo.....	315
7 Misure di <i>performance</i>	317
8 Applicazione	319

CAPITOLO 17 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI AGRICOLI

1 Agroindustria.....	321
2 Immobili agricoli	322
3 Azienda (impresa) agraria.....	325
4 Valore di mercato della azienda agraria	327
5 Terreni agricoli.....	332
6 Boschi e arboreti da legno.....	334
7 Soprassuolo	335
8 Investimenti fondiari.....	337
9 Macchinari annessi al terreno	338
10 Bestiame.....	338
11 Frutti pendenti	339
12 Prodotti immagazzinati	339
13 Applicazione	340

CAPITOLO 18 – MISURAZIONI IMMOBILIARI

1 Introduzione	341
2 Definizioni di superficie.....	342
3 Criteri di misurazione	343
4 Applicazione dei criteri di misurazione	347

CAPITOLO 19 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1 Introduzione	353
2 Caratteristiche del Rapporto di valutazione.....	354
3 Finalità del Rapporto di valutazione.....	357
4 Applicazione	357

CAPITOLO 20 - CODICE DEONTOLOGICO

1 Introduzione	363
2 Definizioni.....	363
3 Riferimenti metodologici.....	364
4 Applicazione	365

CAPITOLO 21 - RIESAME DELLE VALUTAZIONI

1 Finalità del riesame	367
2 Caratteristiche del riesame.....	369
3 Svolgimento del riesame.....	370
4 Qualità della valutazione.....	371
5 Applicazione	372

CAPITOLO 22 - VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ

1 Introduzione	375
2 Stima convenzionale delle quote millesimali	377
3 Base di valutazione delle quote millesimali.....	378
4 Stima razionale delle quote millesimali.....	379
5 Applicazione	382

SEZIONE II – VALUTAZIONE DEL RISCHIO IMMOBILIARE**CAPITOLO 23 - *REAL ESTATE RISK ASSESSMENT E RATING ESG***

1 Introduzione	385
2 Tipologie di rischi	388
3 Riferimenti normativi inerenti al rischio legale e al rating ESG	392
4 Valore e caratteristiche degli immobili	396
5 Variabili oggetto di analisi	399
6 Definizioni e contesto di riferimento	399
7 Rischio idrogeologico	406
8 Green building, standard e sistemi di certificazione	408
9 Applicazione	411
<i>Bibliografia</i>	413