



Angelo Donato BERLOCO
Presidente E-Valuations

SOSTENIBILITÀ E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

**EVS 2025
Standard TEGOVA**



il 19 maggio 2024 è stato
l'Overshoot Day italiano
(Fonte: Global Footprint Network)

SOSTENIBILITÀ CLIMATE CHANGE

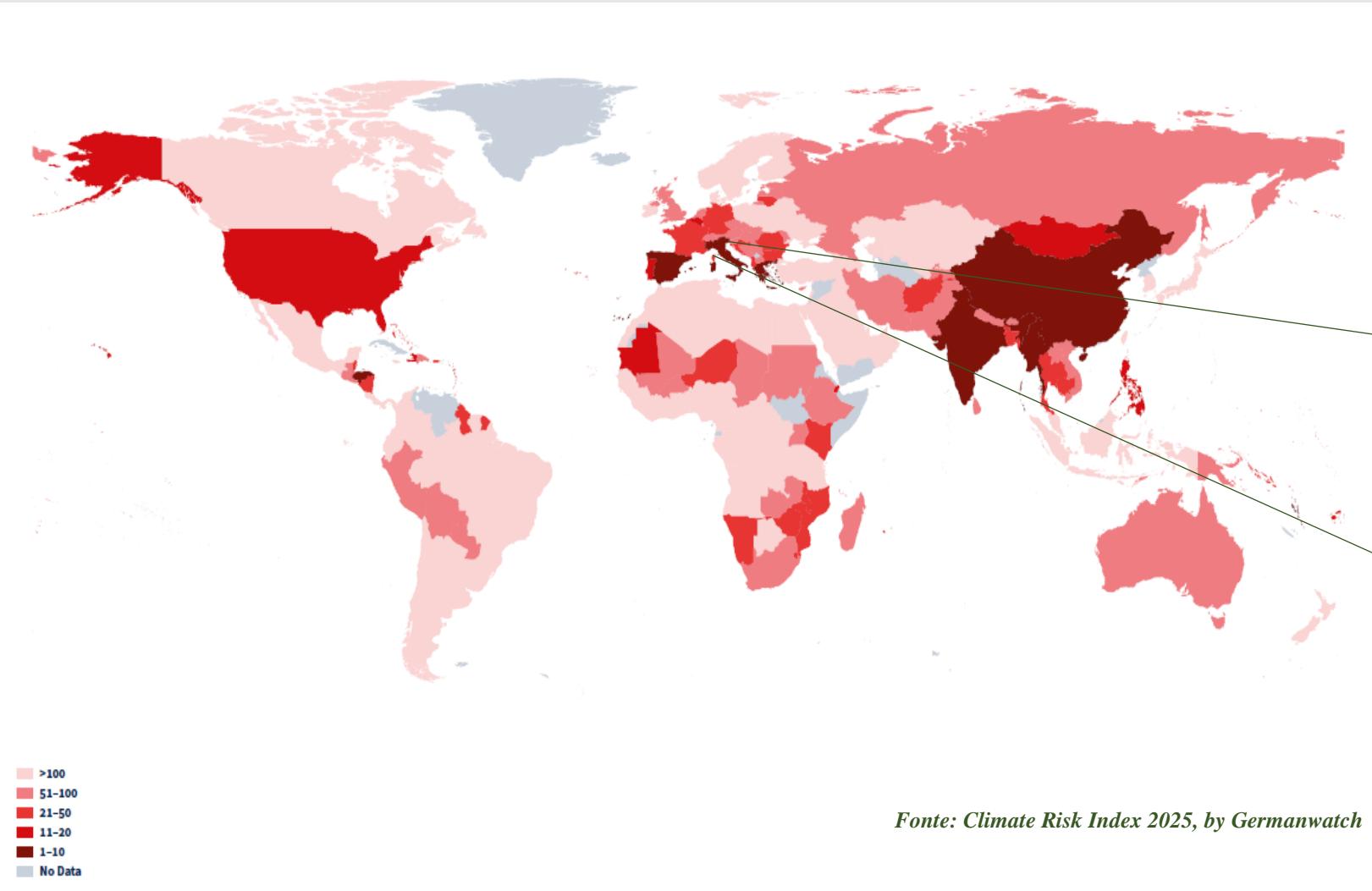
«Nella seconda metà di questo secolo, la Terra sarà devastata da una crisi globale senza precedenti.

Raccolti sempre più scarsi porteranno a una grave carestia, la sopravvivenza della specie umana sarà incerta, con un'aspettativa di vita stimata in appena due generazioni.

L'Agricoltura sarà ritornata ad essere l'unico pilastro della società.»



IMPATTO DEL CAMBIAMENTO CLIMATICO



Impatti degli eventi climatici estremi

A livello globale (1993/2022)

- 9.400 eventi estremi
- 800.000 vittime
- 4.200 MLD \$ danni materiali

principali cause dei decessi

- 35% tempeste
- 30% ondate di calore
- 27% inondazioni

In Italia (1993/2022)

- 38.000 vittime
- 60 MLD \$ danni materiali
- altissima vulnerabilità

LA SOSTENIBILITÀ GUIDA INVESTIMENTI E CREDITO

€2,50* in Italia — Sabato 1 Febbraio 2025 — Anno 161*, Numero 31 — ilsole24ore.com

Sole

24 ORE

Periodico Economico Finanziario Normativo

Risk categories

- Economic
- Environmental
- Geopolitical
- Societal
- Technological

Source

World Economic Forum Global Risks Perception Survey 2024-2025.



2 years

- | | |
|------------------|---|
| 1 st | Misinformation and disinformation |
| 2 nd | Extreme weather events |
| 3 rd | State-based armed conflict |
| 4 th | Societal polarization |
| 5 th | Cyber espionage and warfare |
| 6 th | Pollution |
| 7 th | Inequality |
| 8 th | Involuntary migration or displacement |
| 9 th | Geoeconomic confrontation |
| 10 th | Erosion of human rights and/or civic freedoms |

La sostenibilità guida le imprese verso il credito

Settore agricolo

Incide sulla definizione del valore degli immobili che fanno da garanzia

Camilla Curcio

L'attenzione all'ambiente e alla sostenibilità ritorna al centro: il ruolo delle valutazioni immobiliari nell'erogazione del credito agricolo. A confermarlo anche l'ultima edizione delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'Abit*, che per la prima volta, includono un focus sugli immobili agricoli e agroindustriali. E, tra le novità, introducono il concetto di *property value*, insistendo sulla necessità di definire il valore che una proprietà può garantire nel tempo anche in previsione degli effetti delle variazioni climatiche.

settore agricolo si è svegliato dopo la riscoperta dell'effetto propulsore delle eccellenze agroalimentari sul mercato mondiale, che generano un valore raggiunto di oltre 40 miliardi all'anno», aggiunge Luca Crema, consigliere Conifa. «Si tratta di un comparto che, storicamente, evidenzia livelli di rischio del credito bassi e che ha dimostrato stabilità sia in occasione di congiunture economiche favorevoli sia di avversità ambientali».

Ma il discorso non si limita all'Italia. Di sostenibilità e valorizzazione delle imprese agricole parlano anche l'Europa che, con gli Evs 2025 di *Regova/European valuation standards*, la inquadra come un parametro imprescindibile a cui adeguarsi per restare competitive.

In questo scenario così liquido, la figura del valutatore fada buonela. Per Angelo Donato Berloco, presidente di *Evaluation* e membro dell'*EvS Regova* for agricultural valuations, «il valutatore 2.0 deve essere global, cre-

10 years

- | | |
|------------------|--|
| 1 st | Extreme weather events |
| 2 nd | Biodiversity loss and ecosystem collapse |
| 3 rd | Critical change to Earth systems |
| 4 th | Natural resource shortages |
| 5 th | Misinformation and disinformation |
| 6 th | Adverse outcomes of AI technologies |
| 7 th | Inequality |
| 8 th | Societal polarization |
| 9 th | Cyber espionage and warfare |
| 10 th | Pollution |

LA SOSTENIBILITÀ ENTRA NEL RAPPORTO IMPRESE / BANCHE



- Focus su fattori ESG e Sostenibilità
- Facilitare la comunicazione tra Imprese e Banche
- Linguaggio condiviso per agevolare l'accesso al credito da parte delle Imprese



Normative UE (CRR3, CRD, SFDR, CSRD)

Property Value per i collaterali (da 01/01/2025)

EVS 2025 TEGOVA

I VALUTATORI IN AZIONE



BENEFICI PER COMMITTENTI E SISTEMA ECONOMICO

- 1. Decisioni informate
- 2. Compliance normativa
- 3. Sostenibilità del Valore a lungo termine

LEZIONE DALLA CRISI DEL 2008:

SERVONO VALUTAZIONI OGGETTIVE E TRASPARENTI





EUROPEAN VALUATION STANDARDS - EVS 2025

European Valuation Standards 2025	
CONTENTS	
Preface.....	11
Introduction.....	15
Members of the European Valuation Standards Board, Co-opted Members for Agricultural Valuation, Secretariat.....	17
Acknowledgements.....	19
I. European Valuation Standards	21
EVS 1 Market Value.....	27
1. Introduction.....	28
2. Scope.....	28
3. European Valuation Standard 1 – Definitions of Market Value and Market Rent.....	29
4. Commentary.....	30
5. Assumptions.....	36
6. Special considerations, including alternative use value and forced sale value.....	38
7. Other matters.....	40
EVS 2 Valuation Bases Other than Market Value.....	43
1. Introduction.....	44
2. Scope.....	44
3. Basis of value.....	44
4. Fair value.....	45
5. Special value.....	46
6. Investment value.....	49
7. Mortgage lending value.....	50
8. Insurable value.....	51
9. Value for local and national taxation purposes.....	52
10. Values for compulsory purchase and/or compensation.....	52
Contents.....	53
EVGN 2 Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria.....	145
1. Introduction.....	146
2. Scope.....	146
3. Commentary.....	146
EVGN 4 Valuation of Agricultural Property.....	173
1. Introduction.....	174
2. Application of European Valuation Standards.....	176
3. Valuation methodology.....	178
4. Determination of Market Value.....	184
VI. Valuation and Sustainability.....	
1. Introduction.....	
2. Sustainability – Definitions.....	
3. Sustainability and property users.....	
4. Legislation.....	
5. Valuation and sustainability.....	
Parts 5-8 are an integral part of this Guidance Note and of EVS 2025. They are on the TEGOVA website, not in the hard or electronic copy of the Blue Book.	
1. Agricultural land, farms and estates.....	
2. Agricultural crops and other assets.....	
3. Perennial crops.....	
4. Forestry.....	
5. Climate change.....	
6. Technology, data and agricultural property.....	
ANNEX EVS Agricultural Valuation Report.....	186
	188
	191

<https://tegova.org/european-valuation-standards-evs>

EVGN 4 - VALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTY



LISBON, 22 MARCH 2024

Agricultural Valuation in a Changing World

Climate, Geopolitics, Technology, Markets



EUROPEAN
VALUATION
STANDARDS

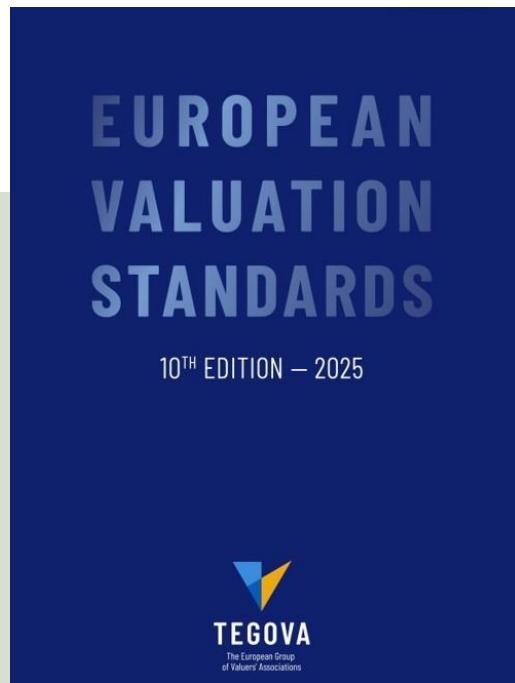
10TH EDITION – 2025



EVGN 4 - VALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTY



Sostenibilità, Climate change, IA: occorre «valorizzare» il loro impatto sulle valutazioni anche in ambito agricolo



European Valuation Standards 2025

EVGN 4 Valuation of Agricultural Property

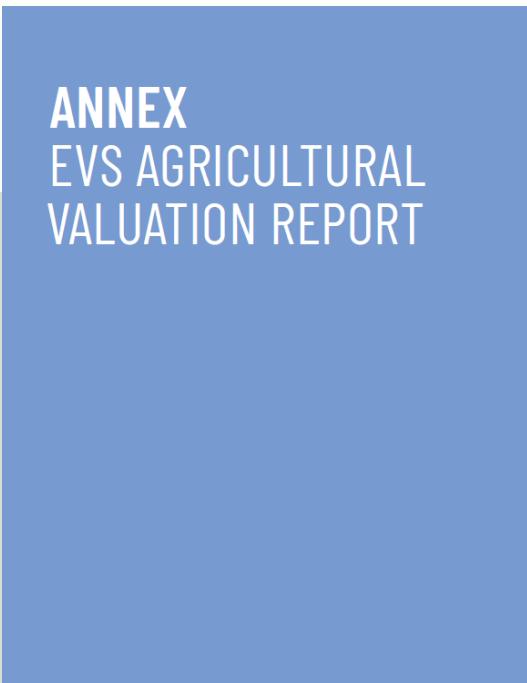
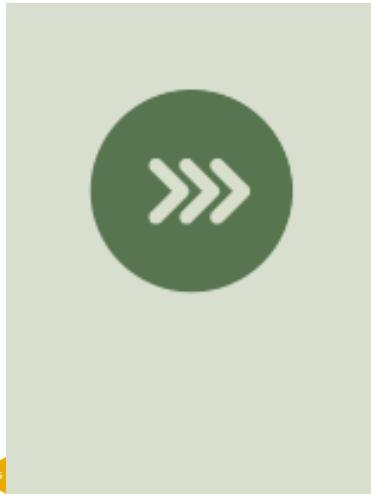
- 1. Introduction
- 2. Application of European Valuation Standards
- 3. Valuation methodology
- 4. Determination of Market Value

Parts 5-8 are an integral part of this Guidance Note and of EVS 2025. They are on the TEGOVA website, not in the hard or electronic copy of the Blue Book.

- 5. Agricultural land, farms and estates
- 6. Agricultural crops and other assets
- 7. Perennial crops
- 8. Forestry

- 9. Climate change
- 10. Technology, data and agricultural property

III. – EVGN 4 Valuation of Agricultural Property



LINEE GUIDA ABI

per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



- ✓ deve essere chiaro lo scopo della stima per il credito
(*Property Value* e non *Valore di mercato* o *Valore di investimento*)
- ✓ fattori per le valutazioni «prudenzialmente conservative»
(*Cicli immobiliari, Rischio climatico, Efficienza energetica, Sostenibilità, ...*)

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

2024

INDICE

Introduzione.....	5
R.1 Valore di mercato.....	10
R.2 Codice di condotta dei Periti (Valutatori).....	14
R.3 Procedure e metodi di valutazione.....	21
R.4 Rapporto di valutazione.....	30
R.5 Valore dell'immobile (Property value).....	41
N.1 Metodo del confronto di mercato.....	
N.2 Metodo finanziario o reddituale.....	
N.3 Metodo dei costi.....	
N.4 Immobili in sviluppo	
N.5 Misura delle superfici immobiliari.....	
N.6 Riesame delle valutazioni.....	
A.1 Valori diversi dal valore di mercato.....	
A.2 La Valutazione di "Asset Speciali".....	
A.3 Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della quantità sismica degli edifici nel valore di mercato.....	

2024

A.2 APPENDICE 2- La valutazione di "Asset Speciali"

La distinzione tra "immobili ordinari" e "immobili speciali" non è semplice; tuttavia, una immediata, ancorché semplificata, classificazione potrebbe includere tra gli "immobili ordinari" quelli aventi funzioni tradizionali: la residenza, gli uffici, i negozi di vicinato, gli immobili produttivi e logistici in genere nonché le pertinenze di questi.

Gli "Asset Speciali" richiedono peraltro conoscenze approfondite dei relativi mercati di riferimento con particolare riguardo ad aspetti tecnici, economici, reddituali e di mercato in genere, ma anche, normativi e gestionali.

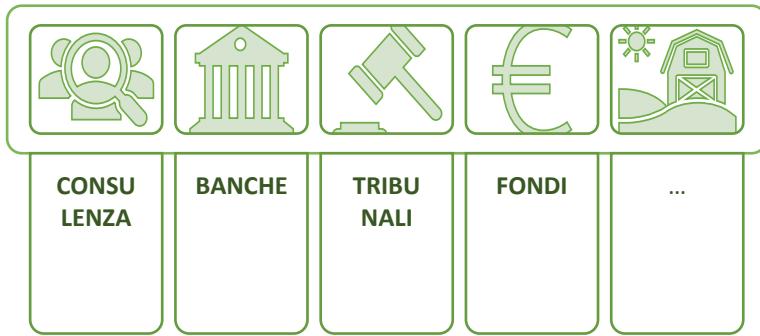
Nella presente Appendice, pur non rappresentando lo stesso in alcun modo un manuale di estimo, si è ritenuto utile fornire taluni elementi che il valutatore potrebbe considerare nel valutare alcuni "Asset Speciali" e che possono impattare significativamente sul loro Valore di Mercato.

Di seguito verranno trattati i seguenti "Asset Speciali" di maggior interesse:

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

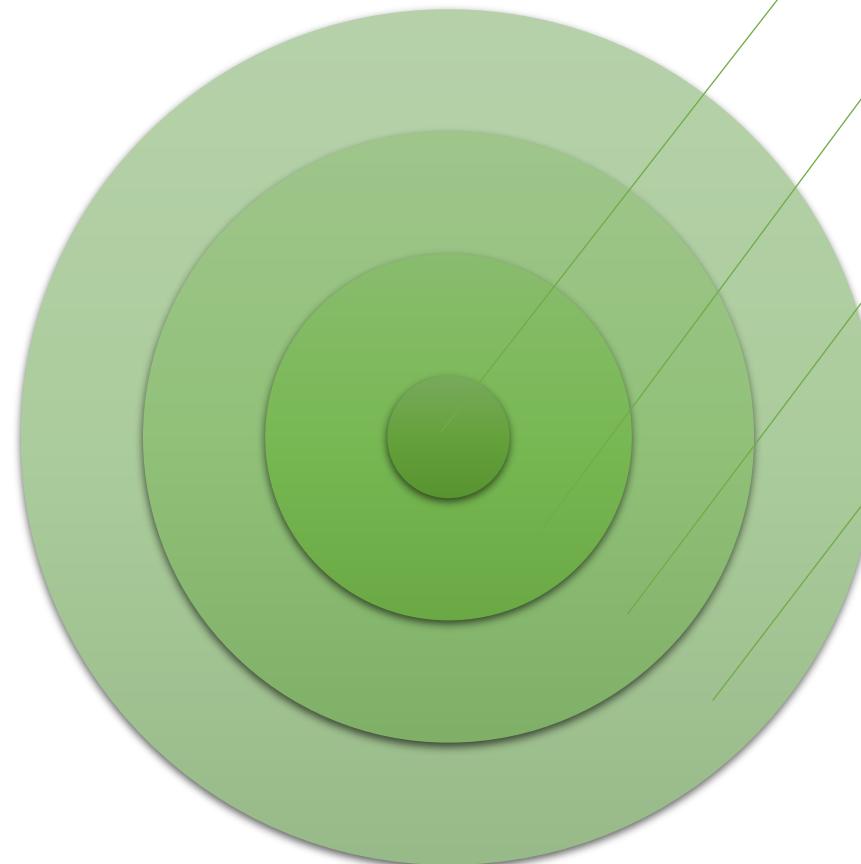
Occorre chiarire che gli elementi/metodologie di seguito riportate non intendono essere in alcun modo prescrittive per il valutatore, né rappresentare un obbligo per i committenti, ovvero essere esauritive di tutte le possibili problematiche operative. Rappresentano piuttosto possibili utili spunti che il valutatore può considerare nello svolgimento della propria attività.

PER DISTINGUERSI NEL SETTORE VALUTATIVO



*in qualunque ambito, il momento creativo più alto è comunque fatto all'1% di ispirazione e al 99% di traspirazione
(cioè impegno, fatica, sacrifici, tecnica, metodo)*

Ernest Hemingway



Preparazione di base
Formazione Continua

Conoscenza del Mercato
Tecnologie Avanzate (IA)

Professionalità
Etica

Networking
Marketing personale

I VALUTATORI POSSONO CONTARE SU



e-valuations

ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



www.e-valuations.org





Interventi finanziari per la competitività del sistema agroalimentare
25/02/2025 – CNEL, Via Davide Lubin, ROMA

Sostenibilità e Valorizzazione immobiliare

**GRAZIE
PER LA
VOSTRA
ATTENZIONE**

Angelo Donato BERLOCO
Presidente E-Valuations