

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



Angelo Donato BERLOCO  
Presidente E-Valuations

# SOSTENIBILITÀ E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

**EVS 2025**  
**Standard TEGOVA**





il 19 maggio 2024 è stato  
l'Overshoot Day italiano

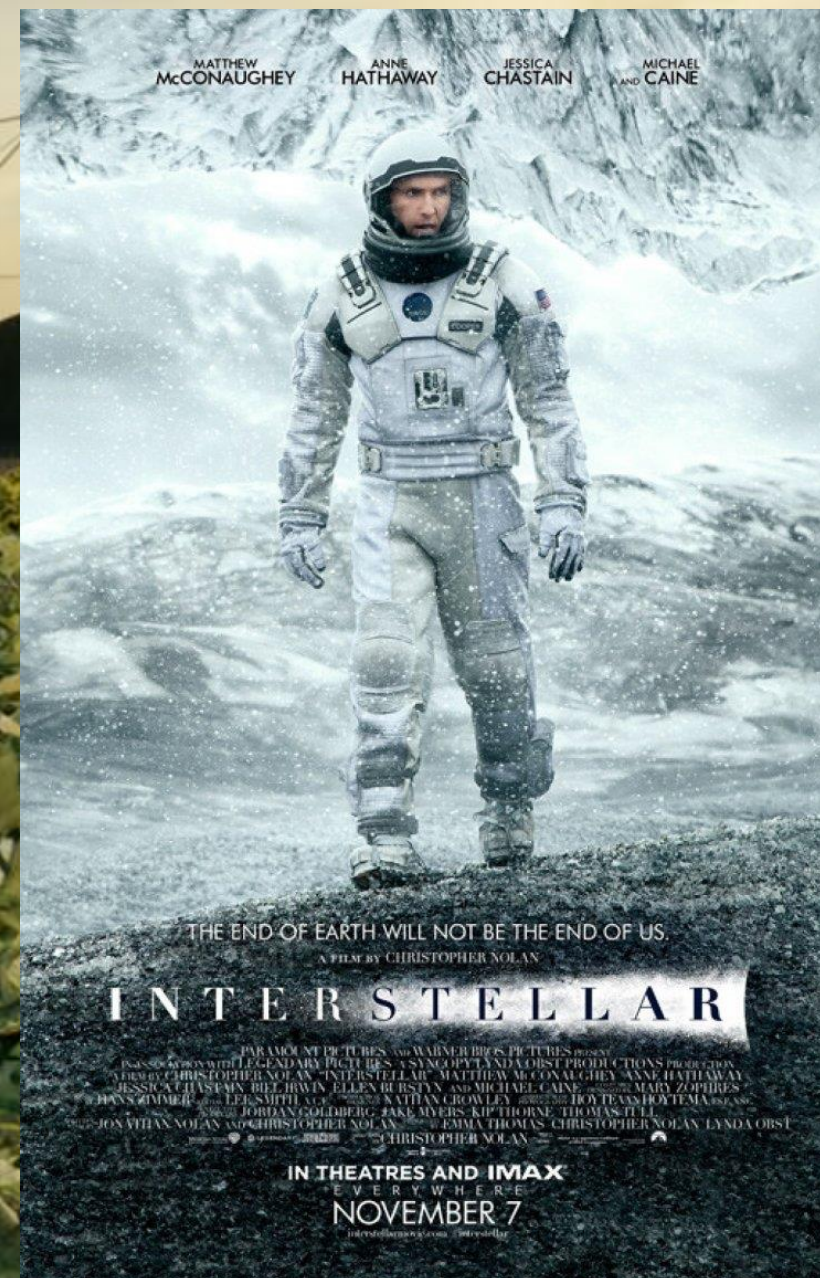
(Fonte: Global Footprint Network)

# SOSTENIBILITA' CLIMATE CHANGE

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

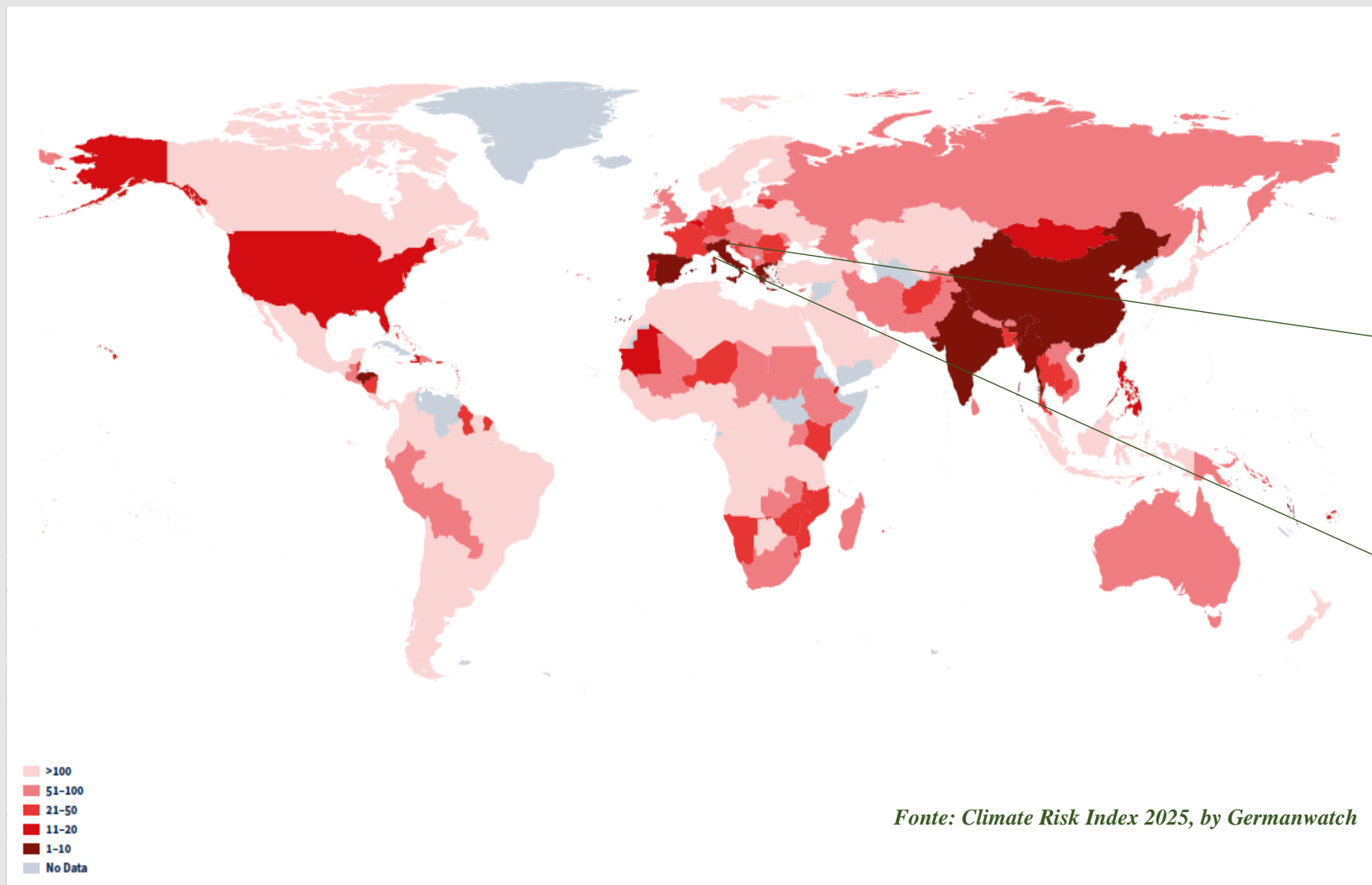
*Raccolti sempre più scarsi porteranno a una grave carestia, la sopravvivenza della specie umana sarà incerta, con un'aspettativa di vita stimata in appena due generazioni.*

*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**

Il Sole 24 Ore  
Servizio Economico Finanziario Normativo

## La sostenibilità guida le imprese verso il credito

### Settore agricolo

Incidono sulla definizione del valore degli immobili che fanno da garanzia

Camilla Curcio

L'attenzione all'ambiente e alla sostenibilità riporta 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'Abi 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 ef-

settori agricoli si è risvegliato dopo la riscoperta dell'effetto propulsore delle eccellenze agroalimentari sul mercato mondiale, che generano un valore aggiunto di oltre 40 miliardi all'anno», aggiunge Luca Crema, consigliere Conaf. «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 sfavorevoli sia di avversità ambientali».

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

In questo scenario così liquido, la figura del valutatore fa da bussola. Per Angelo Donato Berloco, presidente di *E-valuation* e membro dell'Evsb Tegnova per agricultural valuations, «il valutatore 2.0 deve essere globale, creativo e capace di integrare con la

### Risk categories

- Economic
- Environmental
- Geopolitical
- Societal
- Technological

Source

World Economic Forum Global Risks Perception Survey 2024-2025.

### 2 years

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

### 10 years

- 1<sup>st</sup> Extreme weather events
- 2<sup>nd</sup> Biodiversity loss and ecosystem collapse
- 3<sup>rd</sup> Critical change to Earth systems
- 4<sup>th</sup> Natural resource shortages
- 5<sup>th</sup> Misinformation and disinformation
- 6<sup>th</sup> Adverse outcomes of AI technologies
- 7<sup>th</sup> Inequality
- 8<sup>th</sup> Societal polarization
- 9<sup>th</sup> Cyber espionage and warfare
- 10<sup>th</sup> 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 *collateral* (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	
<b>CONTENTS</b>	
Preface.....	11
Introduction.....	15
Members of the European Valuation Standards Board, Co-opted Members for Agricultural Valuation, Secretariat.....	17
Acknowledgements.....	19
<b>I. European Valuation Standards.....</b>	<b>21</b>
<b>EVS 1 Market Value.....</b>	<b>27</b>
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 assumptions, including alternative use value and forced sale value.....	38
7. Other matters.....	40
<b>EVS 2 Valuation Bases Other than Market Value.....</b>	<b>43</b>
1. Introduction.....	44
2. Scope.....	44
3. Basis of value.....	44
4. Fair value.....	45
5. Special value.....	48
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 4	

<b>EVGN 2 Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria.....</b>	<b>145</b>
---	------------

1. Introduction
2. Scope
3. Commentary

## VI. Valuation and Sustainability

1. Introduction
2. Sustainability – Definitions
3. Sustainability and property users
4. Legislation
5. Valuation and sustainability

<b>EVGN 4 Valuation of Agricultural Property.....</b>	<b>173</b>
---	------------

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Introduction.....                                | 174 |
| 2. Application of European Valuation Standards..... | 176 |
| 3. Valuation methodology.....                       | 178 |
| 4. Determination of Market Value.....               | 184 |

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.....                             | 186 |
| 6. Technology, data and agricultural property..... | 188 |

<b>ANNEX EVS Agricultural Valuation Report.....</b>	<b>191</b>
---	------------

<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

10<sup>TH</sup> EDITION – 2025

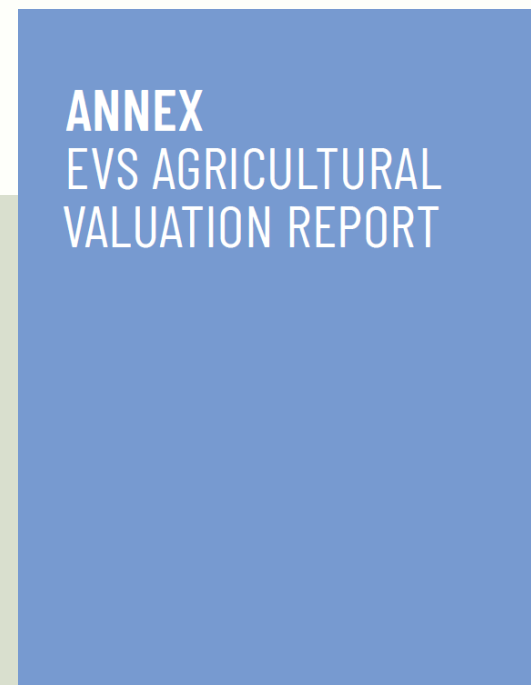
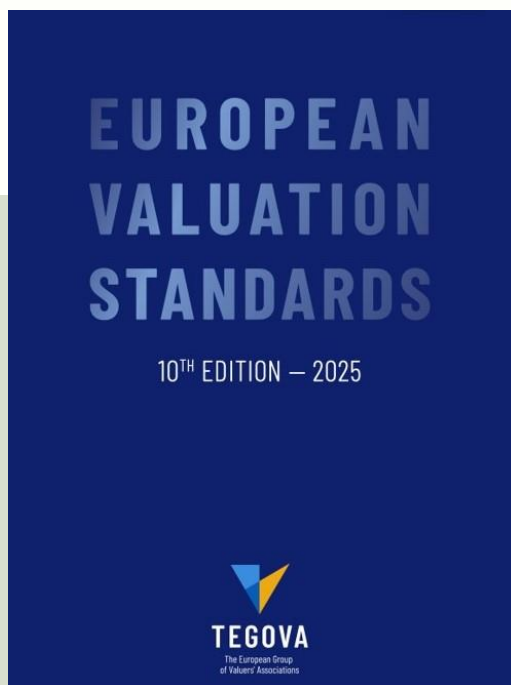




# EVGN 4 - VALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTY



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



# LINEE GUIDA ABI

per la valutazione degli immobili in  
garanzia delle esposizioni creditizie

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana



- ✓ 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, ...*)



## 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 mo valutazione dell'efficienza energetica e della q sismica degli edifici nel valore di mercato.....	



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

La distinzione tra "immobili ordinari" e "immobili speciali" non è semplice; tuttavia, una immediata, ancorché semplicistica, 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.

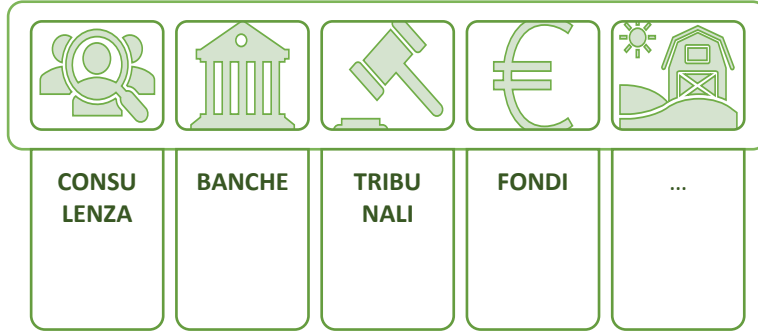
Di seguito verranno trattati i seguenti "Asset Speciali" di maggior interesse:

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 esaustive 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**



# I VALUTATORI POSSONO CONTARE SU



## e-valuations

ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



IL PUNTO DI RIFERIMENTO  
PER I VALUTATORI IMMOBILIARI ITALIANI

[www.e-valuations.org](http://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