

Approccio metodologico al Property Value

**Principi di riferimento per gli immobili
dell'asset agricolo e agroindustriale**

Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali

2023-2028

Ufficio di presidenza



**Presidente:
Mauro Uniformi**



**Vicepresidente:
Renato Ferretti**



**Consigliere Segretario:
Gianluca Buemi**

Consiglieri



Claudia Alessandrelli



Paolo Baccolo



Monica Cairoli



Antonio Capone



Carmine Cocca



Luca Crema



Luigi Degano



Daniele Gambetti



Giovanni Greco



Luigi Ledda



Valentina Marconi



Barbara Negroni

Dipartimento di economia estimo e ingegneria rurale

Coordinatore:
Luca Crema

Gruppo di Lavoro 02.B02 – property value

moderatore:
Giovanni Battista Cipolotti

Ettore Crobu
Gianni Guizzardi
Tonino Nespeca
Maurizio Sonno

Indice

1 Premessa 7

2 Immobili agricoli 10

2.1 Terreni agrari e boschi

2.1.1 Seminativo	11
2.1.2 Frutteto	15
2.1.3 Vigneto	19
2.1.4 Oliveto	23
2.1.5 Prati e pascoli	27
2.1.6 Risaia	31
2.1.7 Vivaio	35
2.1.8 Arboricoltura da legno	39
2.1.9 Boschi e selvicoltura	43

Indice

2.2 Strutture agricolo-produttive e abitazioni rurali

2.2.1 Stalle	47
2.2.2 Capannoni e depositi	51
2.2.3 Cantine	55
2.2.4 Frantoi	59
2.2.5 Agriturismi	63
2.2.6 Caseifici	67
2.2.7 Abitazioni rurali	71

2.3 Impianti speciali

2.3.1 Biogas e biometano	75
2.3.2 Agrivoltaico	79
2.3.3 Agrisolare e fotovoltaico	83
2.3.4 Essiccatoi	87
2.3.5 Acquacoltura	91

1.

PREMESSA

Premessa

La necessità di applicare nuove regole nel sistema bancario al fine fornire adeguate garanzie a copertura dei rischi di mercato e individuare requisiti patrimoniali più solidi, hanno costituito alcuni degli elementi fondanti degli accordi di Basilea. In particolare nelle disposizioni attuative della Riforma finale di Basilea III (Regolamento UE 2024/1623, che modifica il Regolamento UE 2013/575), viene introdotto il requisito di determinazione del valore da porre in garanzia secondo quanto definito dal "Property value".

Aspetto essenziale nella stima del property value è quanto indicato al punto ii) dell'art. 229 Reg. UE 2024/1623 che lo definisce come originato dalla seguente operazione: *"il valore è rettificato per tener conto della possibilità che il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito"*.

Tale declaratoria preconizza la possibilità valutativa di lungo termine e in funzione di questa l'eventuale rettifica del valore attuale.

L'evoluzione temporale del mercato immobiliare è essenzialmente riconducibile a tre gruppi di fattori:

1. macroeconomici;
2. locali;
3. intrinseci alla tipologia immobiliare.

Le variabili macroeconomiche tipicamente determinanti i cicli immobiliari sono riconducibili al PIL, al reddito pro capite, all'andamento demografico, ai tassi inflattivi, ai tassi sui mutui, all'occupazione, all'andamento dei titoli azionari, ai costi di produzione.

Gli studi scientifici disponibili ne hanno messo in evidenza la rilevanza, ma non hanno attualmente raggiunto nessuna capacità predittiva sull'andamento futuro del ciclo immobiliare, oltretutto influenzato dal verificarsi di possibili "cigni neri", imprevedibili per definizione.

L'immobilità dei beni immobili li rende nel processo di valorizzazione fortemente dipendenti dalle dinamiche economiche locali, sicuramente influenzate dagli aspetti macroeconomici, ma anche non correlate o parzialmente correlate a queste.

Infine, i fattori intrinseci dell'immobile ne conferiscono diversi gradi e modalità di esposizione del valore al passare del tempo. Ad esempio, per un terreno agrario, produttore di beni primari, percettore di un reddito illimitato nel tempo, bene irriproducibile, pare verosimile immaginare una forte resilienza del valore al tempo. Viceversa, per un impianto produttore di energia (fotovoltaico, centrale idroelettrica, biometano, ecc...) il valore al momento di stima è dato dall'accumulazione iniziale dei futuri redditi limitati, ne consegue che in un qualunque momento successivo tale accumulazione risulterà inferiore e quindi nella durata del mutuo il valore è destinato a decrescere. Infine, l'evoluzione di norme e aspetti amministrativi in misura differente condizionano il valore degli immobili, a titolo di esempio: il valore di un'area edificabile al momento

di stima è funzione delle vigenti disposizioni urbanistiche, modificabili in futuro.

L'incapacità predittiva dei modelli econometrici del ciclo immobiliare, la non univoca correlazione di questo con il contesto locale, la specificità del bene immobile, rendono irrealistica e inverosimile la formulazione di un univoco algoritmo di calcolo del property value. Del resto per qualunque attività umana non esiste nessuna previsione e nessun modello previsionale attendibile a 10 o 30 anni.

Ulteriormente va anche precisato come il valore normato dal regolamento non pare finalizzato a definire una nuova base di valore, quanto ad una specifica esigenza di interpretare il valore, legato alla capacità di garantire la cauzionalità della garanzia immobiliare. Il dispositivo normativo annovera infatti:

- al punto b) l'utilizzo di criteri prudenti;
- al punti i) l'esclusione di aspettative di aumento di prezzo.

Fatta salva questa premessa, tuttavia, con ogni evidenza, sulla scorta delle conoscenze attuali, non tutte le garanzie immobiliari in un contesto di lungo termine sono da ritenersi equivalenti.

La specifica conoscenza del contesto locale e della tipologia immobiliare possono individuare specifici elementi di criticità per ogni segmento e per ogni unità, misurabili o parzialmente misurabili, caso per caso.

Il settore agricolo e agroindustriale presenta peculiarità tali da rendere più complessa la valutazione del property value in quanto settore molto sensibile agli aspetti ESG. La localizzazione degli immobili produttivi e la redditività generata dai processi produttivi è spesso condizionata da fattori climatici e di governance esogeni la proprietà e straordinari.

Il presente lavoro vuol costituire un approccio per l'analisi di questo nuova modalità di determinazione di un valore di riferimento e di garanzia a supporto del sistema bancario. Scopo dell'analisi è inoltre di rappresentare la grande variabilità di approccio (spesso anche nell'ambito della medesima tipologia di immobile) per le diverse declinazioni che possono assumere stessi scenari futuri.

La conoscenza del territorio e dei singoli processi produttivi costituisce background essenziale per una corretta interpretazione degli scenari di analisi e valutare gli effetti prospettici delle possibili variazioni di valore. Si ritiene inoltre che l'assenza di modelli di analisi e interpretazione di questo nuovo approccio giustifichi il forte interesse sul tema e la ricerca di confronti critici costruttivi per dare una risposta tecnica ai professionisti impegnati in questo ambito valutativo.

L'approccio proposto parte quindi dalla classificazione degli immobili dell'asset agricolo e agroindustriale individuata nell'ultima versione delle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ver 5) coordinate da ABI unitamente agli altri componenti il tavolo nell' Appendice A2 – La valutazione di "asset speciali".

Seguendo la caratterizzazione degli immobili dell'asset agricolo e agroindustriali sono state definite 3 macrocategorie (Terreni, strutture agricolo-produttive e impianti speciali) contenenti le tipologie di immobili più rappresentative; l'elenco individua 21 tipologie immobiliari.

L'individuazione dei fattori di possibile rilevanza per il property value è stata la fase successiva del lavoro che ha portato alla definizione di 14 ambiti di approfondimento associabili agli ambiti ESG (Environmental, Social e Governance) e aggiuntivi, secondo le direttrici già individuate nelle Linee Guida ABI (R.5 - Requisito 5); nella nostra analisi sono stati inoltre aggiunti obsolescenza e Politica Agricola che nel settore agricolo rappresentano elementi caratterizzanti con forti influenze sulla stabilità del valore degli immobili. I 14 fattori di analisi individuati sono: Prestazione energetica, Rischio idrogeologico, Rischio sismico, Rischio climatico, Rischio vulcanico, Rischio sociale, Rischio legato alla governance, Location, Tipologia bene e sue caratteristiche, Conformità del bene, Fungibilità, Reddito stabile nel tempo, Obsolescenza e Politica agricola.

L'analisi è stata completata verificando possibili condizionamenti di ogni fattore sulla stabilità prospettica del valore attraverso un giudizio sintetico di impatto, una descrizione delle modalità di impatto del fattore sul valore a lungo termine e riportando indicazioni metodologiche specifiche sulla valutazione.

Il carattere innovativo dell'analisi e l'ipotesi di un'estensione per futuri sviluppi consulenziali in ambiti diversi da quello del credito bancario portano il CONAF a mantenere attivo questo approfondimento metodologico attraverso la futura revisione dei contenuti riportati con l'integrazione di basi dati di analisi e casi applicativi.

2.

IMMOBILI
AGRICOLI

2.1 TERRENI AGRICOLI E BOSCHI

2.1.1 Seminato

**Scheda
riepilogativa:**

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: molto rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



**Prestazione
energetica:**

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore eventualmente impattante sui fabbricati non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

**Rischio
idrogeologico:**

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino ed a potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali, fino all'abbandono di alcune colture anche di pregio.
Indicazioni per la valutazione: gli eventuali effetti del cambiamento climatico potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la variazione del saggio di attualizzazione/capitalizzazione. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in contesti caratterizzati dal verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance

esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato l'attrattività mercatile dei fondi in un ambito zonale, valutandolo in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il fondo agricolo è un bene irriproducibile e volto alla produzione di beni di prima necessità, tali caratteristiche conferiscono allo stesso storicamente capacità conservativa del valore.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione nella sostenibilità del valore di mercato in un'ottica di lungo periodo.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

- Reddito stabile nel tempo:** **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.
Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi e la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.
- Obsolescenza:** **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.
- Politica agricola:** **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.
Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.2 Frutteto

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: molto rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: molto rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: molto rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali, fino all'abbandono di alcune colture.
Indicazioni per la valutazione: gli eventuali effetti del cambiamento climatico potrebbero essere considerati in termini di variazione (riduzione o aumento) della capacità produttiva. Nell'applicazione dei principi definiti per il property value si dovrà tener conto solo di eventuali riduzioni e, in tal caso, valutata l'incidenza attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore di mercato di un impianto arboreo da frutto è dato dal suolo, dalle sistemazioni fondiari, dalle strutture di sostegno e impianti specifici e dalle piantagioni. Nel corso del tempo le componenti del soprasuolo sono soggette a deprezzamento per vetustà.

Indicazioni per la valutazione: in un'ottica di lungo termine, il property value è legato al solo valore di mercato del suolo nudo.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione della sostenibilità del valore di mercato in un'ottica di lungo periodo.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata:

dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.

Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica, la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto. È da evidenziare inoltre che il valore di mercato è correlato all'accumulazione al momento di stima di tutti i futuri redditi, trattandosi di stazioni a ciclo produttivo finito, nel corso del tempo tale valore è destinato a decrescere, può pertanto risultare utile determinare l'accumulazione dei futuri redditi riferita ad ogni anno di durata del mutuo.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: l'obsolescenza della varietà coltivata in funzione di eventuale superamento dell'appetibilità mercantile della stessa è di fatto già ricompresa nella valutazione del property value in sola funzione del valore del suolo nudo.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.3 Vigneto

Scheda rieepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali, financo alla limitazione della coltivazione. Nel settore viticolo è necessario considerare anche gli effetti delle modificazioni climatiche su alcune caratteristiche qualitative dell'uva che potrebbero influire significativamente su caratterizzazioni di pregio del vino.

Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva o di pregio da valutare attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.

Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.

Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore di mercato di un vigneto è dato dal suolo, dalle sistemazioni fondiari, dalle strutture di sostegno e impianti specifici e dalle piantagioni. Nel corso del tempo le componenti del soprasuolo sono soggette a deprezzamento per vetustà.

Indicazioni per la valutazione: in un'ottica di lungo termine il property value è legato al solo valore di mercato del suolo nudo; nelle aree a forte caratterizzazione tipica (DOP o IGP) si dovrà in ogni caso fare riferimento anche a tale aspetto e, nelle zone di pregio, del privilegio produttivo.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella sostenibilità del valore di mercato in un'ottica di lungo periodo.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

**Reddito stabile
nel tempo:**

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.

Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Infine, il valore di mercato è correlato all'accumulazione a momento di stima di tutti i futuri redditi, trattandosi di stazioni a ciclo produttivo finito, nel corso del tempo tale valore è destinato a decrescere, può pertanto risultare utile determinare l'accumulazione dei futuri redditi riferita ad ogni anno di durata del mutuo.

Obsolescenza:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: l'obsolescenza della varietà coltivata in funzione di eventuale superamento dell'appetibilità mercantile è di fatto già ricompresa nella valutazione del property value in sola funzione del valore del suolo nudo.

Politica agricola:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.4 Oliveto

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali, financo all'abbandono di alcune varietà o modelli di coltivazione.
Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze, l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola. Tali limitazioni possono risultare per questa cultura meno rilevanti che per altre.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la lunghezza del ciclo produttivo ne individua fattore di criticità specifica.

Indicazioni per la valutazione: un'ottica di lungo termine e in alcuni sistemi di allevamento il property value potrebbe essere legato al solo valore di mercato del suolo nudo.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario conferiscono al bene possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è

molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.

Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Il valore di mercato è correlato all'accumulazione di tutti i futuri redditi al momento di stima. Pertanto, in alcuni sistemi produttivi intensivi a ciclo tecnicamente limitato, il valore è destinato a decrescere, e può risultare utile determinare l'accumulazione dei futuri redditi riferita ad ogni anno di durata del mutuo.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.5 Prati e pascoli

Scheda rieepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante	Location: non rilevante
Rischio idrogeologico: molto rilevante	Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante
Rischio sismico: non rilevante	Conformità bene: non rilevante
Rischio climatico: molto rilevante	Fungibilità: non rilevante
Rischio vulcanico: non rilevante	Reddito stabile nel tempo: molto rilevante
Rischio sociale: non rilevante	Obsolescenza: non rilevante
Rischio legato alla governance: non rilevante	Politica agricola: molto rilevante

Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione delle tecniche colturali, financo all'abbandono di alcune pratiche.
Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la marginalità di questa tipologia di terreni rende il fattore in oggetto scarsamente rilevante.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma questa tipologia di immobili sono posti in contesti a scarsa interazione con i settori extra agricoli e pertanto non ravvisabili i potenziali impatti paventati per gli altri asset rurali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate, come tale questo fattore in linea generale non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Conformità bene:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Fungibilità:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Reddito stabile nel tempo:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.</p>
Obsolescenza:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante.</p>

I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.6 Risaia

Scheda rieepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: molto rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: non rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali o di erosione importanti.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali, financo all'abbandono di alcune colture.
Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura se in grado di ridurre la potenzialità produttiva attuale. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma questa tipologia di immobili sono posti in contesti a scarsa interazione con i settori extra agricoli e pertanto non ravvisabili i potenziali impatti paventati per gli altri asset rurali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate, come tale questo fattore in linea generale non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.
Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma

di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.7 Vivaio

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: molto rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: non rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali, financo all'abbandono di alcune colture.
Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma questa tipologia di immobili sono posti in contesti a scarsa interazione con i settori extra agricoli e pertanto non ravvisabili i potenziali impatti paventati per gli altri asset rurali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.
Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma

di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.8 Arboricoltura da legno

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: molto rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: non rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore impattante sui fabbricati, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i terreni agrari possono essere soggetti a fenomeni alluvionali. Nei terreni collinari si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce fattore impattante sulle strutture, non sui terreni.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione delle tecniche colturali, financo all'abbandono di alcune pratiche.
Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma questa tipologia di immobili sono posti in contesti a scarsa interazione con i settori extra agricoli e pertanto non ravvisabili i potenziali impatti paventati per gli altri asset rurali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno agrario ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.
Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica, la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma

di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.1.9 Boschi e selvicoltura

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: molto rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: non rilevante



Location: non rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: non rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore eventualmente impattante sui fabbricati e non su altri immobili agricoli e sulle aree boscate.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le superfici boscate possono essere soggette a fenomeni alluvionali. Nei terreni con forti pendenze si possono subire, inoltre, danni derivanti da dilavamento o dalle frane conseguenti a fenomeni piovosi estremi.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di accertamento sono le condizioni specifiche del terreno con riguardo alle condizioni di pendio, alle modalità di regimazione delle acque in eccesso, alla piovosità e intensità di pioggia di zona. La valutazione si dovrà così rapportare agli eventuali costi straordinari di ripristino e ai potenziali mancati redditi. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il rischio sismico costituisce normalmente fattore impattante sulle strutture, non su terreni e superfici boscate.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione delle specie utilizzate e nelle tecniche di utilizzazione, financo all'abbandono di alcune pratiche.
Indicazioni per la valutazione: gli effetti potrebbero essere considerati in termini di modifica della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni negativi già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi. Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola e forestale, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo-forestale è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e della politica ambientale o di settore del legno. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile delle superfici considerate in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: : di norma questa tipologia di immobili sono posti in contesti a scarsa interazione con i settori extra agricoli e pertanto non ravvisabili i potenziali impatti paventati per gli altri asset rurali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità del terreno ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate, come tale questo fattore in linea generale non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'irriproducibilità e la multifunzionalità delle superficie boscate ne conferiscono possibili utilizzazioni diverse e diversificate. Ne deriva che, in linea generale, non è considerato fattore impattante nella determinazione del property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.
Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità (limitata) di riconversione colturale. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma

di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. I terreni agrari non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

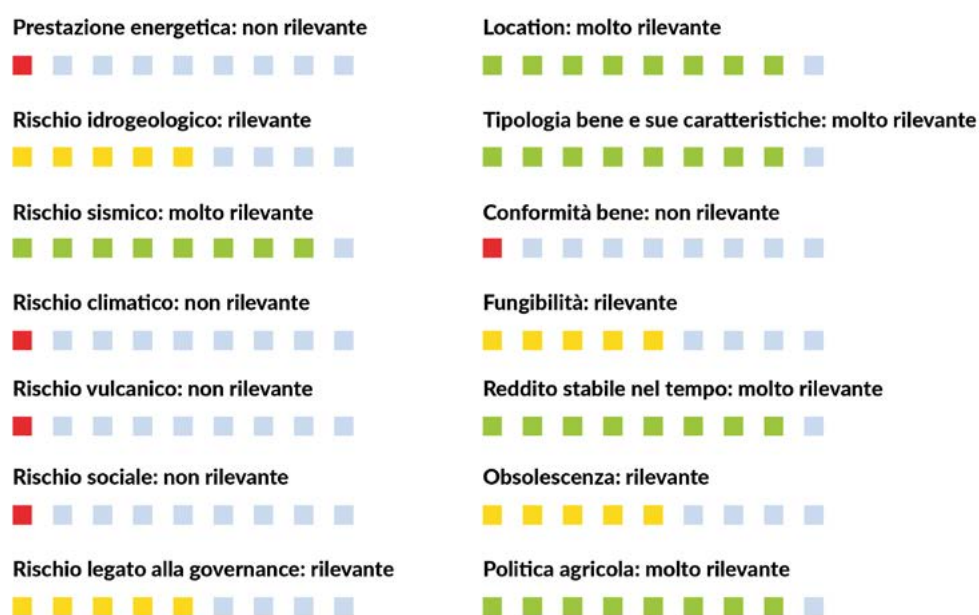
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo e forestale è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE E ABITAZIONI RURALI

2.2.1 Stalle

Scheda
riepilogativa:



Prestazione
energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione a valore di mercato è riferita al criterio del costo deprezzato. Il consumo energetico costituisce fattore rilevante solo in alcune particolari tipologie di fabbricati (ad esempio stalle per avicoli). In un'ottica di medio lungo termine l'eventuale incidenza del fattore sulla sostenibilità del valore di mercato è da ricomprendersi nel più generale concetto di obsolescenza.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio
idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.
Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale, se possibili, quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza e l'incidenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà modificare taluni aspetti del processo produttivo ma non sembra preconizzare un totale abbandono della zootecnia.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali. Potrebbero sussistere eventualmente alcuni cambiamenti sociali impattanti sui processi produttivi zootecnici, colarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.

Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile (nei casi peggiori anche l'abbandono dell'attività) e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.

Indicazioni per la valutazione: vanno considerate le possibilità e i relativi costi di adattamento per eventuali usi diversi da quello attuale.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'eventuale utilizzazione diversa da quella attuale costituisce fattore di mitigazione dello scostamento tra il valore di mercato e il property value.

Indicazioni per la valutazione: vanno considerate le possibilità e l'incidenza dei relativi costi di adattamento per eventuali usi diversi da quello attuale.

**Reddito stabile
nel tempo:**

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.

Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi e la possibilità di riconversione in altre destinazioni funzionali, . La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.

Obsolescenza:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le strutture rurali destinate allo svolgimento dei processi produttivi sono soggette ad obsolescenza tecnico-economica, in funzione dell'evoluzione del mercato finale, delle tecnologie utilizzate, delle normative di settore.

Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore in prospettiva sia ritenuto impattante, oltre quanto già considerato nella stima del valore di mercato, il valutatore potrà far riferimento per la stima del property value ad una vita economica inferiore e/o a un più elevato coefficiente di vetustà.

Politica agricola:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2.2 Capannoni e depositi

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: rilevante



Rischio sismico: molto rilevante



Rischio climatico: non rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione a valore di mercato è riferita al criterio del costo deprezzato. Il consumo energetico non costituisce fattore rilevante nella valorizzazione di un capannone rurale di norma utilizzato ai soli fini del deposito. In un'ottica di medio lungo termine l'eventuale incidenza del fattore sulla sostenibilità del valore di mercato è da ricomprendersi nel più generale concetto di obsolescenza.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.

Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale se possibili quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza e l'incidenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente come conseguenza dell'abbandono della pratica agricola.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la possibile utilizzazione diversa del fabbricato.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma questo tipo di fabbricati sono molto semplici e come tali si prestano per usi alternativi, compatibilmente con la normativa urbanistica della zona.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma questo tipo di fabbricati sono molto semplici e come tali si prestano per usi alternativi, anche, compatibilmente con le norme esistenti, non rurali.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il fabbricato rurale come tale non è percettore di reddito autonomo, ma concorrente a quello aziendale, le eventuali variazioni reddituali non paiono pertanto influire direttamente sul valore del bene, fintanto che questo mantiene la sua utilità produttiva.

Indicazioni per la valutazione: da considerare l'eventuale sovra dimensionamento del fabbricato rispetto la possibile riduzione della redditività.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la semplicità della struttura, la limitatezza degli impianti e finiture presenti, nonché la funzione specifica (sostanzialmente di deposito) espongono in maniera molto attenuata il deprezzamento del valore per obsolescenza.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

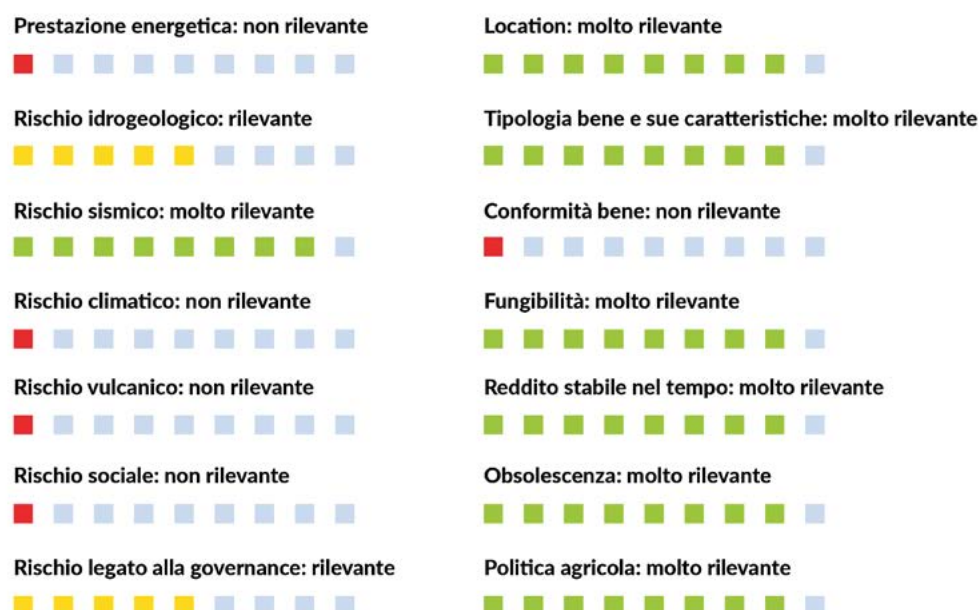
Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2.3 Cantine

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione a valore di mercato è riferita al criterio del costo deprezzato. Il consumo energetico può costituire fattore rilevante nella valorizzazione di una cantina, ma in un'ottica di medio lungo termine l'eventuale incidenza del fattore sulla sostenibilità del valore di mercato è da ricomprendersi nel più generale concetto di obsolescenza.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.

Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale, se possibili, quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza e l'incidenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente come conseguenza dell'abbandono della pratica agricola.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercantile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.
Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: vanno considerate le possibilità e i relativi costi di adattamento per eventuali usi diversi da quello attuale.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'eventuale utilizzazione diversa da quella attuale costituisce fattore di mitigazione dello scostamento tra il valore di mercato e il property value.
Indicazioni per la valutazione: da considerare eventuali costi di adattamento per usi alternativi.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è strettamente correlato alla sua funzione produttiva e quindi legato alla redditività del settore.
Indicazioni per la valutazione: la presenza di una eventuale redditività

attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà, tale scostamento può costituire indice di riduzione del valore di mercato al fine della stima del property value.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le strutture rurali destinate allo svolgimento dei processi produttivi sono soggette ad obsolescenza tecnico-economica, in funzione dell'evoluzione del mercato finale, delle tecnologie utilizzate, delle normative di settore.

Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore in prospettiva sia ritenuto impattante, oltre quanto già considerato nella stima del valore di mercato, il valutatore potrà far riferimento per la stima del property value ad una vita economica inferiore e/o a un più elevato coefficiente di vetustà.

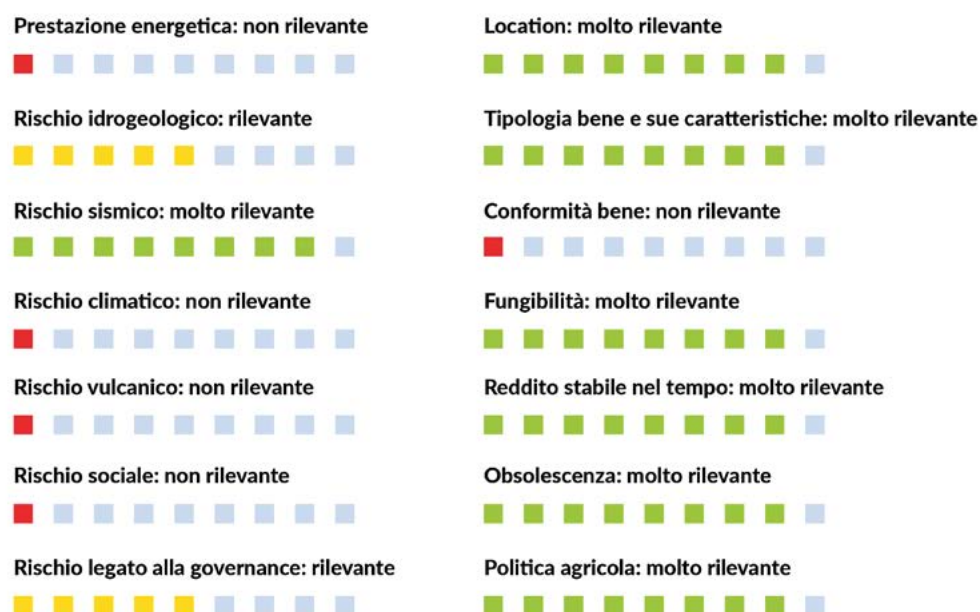
Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2.4 Frantoi

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione a valore di mercato è riferita al criterio del costo deprezzato. Il consumo energetico può costituire fattore rilevante nella valorizzazione di un frantoio, ma in un'ottica di medio lungo termine l'eventuale incidenza del fattore sulla sostenibilità del valore di mercato è da ricomprendersi nel più generale concetto di obsolescenza.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.

Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale, se possibili, quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza e l'incidenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente come conseguenza dell'abbandono della pratica agricola.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola.
Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi o comparando il bene con altri aventi utilizzazioni analoghe a quelle ipotizzate.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: vanno considerate le possibilità e i relativi costi di adattamento per eventuali usi diversi da quello attuale.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'eventuale utilizzazione diversa da quella attuale costituisce fattore di mitigazione dello scostamento tra il valore di mercato e il property value.
Indicazioni per la valutazione: da considerare eventuali costi di adattamento per usi alternativi.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è strettamente correlato alla sua funzione produttiva e quindi legato alla redditività del settore.
Indicazioni per la valutazione: la presenza di una eventuale redditività

attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà, tale scostamento può costituire indice di riduzione del valore di mercato al fine della stima del property value.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le strutture rurali destinate allo svolgimento dei processi produttivi sono soggette ad obsolescenza economica, in funzione dell'evoluzione del mercato finale, delle tecnologie utilizzate, delle normative di settore.

Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore in prospettiva sia ritenuto impattante, oltre quanto già considerato nella stima del valore di mercato, il valutatore potrà far riferimento per la stima del property value ad una vita economica inferiore e/o a un più elevato coefficiente di vetustà.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2.5 Agriturismi

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: rilevante



Rischio sismico: molto rilevante



Rischio climatico: non rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: molto rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione a valore di mercato è riferita al criterio del costo deprezzato. In un'ottica di sostenibilità di medio lungo termine l'eventuale impatto della prestazione energetica sul valore dell'agriturismo appare fortemente ridimensionata dalla capacità o meno di mantenimento della funzione cui il fabbricato è destinato, questa fortemente legata ad altri fattori (attrattività dell'azienda e della zona ecc.). Eventuali prestazioni energetiche già molto penalizzanti in partenza andranno debitamente computate nella stima del valore di mercato, attraverso i costi di adeguamento.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.
Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale se possibili quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente come conseguenza dell'abbandono della pratica agricola. In tale fattispecie, l'agriturismo potrebbe comunque prestarsi ad un uso anche non strettamente rurale conformemente alle disposizioni urbanistiche vigenti.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance

esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercantile del fondo in cui è connesso l'agriturismo in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: in talune circostanze l'attività produttiva primaria si svolge a ridosso di centri abitati o di attività produttive industriali o commerciali. In tali contesti la coesistenza di funzioni di utilità diverse e contrapposte può generare fattore limitante all'espansione e conservazione dell'attività produttiva agricola. Si rileva anche che contesti localizzativi marginali per questa tipologia di immobili può costituire fattore di criticità nella capacità di conservazione reddituale nel tempo.

Indicazioni per la valutazione: oggetto di analisi e valutazione saranno da un lato eventuali potenziali limitazioni al proseguimento dell'attività produttiva, dall'altro le esternalità negative generate dalle altre attività economiche e sociali presenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato. In tale ottica andrà considerata la minima attività prevedibilmente sostenibile e la valutazione del property value dovrà rapportarsi a tale ipotesi, mediante attualizzazione dei relativi redditi.

Tipologia bene e sue caratteristiche:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.

Indicazioni per la valutazione: vanno considerate le possibilità e i relativi costi di adattamento per eventuali usi diversi da quello attuale.

Conformità bene:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: da valutare il possibile adattamento ad usi diversi da quello esistente.

Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per

questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato. Ulteriormente potrebbero essere considerati periodi di vita economica inferiori a quelli annoverati per il calcolo del valore di mercato.

- Reddito stabile nel tempo:** **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata dall'andamento del settore primario e dalla capacità di mantenimento della funzione specifica cui il fabbricato è destinato.
Indicazioni per la valutazione: la presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.
- Obsolescenza:** **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la struttura e la funzione di questa tipologia di fabbricato non risente in modo considerevole del deprezzamento per obsolescenza.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.
- Politica agricola:** **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.
Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2.6 Caseifici

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione a valore di mercato è riferita al criterio del costo deprezzato. Il consumo energetico può costituire fattore rilevante nella valorizzazione di un caseificio, ma in un'ottica di medio lungo termine l'eventuale incidenza del fattore sulla sostenibilità del valore di mercato è da ricomprendersi nel più generale concetto di obsolescenza.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.

Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale, se possibili, quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza e l'incidenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente come conseguenza dell'abbandono della pratica agricola.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la funzione produttiva non pare compromissibile in funzione di eventuali limitazioni all'attività produttiva primaria.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: vanno considerate le possibilità e i relativi costi di adattamento per eventuali usi diversi da quello attuale.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'eventuale utilizzazione diversa da quella attuale costituisce fattore di mitigazione dello scostamento tra il valore di mercato e il property value.
Indicazioni per la valutazione: da considerare eventuali costi di adattamento per usi alternativi.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è strettamente correlato alla sua funzione produttiva e quindi legato alla redditività del settore.
Indicazioni per la valutazione: la presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà, tale scostamento può costituire indice di riduzione del valore di mercato al fine della stima del property value.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le strutture rurali destinate allo svolgimento dei processi produttivi sono soggette ad obsolescenza economica, in funzione dell'evoluzione del mercato finale, delle tecnologie utilizzate, delle normative di settore.

Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore in prospettiva sia ritenuto impattante, oltre quanto già considerato nella stima del valore di mercato, il valutatore potrà far riferimento per la stima del property value ad una vita economica inferiore.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.2.7 Abitazioni rurali

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: rilevante



Rischio sismico: molto rilevante



Rischio climatico: non rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: non rilevante



Location: non rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: non rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: non rilevante



Reddito stabile nel tempo: non rilevante



Obsolescenza: non rilevante



Politica agricola: rilevante



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: i fabbricati rurali raramente sono compravenduti disgiuntamente dai terreni agrari e dal complesso aziendale cui fanno parte. Di norma la loro valutazione è molto legata alla funzionalità d'uso collegata con il fondo. La prestazione energetica potrebbe tuttavia influire nei casi in cui l'abitazione venga adottato un criterio di stima comparativo e che il bene possa essere considerato disgiunto dal fondo. In un'ottica di sostenibilità di medio lungo termine l'eventuale impatto della prestazione energetica sul valore dell'abitazione rurale appare fortemente ridimensionata dalla capacità o meno di mantenimento della funzione cui il fabbricato è destinato. Potenzialmente, anche in presenza di un peggioramento della prestazione energetica, la necessità della vicinanza del conduttore al complesso aziendale costituisce elemento di mitigazione dell'eventuale impatto.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.
Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale se possibili quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente conseguentemente all'abbandono della pratica agricola. In tale fattispecie l'uso residenziale del fabbricato ne potrebbe comunque palesare un uso anche non strettamente rurale.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la funzione abitativa in linea di massima risulta poco condizionata dalla governance.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la funzione abitativa non pare compromissibile in funzione di eventuali limitazioni all'attività produttiva.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la funzione abitativa conferisce in via generale ampia possibilità d'uso.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il fattore non costituisce elemento impattante sul bene.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la possibilità di mantenimento della funzione abitativa è debolmente correlata alla stabilità reddituale del settore.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la struttura e la funzione di questa tipologia di fabbricato non risente in modo considerevole del deprezzamento per obsolescenza.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la

regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica, in tale contesto da considerare l'effettiva utilizzabilità e necessità di utilizzo dell'immobile.

2.3 IMPIANTI SPECIALI

2.3.1 Biogas e biometano

Scheda
riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante



Rischio idrogeologico: molto rilevante



Rischio sismico: non rilevante



Rischio climatico: non rilevante



Rischio vulcanico: non rilevante



Rischio sociale: non rilevante



Rischio legato alla governance: rilevante



Location: non rilevante



Tipologia bene e sue caratteristiche: rilevante



Conformità bene: non rilevante



Fungibilità: molto rilevante



Reddito stabile nel tempo: molto rilevante



Obsolescenza: molto rilevante



Politica agricola: molto rilevante



Prestazione
energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: : trattasi di impianto produttore di energia.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio
idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: l'attualizzazione dei flussi di cassa, criterio il quale di norma sono stimati questi impianti, nella valutazione del property value potrà avvenire nel caso di riscontro di questo potenziale rischio con un tasso di attualizzazione maggiorato e/o considerando una specifica quota di costo per eventuali ripristini.

Rischio sismico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: questa tipologia di bene risulta sostanzialmente neutra rispetto l'evento considerato.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente conseguentemente all'abbandono della pratica agricola.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e della politica del settore energetico incide notevolmente nella stabilità di valore degli impianti di produzione di energia. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma la localizzazione di questi impianti non è soggetta a interazioni con altre attività. È tuttavia da considerare la stabilità di approvvigionamento di biomasse esterne all'azienda in ragione della loro incidenza.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato nei casi di riscontro di un rischio specifico.

Conformità bene: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Fungibilità: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità del bene non ne preconizza utilizzazioni diverse da quelle in essere.
Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico. Ulteriormente potrebbero essere considerati periodi di vita economica inferiori a quelli annoverati per il calcolo del valore di mercato qualora l'impianto sia finalizzato alla produzione di energia non a prezzo garantito per tutta la durata dell'impianto.

Reddito stabile nel tempo: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è intrinsecamente legato alla sua capacità reddituale.
Indicazioni per la valutazione: possibili considerazioni per la stima del property value vanno ricomprese nell'utilizzo di tassi di attualizzazione superiori a quelli considerati nella stima del valore di mercato e/o a periodi di vita economica inferiori. Infine, il valore di mercato è correlato all'accumulazione a momento di stima di tutti i futuri redditi, trattandosi di beni a ciclo produttivo finito, nel corso del tempo tale valore è destinato a decrescere, può pertanto risultare utile determinare l'accumulazione dei futuri redditi riferita ad ogni anno di durata del mutuo.

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le strutture rurali destinate allo svolgimento dei processi produttivi sono soggette ad obsolescenza economica, in funzione dell'evoluzione del mercato finale, delle tecnologie utilizzate, delle normative di settore.

Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore in prospettiva sia ritenuto impattante, oltre quanto già considerato nella stima del valore di mercato, il valutatore potrà far riferimento per la stima del property value ad una vita economica inferiore e/o a un più elevato coefficiente di vetustà, sia nella valutazione a valore di costo di ricostruzione deprezzato che in quella per attualizzazione del flusso di cassa.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.3.2 Agrivoltaico

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: trattasi di impianto produttore di energia.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: l'attualizzazione dei flussi di cassa, criterio il quale di norma sono stimati questi impianti, nella valutazione del property value potrà avvenire nel caso di riscontro di questo potenziale rischio con un tasso di attualizzazione maggiorato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: questa tipologia di bene risulta sostanzialmente neutra rispetto l'evento considerato.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico non pare incidere su questa tipologia di impianto.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e della politica energetica incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma la localizzazione di questi impianti non è soggetta a interazioni con altre attività.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico e/o l'adozione di una vita utile inferiore.</p>
Conformità bene:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Fungibilità:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità del bene non ne preconizza utilizzazioni diverse da quelle in essere.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico. Ulteriormente potrebbero essere considerati periodi di vita economica inferiori a quelli annoverati per il calcolo del valore di mercato.</p>
Reddito stabile nel tempo:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è intrinsecamente legato alla sua capacità reddituale.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: possibili considerazioni per la stima del property value vanno ricomprese nell'utilizzo di tassi di attualizzazione superiori a quelli considerati nella stima del valore di mercato e/o a periodi di vita economica inferiori.</p> <p>Infine, il valore di mercato è correlato all'accumulazione a momento di stima di tutti i futuri redditi, trattandosi di beni a ciclo produttivo finito, nel corso del tempo tale valore è destinato a decrescere, può pertanto risultare utile determinare l'accumulazione dei futuri redditi riferita ad ogni anno di durata del finanziamento.</p>

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: benché l'innovazione tecnologica prospettica del settore possa preconizzare un impatto rilevante dell'obsolescenza per questa tipologia di impianti, si rileva che la stima a valore di mercato sia di norma esplicitata dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri, stimati sulla base delle capacità produttive attuali della stazione. Come tale il valore del bene non è destinato a risentire dell'evoluzione tecnologica specifica, quanto del normale invecchiamento, già oggetto di stima nella determinazione del valore di mercato.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.3.3 Agrisolare e fotovoltaico

Scheda riepilogativa:

Prestazione energetica: non rilevante	Location: non rilevante
Rischio idrogeologico: molto rilevante	Tipologia bene e sue caratteristiche: molto rilevante
Rischio sismico: non rilevante	Conformità bene: non rilevante
Rischio climatico: non rilevante	Fungibilità: molto rilevante
Rischio vulcanico: non rilevante	Reddito stabile nel tempo: molto rilevante
Rischio sociale: non rilevante	Obsolescenza: non rilevante
Rischio legato alla governance: rilevante	Politica agricola: molto rilevante

Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: trattasi di impianto produttore di energia.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: l'attualizzazione dei flussi di cassa, criterio il quale di norma sono stimati questi impianti, nella valutazione del property value potrà avvenire nel caso di riscontro di questo potenziale rischio con un tasso di attualizzazione maggiorato.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: questa tipologia di bene risulta sostanzialmente neutra rispetto l'evento considerato.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico non pare incidere su questa tipologia di impianto.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e della politica energetica incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore condizionante.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: di norma la localizzazione di questi impianti non è soggetta a interazioni con altre attività.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico e/o l'adozione di una vita utile inferiore.</p>
Conformità bene:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Fungibilità:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità del bene non ne preconizza utilizzazioni diverse da quelle in essere.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico. Ulteriormente potrebbero essere considerati periodi di vita economica inferiori a quelli annoverati per il calcolo del valore di mercato.</p>
Reddito stabile nel tempo:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è intrinsecamente legato alla sua capacità reddituale.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: possibili considerazioni per la stima del property value vanno ricomprese nell'utilizzo di tassi di attualizzazione superiori a quelli considerati nella stima del valore di mercato e/o a periodi di vita economica inferiori.</p> <p>Infine, il valore di mercato è correlato all'accumulazione a momento di stima di tutti i futuri redditi, trattandosi di beni a ciclo produttivo finito, nel corso del tempo tale valore è destinato a decrescere, può pertanto risultare utile determinare l'accumulazione dei futuri redditi riferita ad ogni anno di durata del mutuo.</p>

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: benché l'innovazione tecnologica prospettica del settore possa preconizzare un impatto rilevante dell'obsolescenza per questa tipologia di impianti, si rileva che la stima a valore di mercato sia di norma esplicitata dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri, stimati sulla base delle capacità produttive della stazione. Come tale il valore del bene non è destinato a risentire dell'evoluzione tecnologica specifica, quanto del normale invecchiamento, già oggetto di stima nella determinazione del valore di mercato.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.3.4 Essiccatoi

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica dell'edificio non costituisce elemento di criticità.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: condizioni di pericolosità idrogeologica devono essere già ricompresene nella stima del valore di mercato, eventuali eventi alluvionali eccezionali non paiono compromettere, in via generale, in modo rilevante il valore del bene, quanto meno nella sua componente strutturale. I maggiori danni verosimilmente si dovrebbero riverberare nella componente non immobiliare.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il verificarsi dell'evento può comportare anche la totale distruzione del fabbricato.

Indicazioni per la valutazione: la sismicità zonale e la struttura del fabbricato concorrono alla classificazione dell'esposizione a tale rischio. Qualora tali aspetti non siano già stati considerati nella valutazione a valore di mercato, si possono considerare gli eventuali costi di adeguamento strutturale se possibili quale detrazione al valore di mercato. Ulteriormente andrà valutata l'esistenza di una polizza assicurativa.

Rischio climatico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico potrà incidere sulle strutture rurali in modo indiretto, eventualmente conseguentemente all'abbandono della pratica agricola.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.
Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.
Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la funzione produttiva pare modestamente compromissibile in funzione di eventuali limitazioni all'attività produttiva primaria.
Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: se la valutazione a valore di mercato è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa, nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico, il riferimento ad una vita utile inferiore. Se la valutazione è a costo deprezzato al fine della stima del property value si considera una vita economica inferiore e un coefficiente di vetustà maggiore.</p>
Conformità bene:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Fungibilità:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità del bene non ne preconizza utilizzazioni diverse da quelle in essere.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: l'incidenza dei costi di riconversione o eventualmente considerare nella stima una vita economica inferiore.</p>
Reddito stabile nel tempo:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il valore del bene è intrinsecamente legato alla sua capacità reddituale.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: possibili considerazioni per la stima del property value vanno ricomprese nell'utilizzo di tassi di attualizzazione superiori a quelli considerati nella stima del valore di mercato e/o a periodi di vita economica inferiori.</p>
Obsolescenza:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: le strutture rurali destinate allo svolgimento dei processi produttivi sono soggette ad obsolescenza economica, in funzione dell'evoluzione del mercato finale, delle tecnologie utilizzate, delle normative di settore.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore in prospettiva sia ritenuto impattante, oltre quanto già considerato nella stima del valore</p>

di mercato, il valutatore potrà far riferimento per la stima del property value ad una vita economica inferiore e ad un coefficiente di vetustà superiore e/o a un tasso di attualizzazione superiore.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

2.3.5 Acquacoltura

Scheda riepilogativa:



Prestazione energetica:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la prestazione energetica costituisce fattore eventualmente impattante solo sui fabbricati e non su strutture aperte.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio idrogeologico:

Giudizio di impatto: molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: eventuali eventi alluvionali possono compromettere totalmente le strutture produttive

Indicazioni per la valutazione: qualora tale fattore di rischio sia presente e non già considerato nella stima del valore di mercato, potrà quantificarsi con i costi di ripristino ponderati in funzione del tempo di ritorno dell'evento.

Rischio sismico:

Giudizio di impatto: non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: questa tipologia di bene risulta sostanzialmente neutra rispetto l'evento considerato.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio climatico:

Giudizio di impatto: rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il cambiamento climatico può comportare la riorganizzazione degli

ordinamenti produttivi, delle tecniche colturali.

Indicazioni per la valutazione: gli eventuali effetti del cambiamento climatico potrebbero essere considerati in termini di riduzione della capacità produttiva e valutati attraverso l'attualizzazione dei minori futuri redditi e/o la maggiorazione del tasso. Eventuali fenomeni già in atto andranno considerati in prospettiva futura come potenzialmente peggiorativi.

Tali aspetti devono essere strutturali, non congiunturali e oggettivabili. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio vulcanico: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: tale rischio benché potenzialmente molto rilevante, lo è in pratica in limitatissime zone rurali.

Indicazioni per la valutazione: in tali contesti il verificarsi dell'evento può comportare il totale abbattimento del valore di mercato nella prospettiva di stima del property value. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Rischio sociale: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: l'attività agricola, volta alla produzione dei beni primari, non è particolarmente soggetta ai mutamenti sociali.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Rischio legato alla governance: **Giudizio di impatto:** rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è esposto al rischio governance sia pubblica che interna all'azienda. Per quella pubblica l'evoluzione della PAC e dei piani di sviluppo rurale incide notevolmente nel settore. Relativamente alla governance interna l'età media dei conduttori aziendali costituisce fattore di criticità.

Indicazioni per la valutazione: per quanto riguarda la governance esterna all'azienda si rimanda alla politica del settore (trattata di seguito). Per quanto attiene alla governance interna andrà considerato in un ambito zonale l'attrattività mercatile dei fondi in un'ottica di insediamento di nuove aziende o ampliamento di quelle esistenti. Il valutatore dovrà accertarsi che tali aspetti non siano già stati ponderati nella stima del valore di mercato.

Location: **Giudizio di impatto:** non rilevante.
Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la funzione produttiva non pare compromissibile in funzione di eventuali limitazioni all'attività produttiva primaria.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Tipologia bene e sue caratteristiche:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità d'uso in un'ottica di lungo termine può costituire fattore di criticità.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico.</p>
Conformità bene:	<p>Giudizio di impatto: non rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la conformità del bene dev'essere oggetto di accertamento nel momento di valutazione del valore di mercato e incidente su questo, pertanto non può essere riconsiderata anche nel property value.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: nessuna.</p>
Fungibilità:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la specificità del bene non ne preconizza utilizzazioni diverse da quelle in essere.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: la valutazione a valore di mercato per questi beni di norma è data dall'attualizzazione dei flussi di cassa. Nella determinazione del property value può risultare utile l'utilizzo di un tasso di attualizzazione maggiorato di un rischio specifico. Ulteriormente potrebbero essere considerati periodi di vita economica inferiori a quelli annoverati per il calcolo del valore di mercato.</p>
Reddito stabile nel tempo:	<p>Giudizio di impatto: molto rilevante.</p> <p>Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: la stabilità reddituale in un'ottica temporale di lungo periodo è condizionata: dall'andamento climatico, dalla governance aziendale, dall'andamento di mercato, dalle scelte politiche. L'esposizione all'andamento del mercato è molto forte trattandosi di un settore produttivo a concorrenza perfetta o quasi, dove la singola azienda di norma ha scarso o nullo potere di controllo sul prezzo di vendita.</p> <p>Indicazioni per la valutazione: fattori da considerare sono l'esistenza o meno di polizze assicurative verso eventi estremi, la possibilità di riconversione dell'impianto. La presenza di una eventuale redditività attuale elevata o molto elevata dev'essere opportunamente considerata in un'ottica di ordinarietà. In tale ottica la stima del property value può esplicitarsi attraverso la capitalizzazione non dei redditi attuali, ma di quelli ritenuti ordinari, valutati da comparazione con ordinamenti produttivi non percettori degli extra profitti in oggetto.</p>

Obsolescenza: **Giudizio di impatto:** non rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine:

l'obsolescenza economica costituisce fattore di rilevante impatto per i fattori produttivi esposti a usura e/o rinnovamento tecnologico rilevante. Gli impianti di acquacoltura non sono ricompresi tra questi.

Indicazioni per la valutazione: nessuna.

Politica agricola: **Giudizio di impatto:** molto rilevante.

Modalità di impatto del fattore sul valore nel lungo termine: il settore agricolo è fortemente regolamentato e condizionato dalla politica agricola comunitaria, nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la regolamentazione dei mercati che il sostegno finanziario ed economico.

Indicazioni per la valutazione: in una prospettiva di lungo termine, al fine della stima del property value, la redditività va valutata prescindendo della contribuzione pubblica.

