

PREMESSA	8
1. INTRODUZIONE AL PROPERTY VALUE	11
1.1 Evoluzione della Valutazione Immobiliare	12
1.2 Il Regolamento UE 1623/2024 e le sue implicazioni	13
1.3 Le motivazioni di queste innovazioni	17
1.4 Differenze tra Property Value e Valore di Mercato	20
2. L'IMPATTO DEL REGOLAMENTO SUL SETTORE IMMOBILIARE	21
2.1 Mutui e nuovi criteri di ponderazione delle esposizioni	22
2.2 Differenze tra immobili residenziali e non residenziali	23
2.3 Principi di valutazione prudenziale	24
2.4 Il ruolo delle banche nella determinazione del valore	25
3. LA METODOLOGIA DI CALCOLO DEL PROPERTY VALUE	27
3.1 Dal Market Value al Property Value: principi applicativi	28
4. GLI ASPETTI PREDITTIVI DEL PROPERTY VALUE	31
4.1 Il ruolo del tempo nella determinazione del property value	32
4.2 Che cosa significa fare una previsione	34
4.3 La prevedibilità di un evento	37
4.4 Gli strumenti per la previsione	39
4.5 Le fasi di una previsione e le scelte conseguenti	43
4.6 L'analisi delle serie storiche e le loro componenti	46
4.7 Il Lisciamiento di una Serie Storica	54
4.8 Il Metodo delle Medie Mobili	55
4.9 Il Metodo del Lisciamiento Esponenziale	60
4.10 La regressione lineare	65
4.11 La regressione multipla	75
4.12 I modelli autoregressivi	77
4.12.1 Il Modello Autoregressivo Lineare del primo ordine	84
4.12.2 I modelli autoregressivi di ordine p	88
4.12.3 Incertezza di previsione e intervalli di previsione	91
4.12.4 Determinazione dell'ordine dell'autoregressione	94
4.12.5 La non stazionarietà e i test di Dickey-Fuller	96
4.12.6 Le rotture strutturali	101
4.12.7 I modelli ARMA	102

4.12.8 I modelli autoregressivi integrati a media mobile ARIMA	103
4.13 L'accuratezza di un modello ARIMA	121
4.14 La verifica della sostenibilità del property value	123
5. RISCHIO CONNESSO AI FATTORI ESG E A ULTERIORI ELEMENTI	149
5.1 Introduzione	150
5.2 Rischio sismico	157
5.3 Rischio alluvioni	171
5.4 Rischio di frana	178
5.5 Rischio di transizione	189
6. CASI DI STUDIO	201
6.1 Introduzione	202
6.2 Stima del property value di un immobile sito in Mantova	203
6.3 Stima del property value di un immobile sito in Roma	208
6.4 Stima del property value di un immobile sito in Milano	229
6.5 Stima del property value di un immobile sito in Bari	243
6.6 Stima del property value di un immobile sito in Verona	258
6.7 Stima del property value di un immobile sito in Giarre (CT)	272
6.8 Stima del property value di un immobile sito in Nonantola (MO)	286
Riferimenti bibliografici	301