

[Passa al menu](#) [Passa al contenuto](#)

Olimpiadi 2026 MILANO CORTINA

Titoli Abilitativi

Incentivi

Salva Casa

Bonus ristrutturazioni

TUTTI I TOPIC

ingenio
informazione
tecnica e progettuale

NUOVE COSTRUZIONI

Cerca su Ingenio



Iscriviti

Accedi

Professione

Architettura e Design

Comfort, Finiture e Interni

Digitale

Infrastrutture e Mobilità

Ingegneria

Immobiliare | Edilizia

Data Pubblicazione: 12.09.2025

Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025: novità e contenuti della sesta edizione

Il nuovo Codice, frutto del lavoro del Comitato Tecnico Scientifico, si articola in 23 capitoli e introduce novità su credito, NPL e valutazioni ESG. Si conferma così lo standard italiano allineato a IVS ed EVS per banche, professionisti e istituzioni.

Giovanni Rubuano

Ieri, alla sede di Tecnoborsa a Roma, è stata ufficialmente presentata la **sesta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari** – Italian Property Valuation Standard. All'appuntamento hanno preso parte i rappresentanti del Comitato Tecnico Scientifico, professionisti del settore, esponenti del mondo istituzionale e del comparto bancario. L'iniziativa, a venticinque anni dalla prima pubblicazione del Codice, ha rappresentato non soltanto un momento celebrativo, ma anche **un'occasione di confronto sull'evoluzione della cultura estimativa in Italia**, evidenziando al tempo stesso il riconoscimento istituzionale e l'importanza che questa opera riveste per l'intero sistema immobiliare ed economico-finanziario nazionale.

Un percorso venticinquennale

L'iniziativa di redigere il Codice delle Valutazioni Immobiliari nasce alla fine degli anni '90, quando l'Italia sceglie di porsi tra i paesi più lungimiranti e innovatori nel campo delle valutazioni e della trasparenza del mercato immobiliare.

Il progetto, avviato nel 1997 dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa e coordinato da Giampiero Bambagioni, porta alla pubblicazione, nel 2000, della prima edizione del Codice.

Negli anni successivi seguirono le edizioni del 2002, 2005, 2011 e 2018, ciascuna arricchita di nuovi e aggiornati contenuti. Un impulso decisivo si ebbe con la terza edizione, che vide l'ingresso come Direttore Scientifico dell'indimenticato **Marco Simonotti**, professore ordinario di estimo, il quale con il suo straordinario contributo accompagnò lo sviluppo del Codice fino alla quinta edizione del 2018.

In questo percorso venticinquennale, **il Codice è diventato lo standard nazionale per la valutazione immobiliare**, ampiamente condiviso da ordini professionali, ministeri, associazioni e operatori finanziari, e pienamente allineato agli standard internazionali.

Il ruolo del Comitato Tecnico Scientifico

Il Comitato Tecnico Scientifico (CTS) di Tecnoborsa svolge un **ruolo chiave nella promozione e nella condivisione del Codice delle Valutazioni Immobiliari**. Attraverso il confronto tra istituzioni, ordini professionali, associazioni di categoria e mondo accademico, il CTS garantisce che i contenuti del documento siano validati e riconosciuti a livello interdisciplinare, contribuendo così a rafforzarne la



funzione di standard nazionale di valutazione.

Nel maggio scorso, il Comitato si è riunito per una giornata di approfondito lavoro, durante la quale ha analizzato e approvato tecnicamente il testo della nuova edizione, attestandone la coerenza con la normativa vigente, le prassi professionali e gli standard internazionali.

Ne fanno parte:

- ABI – Associazione Bancaria Italiana;
- Agenzia del Demanio;
- Agenzia delle Entrate;
- AIAV – Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore;
- NAMA – Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari;
- ANIA – Associazione Nazionale tra le Imprese Assicuratrici;
- ASSOVIIB – Associazione tra Società di servizi di valutazione immobiliare;
- CENSIS – Centro Studi Investimenti Sociali;
- Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati;
- Collegio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati;
- CONFEDILIZIA – Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia;
- CONAF – Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali;
- Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori;
- **Consiglio Nazionale degli Ingegneri;**
- Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati;
- Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati;
- Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici;
- European Mortgage Federation – EMF;
- E-VALUATIONS – Istituto di Estimo e Valutazioni;
- FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA – Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari;
- GEO.VAL. – Associazione Geometri Valutatori Esperti;
- INU – Istituto Nazionale di Urbanistica;
- ISMEA – Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare;
- Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro;
- Ministero delle Imprese e del Made in Italy;
- SIEV – Società Italiana di Estimo e Valutazioni;
- TEROTEC – Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Pubblici;
- UNI – Ente Nazionale Italiano di Normazione;
- UNIONCAMERE – Unione Italiana delle Camere di Commercio

Con la sesta edizione, il Comitato Tecnico Scientifico ha registrato l'ingresso della **European Mortgage Federation (EMF)** e della **SIEV - Società Italiana di Estimo e Valutazione**.

Le innovazioni della sesta edizione

L'opera, che conta 416 pagine contro le 285 della precedente, è articolata in 23 capitoli, oltre all'introduzione, ed è stata elaborata e redatta da **Giampiero Bambagioni**, Responsabile Scientifico dalla quarta edizione del 2011. Lo stesso Bambagioni è anche autore della nuova sezione dedicata alla Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (Capitolo 12), oltre ad aver curato l'aggiornamento dei dieci capitoli originariamente redatti da Marco Simonotti per la quinta edizione.

Un contributo alla redazione del Capitolo 13, dedicato alla Valutazione degli immobili a garanzia di crediti deteriorati (NPL), è pervenuto dall'avvocato **Roberta Pierantoni**. **Marta Bottero** (Politecnico di Torino) e **Alessandra Oppio** (Politecnico di Milano), hanno invece collaborato alla co-redazione "a sei mani" del Capitolo 15, dedicato ai Fattori Ambientali, Sociali e di Governance (ESG).

A coordinare e a moderare i lavori è stata **Valentina Canali**, direttore generale di Tecnoborsa. Per il presidente ed editore della pubblicazione, Walter Gianmaria, il Codice rappresenta da anni un punto di riferimento imprescindibile per il mercato immobiliare, le istituzioni e i professionisti

Giampiero Bambagioni ha invece sottolineato come questa sesta edizione sia il frutto di un lungo, radicale e accurato lavoro di aggiornamento, volto a recepire le più recenti evoluzioni normative, metodologiche e di mercato a livello europeo e nazionale. Un'opera che si muove su tre direttrici principali: internazionalizzazione, quadro normativo, rigore scientifico. Un'edizione in cui la tematica della sostenibilità e della ricerca applicata permea l'intera opera.

Il nuovo Codice comprende infatti:

- le normative di riferimento vigenti a livello nazionale ed europeo, con particolare attenzione al settore creditizio e alle procedure esecutive. Particolare rilievo è dato all'art. 120-duodecies del TUB e all'art. 229 del Regolamento (UE) 2024/1623, che modifica il Regolamento 575/2013/UE (CRR3), imponendo dal 1° gennaio 2025 la stima del Property Value, ovvero «il valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito»;

- le norme sulle caratteristiche dei valutatori (periti), che disciplinano finalità e modalità operative delle attività professionali;
- i più aggiornati standard internazionali ed europei, in particolare gli IVS (International Valuation Standards) e gli EVS (European Valuation Standards);
- la valutazione economica dei progetti in considerazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria dell'opera, ancorata alle normative in materia di trasformazione urbana, comprendenti investimenti pubblici e privati, tra cui il Codice dei contratti pubblici (Decreto legislativo n. 36/2023).

Lo standard valutativo definisce inoltre:

- le basi di valore (valore di mercato e valori alternativi), in coerenza con la legislazione e la cultura estimativa nazionale;
- rilevazione delle caratteristiche ESG e dei dati immobiliari;
- i procedimenti estimativi consolidati a livello internazionale (Market approach, Income approach e Cost approach);
- gli elementi essenziali per la redazione e la revisione del rapporto di valutazione (anche mediante l'utilizzo dell'intelligenza artificiale - AI);
- le metodologie di revisione indipendente delle stime.

Tra i temi specialistici trovano spazio:

- le valutazioni degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie;
- i fattori ESG e le tematiche della sostenibilità, trattati pressoché in tutti i capitoli;
- le valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (NPL);
- la valutazione economica dei progetti;
- le stime degli immobili agricoli;
- le valutazioni su larga scala (Mass Appraisal);
- il Real Estate Risk Assessment e Rating ESG.

Un riferimento nel tempo: passato, presente e futuro

La sesta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari si presenta come **un'opera organica, profondamente aggiornata e di ampio respiro**, capace di coniugare rigore scientifico, normativa vigente e best practice internazionali.

Frutto di una attività di ricerca e redazione individuale, ma condiviso a livello di istituzioni, professionisti e mondo accademico, il Codice si conferma lo standard di riferimento a livello nazionale per banche, investitori, professionisti, tribunali e tutti gli enti che necessitano di valutazioni immobiliari basate su criteri di oggettività, trasparenza e intelligibilità.

Articolo integrale in PDF

L'articolo nella sua forma integrale è disponibile attraverso il LINK riportato di seguito.
Il file PDF è salvabile e stampabile.

Per scaricare l'articolo devi essere iscritto e accedere al portale tramite login.

ISCRIVITI ACCEDI



Giovanni Rubuano

Dottore in Gestione d'impresa - Geometra Libero Professionista

SCHEDA

Contatti:



Edilizia

Esplora il mondo dell'edilizia, il settore dedicato alla progettazione, costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e infrastrutture. Scopri come la normativa italiana, come il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e le Normative Tecniche per le Costruzioni (NTC), regolano le pratiche edilizie per garantire sicurezza e qualità. Approfondisci il...

SCOPRI DI PIÙ



Immobiliare

L'immobiliare evolve tra rigenerazione, ESG e innovazione. Su INGENIO articoli tecnici, normative e analisi per investire, progettare e gestire il costruito con visione integrata e sostenibile.

SCOPRI DI PIÙ

Condividi su: [f](#) [in](#) [X](#) [S](#)

Leggi anche

Col Salva Casa tornano i fantasmi del passato

Immobili italiani 2024: crescita dello stock (+0,7%), composizione per gruppi catastali e peso delle rendite

Riqualificazione energetica: conviene davvero? +40% di valore al mq passando dalla classe G alla A

Tolleranze costruttive ed esecutive post Salva Casa: lo studio del Notariato

In Evidenza

VEDI TUTTI

Sicurezza Lavoro

Cadute dalle scale a pioli: come evitare infortuni gravi sul lavoro

Le scale a pioli, seppur semplici, sono tra le principali cause di infortuni sul lavoro per comportamenti imprudenti. Il DLGS 81/2008, art. 113, impone protezioni e misure di sicurezza per prevenirne le cadute. La Cassazione, con l'ordinanza n. 23684/2025, ha confermato l'indispensabilità di tali misure e la responsabilità del datore di lavoro per mancato rispetto di queste norme.

LEGGI

Salva Casa

Il Salva Casa può annullare un'ordinanza di demolizione per un piccolo locale ad uso deposito?

Il decreto Salva Casa (DL n.69/2024) segna una svolta significativa nel panorama edilizio italiano, ridefinendo le possibilità di sanatoria e introducendo una disciplina più ampia e puntuale delle tolleranze costruttive. Questo principio viene sottolineato anche dalla sentenza del TAR Lazio (sent. n.3934/2025) che inoltre valorizza anche la necessità di garantire un effettivo coinvolgimento del cittadino nei...

LEGGI

Antincendio

Nuove linee guida antincendio per impianti fotovoltaici: aggiornamenti e principali novità

L'articolo analizza la nuova Linea guida di prevenzione incendi per impianti fotovoltaici (Nota DCPREV n. 14030/2025), evidenziando le differenze rispetto alle precedenti disposizioni del 2012. Vengono illustrate le principali novità relative a campo di applicazione, definizioni, misure tecniche e le implicazioni per progettazione, installazione, manutenzione e gestione della sicurezza antincendio

LEGGI

Energie Rinnovabili

Testo Unico Rinnovabili: approvato un decreto correttivo con ulteriori semplificazioni

Tra le modifiche al Testo Unico Rinnovabili, via ostacoli procedurali per opere senza consumo suolo, ridotto impatto su ambiente-paesaggio e accumuli, innovativi strumenti per la risoluzione alternativa delle controversie, "repowering" più semplice e potenziamento piattaforma SUER.

LEGGI

Abuso Edilizio

Abusi edilizi, che escalation: demolizione mancata, confisca del bene, multa di 20 mila euro

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.