

Ciclo: *ECONOMIA delle AREE EDIFICABILI e VALUTAZIONI DEI RISCHI*

AREE, PROBLEMI E STIME SINTETICHE

18 novembre 2025

Fattori discriminanti nella comparazione di aree edificabili

Giovanni RUBUANO, Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014

Col patrocinio di



LA «COMPARAZIONE» Stima mono-parametrica

Per il principio dell'**unicità del metodo**, qualsiasi procedimento per la stima del valore di mercato consiste nel confrontare l'immobile in esame con altri immobili simili dei quali **sono noti i prezzi pagati**. La comparazione viene effettuata sulla base di **un parametro comune** (p) che, nel caso di aree edificabili, è la superficie. Il procedimento si svolge quindi secondo la seguente equazione generale:

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x$$

dove:

ΣV = sommatoria dei **prezzi di mercato** relativi a immobili simili;

Σp = sommatoria dei parametri relativi a immobili simili;

V_x = valore ordinario dell'immobile oggetto di stima;

p_x = parametro relativo all'immobile oggetto di stima.

Il **valore ordinario** dell'immobile oggetto di stima si ottiene da:

$$V_x = \frac{\Sigma V}{\Sigma p} p_x$$



LA «COMPARAZIONE» Stima mono-parametrica

$V_x = \text{Valore ordinario}$

- **Aggiunte e detrazioni** valutazione autonoma con procedimenti razionali. Sono *aggiunte* ad esempio le opere di sistemazione dell'area (muri di sostegno, sistemazione idraulica, ecc.). Sono *detrazioni* le spese di demolizione di opere preesistenti o spese di sbancamento oltre la norma.
- **Comodi e scomodi** valutazione non autonoma eseguita con procedimenti empirici aumentando o diminuendo il prezzo unitario in *forma percentuale*. Sono *comodi* l'ubicazione in prossimità di una fermata della metropolitana, la vista mare. Sono *scomodi* invece la minore panoramicità, l'ubicazione in zona depressa.

Nel caso di **comodi** e **scomodi** l'apprezzamento viene effettuato rispetto al valore ordinario mediante l'applicazione di **coefficienti di differenziazione**.

LA «COMPARAZIONE» Stima multi-parametrica

Market comparison approach (MCA)

Il **metodo del confronto di mercato (MCA)** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il **MCA** è una **procedura sistematica di comparazione** applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE														
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Aree Edificabili		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	REP.47.355 RACC.19.829 - Notaio Foggia		REPERTORIO N.8499 RACCOLTA N.4718 - Notaio Matano		REP.46.568 RACC.19.150 - Notaio Foggia		Repertorio n° 88967 Raccolta n° 23426 - Notaio Decimo		N. 13942 DI REPERTORIO N. 8384 DI RACCOLTA - Notaio Di Nocera				
	Prezzo (€)	37.500,00		95.000,00		48.503,00		88.650,00		73.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019		2°/2019		1°/2018		1°/2019		1°/2018				
	Comune	Casapesenna		Casapesenna		Casapesenna		Casapesenna		Casapesenna				
	Indirizzo	Toponimo	Località Monte della Taglia		Località Sant'Antonio		Via Catania III Traversa		Località Baronina		Via Dante Alighieri I Traversa			
		Numero civico	snc		snc		snc		snc		snc			
	Catastali	Sezione	.		.		.		.		.
		Foglio	6		6		6		5		6			
		Part.ile	710		5695		5733		546-561		466			
Subalterno		.		.		.		.		.
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	Superficie (mq)	428,00	Superficie (mq)	549,00	Superficie (mq)	410,00	Superficie (mq)	985,00	Superficie (mq)	888,00	Superficie (mq)	834,00	
	Localizzazione	Normale		Ricerca		Normale		Normale		Normale		Normale		
	Forma	Regolare		Regolare		Regolare		Regolare		Regolare		Regolare		
	Accessibilità	Normale		Da via principale		Normale		Normale		Normale		Da via principale		
	Adeguamento temporale ref. Prev. Urbanistiche	A breve termine		A breve termine		A breve termine		A breve termine		A breve termine		A medio termine		

LA «COMPARAZIONE» Stima multi-parametrica

Market comparison approach (MCA)

«Il MCA si basa su un insieme di **aggiustamenti sistematici dei prezzi** o dei canoni di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in **termini percentuali** o in termini di valore.» (M. Simonotti, 2019).

In termini percentuali (come proposto dal M.O.S.I.):

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza	Kc1 x p _{omin}	€/mq	1,00	82,21	82,21	82,21	82,21	82,21
c2	Localizzazione	Kc2XPoi	€	10,0%	3.750,00	9.500,00	4.850,30	8.865,00	7.300,00
c3	Forma	Kc3XPoi	€	5,0%	1.875,00	4.750,00	2.425,15	4.432,50	3.650,00
c4	Accessibilità	Kc4XPoi	€	10,0%	3.750,00	9.500,00	4.850,30	8.865,00	7.300,00
c5	Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	Kc5XPoi	€	15,0%	5.625,00	14.250,00	7.275,45	13.297,50	10.950,00



In termini di valore

Trattandosi nella maggiore dei casi di caratteristiche qualitative, **Sistema Generale di Stima** («maneggiare con cura». Cit. Carlo Frittoli).

LA «COMPARAZIONE»

La **stima monoparametrica**, così come storicamente presentata con aggiunte/detrauzioni e comodi/scomodi applicati a valle, è ritenuta **meno affidabile dell'MCA**.

Eppure, se gli aggiustamenti venissero applicati *ex ante*, prima cioè della determinazione del valore unitario, la **convergenza** con l'MCA risulterebbe sorprendentemente elevata.

Una “razionalizzazione” della stima monoparametrica.

Uno spunto di riflessione.



FATTORI DISCRIMINANTI

Da dove partiamo?



Per fattore discriminante si intende qualunque elemento — localizzativo, di mercato, intrinseco, estrinseco, urbanistico-edificatorio, fisico, funzionale, temporale, di rischio, ovvero informativo-negoziale — che incida sulla reale potenzialità dell'area di generare un progetto di sviluppo o sul processo estimativo e che determini, di conseguenza, differenze significative di valore

FATTORI DISCRIMINANTI



1) Fattori localizzativi e di mercato

Determinano la domanda, l'attrattività e la posizione competitiva del lotto

•Localizzazione macro

- inserimento urbano
- distanza da polarità (servizi, trasporti, attività)
- accessibilità primaria

•Localizzazione micro

- qualità della microzona
- contesto edilizio circostante
- rapporto con assi viari locali

•Condizioni di mercato

- pressione edilizia
- domanda potenziale
- saturazione dell'offerta
- trend dei valori nella microzona

FATTORI DISCRIMINANTI



1) Fattori localizzativi e di mercato

Di seguito si riepilogano i valori determinati dalla stima in questione, distinti per aree edificabili nell'ambito del territorio comunale:

- aree edificabili Z.T.O. "C1" – fascia nord 145,00 €/mq;
- aree edificabili Z.T.O. "C1" – fascia sud 165,00 €/mq;
- aree edificabili Z.T.O. "C2"; 214,00 €/mq;
- aree edificabili Z.T.O. "B1" e "B2" 285,00 €/mq;
- aree edificabili Z.T.O. "B3a" e "B3b" 143,00 €/mq;
- aree edificabili Z.T.O. "B3c" 194,00 €/mq;
- aree edificabili Z.T.O. "D", "F5" e "G" 81,00 €/mq.

FATTORI DISCRIMINANTI



2) Fattori urbanistici ed edificatori Definiscono ciò che è realmente edificabile e in quali condizioni

•Strumenti urbanistici vigenti

- destinazioni d'uso ammesse
- indici (UT/UF) applicabili
- standard urbanistici

•Pianificazione attuativa

- lottizzazioni
- comparti
- perequazioni
- obblighi convenzionali

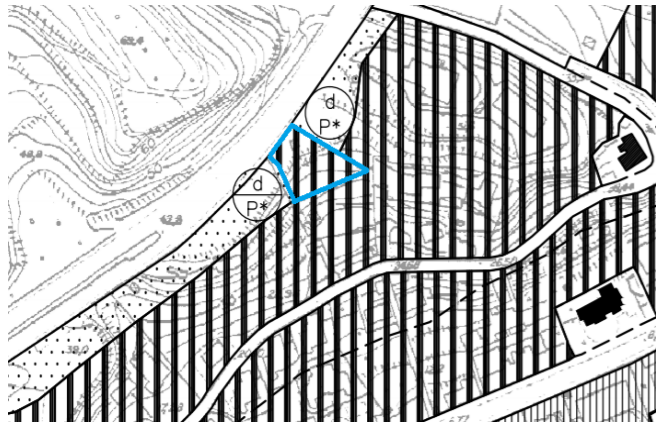
•Vincoli e limitazioni

- paesaggistici
- archeologici
- ambientali
- fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, cimiteriali)

•Capacità edificatoria effettiva

- SLP realmente ottenibile
- incidenza dei volumi tecnici
- incidenza delle opere di urbanizzazione

FATTORI DISCRIMINANTI



l'art. 69 "...all'interno delle quali le costruzioni non possono superare la **quota di metri meno tre** rispetto al ciglio stradale ...»

2) Fattori urbanistici ed edificatori

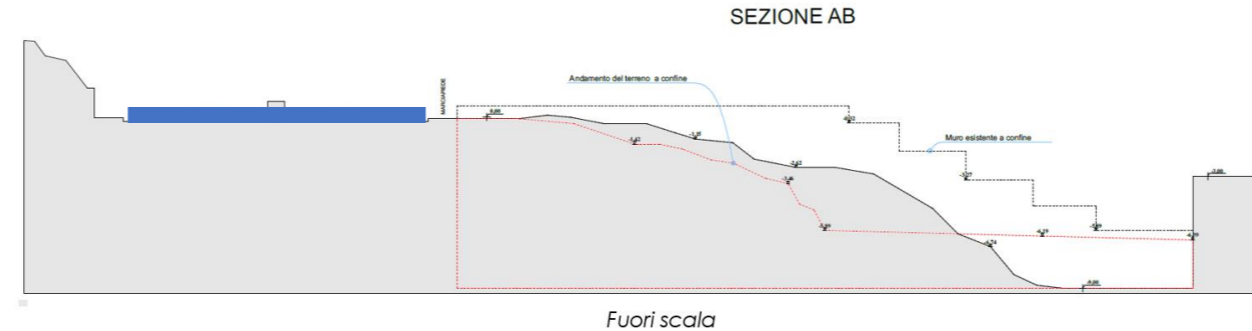


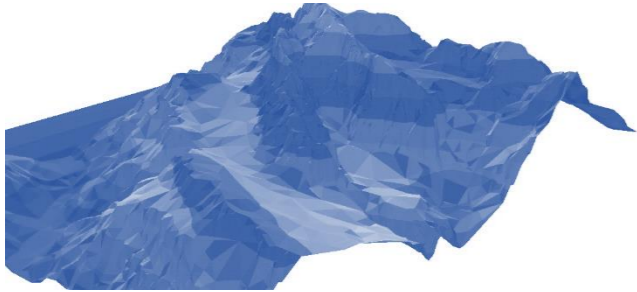
Tabella dati di progetto (fonte: progetto esecutivo)

CALCOLO PLANO-VOLUMETRICO		B4d
- Destinazione Urbanistica		B4d
- Indice di fabbricabilità		3,00 mc/mq
- Altezza massima consentita		ml 11,00
- Numero di piani abitabili		3
- Superficie oggetto di intervento		mq 1220,00
- Volume assentito	mq 1220,00 x 3 =	mc 3660,00
- Volume quota -6.00	mq 323,72 x 2,90 =	mc 938,73
- Volume quota -9.00	mq 323,72 x 2,90 =	mc 938,73
- Volume di progetto	mc 18774,46 > di quella consentita	
- Superficie a parcheggio richiesta	mc 1.877,44 x 1/10 = mq 187,74	
- Superficie a parcheggio di progetto	mc 190,00 > di quella richiesta	



La potenzialità edificatoria può essere sfruttata per poco più del 50% di quella ammissibile.

FATTORI DISCRIMINANTI



3) Fattori fisici e morfologici Riguardano la materialità e la configurazione del lotto

•Geometria del lotto

- forma
- profondità
- rapporti dimensionali utili

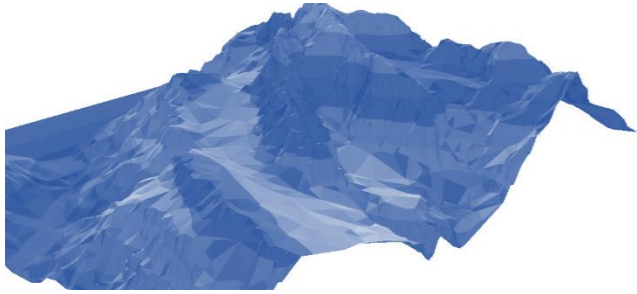
•Morfologia

- pendenza e giacitura
- condizioni geotecniche
- esposizione

•Accessi e infrastrutture

- accesso carrabile
- disponibilità di sottoservizi
- collegamenti alle reti

FATTORI DISCRIMINANTI



3) Fattori fisici e morfologici



**Scavo di sbancamento
(extra)**

Quota strada
Scavi per locali interrati
(nell'ordinarietà)

FATTORI DISCRIMINANTI



4) Fattori funzionali e prestazionali Incidono sulla vocazione insediativa e sulla resa economica attesa

- **Vocazione dell'area**
 - coerenza con la domanda
 - compatibilità insediativa
- **Funzionalità urbana**
 - connessione con servizi
 - integrazione con tessuto esistente
- **Prestazioni attese**
 - resa commerciale
 - qualità percepita dell'intorno
 - possibilità di mix funzionale

FATTORI DISCRIMINANTI



4) Fattori funzionali e prestazionali



Prezzo di acquisto
12.000.000,00 Euro



Valore di stima
32.000.000,00 Euro



FATTORI DISCRIMINANTI



5) Fattori temporali e di rischio Riguardano il time-to-build e i rischi di trasformazione

•Fattori temporali

- tempi autorizzativi
- tempi di attuazione del piano
- sequenza procedimentale (pareri, nulla osta, conferenze)

•Fattori di rischio

- idrogeologico
- sismico
- ambientale
- archeologico
- paesaggistico

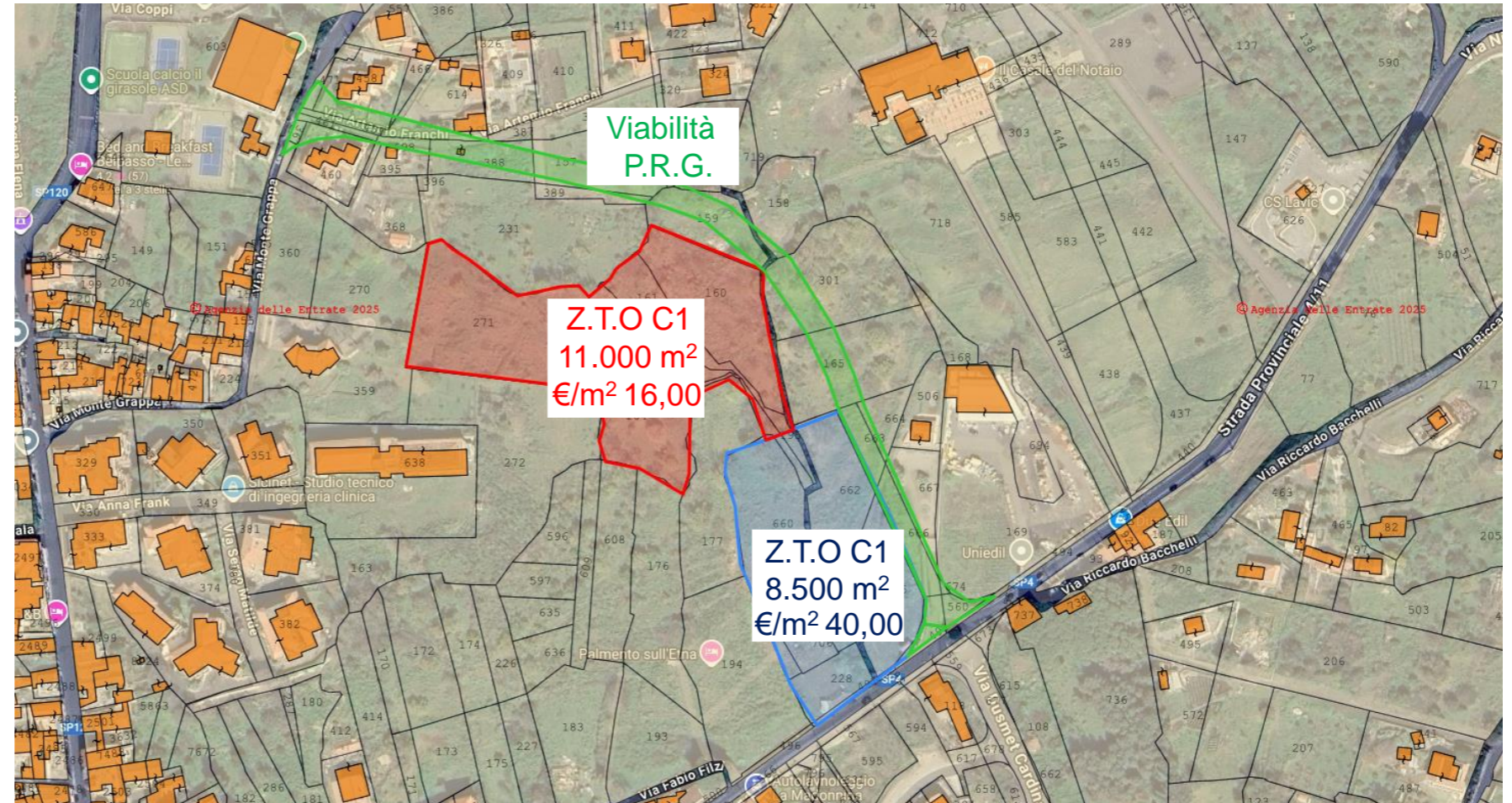
•Impatto stimativo

- ritardi nel processo edilizio
- maggiori oneri
- svalutazione per rischio percepito

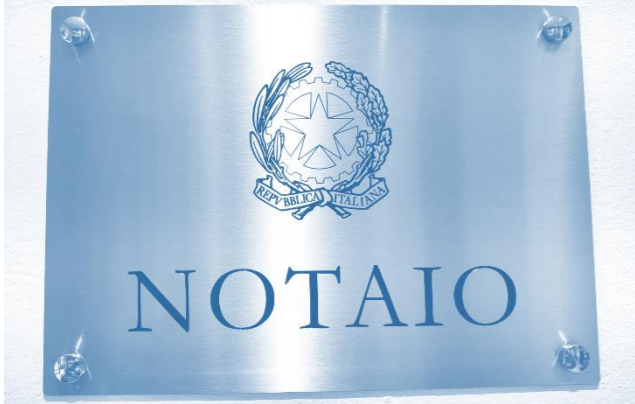
FATTORI DISCRIMINANTI



5) Fattori temporali e di rischio



FATTORI DISCRIMINANTI



6) Fattori informativi e negoziali

Incidono non sul valore intrinseco, ma sulla corretta lettura del dato di mercato

•Natura del prezzo rilevato

- permute
- conferimenti
- prezzi compensativi
- contropartite non monetarie

•Qualità dell'informazione

- dichiarazioni non veritiere
- valori dichiarati ai fini fiscali
- prezzi “mascherati” o “puri solo in apparenza”

•Rilevanza per la stima

- scarto tra prezzo dichiarato e prezzo economico reale
- necessità di depurare il dato dal contenuto negoziale

FATTORI DISCRIMINANTI



7) Un ultimo fattore discriminante... IL TECNICO VALUTATORE (CONFUSO)!

Rappresentazione matriciale del sistema di tre equazioni

Matrice dei coefficienti	Calcolo prezzo marginale caratteristica volume edificabile
$\begin{bmatrix} 1 & -1494 \\ 1 & -1734 \end{bmatrix}$	$\begin{bmatrix} 1 & € 186.991,07 \\ 1 & € 192.652,38 \end{bmatrix}$
Calcolo determinante	Calcolo determinante
-240	5.661,31

$$p(VOL) = 5.661,31 / (-240) = € / mc - 23,59$$

Rappresentazione matriciale del sistema di tre equazioni

Matrice dei coefficienti	Calcolo valore atteso
$\begin{bmatrix} 1 & -1494 \\ 1 & -1734 \end{bmatrix}$	$\begin{bmatrix} € 186.991,07 & -1494 \\ € 192.652,38 & -1734 \end{bmatrix}$
Calcolo determinante	Calcolo determinante
-240	-36.419.860,71

$$V_a = -33.826.980,25 / (-240) = € 151.749,42$$

SINTESI DI STIMA

Valore atteso	V_a	€ 151.749,42
Valore atteso arrotondato		€ 152.000,00 (Centocinquantaqueduemila/00) (€/mq 89,83)

Tenuto conto che la zona in esame ricade nel vigente P.R.G. in Zona "C/1" (Espansione Urbana) e che per edificare necessita l'esecuzione del Piano di Lottizzazione, previo accorpamento di tutti i lotti dell'intero compatto , lo scrivente ritiene che la circostanza di unificare i terreni di proprietà diversa è alquanto remota. Per tale ragione il valore della singola particella avulsa dai restanti terreni limitrofi non può essere considerato coerente ai valori di mercato di terreni appartenenti ad altre zone, in cui è possibile la realizzazione per singolo Permesso di Costruire.

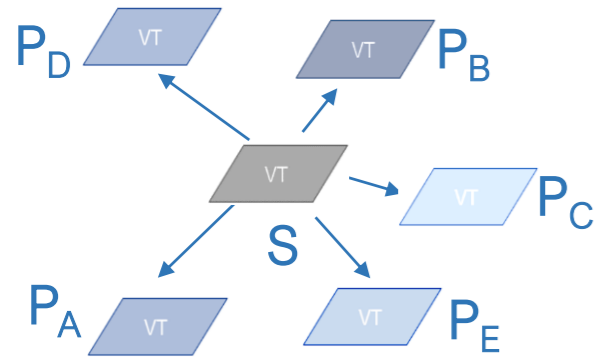
In considerazione a ciò e per quanto già esposto in premessa, il valore ottenuto per mera comparazione, dovrà essere ridotto di una percentuale che dal sottoscritto viene stimato intorno al 50%. Pertanto si avrà €/ mq 89,83 x 0.50 = € 44,92 x mq 1692,00 = € 76.000,00

Valore atteso arrotondato	€ 76.000,00 (Settantamilaquattrocento/00)
---------------------------	--

Rapporto di valutazione MCA + SGS

FATTORI DISCRIMINANTI

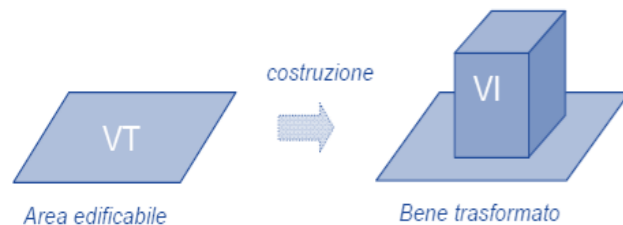
Comparazione (metodo diretto)
o valore di trasformazione?



QUATTRO SCENARI OPERATIVI NELLA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

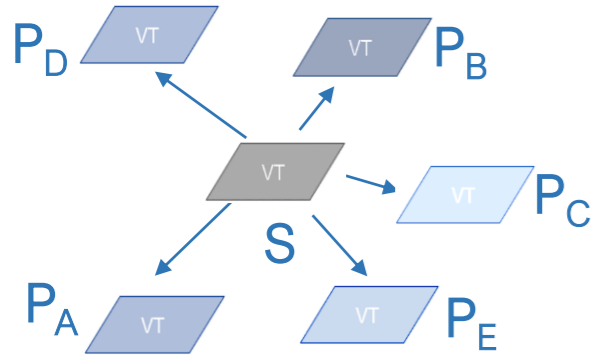
1) Fattori discriminanti che incidono su entrambi i procedimenti
(non risolti né dalla sintetica né dal valore di trasformazione)

- ❑ Esempio: **esposizione sfavorevole**, contesto penalizzante, microzona debole
- ❖ Anche cambiando procedimento, il fattore resta
- ❖ La discriminante è nella **domanda attesa**, non nel modello
- ❖ L'unica risposta è nella corretta **interpretazione del mercato**



FATTORI DISCRIMINANTI

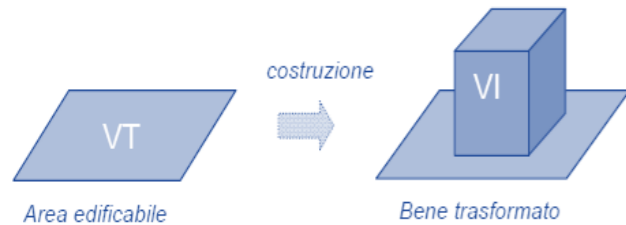
Comparazione (metodo diretto)
o valore di trasformazione?



QUATTRO SCENARI OPERATIVI NELLA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

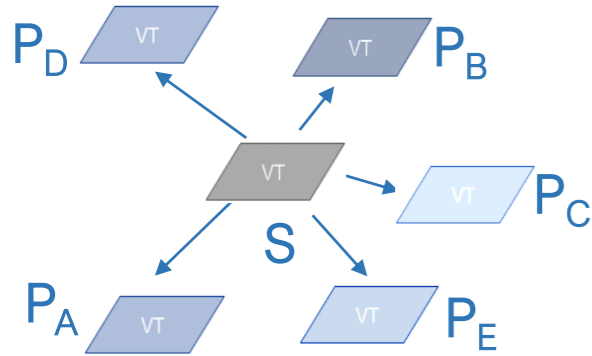
2) Fattori discriminanti affrontabili con la stima sintetica
(risolvibili tramite aggiunte/detrazioni, comodi/scomodi, coerenza comparabili)

- ❑ Esempio: **panoramicità, rumorosità, qualità dell'intorno**
- ❖ Se trovo comparabili adeguati, la sintetica regge
- ❖ Oppure posso utilizzare **correzioni mirate** (quantitative + qualitative)



FATTORI DISCRIMINANTI

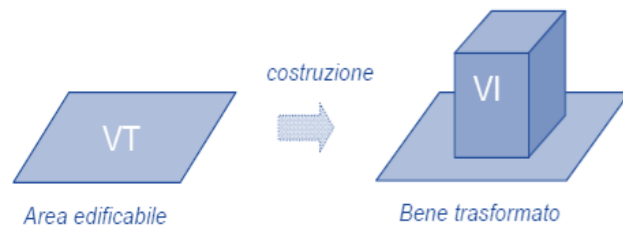
Comparazione (metodo diretto)
o valore di trasformazione?



QUATTRO SCENARI OPERATIVI NELLA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

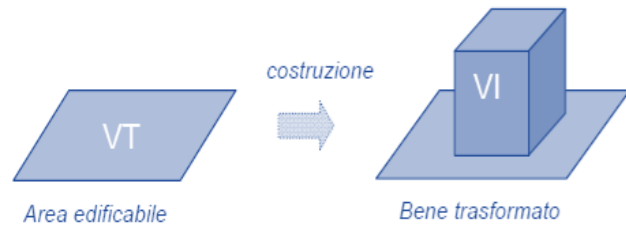
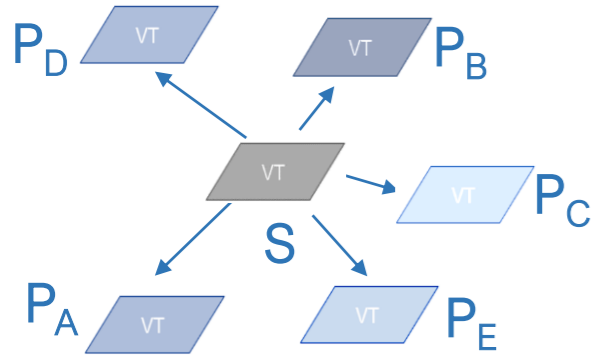
3) Fattori discriminanti risolvibili con entrambi i procedimenti
(*si possono trattare sia con stima sintetica che con trasformazione*)

- ❑ Esempio: **maggiori sbancamenti, demolizioni extra, oneri eccezionali**
- ❖ Nella sintetica, detrazione analitica
- ❖ Nel valore di trasformazione, incremento dei **costi di sviluppo**
- ❖ La scelta dipende dalla **struttura del caso** e dalla disponibilità dei dati



FATTORI DISCRIMINANTI

Comparazione (metodo diretto)
o valore di trasformazione?



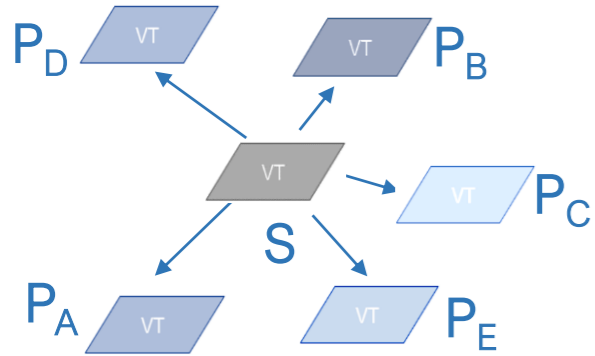
QUATTRO SCENARI OPERATIVI NELLA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

4) Fattori discriminanti affrontabili solo con il valore di trasformazione
(quando entra in gioco il tempo, la sequenza, la rischiosità dell'operazione)

- ❑ Esempio: **tempi di attuazione del piano**, incertezza su opere pubbliche, fasi attuative
- ❖ La sintetica non li incorpora
- ❖ Il valore di trasformazione sì, **fattore *n*** tempo
- ❖ Serve quando il “valore oggi” dipende da “quanto tempo servirà per arrivarci”

FATTORI DISCRIMINANTI

Comparazione (metodo diretto)
o valore di trasformazione?

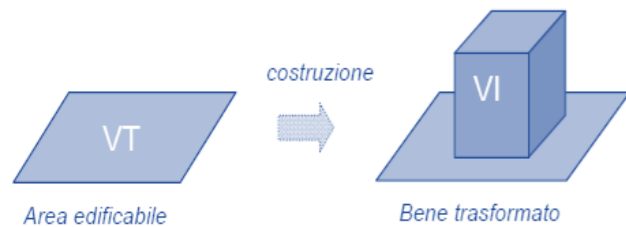


TITOLO

Fattori discriminanti nella «comparazione» di aree edificabili

I fattori discriminanti non appartengono al metodo: appartengono all'area

È il metodo che deve adattarsi alla natura del fattore, non il contrario



CONCLUSIONI

Il valore si costruisce

I fattori discriminanti lo orientano

I metodi lo interpretano

La coerenza procedurale lo giustifica

Testi consultati

Amicabile, S.

Nuovo corso di economia ed estimo – Hoepli

Agenzia del Territorio

MOSI – Manuale Operativo della Stima Immobiliare – Franco Angeli

Michieli, M.; Cipolotti, G.B.

Trattato di Estimo – Edagricole

Iovine, A.

Manuale professionale di estimo – Sistemi Editoriali

Simonotti, M.

La valutazione immobiliare standard. Nuovi metodi – Stimatrix

Simonotti, M.

Metodi di stima – Dario Flaccovio Editore

Ciuna, M.

[L'Allocation Method nella stima delle aree edificabili - AESTIMUM 57, Dicembre 2010: 171-184](#)