



PREGIA

ASSOCIAZIONE

strategie · immobili · aziende



GEOVAL

GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

ECONOMIA DELLE AREE EDIFICABILI E VALUTAZIONE DEI RISCHI

LA CONCRETIZZAZIONE DEI RISCHI

MARTEDI' 2 DICEMBRE 2025

QUANDO IL MECCANISMO SI ROMPE: “WORST CASES”

Matteo NEGRI, Consigliere Geo.Val. Esperti

Con il patrocinio di



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI UDINE**

HIC SUNT FUTURA



FIABCI-ITALIA

INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'Associazione GEO.VAL Esperti. Le immagini e le fotografie possono essere causali ed hanno esclusivo scopo illustrativo. I casi studio finalità didattico-metodologiche. Il relatore e l'Associazione non rispondono di eventuali usi impropri del materiale. Questo materiale non può essere impiegato per l'addestramento, l'analisi o la generazione automatica da parte di sistemi di intelligenza artificiale.

CASE STUDY



Inquadramento P.R. «*Omissis*»

Realizzazione nuovo quartiere composto da:

151 nuove residenze,

3 edifici commerciali - direzionali.

riqualificazione edificio storico

137 box auto e **176** posti auto coperti.

Da analisi costi e ricavi
orizzonte temporale

Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale								
n.	VA	OC	OU	CE	SG	OF	V	R
	13.350.000,00 €	2.110.486,89 €	3.499.108,63 €	17.790.453,33 €	557.538,91 €	2.040.879,71 €	632.549,83 €	38.349.518,71 €
0	100%	50%	50%	10%	10%	10%	0%	0%
1	0%	0%	50%	10%	10%	10%	0%	0%
2	0%	25%	0%	15%	10%	10%	0%	0%
3	0%	25%	0%	15%	15%	15%	0%	0%
4	0%	0%	0%	15%	15%	15%	5%	5%
5	0%	0%	0%	15%	20%	20%	5%	5%
6	0%	0%	0%	20%	20%	20%	10%	10%
7							10%	10%
8							10%	10%
9							10%	10%
10							10%	10%
11							10%	10%
12							10%	10%
13							10%	10%
14							10%	10%
Tot.		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Esposizione per vendita
stock immobili (PS_si
segnala che dalle indagini
c/o AG Entrate non
risulta registrato alcun
preliminare)
durata del cantiere

Da DCFA...

T.	VA	OC	OU	CE	SG	OF	V	R	POSTA NETTA
0	€ 13.350.000,00	€ 1.055.243,44	€ 1.749.554,32	€ 1.779.045,33	€ 55.753,89	€ 204.087,97	€ -	€ -	-€ 18.193.684,96
1	€ -	€ -	€ 1.749.554,32	€ 1.779.045,33	€ 55.753,89	€ 204.087,97	€ -	€ -	-€ 3.788.441,51
2	€ -	€ 527.621,72	€ -	€ 2.668.568,00	€ 55.753,89	€ 204.087,97	€ -	€ -	-€ 3.456.031,58
3	€ -	€ 527.621,72	€ -	€ 2.668.568,00	€ 83.630,84	€ 306.131,96	€ -	€ -	-€ 3.585.952,51
4	€ -	€ -	€ -	€ 2.668.568,00	€ 83.630,84	€ 306.131,96	€ 31.627,49	€ 1.917.475,94	-€ 1.172.482,35
5	€ -	€ -	€ -	€ 2.668.568,00	€ 111.507,78	€ 408.175,94	€ 31.627,49	€ 1.917.475,94	-€ 1.302.403,28
6	€ -	€ -	€ -	€ 3.558.090,67	€ 111.507,78	€ 408.175,94	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	-€ 306.077,50
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.254,98	€ 3.834.951,87	€ 3.771.696,89
Tot.	€ 13.350.000,00	€ 2.110.486,89	€ 3.499.108,63	€ 17.790.453,33	€ 557.538,91	€ 2.040.879,71	€ 632.549,83	€ 38.349.518,71	-€ 1.631.498,59

Il problema del calcolo del saggio di rendimento interno impone solitamente la ricerca delle radici di polinomi di grado superiore al secondo, che si può affrontare ricorrendo all'uso di strumenti di calcolo automatico.



saggio IRR semestrale	-0,56%
saggio IRR annuale	-1,11%
saggio IRR intera operazione 7 anni	-7,53%



Cap.10 § 5.11.1



... "WORST CASES"



Dopo quasi 15 anni...



"...valuti il consulente la sostenibilità economica e finanziaria del progetto imprenditoriale per cui è causa ed in particolare il valore di mercato dell'area agli atti alla data dell'erogazione del mutuo fondiario".

...E' STATO UN CASO ISOLATO?

«A meno di 200 m. dall'asset immobiliare in esame...»

Nel 2008



Dopo oltre 15anni...





QUALI POSSIBILI CAUSE?

GEOVAL

1. ERRATA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE?
2. SOVRASTIMA DEI RICAVI NEL MODELLO *DCFA*?
3. SOTTOSTIMA DEI COSTI NEL MODELLO *DCFA*?

1. ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Comune	Omissis
Andamento demografico	leggera espansione
Abitanti	18500
Grado di urbanizzazione	medio alto
Numero edifici sul territorio	3300
Numero alloggi	A/2 e A/7
Numero vendite abitazioni anno	205



Nominativo	Zona	ST	SLP (m ²)
A.R.U. n.1	B3	11002	2534
A.R.U. n.2	B3	10835	2635
A.R.U. n.3	B3	6887	1930
C.I.S. n. 1	B3	73754	14511
C.I.S. n. 2	B1b	3145	501
C.I.S. n. 4	B3	80951	15680
C.I.S. n. 5	B3	48640	11465
C.I.S. n. 6	B3	92856	23528
C.I.S. n. 7	B3	5273	1105
C.I.S. n. 8	B2	6562	1150
C.I.S. n. 9	A1b	3083	1962
C.I.S. n. 10	B	123054	13228
C.I.S. n. 10	B3	18373,3	5512
C.I.S. n. 14	B2	34567	7400
C.I.S. n. 16	B1	15757	2222
C.I.S. n. 17	B3	3453	1382

538192 **106745**

Dalle NTA

Art. 14.1 - C.I.S. Comparti di Intervento Strategico

Art. 14.2 - A.R.U. Ambiti di Recupero Urbanistico

SOVRASTIMA DELL'OFFERTA RISPETTO ALLA CAPACITÀ DI ASSORBIMENTO

Indicatore	Ipotesi previsionali di massima
Nr. di alloggi potenziali	1.368 (106.745 ÷ 78 m ²)
Incremento demografico atteso	3.420 abitanti (1.368 x 2,5)
Media vendite annue ultimi anni	205 unità

POSSIBILI ELEMENTI DI ROTTURA

Il piano urbanistico genera un'offerta che eccede di **circa sette volte** ($1.368 \div 205$) la capacità di assorbimento annua del mercato locale.

L'incremento demografico atteso rappresenta un **+18,50%** della popolazione attuale ($3.240 \div 18.500$), in un contesto descritto come a "*leggera espansione*".

Disconnessione profonda e radicata tra domanda e offerta → alloggi invenduti o sottoutilizzati.

Saturazione del mercato, invenduto strutturale, svalutazione immobiliare, cantieri bloccati, perdita di fiducia degli investitori -> PROCEDURE ESECUTIVE / CONCORSUALI

2. ANALISI DEI RICAVI NEL MODELLO DCFA

QUALI POSSONO ESSERE LE PRINCIPALI CRITICITA'



01- Analisi dell'effettiva fase ciclica del mercato immobiliare

02 - Contesto economico locale

03 - Andamento dei tassi di interesse

04 - *Iter* burocratico del processo di trasformazione

05 - Presenza di altri *competitor*

06 - Analisi dei macro-micro dati

07 - Difficoltà disamina ripartizione dei ricavi nel tempo

08 - Verifica invenduto e tempi medi di collocamento sul mercato immobiliare



GEOVAL

STUDIO MACRODATI DEL MERCATO IMMOBILIARE SUL TERRITORIO

Dati socio – economici	Possibili scenari
Andamento demografico	Tiene conto del potenziale livello della domanda (richiesta di alloggi)
Livello anzianità popolazione	Incide sulla domanda abitativa e sui servizi richiesti (<i>welfare</i> sociale)
Livello dei redditi	Definisce l'accesso al mercato immobiliare e la sostenibilità di interventi
Territorio e urbanizzazione	Possibili scenari
Grado di urbanizzazione	Definisce la vulnerabilità del territorio rispetto a dinamiche di mercato, demografiche e infrastrutturali
Sup. media delle abitazioni (taglio)	Se l'offerta immobiliare è sbilanciata verso abitazioni troppo grandi rispetto alla domanda di nuclei familiari ridotti, si generano inefficienze e invenduto
Incidenza abitazioni vuote o seconde case	Elevata incidenza di abitazioni vuote o seconde case è un segnale di disfunzione del mercato o di polarizzazione territoriale

«*COSA ESAMINARE?*»

Andamenti quotazioni e vendite

Dinamicità del mercato

% abitazioni vendute

N° vendite residenziali

N° vendite peritanze

Ripartizione vendite

Taglio dimensionale

Ciclicità storica abitazioni e pertinenze

Ciclicità storica immobili non residenziali

Andamento prezzi

Conseguenze

Bassa % di abitazioni vendute: sintomo di stagnazione

Scarsa dinamicità del mercato: ridotta attrattività o eccessiva rigidità

Elevata volatilità vendite: alternanza tra picchi e crolli di vendite, segnale di instabilità

Ciclicità negativa su immobili non residenziali: può indicare crisi del tessuto produttivo o commerciale

«COME PREVENIRE?»

ANALISI DELLE TRANSAZIONI E INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE ESEMPI



Statistiche regionali
OMISSIS

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – OMISSIS capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
XX	CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	270	19,0%	3,16%	2.898	2,5%

NTN = numero delle transazioni normalizzate per quota di proprietà

IMI = indicatore intensità di mercato
(rapporto tra lo NTN e stock delle unità immobiliari)

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/statistiche-regionali>

CONSULTAZIONE VOLUME TRANSAZIONI

Tipologia Atto*

- Residenziale
- Residenziale misto
- Pertinenze
- Terziario
- Commerciale
- Produttivo
- Non residenziale misto
- Immobili agricoli

Periodo (Mese / Anno)*

Da: Dicembre 2023

A: Dicembre 2024

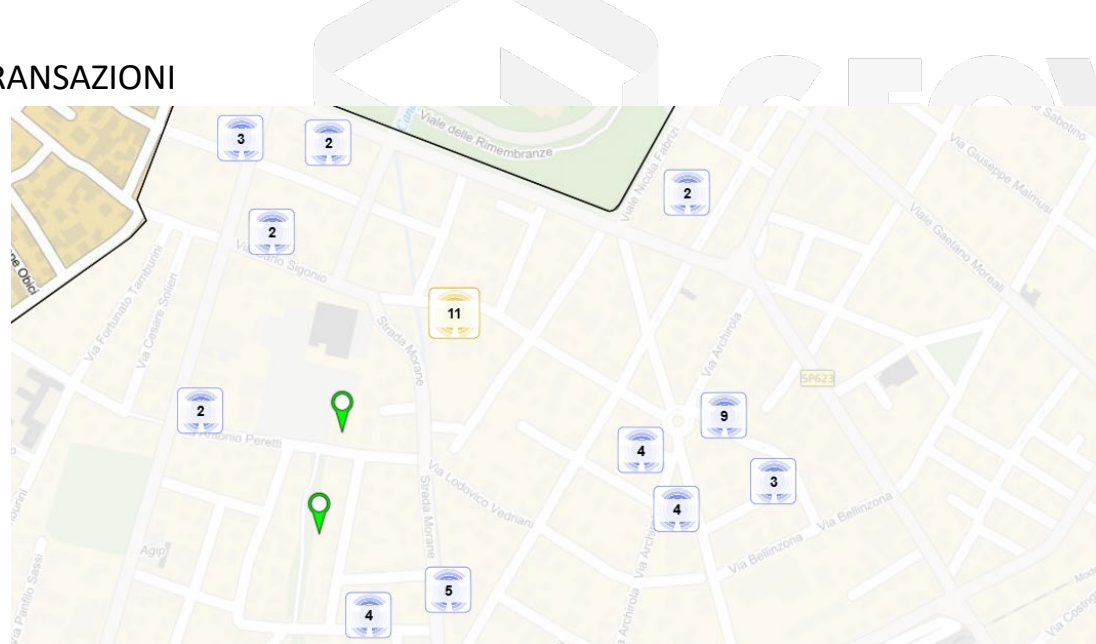
Filtro valore (€)

Minimo: 200000

Massimo: 1500000

Raggio della ricerca

400 metri



^ Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 43
Numero totale immobili: 117

Residenziale - Dicembre 2023

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: 463.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di
Zona OMI: C8
Immobile: PER C06 27 m²
Quota trasferita 100%

Comune di
Zona OMI: C8
Immobile: RES A02 153 m²
Quota trasferita 100%

<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>

STUDIO PUNTUALE DEI MICRODATI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

ESEMPIO

← Sito informativo



Area riservata

SISTER

COMPRAVENDITE E/O PRELIMINARI TRASCRITTI CONSERVATORIA RR.II.

ID	DATA	REP.	RACC.	PREZZO	SUP. COM.	BAGNI	LIV.	EDIF	€/m ²
A	15/05/2024	299	235	500.000 €	149	2	1	C	3.355,70 €
B	15/11/2023	1976	943	600.000 €	167	2	1	A	3.592,81 €
D	04/09/2023	148	118	625.000 €	153	2	5	B	4.084,97 €
E	04/09/2023	147	117	1.025.000 €	259	2	5	B	3.957,53 €
F	29/06/2023	130	103	1.072.000 €	253	2	6	C	4.237,15 €
G	29/06/2023	129	102	566.000 €	154	2	5	C	3.675,32 €
H	29/06/2023	128	101	627.000 €	165	2	5	C	3.800,00 €
I	29/06/2023	127	100	977.000 €	239	3	6	A	4.087,87 €
J	31/03/2023	90	64	580.000 €	162	2	3	A	3.580,25 €
L	31/03/2023	90	64	869.000 €	220	2	6	A	3.950,00 €
M	20/06/2023	119	92	662.000 €	173	2	3	A	3.826,59 €
O	19/05/2023	16301	6871	917.500 €	222	2	5	A	4.132,88 €
P	17/05/2023	108	81	570.000 €	166	2	2	C	3.433,73 €
Q	16/05/2023	106	79	570.000 €	163	2	5	B	3.496,93 €
R	28/04/2023	93222	20310	560.000 €	155	2	5	B	3.612,90 €
S	08/05/2023	1802	843	575.000 €	153	2	3	B	3.758,17 €
T	04/05/2023	85875	26418	575.000 €	161	2	3	C	3.571,43 €
U	08/05/2023	41507	15496	512.000 €	153	2	2	A	3.346,41 €
V	06/04/2023	93182	20281	840.000 €	217	2	2	A	3.870,97 €
W	22/03/2023	699	434	480.000 €	153	2	3	C	3.137,25 €
X	04/04/2023	93	67	550.000 €	144	2	2	B	3.819,44 €
Y	31/03/2023	9820	7064	515.000 €	141	2	2	A	3.652,48 €
Z	06/04/2023	46275	15988	780.000 €	207	2	2	A	3.768,12 €



SCHEDE RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE					ATTO D
FONTE DEL DATO					Atto Notaio OMISSIS - Rep. XX - Rac. XXX
DATA DEL PREZZO					04/09/2023
IDENTIFICATIVI CATASTALI					Sezione: NCT Foglio: XX Particella: XXX
LOCALIZZAZIONE					Città di Omissis , via Omissis
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE					Società
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE					Persona fisica
TIPOLOGIA IMMOBILIARE					Appartamento
TIPOLOGIA EDILIZIA					Appartamento composto da ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, lavanderia, disimpegno, due bagni, due camere, di cui una con vano guardaroba, e una loggia. Cantina, autorimessa e posto auto.
PREZZO COMPRAVENDITA					€ 625.000,00
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)					0
CONSISTENZE SUPERFICIARIE (SEL)					
	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m ²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	124,15	100%	124,15
	ACCESSORI	BAL	21,36	35%	7,476
		TER/LOG	0	35%	0
		POR	0	35%	0
		SOF	0	25%	0
		CAN	4,71	35%	1,6485
		BOX	19,6	60%	11,76
		POS	16,1	50%	8,05
	AREE ESTERNE	GIA	0	5%	0
	SUPERFICIE LORDA		185,92	TOTALE SUP UTILE	153
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)					/
CARATTERISTICHE IMMOBILE					
ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)					1
LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE					5
NUMERO DI SERVIZI IGIENICI					2
CLASSE ENERGETICA					A4
STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)					5
PANORAMICITA': DA 1 (MIN) A 3 (MAX)					2
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA					Proprietà intera [1/1]
PRESENZA MEDIATORE					si
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO					
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)					
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67					permesso di costruire n. XXX/2021 S.C.I.A. per variante minore in corso d'opera al PdC, pratica n. XXX/2023, prot. n. XXX
PRESENZA AGIBILITA'					da presentare entro la stipula del contratto definitivo
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"					SI
AGEVOLAZIONI FISCALI					SI
DISTANZA DAL SUBJECT					100 m
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE					
INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE COMPARABILE DESUNTO DAL WEB					
 					
INCIDENZA UNITARIA [€/m ²] COMPARABILE					ATTO D € 4.085,00

«COME SCARICARE UN ATTO DI COMPRAVENDITA?»

DA UNA VISURA CATASTALE «STORICA» DEL POSSIBILE COMPARABILE.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/09/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS Nato a BRESCIA (BS) il GG/MM/AAAA	OMISSIS*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 02/09/2022 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (BS) Repertorio n. 11600 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28113.1/2022	



Servizi

- Consultazioni e Certificazioni
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie**
- Elenco soggetti validati
- Presentazione Documenti
- Pagamenti
- Gestione Contabile
- Gestione Utenza
- Assistenza

Selezione Conservatoria

Conservatoria di:

- NAZIONALE
- ACQUI TERME
- AGRIGENTO
- ALBA
- ALESSANDRIA
- ANCONA
- AOSTA
- AREZZO
- ASCOLI PICENO
- ASTI
- AVELLINO
- BARI
- BASSANO DEL GRAPPA
- BELLUNO
- BENEVENTO
- BERGAMO
- BIELLA
- BOLOGNA
- BRENO
- BRESCIA**

Ispezioni ipotecarie

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Nota**
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
- Riepilogo Ispezioni
- Cambia Ufficio
- Passa a Visure
- Richieste

Dati della Nota 28113 2022

Tipo Nota: Registro Particolare n°: Anno:

Registro **Trascrizioni** Anno:

Restrizioni

Persone Fisiche Persone Giuridiche Immobili

RESTRIZIONE...

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

- TRASCRIZIONE del 07/09/2022 - Registro Particolare 28113 Registro Generale 41760
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formato documento: PDF XML

Visualizza note **Visualizza titolo** Visualizza comunicazioni Indietro

ANALISI POTENZIALI *COMPETITOR*

Causa	Conseguenze
Saturazione dell'offerta	Eccesso di <i>stock</i> invenduto
	Pressione al ribasso sui prezzi
	Allungamento dei tempi di assorbimento
	Erosione dei margini

«QUALI STRUMENTI?»

Portali immobiliari → per analisi dei prezzi, annunci, tempi di vendita, rilevazione di progetti simili

Visure catastali e urbanistiche → per identificare titolari, destinazioni d'uso, *iter* autorizzativi

Osservatori territoriali → per analisi dati di contesto e di pianificazione

Software e portali → per aggregazione dati e analisi statistiche

Social e comunicazione *web* → per analizzare *branding*, posizionamento reputazionale, etc.

Studi di settore → per analisi dei *trend*, tempi di assorbimento e verifica dei principali *player*

Rassegna stampa locale → per notizie su operazioni in corso, attori coinvolti e dinamiche territoriali

3. ANALISI DEI COSTI NEL MODELLO *DCFA*



QUALI POSSONO ESSERE LE PRINCIPALI CRITICITA':

- 1 - Mancanza di computi metrici, capitolati generali d'appalto, preventivazioni, etc.
- 2 - Problematica delle bonifiche nei progetti di rigenerazione urbana
- 3 - Assenza cronoprogramma dei lavori
- 4 - Variabilità dei costi (materiali, energia, manodopera, etc.)
- 5 - Difficoltà del calcolo dell'utile del promotore medio ordinario e saggio di sconto *DCFA*

«COME PREVENIRE?»

STIMA COSTI DI COSTRUZIONE

SOFTWARE, BANCHE DATI, BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO...



ESEMPI

Individuazione delle fonti

Le fonti di uso più frequente per il calcolo dei costi parametrici sono:

- prezzario delle "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (prezzi relativi a più tipologie edilizie), che fornisce una documentazione informativa sui costi delle opere compiute relative a una serie di interventi di diversa destinazione. Le varie voci relative a opere compiute sono raggruppate in categorie (scavi e sbancamenti, strutture in c.a., murature e tavolati, pavimenti e rivestimenti ecc.). I parametri utilizzati sono il metro cubo fuori terra o il metro quadro di s.l.p. (superficie lorda di piano);
- "costi parametrici indice per tipologie edilizie", edito dalla Maggioli che propone l'utilizzo di "costi parametrici indice" la cui elaborazione è stata effettuata in relazione a interventi realizzati, a partire dai documenti di progetto esecutivo posti a base di gara. A tale importo è stato applicato lo sconto offerto dall'impresa esecutrice per la sola componente soggetta a ribasso (esclusi quindi gli oneri per la sicurezza);
- osservatorio sui costi per elaborazione di costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (L. 109/94 e succ. modif.). L'Osservatorio dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture opera alle dipendenze dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture istituita ai sensi della L. 109/94 e successive modificazioni. Per la determinazione dei "prezzi standardizzati" l'Osservatorio dispone dei dati, riguardanti gli interventi realizzati, obbligatoriamente trasmessi dalle stazioni appaltanti ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 163/2006. I dati rilevati dalle sezioni regionali e trasmessi alla sezione centrale, vengono da questa elaborati per la determinazione di parametri di costo univoci e standardizzati.



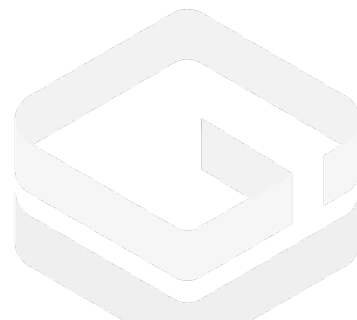
Fonte: M.O.S.I. punto 2.3.1. Stima parametrica del costo tecnico di costruzione – pag. 185

ATTRAVERSO PORTALI SETTORIALIZZATI



http://www.cresme.it/

Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia.



Localizzazione opera

Provincia - seleziona -

Comune - seleziona -

- Agrirento
- Alessandria
- Ancona
- Aosta
- Arezzo
- Ascoli Piceno
- Asti
- Avellino
- Bari
- Belluno
- Benevento
- Bergamo
- Biella
- Bologna
- Bolzano
- Brescia
- Brindisi
- Cagliari
- Caltanissetta



Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia <input type="radio"/> Monofamiliare isolata <input type="radio"/> Bifamiliare <input type="radio"/> Casa a schiera <input type="radio"/> Palazzina plurifamiliare	2. Tipologia costruttiva <input type="radio"/> Cemento armato <input type="radio"/> Muratura portante <input type="checkbox"/> Presenza ascensore
3. Rendimento energetico <input type="radio"/> Basso <input type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Alto <input type="radio"/> Massimo	4. Qualità finiture <input type="radio"/> Economica <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Migliore
5. Numero piani <input type="radio"/> Un piano <input type="radio"/> Due piani <input type="radio"/> Tre piani e oltre	6. Seminterrato <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input type="radio"/> Non presente
7. Sottotetto <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input type="radio"/> Non presente	8. Accessibilità cantiere <input type="radio"/> Normale <input type="radio"/> Penalizzante <input type="radio"/> Molto penalizzante

HOME	COSTI STUDIO PROFESSIONALE	PARAMETRI D.M. 140 2012	COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA
------	----------------------------	-------------------------	----------------------------

Applicativi CRESME riservati ai professionisti iscritti agli Albi Nazionali

Parametri DM 140/2012
L'applicazione calcola dei parametri di riferimento che dovranno essere adottati, in sede giudiziaria, in base al tipo di contratto.

Costi studio professionale
L'applicazione permette di inserire i parametri di costo annui dello studio professionale al fine di calcolare, in termini di giorni/ore di lavoro dello studio o degli addetti.

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

- [Residenziale nuovo](#)
- [Residenziale rinnovo](#)
- [Uffici](#)
- [Industria](#)
- [Commerciale](#)
- [Alberghi](#)

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1		€	- seleziona -
Voce 2		€	- seleziona -
Voce 3		€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

Residenziale mq

Terrazze logge e balconi mq

Superficie coperta mq

Superficie totale

TEMPI ESECUZIONE

ESEMPIO

A

EDILIZIA
RESIDENZIALE
DI TIPO MEDIO E
DI PREGIO

11

Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato

S.l.c.
2.422 m²

V.c.
7.256 m³

Tempi
24 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 2.007,00

Costo dell'opera al m³
€ 670,00

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 2012

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrati	155.714,00	2,85
02	Demolizioni e rimozioni	15.852,00	0,29
03	Sottomurazioni e micropali	273.262,00	5,00
04	Strutture	1.258.378,00	23,01
05	Isolamenti	73.193,00	1,34
06	Impermeabilizzazioni	117.833,00	2,15
07	Sottofondi e Massetti	187.043,00	3,42
08	Tamponamenti esterni	437.182,00	7,99
09	Murature e tavolati	81.586,00	1,49
10	Intonaci, rasature e tinteggiature	427.188,00	7,81
11	Canne e fognature	77.615,00	1,42
12	Opere in marmo	127.579,00	2,33
13	Pavimenti e rivestimenti	278.356,00	5,09
14	Coperture e lattonerie	100.759,00	1,84
15	Serramenti in legno e in alluminio	410.910,00	7,51
16	Opere in marmo	86.059,00	1,57
17	Opere in ferro	119.908,00	2,19
18	Impianto meccanico	833.044,00	15,23
19	Impianto elettrico	313.764,00	5,74
20	Impianto ascensore	93.316,00	1,71
Costo Totale		5.468.541,00	100,00
di cui: Residenza		4.860.258,00	
di cui: Parcheggi (34 box)		608.284,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ² 4.860.258,00 / 2.422	Costo dell'opera al m ² € 2.007,00
Costo box e posti auto 608.284,00 / 34	€ 17.891,00



Tabella tempi realizzazione

Durata: mesi

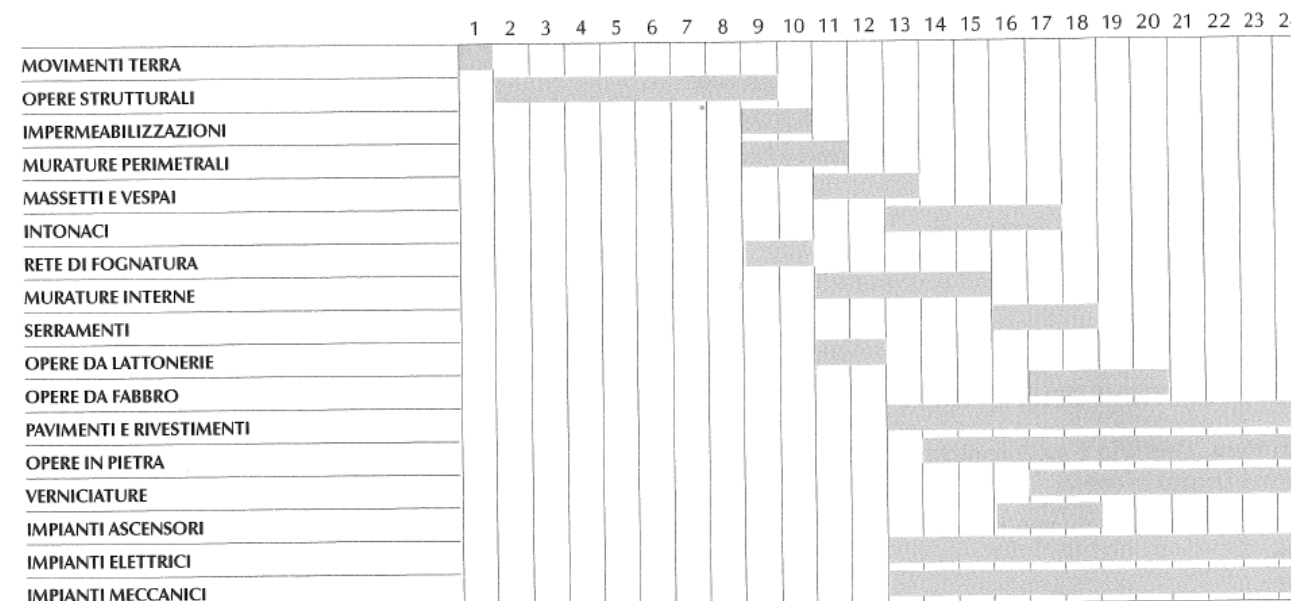


Diagramma di Gantt

COSTI DI BONIFICHE



Bollettino Ufficiale

D.g.r. 28 dicembre 2022 - n. XI/7729

Modalità e requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quater della l.r. 12/2005

5. Tool "Bonifiche"

È sviluppato un tool per l'analisi dei costi di bonifica dei siti contaminati. L'analisi proposta con il tool non fornisce informazioni in merito alla congruità dei costi di bonifica, né può essere utilizzato a fini di stima, limitandosi ad evidenziare i costi sulla base degli elementi desunti dalla REF. Lo scopo primario del tool è di alimentare l'anagrafe regionale dei siti contaminati, raccogliendo informazioni di dettaglio sui costi attesi per le indagini preliminari e per il piano di caratterizzazione, sui costi degli specifici interventi di bonifica previsti e sui costi per il monitoraggio ambientale.

Nella scheda proposta dal tool i costi totali indicati nella REF sono parametrati alla superficie di intervento, qui intesa quale area del sito contaminato.

In fase sperimentale il tool prevede un accostamento fra il costo unitario dell'intervento di bonifica con i costi unitari elaborati sulla base dell'analisi parametrica dei costi di bonifica proposta dal prof. Leopoldo Sdino per la valutazione delle terre contaminate (cfr. atti del convegno "Il valore della terra", del 30.6.2015, Politecnico di Milano). Tale studio si basa sui dati pubblicati nell'ASCO – Anagrafe Regionale dei siti contaminati della Regione Piemonte.

BONIFICHE

		Val medio euro/mq	
Uso del suolo	Selezione		
	Agricolo		171,80
	Industriale		189,30
	Residenziale		106,10
Morfologia dell'area	Selezione		
	Fluviale		182,60
	Paludosa		708,60
	Pianeggiante		150,90
	Ex Cava		202,40
Classi di superficie	Selezione		
	fino a 1.000 mq		708,60
	fino a 2.000 mq		283,40
	da 2.000 a 20.000 mq		123,60
	da 20.000 a 100.000 m		44,10
	oltre 100.000 mq		22,90
Tipo di abbandono	Selezione		
	Cumuli		133,72
	Discarica / Abbandonc		199,43
	Fusti		200,20
	Serbatoio o vasca		228,79
	Sversamento		108,41
Classificazione rifiuti	Selezione		
	Speciali		148,60
	Tossico-nocivi		198,52
Costi unitari	Minimo		Massimo
	euro/mq		euro/mq
	Indagini	0,60	100,70
	Interventi	5,60	1037,60
	Monitoraggio	0,60	33,60
Totale	7,50	1104,70	
Costo medio	Costo medio		Costo mediano
	euro/mq		euro/mq
	- indagini	18,60	6,10
	- interventi	140,50	75,20
	- monitoraggio	9,50	6,10



VARIAZIONE DEI COSTI

SOFTWARE, BANCHE DATI, BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO...

ESEMPIO



ANALISI PUNTUALE DELL'UTILE DEL PROMOTORE

PRIMO METODO

RICERCA INDUTTIVA basata sulla rilevazione diretta dei dati di mercato



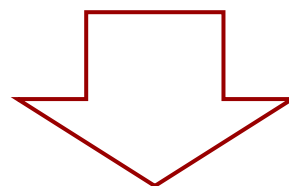
DAL MERCATO IMMOBILIARE

SECONDO METODO

RICERCA DEDUTTIVA fondata su schemi finanziari e tecnico-economici



MODELLI DI SIMULAZIONE



CORSO GEO.VAL. 7-14 marzo 2026

LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN TRASFORMAZIONE IL MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

Prof. Giovanni Battista CIPOLOTTI e Dott. Carlo FRITTOLO

CONCLUSIONI:

**«VALUTARE OGGI PER VALORIZZARE DOMANI...
LA STIMA IMMOBILIARE NON È SOLO CALCOLO, MA COMPRENSIONE DEL
CONTESTO E DEI RISCHI»**

Prof.ssa Francesca Salvo



... GRAZIE PER L'ATTENZIONE!



web: www.geoval.it - e-mail: info@geoval.it

MATTEO NEGRI
Consigliere Geo.Val. Esperti
Valutatore immobiliare

