

IMMOBILI PRODUTTIVI E BENI INDUSTRIALI

29 settembre 2026

Valutazione degli immobili produttivi: metodi comparativi
Giovanni RUBUANO, Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014

Col patrocinio di



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI UDINE**
HIC SUNT FUTURA



FIABCI-ITALIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION





In che misura gli immobili produttivi sono effettivamente comparabili tra loro?

Esiste un mercato di riferimento?

Esistono beni effettivamente comparabili?

Quali caratteristiche spiegano le differenze di prezzo?



PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

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:

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



PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

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**.

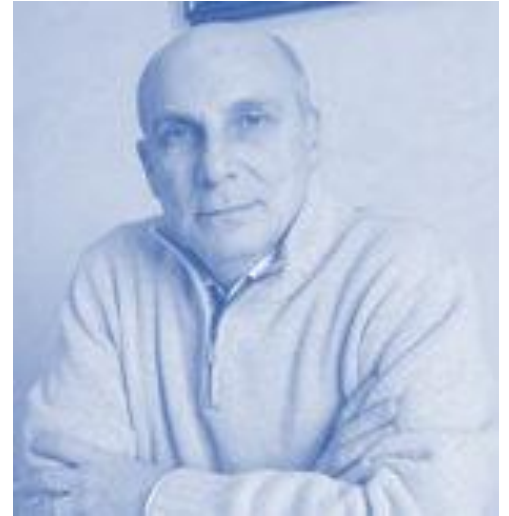
PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima mono-parametrica

«La rilevazione dei prezzi di mercato rende la stima verosimile seppure si riferisce alla sola superficie commerciale (e per questo è detta stima monoparametrica).

Questo procedimento richiede dunque la rilevazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico (metro quadrato, metro cubo, vuoto per pieno, vano tipo, vano commerciale, posto, ecc.) o del parametro economico considerato (canone di affitto, costo, ecc.), sotto il vincolo ipotetico della parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro considerato».

Simonotti, 2006



PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima mono-parametrica



- 5.3 In un determinato contesto rurale, i terreni agricoli spesso presentano condizioni di uniformità geo-pedologica e agronomica, inseriti in un comune ambiente microclimatico. In questi contesti, l'esercizio dell'agricoltura avviene attraverso soluzioni e scelte di impresa ricorrenti. In termini economici per questi terreni si possono realizzare condizioni di parità nella rendita di fertilità e nella rendita di posizione, che inducono un livellamento nei prezzi di mercato unitari. In questi casi, la stima del valore di mercato dei terreni può essere effettuata sulla base del prezzo di mercato unitario, considerando la loro superficie agraria. Si tratta di una semplificazione metodologica fondata sull'impiego di un unico parametro di stima, rappresentato dalla superficie, e di una completa parità di condizioni delle altre caratteristiche.

Stato Locativo

L'asset è utilizzato dalla proprietà.

Metodologia Valutativa Utilizzata e Assunzioni Speciali

La metodologia valutativa utilizzata è il Metodo Sintetico Comparativo (MCA).

Data di Redazione del Presente Documento

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

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 - Notario Foggia	REP.47.355 RACC.19.829 - RACCOLTA N.4718 - Notario Matano	REP.40.566 RACC.19.150 - Notario Foggia	Repertorio n°38367 - Raccolta n°23426 - Notario Desmo	N.13942 DI REPERTORIO N.8384 DI RACCOLTA - Notario Di Nocera				
	Prezzo (€)	37.500,00	95.000,00	48.500,00	88.850,00	73.000,00				
	Epoca data (Semestre/anno)	11/2019	21/2019	11/2018	11/2019	11/2018				
	Comune	Casapesenna	Casapesenna	Casapesenna	Casapesenna	Casapesenna				
	Indirizzo	Toponimo Località Monte della Taglia	Località San'Antonio	Via Catania III Traversa	Località Baronia	Via Dante Alighieri I Traversa				
	Catastrali	Numero civico	snc	snc	snc	snc	snc			
		Sezione	-	-	-	-	-			
		Foglio	8	8	8	8	8			
		Part.ile	710	5095	5733	548-561	408			
Caratteristiche di confronto	Subalterno	-	-	-	-	-				
	Consistenza	Superficie (mq) 428,00	Superficie (mq) 549,00	Superficie (mq) 410,00	Superficie (mq) 985,00	Superficie (mq) 888,00				
	Localizzazione	Normale	Ricercata	Normale	Normale	Normale				
	Forma	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare				
	Accessibilità	Normale	Da via principale	Normale	Normale	Normale				
Adeguamento temporale nel Prev. Utilitaristiche		A breve termine	A breve termine	A breve termine	A breve termine	A breve termine				

«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).

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Market comparison approach (MCA)

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. 47.555 RACC. 19.829 - Noleggio Foggia	REP. 47.555 RACC. 19.829 - Noleggio Foggia	REP. 45.555 RACC. 19.150 - Noleggio Foggia	REP. 45.555 RACC. 19.150 - Noleggio Foggia	REP. 45.555 RACC. 19.150 - Noleggio Foggia			
	Prezzo (€)	37.500,00	37.500,00	48.500,00	48.500,00	73.000,00			
	Epoca data (Semestre/anno)	1°/2019	2°/2019	1°/2019	1°/2019	1°/2019			1°/2021
	Comune	Casapessima	Casapessima	Casapessima	Casapessima	Casapessima			Casapessima
	Indirizzo	Località Monte della Taglia	Località San Antonio	Via Canina II Traversa	Località Baronia	Via Santa Alighieri I Traversa			Via Croce
	Numero civico	510	510	510	510	510			510
	Sezione	0	0	0	0	0			0
	Foglio	710	555	573	545-551	455			510
	Subalterno	-	-	-	-	-			-
Caratteristiche oggettive di comparazione	Consistenza	Superficie (mq)	425,00	Superficie (mq)	549,00	Superficie (mq)	410,00	Superficie (mq)	555,00
	Localizzazione	Normale	Ricaricata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Forma	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare
	Accessibilità	Normale	Da via principale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Da via principale
	Adattamento temporale al Prezzi Osservatori	A breve termine	A breve termine	A breve termine	A breve termine	A breve termine	A breve termine	A medio termine	A medio termine

V = € 293.455,37

Stima monoparametrica

Prezzo mercato	€	200.000,00	€	220.000,00	€	250.000,00
Correzione per data (1)	-€	333,33	-€	366,67	-€	416,67
Prezzo corretto per data	€	199.666,67	€	219.633,33	€	249.583,33
Livello di piano (2)	-€	3.960,40	€	2.200,00	-€	2.475,25
Manutenzione	€	20.000,00			€	20.000,00
Corretto per livello di piano e per manutenzione	€	215.706,27	€	221.833,33	€	267.108,08
Superficie commerciale		106,8		116,75		113,6
Prezzo medio	€	2.019,72	€	1.900,07	€	2.351,30
Panorama		€	119,65	€	119,65	
		€	2.019,72			
Affacci	€	451,23	€	451,23		
Prezzo medio unitario ordinario Vm	€	2.470,95	€	2.470,95	€	2.470,95

AGGIUNTE E DETRAZIONI
Correzioni caratteristiche quantitative

COMODI E
SCOMODI
Correzioni caratteristiche quantitative

Valore di mercato con stima sintetica € Vm 2.470,95 x S.C. subject (mq) 119,95 = € 296.390,91

V = € 296.390,91

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema Generale di Stima

Fonte: Marco Simonotti, Valutazione immobiliare standard. NUOVI METODI. STIMATRIX®

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	400.000,00	480.000,00	610.000,00	-
Superficie edificio SUP (mq)	145,7	133,8	175,4	152,7
Area Esterna ARE (mq)	632,4	725,9	674,2	682,1

$$400.000,00 - V = (145,7 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (632,4 - 628,1) \cdot p_{ARE}$$

$$480.000,00 - V = (133,8 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (725,9 - 628,1) \cdot p_{ARE}$$

$$610.000,00 - V = (175,4 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (674,2 - 628,1) \cdot p_{ARE}$$

$$\begin{cases} V + (145,7 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (632,4 - 628,1) \cdot p_{ARE} = 400.000,00 \\ V + (133,8 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (725,9 - 628,1) \cdot p_{ARE} = 480.000,00 \\ V + (175,4 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (674,2 - 628,1) \cdot p_{ARE} = 610.000,00 \end{cases}$$

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema Generale di Stima



The screenshot shows a website header with the PREGIA ASSOCIAZIONE logo on the left and navigation links 'HOME' and 'ASSOCIATI' on the right. Below the header is a large blue banner with the text 'SISTEMA DI STIMA: MANEGGIARE CON CURA' in white. At the bottom of the banner, the date '11 OTT 2021' is visible, followed by the text 'SISTEMA DI STIMA: MANEGGIARE CON CURA'.

Webinar
24.10.2024

*Le valutazioni su
base comparativa*

*Filippo
GULLO*

PROBLEMI
CONCRETI
NEI SISTEMI
ARITMETICI
DI STIMA

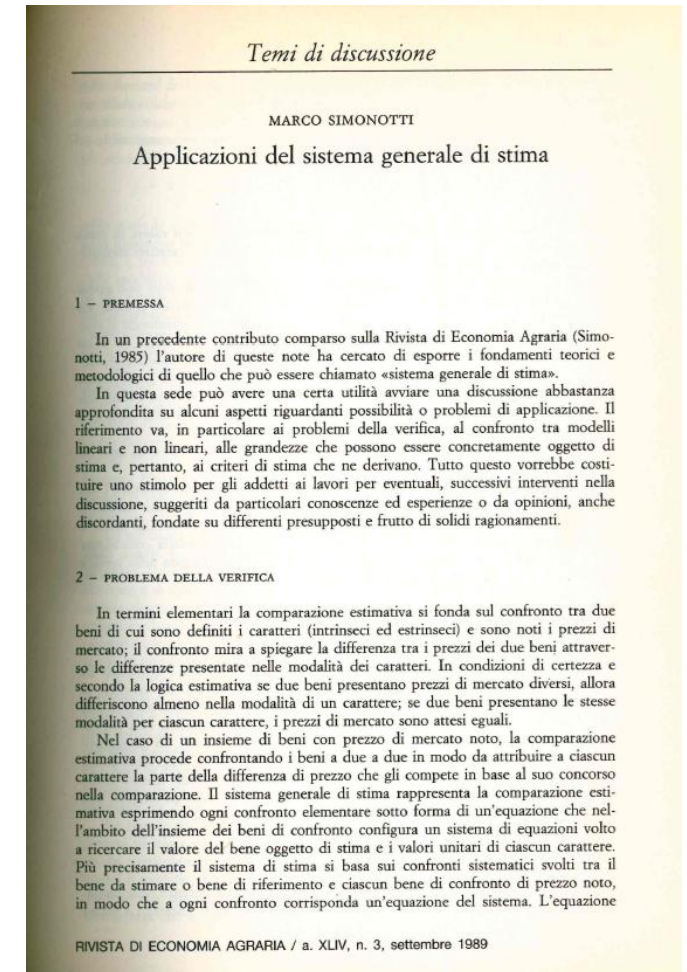
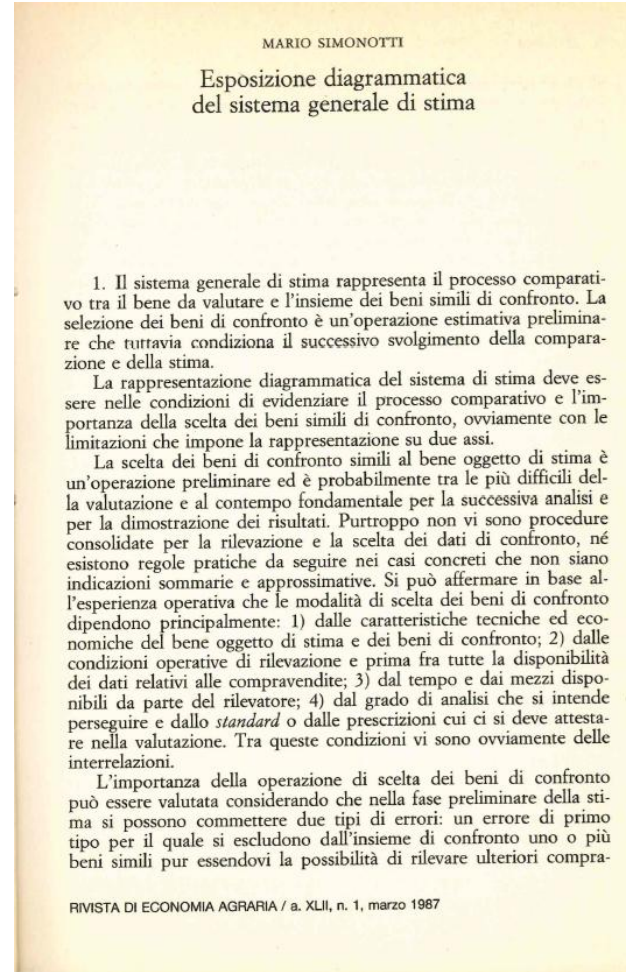
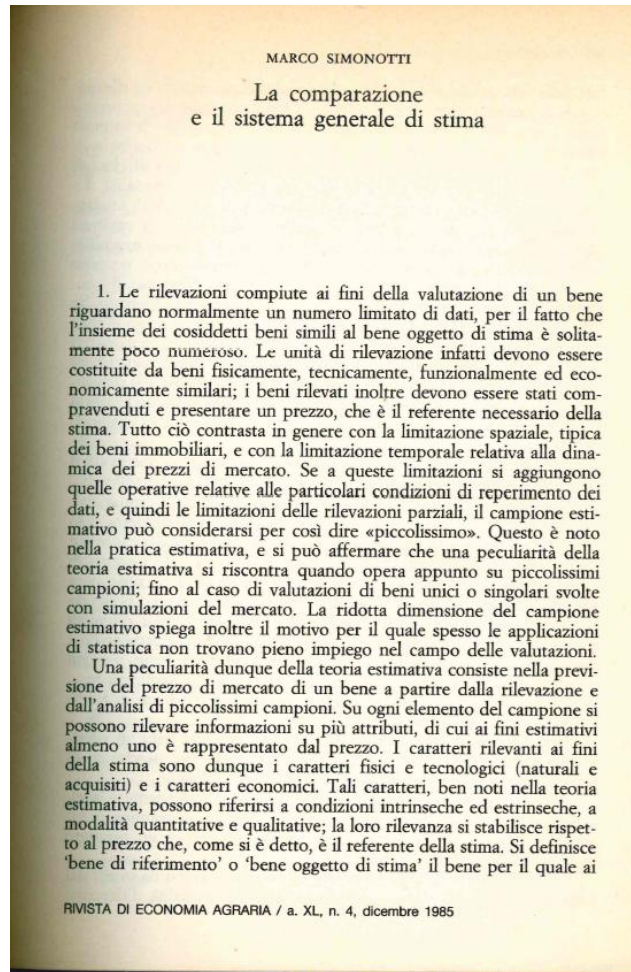


*Problemi concreti
nei sistemi di stima*

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema Generale di Stima



«IL SISTEMA GENERALE DI STIMA NON COINCIDE CON UN SISTEMA DI EQUAZIONI»

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema Generale di Stima



Firenze University Press
www.fupress.com/ceset



Citation: Tajani, F., De Paola, P., & Cerullo, G. (2025). Property valuation: a comparative analysis of innovative market approach methods. *Aestimum* 87: 87-102. doi: 10.36253/aestim-17322

Received: February 17, 2025

Accepted: May 14, 2025

Published: December 31, 2025

© 2025 Author(s). This is an open access, peer-reviewed article published by Firenze University Press (<https://www.fupress.com>) and distributed, except where otherwise noted, under the terms of the CC BY 4.0 License for content and CC0 1.0 Universal for metadata.

Data Availability Statement: The datasets used and/or analyzed during the current study are available from the corresponding author on reasonable request.

Property valuation: a comparative analysis of innovative market approach methods

FRANCESCO TAJANI¹, PIERFRANCESCO DE PAOLA², GIUSEPPE CERULLO^{1,*}

¹ Department of Architecture and Design, Sapienza University of Rome, Rome, Italy

² Department of Industrial Engineering, University of Naples Federico II, Naples, Italy

E-mail: francesco.tajani@uniroma1.it; pierfrancesco.depaola@unina.it; giuseppe.cerullo@uniroma1.it

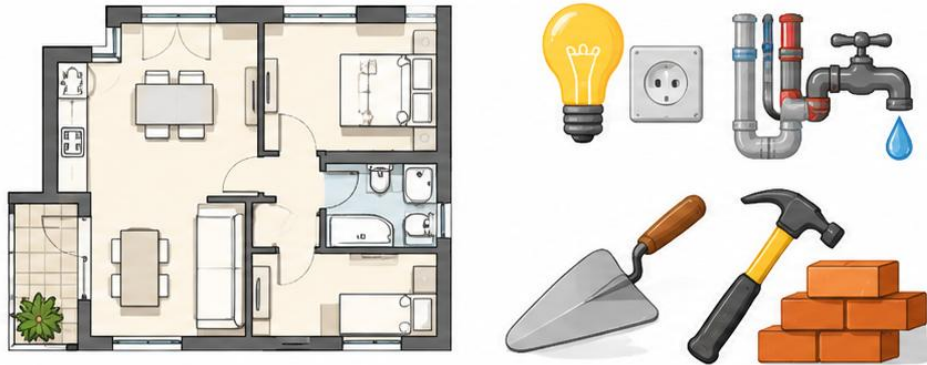
*Corresponding author

Abstract. This research aims to illustrate and implement innovative methods for property valuation, by comparing their respective outcomes in terms of statistical accuracy and empirical reliability. In particular, the paper describes and compares three market approach methods through an application to a case study located in the city of Rome (Italy), in order to outline their ability to rationalise the assessment in dynamic contexts and minimise the professional valuer's subjectivity. This work represents a new reference for valuers, in order to refine their estimates and guarantee transparency in their use, avoiding the risk of black boxes that frequently characterizes mass appraisal techniques (e.g. neural networks, genetic algorithms, multiple regressions, etc.), for which constant updating of the database originating the price functions would be necessary to appropriately describe the current market conditions.

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Market comparison approach (MCA)



*Caratteristiche quantitativi
(prezzi marginali stimabili)*



Sistema Generale di Stima

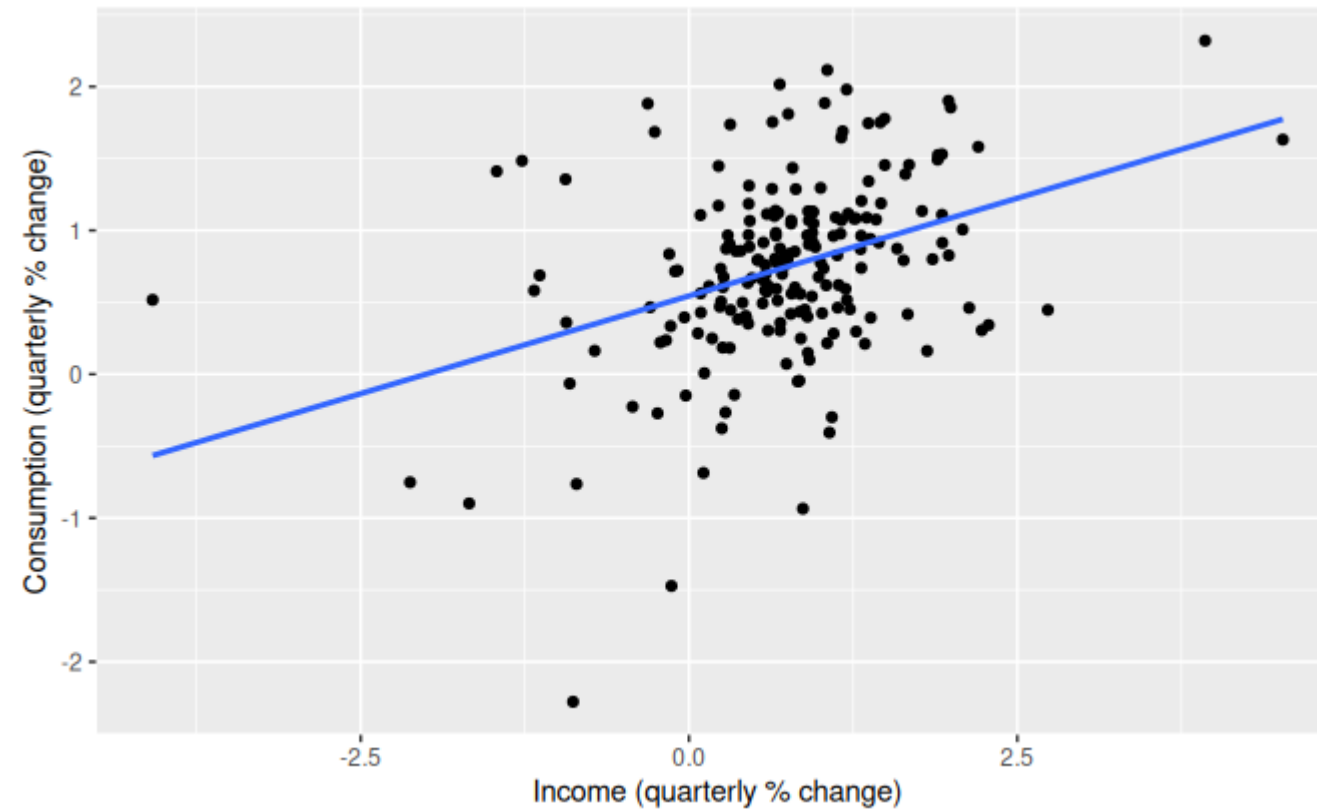


*Caratteristiche qualitative
(prezzi marginali non direttamente stimabili)*

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

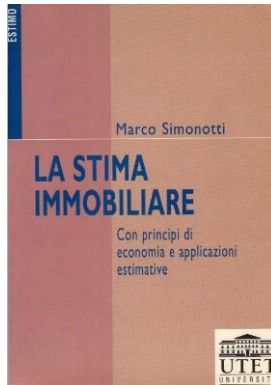
Analisi di regressione



PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione



Il sistema di ripartizione considera il prezzo di mercato P come somma tra i prodotti di ciascuna caratteristica x_i , con $i=1,2,...,n$ per il relativo prezzo medio $\bar{p}_i$

$$P = x_1 \cdot \bar{p}_1 + x_2 \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_n \cdot \bar{p}_n$$

$$x_1 \cdot \bar{p}_1 + x_2 \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_n \cdot \bar{p}_n = P$$

Ripartire un prezzo totale tra le diverse caratteristiche e i prezzi medi sono incogniti

Comporre le diverse caratteristiche nel prezzo totale con i prezzi medi noti

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

EQUAZIONI DI RIPARTIZIONE

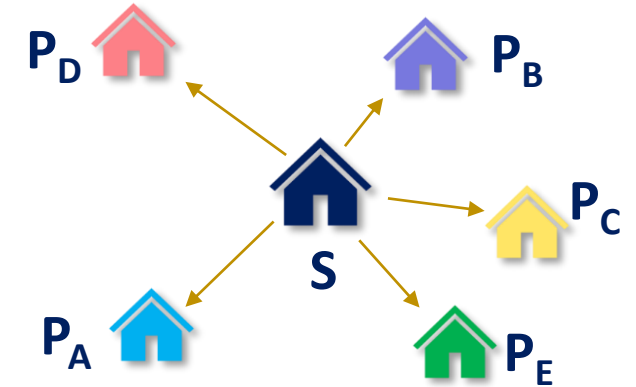
 A	$P_A = x_{1_A} \cdot \bar{p}_1 + x_{2_A} \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_{n_A} \cdot \bar{p}_n$
 B	$P_B = x_{1_B} \cdot \bar{p}_1 + x_{2_B} \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_{n_B} \cdot \bar{p}_n$
 C	$P_C = x_{1_C} \cdot \bar{p}_1 + x_{2_C} \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_{n_C} \cdot \bar{p}_n$
 D	$P_D = x_{1_D} \cdot \bar{p}_1 + x_{2_D} \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_{n_D} \cdot \bar{p}_n$
 E	$P_E = x_{1_E} \cdot \bar{p}_1 + x_{2_E} \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_{n_E} \cdot \bar{p}_n$

Tante equazioni quanti sono i COMPARABILI

Sistema di equazioni lineari

CONDIZIONI DI UNIFORMITA' DELLE CARATTERISTICHE

CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE



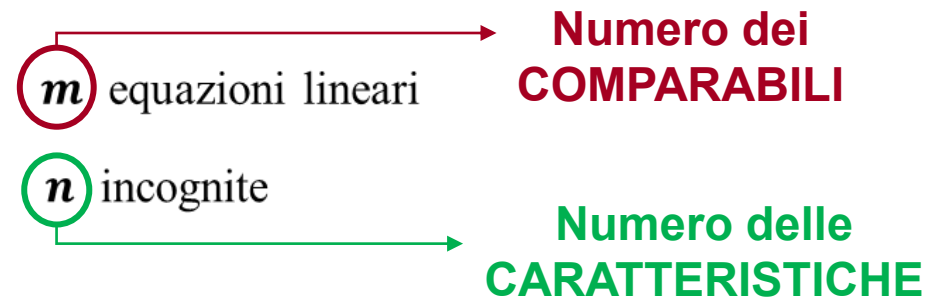
Metodi di risoluzione

- ✓ Metodo di sostituzione
- ✓ Metodo di eliminazione gaussiana
- ✓ Regola di Cramer

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione



Se $m = n$
il **SISTEMA è DETERMINATO**

Se $m > n$
il **SISTEMA è SOVRADETERMINATO**

Se $m < n$
il **SISTEMA è SOTTODETERMINATO**

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

SISTEMA DI RIPARTIZIONE

Fonte: Marco Simonotti, Valutazione immobiliare standard. NUOVI METODI. STIMATRIX®

Canone e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Canone di mercato AFT (euro/anno)	52.000,00	60.000,00	75.000,00	-
Superficie Uffici SUF (mq)	120,4	134,8	101,8	102,0
Volume Capannone VCA (mc)	4.000,0	5.000,0	5.000,0	5.000,0
Superficie Area SAR (mq)	1.500,0	1.650,0	2.500,0	2.000,0

$$52.000,00 = 120,4 \cdot \bar{r}_{SUF} + 4.000,0 \cdot \bar{r}_{VCA} + 1.500,0 \cdot \bar{r}_{SAR}$$

$$60.000,00 = 134,8 \cdot \bar{r}_{SUF} + 5.000,0 \cdot \bar{r}_{VCA} + 1.650,0 \cdot \bar{r}_{SAR}$$

$$75.000,00 = 101,8 \cdot \bar{r}_{SUF} + 5.000,0 \cdot \bar{r}_{VCA} + 2.500,0 \cdot \bar{r}_{SAR}$$

$$\begin{cases} 120,4 \cdot \bar{r}_{SUF} + 4.000,0 \cdot \bar{r}_{VCA} + 1.500,0 \cdot \bar{r}_{SAR} = 52.000,00 \\ 134,8 \cdot \bar{r}_{SUF} + 5.000,0 \cdot \bar{r}_{VCA} + 1.650,0 \cdot \bar{r}_{SAR} = 60.000,00 \\ 101,8 \cdot \bar{r}_{SUF} + 5.000,0 \cdot \bar{r}_{VCA} + 2.500,0 \cdot \bar{r}_{SAR} = 75.000,00 \end{cases}$$

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

SISTEMA DI STIMA

Fonte: Marco Simonotti, Valutazione immobiliare standard. NUOVI METODI. STIMATRIX®

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	400.000,00	480.000,00	610.000,00	-
Superficie edificio SUP (mq)	145,7	133,8	175,4	152,7
Area Esterna ARE (mq)	632,4	725,9	674,2	682,1

$$400.000,00 - V = (145,7 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (632,4 - 628,1) \cdot p_{ARE}$$

$$480.000,00 - V = (133,8 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (725,9 - 628,1) \cdot p_{ARE}$$

$$610.000,00 - V = (175,4 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (674,2 - 628,1) \cdot p_{ARE}$$

$$\begin{cases} V + (145,7 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (632,4 - 628,1) \cdot p_{ARE} = 400.000,00 \\ V + (133,8 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (725,9 - 628,1) \cdot p_{ARE} = 480.000,00 \\ V + (175,4 - 152,7) \cdot p_{SUP} + (674,2 - 628,1) \cdot p_{ARE} = 610.000,00 \end{cases}$$

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

Terreno agricolo policulturale

Arboree,
arbustive e erbacee,
asciutto e irriguo.



Complesso multidestinazione

Commerciale,
residenziale, ecc.



PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

Immobile commerciale

La superficie espositiva,
la superficie di vendita.



Opificio

Uffici,
capannone,
area esterna.



PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	421.793,33	646.400,00	680.050,00	-
Superficie Uffici SUF (mq)	346,8	441,0	333,0	364,5
Superficie Capannone SCA (mq)	600,0	1.000,0	1.200,0	1.100,0
Superficie Area SAR (mq)	1.500,0	2.189,0	2.051,0	1.998,0

2. SISTEMA DI RIPARTIZIONE

2.1 DATI

Unità	SUF	SCA	SAR
Unità A	346,80	600,00	1.500,00
Unità B	441,00	1.000,00	2.189,00
Unità C	333,00	1.200,00	2.051,00

2.2 COMPRAVENDITE

Unità A (euro)	421.793,33
Unità B (euro)	646.400,00
Unità C (euro)	680.050,00

2.3 PREZZIUNITARI

Superficie Uffici SUF (euro/mq)	159,12
Superficie Capannone SCA (euro/mq)	331,36
Superficie Area SAR (euro/mq)	111,86

2.4 STIMA

Stima Unità S = 645.997,58 euro
 Arrotondato= 646.000,00 euro

A	B	C	D	E	F
1	1. TABELLA DEI DATI				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10	2. SISTEMA DI RIPARTIZIONE				
11	2.1 DATI				
12					
13					
14					
15					
16					
17	2.2 COMPRAVENDITE				
18					
19					
20					
21					
22	2.3 PREZZIUNITARI				
23					
24					
25					
26					
27	2.4 STIMA				
28					
29					

Stima Unità S = 645.997,58 euro
 Arrotondato= 646.000,00 euro

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	421.793,33	646.400,00	680.050,00	-
Superficie Uffici SUF (mq)	346,8	441,0	333,0	364,5
Superficie Capannone SCA (mq)	600,0	1.000,0	1.200,0	1.100,0
Superficie Area SAR (mq)	1.500,0	2.189,0	2.051,0	1.998,0

2. SISTEMA DI RIPARTIZIONE

2.1 DATI

Unità	SUF	SCA	SAR
Unità A	346,80	600,00	1.500,00
Unità B	441,00	1.000,00	2.189,00
Unità C	333,00	1.200,00	2.051,00

2.2 COMPRAVENDITE

Unità A (euro)	421.793,33
Unità B (euro)	646.400,00
Unità C (euro)	680.050,00

2.3 PREZZIUNITARI

Superficie Uffici SUF (euro/mq)	159,12
Superficie Capannone SCA (euro/mq)	331,36
Superficie Area SAR (euro/mq)	111,86

2.4 STIMA

Stima Unità S = $F6 * C23 + F7 * C24 + F8 * C25$
 Arrotondato= 646.000,00 euro

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

3. STIMA MONOPARAMETRICA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DA SdR

Somma dei prezzi	421.793,33	646.400,00	680.050,00	1.748.243,33 (euro)
Superficie uffici ragguagliata	166,54	211,77	159,91	
Superficie capannoni	600,00	1.000,00	1.200,00	
Superficie area ragguagliata	506,38	738,97	692,38	
Somma delle superfici	1.272,91	1.950,74	2.052,29	5.275,95 (mq)
				331,36 (euro/mq) valore unitario

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
6	Superficie Uffici SUF (mq)	346,8	441,0	333,0	364,5				
7	Superficie Capannone SCA (mq)	600,0	1.000,0	1.200,0	1.100,0				
8	Superficie Area SAR (mq)	1.500,0	2.189,0	2.051,0	1.998,0				
9									
10	2. SISTEMA DI RIPARTIZIONE								
11	2.1 DATI								
12	Unità	SUF	SCA	SAR					
13	Unità A	346,80	600,00	1.500,00					
14	Unità B	441,00	1.000,00	2.189,00					
15	Unità C	333,00	1.200,00	2.051,00					
16									
17	2.2 COMPRAVENDITE								
18	Unità A (euro)	421.793,33							
19	Unità B (euro)	646.400,00							
20	Unità C (euro)	680.050,00							
21									
22	2.3 PREZZI UNITARI								
23	Superficie Uffici SUF (euro/mq)	159,12							
24	Superficie Capannone SCA (euro/mq)	331,36							
25	Superficie Area SAR (euro/mq)	111,86							
26									
27	2.4 STIMA								
28	Stima Unità S =	645.997,58	euro						
29	Arrotondato =	646.000,00	euro						
30									
31	*****								
32									
33	3. STIMA MONOPARAMETRICA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DA SdR								
34	Somma dei prezzi	421.793,33	646.400,00	680.050,00	1.748.243,33 (euro)				
35	Superficie uffici ragguagliata	166,54	211,77	159,91					
36	Superficie capannoni	600,00	1.000,00	1.200,00					
37	Superficie area ragguagliata	506,38	738,97	692,38					
38	Somma delle superfici	1.272,91	1.950,74	2.052,29	5.275,95 (mq)				
39					331,36 (euro/mq) valore unitario				
40									
41									
42	Subject S								
43	Superficie uffici ragguagliata	=F6*C23/C24							
44	Superficie capannoni	1.100,00							
45	Superficie area ragguagliata	674,49							
	Somma delle superfici	1.949,53 (mq)							

Subject S

Superficie uffici ragguagliata	175,04
Superficie capannoni	1.100,00
Superficie area ragguagliata	674,49
Somma delle superfici	1.949,53 (mq)

$$\text{Stima Unità S} = 1.949,53 \text{ (mq)} \times 331,36 \text{ (euro/mq)} = 645.997,58 \text{ euro}$$

$$\text{Arrotondato} = \boxed{646.000,00} \text{ euro}$$

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

4. STIMA MONOPARAMETRICA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DA DPR 138/98

Somma dei prezzi	421.793,33	646.400,00	680.050,00	1.748.243,33 (euro)
Superficie uffici ragguagliata (1,00)	346,80	441,00	333,00	
Superficie capannoni (1,00)	600,00	1.000,00	1.200,00	
Superficie area ragguagliata (0,10)	150,00	218,90	205,10	
Somma delle superfici	1.096,80	1.659,90	1.738,10	4.494,80 (mq)
				388,95 (euro/mq) valore unitario

<i>Subject S</i>	
Superficie uffici ragguagliata (1,00)	364,50
Superficie capannoni (1,00)	1.100,00
Superficie area ragguagliata (0,10)	199,80
Somma delle superfici	1.664,30 (mq)

$$\begin{aligned} \text{Stima Unità S} &= 1.664,30 \text{ (mq)} \times 388,95 \text{ (euro/mq)} = 647.326,10 \text{ euro} \\ \text{Arrotondato} &= \boxed{647.400,00} \text{ euro} \end{aligned}$$

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

5. STIMA MONOPARAMETRICA CON INDICI MERCANTILI

Somma dei prezzi	421.793,33	646.400,00	680.050,00	1.748.243,33 (euro)
Superficie uffici ragguagliata (2,00)	693,60	882,00	666,00	
Superficie capannoni (1,00)	600,00	1.000,00	1.200,00	
Superficie area ragguagliata (0,20)	300,00	437,80	410,20	
Somma delle superfici	1.593,60	2.319,80	2.276,20	6.189,60 (mq)
				282,45 (euro/mq) valore unitario

<i>Subject S</i>	
Superficie uffici ragguagliata (2,00)	729,00
Superficie capannoni (1,00)	1.100,00
Superficie area ragguagliata (0,20)	399,60
Somma delle superfici	2.228,60 (mq)

$$\begin{aligned} \text{Stima Unità S} &= 2.228,60 \text{ (mq)} \times 282,45 \text{ (euro/mq)} = 629.464,76 \text{ euro} \\ \text{Arrotondato} &= \boxed{629.500,00} \text{ euro} \end{aligned}$$

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

6.MCA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DA SdR

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	421.793,33	646.400,00	680.050,00	Incognita
Superficie Capannone SCA (mq)	600,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00
Superficie Uffici SUF (mq)	346,80	441,00	333,00	364,50
Superficie AREA SAR (mq)	1.500,00	2.189,00	2.051,00	1.998,00

2.Coefficienti di ragguaglio	
indice e informazione	Importo
p(SUF)/p(SUP)	0,480
p(SAR)/p(SUP)	0,338

Da SdR

Divergenza % 0,00%

PREZZI CORRETTI	645.997,58	645.997,58	645.997,58
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 645.997,58		
VALORE ARROTONDATO	€ 646.000,00		

7.MCA CON COEFFICIENTI DPR 138/98

2.Coefficienti di ragguaglio	
indice e informazione	Importo
p(SUF)/p(SUP)	1,000
p(SAR)/p(SUP)	0,100

Da DPR 138/98

Divergenza % 1,82%

PREZZI CORRETTI	640.035,23	648.092,10	651.668,94
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 646.598,75		
VALORE ARROTONDATO	€ 647.000,00		

8.MCA CON INDICI MERCANTILI

2.Indici mercantili	
indice e informazione	Importo
p(SUF)/p(SUP)	2,000
p(SAR)/p(SUP)	0,100

Da indici mercantili

Divergenza % 12,64%

PREZZI CORRETTI	592.777,99	625.333,71	667.690,72
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 628.600,81		
VALORE ARROTONDATO	€ 629.000,00		

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

Se le caratteristiche sono riconducibili, mediante rapporti mercantili stabili, a un'unica caratteristica principale, il Sistema di Ripartizione può risultare formalmente multiparametrico ma sostanzialmente monoparametrico.

Il Sistema di Ripartizione assume maggiore autonomia estimativa quando le caratteristiche rappresentano componenti economicamente distinte del prezzo e non sono riducibili, senza perdita informativa, a un'unica grandezza ragguagliata.

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED

Stima multi-parametrica

Sistema di ripartizione

Superficie degli uffici
Superficie del capannone
Superficie area esterna



Data
Superficie del capannone
Superficie area esterna

Superficie degli uffici
Volume del capannone
Superficie area esterna

Quando le caratteristiche possono essere ricondotte a un'unica grandezza equivalente, quanto rimane realmente multiparametrico il Sistema di Ripartizione?

Quando le caratteristiche conservano una propria autonomia economica, è proprio lì che il procedimento mostra maggiormente la propria specificità?

PROCEDIMENTI DI STIMA MARKET ORIENTED



162
 Codice delle Valutazioni Immobiliari
 Capitolo 9 - Metodo del confronto di mercato

- 4.14 Il Market comparison approach (MCA), nella sua versione evoluta, prevede l'uso di coefficienti di affidabilità e similarità, ossia strumenti quantitativi volti a valutare e ponderare i comparabili ai fini della stima del valore di mercato. Il criterio implica l'introduzione di un coefficiente correttivo r , ossia una misura specifica usata nell'analisi della correlazione tra due variabili che consente di correggere sistematicamente, nella fase di aggiustamento dei prezzi, le eventuali sovrastime e sottostime generate dall'applicazione tradizionale del metodo comparativo.
- Il coefficiente r è usato per misurare la differenza di valore tra il bene oggetto di stima e un comparabile rispetto alla caratteristica superficaria; consente di rendere la stima più coerente con l'andamento effettivo del mercato, migliorando l'affidabilità e la replicabilità del risultato valutativo.⁵⁵



3.2.8 Approcci avanzati

Nei mercati immobiliari, l'accuratezza nelle valutazioni costituisce un elemento di fondamentale importanza per prendere decisioni informate e sviluppare strategie di investimento efficaci. Le complesse dinamiche che caratterizzano i mercati reali, l'elevata differenziazione dei beni immobili, la scarsità di dati immobiliari e l'opacità dei mercati correlati, sono condizioni che hanno ispirato nel tempo la implementazione di approcci avanzati per ottenere valori di stima connotati da un superiore grado di attendibilità. Le cause di questi fenomeni possono essere ricondotte a una serie di fattori, tra cui la resistenza al cambiamento nel settore immobiliare, la mancanza di standardizzazione nelle pratiche di registrazione delle compravendite, l'assenza di requisiti normativi che impongano la divulgazione completa delle informazioni, le limitazioni o l'incompletezza delle informazioni nei dati pubblici e la reticenza dei privati a divulgare i reali prezzi delle transazioni. La rilevanza degli impatti negativi di tutti questi fattori è evidente nella comprensione dei mercati immobiliari, nelle valutazioni e nelle decisioni di investimento nel settore immobiliare a causa delle correlate asimmetrie informative.

Lungi dal voler essere una elencazione esaustiva, gli approcci avanzati che hanno suscitato maggior interesse nella ricerca scientifica nelle ultime decadi, in relazione alla specifica finalità per cui sono stati applicati nella stima dei prezzi di mercato, comprendono:

IMMOBILI PRODUTTIVI E BENI INDUSTRIALI

29 settembre 2026

Valutazione degli immobili produttivi: metodi comparativi
Giovanni RUBUANO, **Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014**

GRAZIE PER L'INVITO