

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARI

L'analisi di mercato prende in esame le caratteristiche peculiari, che concorrono a definire l'immobile oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche comprensive della valutazione del contesto insediativo, presenza dei servizi pubblici, viabilità, tipo di infrastrutture.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Fra i parametri che concorrono definire il segmento di mercato possiamo citare, la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, il livello di prezzo, ecc. Il segmento di mercato di nostro interesse è costituito da abitazioni civili del mercato dell'usato poste nel quartiere Oltrarno di Firenze.

L'analisi del mercato residenziale fiorentino nella zona di interesse condotta dai maggiori operatori immobiliari mostra una flessione dei prezzi rispetto all'inizio dell'anno; il prezzo medio richiesto si attesta su circa € 6.231¹, con un aumento di circa il 10% rispetto al 2025. Nella zona di nostro interesse la forte presenza turistica e la possibilità di praticare affitti brevi, concorre senza dubbi a rafforzare i rialzi di prezzo segnalati². A livello nazionale, lo studio periodico pubblicato da Nomisma attesta una tendenza in crescita per i prossimi anni, rispetto al 2025 il mercato appare più solido con prezzi in crescita e minore divario tra domanda e offerta. Continua ad essere sostenuto il rendimento medio per gli investimenti nel settore residenziale con valori attestati a circa l'8,4%.

Le ricerche effettuate sui maggiori portali degli operatori del settore hanno mostrato un mercato decisamente attivo con una buona presenza di annunci di vendita e di locazione.

La tipologia più presente sul mercato di nostro interesse è costituita da bilocali o trilocali in palazzi storici o d'epoca spesso ristrutturati. L'analisi degli annunci di vendita presenti al momento delle verifiche ha evidenziato una richiesta media di circa € 6.175/mq.

¹ Dati disponibili su immobiliare.it

² Osservatorio Tecnocasa.



In generale la richiesta media di vendita³ degli immobili residenziali registrata a marzo 2026 nella zona Michelangelo – Porta Romana di Firenze si attesta su € 6.231/mq. con valori in leggero in flessione come mostra il grafico soprastante.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE- MARKET COMPARISON APPROACH

Il metodo di stima adottato per la valutazione delle abitazioni e dei magazzini è il valore di mercato calcolato secondo il procedimento del **Market Comparison Approach** (MCA) che in pratica stima il prezzo di mercato dell'immobile (subject) attraverso il confronto dello stesso con un insieme di immobili simili (comparabili) che siano stati recentemente compravenduti e/o messi sul mercato e di cui sia noto il prezzo.

La norma UNI 11612 fa espresso riferimento all'utilizzo, in via residuale, degli asking prices, qualora in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni.

L'MCA è un metodo di stima condiviso a livello internazionale e la sua applicazione consente di eseguire delle valutazioni analitiche su base pluriparametrica che seguono delle regole condivise secondo un percorso numerico-scientifico prescindendo da qualsiasi valutazione soggettiva.

Una volta reperiti gli immobili da comparare (comparables), di cui sia noto il prezzo di vendita, in base alle premesse di cui sopra, viene eseguita la comparazione tramite le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Nell'applicazione pratica della MCA vengono eseguiti degli aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle medesime caratteristiche

³ Fonte Immobiliare.it

dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti consentono di ricavare i prezzi marginali di ciascuna caratteristica immobiliare degli immobili.

Per l'analisi estimativa delle superfici è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL); tale superficie è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati dalla scrivente⁴ con riscontro delle planimetrie catastali o delle planimetrie a corredo delle pratiche edilizie.

La **SEL** è la superficie dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal piano di pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali esterni, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni, portanti e tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti ornamentali;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale risulta quindi ragguagliata come segue:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
UNITA' IMMOBILIARE			
ABITAZIONE	116,00	1,00	116,00
CANTINA	70,00	0,40	28,00
RESEDE	87,30	0,20	17,46
TOT.			161,46

Superficie commerciale pari a 161,50 mq.

⁴ Rilevazioni effettuate tramite misure a campione per la verifica delle planimetrie reperite presso la P.A.

Criteri estimativi

Il criterio di stima è il valore di mercato⁵ che, secondo gli standard internazionali, è definito come segue:

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, derivante da situazioni occulte o non rilevabili a vista dalla scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori ivi determinati.

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE - ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, in relazione alla presenza dei servizi pubblici, alla viabilità, al tipo di infrastrutture, ed in considerazione delle caratteristiche peculiari che definiscono la tipologia di immobile oggetto di stima.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare a sua volta è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Fra i parametri che concorrono definire il segmento di mercato possiamo citare, la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, il livello di prezzo, ecc. Al fine di ricercare le compravendite di immobili ricadenti nei segmenti di mercato di nostro interesse è stata condotta un'ampia ricerca tramite il portale Stymatrix con verifiche coordinate delle visure catastali degli immobili interessati. La ricerca dei comparabili condotta dalla scrivente ha evidenziato la presenza dei seguenti atti di compravendita:

- A. atto rogato dal Notaio Zetti in data 25/03/2026, avente ad oggetto la compravendita di un'abitazione posta in via del Ronco, Firenze;
- B. atto rogato dal Notaio Lulli in data 23/12/2024, avente ad oggetto la compravendita di un'abitazione posta in via Sant'Agostino, Firenze;
- C. atto rogato dal Notaio Volkhart del 31/05/2024, avente ad oggetto la compravendita di un'abitazione posta in via Romana, Firenze;

⁵ E' inteso il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

D. atto rogato dal Notaio Ghinassi del 14/04/2025, avente ad oggetto la compravendita di un'abitazione posta in via Romana, Firenze;

Le verifiche eseguite hanno determinato l'utilizzo di soli due comparabili con i quali è stato pertanto possibile procedere alla valutazione tramite MCA come meglio illustrato di seguito.

DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA DEI COMPARABILI

Il campione di dati immobiliari, con le medesime caratteristiche di quelle del subject, è costituito dai seguenti comparabili:

Il comparabile **A** è un'abitazione con sviluppo al piano terra di via del Ronco n°11 con resede di circa 90 mq. compravenduta con atto rogato dal Notaio Zetti in data 25/03/2026.

Il comparabile **C** è un'abitazione con sviluppo al piano secondo di via Romana n°31 di circa 110 mq. compravenduta con atto rogato dal Notaio Volkhart in data 31/05/2024.

Grazie alla terzietà dei dati comparabili ed alle verifiche attuate è stato pertanto possibile ottenere una stima ordinaria.

La valutazione nel caso specifico dovrà cercare di costruire con la miglior esattezza possibile il rapporto che, ordinariamente nella zona in cui l'immobile è sito, si pongono tra loro le seguenti caratteristiche: a) di localizzazione b) di superficie c) quantitative d) qualitative. Al momento attuale, stante la carenza di una banca dati immobiliare attiva e soprattutto pubblica, le caratteristiche qualitative si possono solo considerare solo in maniera aggregata.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE C	S
IDENTIFICATIVO	ATTO ZETTI	ATTO VOLKHART	
PREZZO	€ 530.000,00	€ 640.000,00	
	€ 530.000,00	€ 640.000,00	
DATA (MESE)	1	23	0
SUP. PRINCIPALE	68,50	77,50	116,00
SUP. BALCONE	0,00	47,70	0,00
SUP. LOGGIA	8,15	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,00	5,00	70,00
SUP. ACCESSORI EST.	0,00	0,00	0,00
SUP. AUTORIMESSA	0,00	16,00	0,00
SUP. EST/RESEDE	76,65	0,00	87,30
SUP. EST/RESEDE	130,35	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	2,00	0,00
SERVIZI IGIENICI	2,00	1,00	2,00
STATO DI MANUTENZIONE	4	3	4
SUP. COMMERCIALE	91,90	109,78	161,46

RAPPORTI MERCANTILI:

Mercato con lieve variazione, (valori OMI annualità considerate) saggio 1%; stante le verifiche attuate sul mercato di riferimento si valuta per la terrazza 0,40, cantina 0,40, autorimessa 0,70, resede 0,20.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:

DATA (DAT): Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

Superficie princ.: Il prezzo medio è calcolato sulla superficie commerciale della costruzione. Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Superficie terrazza, loggia, cantina, accessori il prezzo marginale è calcolato in base al relativo rapporto mercantile.

Superficie resede, viste le caratteristiche peculiari del resede la superficie è stata calcolata al 20%.

Lo stato di manutenzione è stato calcolato secondo il costo di € 1.600/mq. suddiviso per scaglioni da pessimo a ottimo, applicato alla superficie principale degli immobili.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO MARG. DATA	€ 441,67	€ 533,33
PREZZO MARG. SUP. PRINC.	€ 5.767,36	€ 5.829,84
PRINC.	€ 5.767,36	€ 5.767,36
BALCONE	€ 2.306,94	€ 2.306,94
LOGGIA	€ 2.306,94	€ 2.306,94
CANTINA	€ 2.306,94	€ 2.306,94
ACCESS. EST.	€ 2.306,94	€ 2.306,94
AUTORIMESSA	€ 4.037,15	€ 4.037,15
RESEDE EST.	€ 1.153,47	€ 1.153,47
RESEDE EST.	€ 230,69	€ 230,69
LIVELLO DI PIANO	€ 10.600,00	€ 12.549,02
IGIENICI	€ 4.200,00	€ 4.200,00
MANUTENZIONE	€ 109.600,00	€ 124.000,00

€ 5.767,36 prezzo marginale (per convenzione si considera come prezzo marginale il prezzo medio più basso non conoscendo il rapporto di posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica).

Il segno atteso della data è negativo se il saggio è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda, al contrario il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

SINTESI VALUTATIVA		
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI	
	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO TOTALE	€ 530.000,00	€ 640.000,00
DATA (MESE)	-€ 441,67	-€ 12.266,67
SUP. PRINCIPALE	€ 273.949,50	€ 222.043,28
SUP. BALCONE	€ 0,00	-€ 110.041,19
SUP. LOGGIA	-€ 18.801,59	€ 0,00
SUP. CANTINA	€ 161.486,02	€ 149.951,30
SUP. ACC. EST.	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AUTORIMESSA	€ 0,00	-€ 64.594,41
SUP. RESEDE	€ 12.284,47	€ 100.698,07
SUP. RESEDE	-€ 30.071,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO	€ 0,00	-€ 25.098,04
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 4.200,00
STATO DI MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 31.000,00
PREZZI CORRETTI	€ 928.405,73	€ 935.892,35
		MQ COMMERCIALI
VALORE SUBJECT	€ 932.149,04	161,46
		PREZZO\MQ
VERIFICA	1%	€ 5.773,25

Il valore della divergenza assoluta misura la divergenza dei prezzi corretti ed è calcolata tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 5% ma nella prassi si ritengono accettabili risultati che si attestano intorno al 20% previa verifica dell'andamento del mercato attuata con gli operatori del settore.

Nel caso in esame il valore ottenuto, pari a circa € 5.773,25/mq., è ritenuto attendibile ed in linea con le verifiche attuate dalla scrivente.

A mero titolo informativo si evidenziano i valori dei borsini, per la zona di riferimento B9 nel periodo disponibile (2 semestre 2025).

OMI valore minimo € 3.400/mq – valore massimo € 4.300/mq.

Borsino Immobiliare abitazioni di prima fascia valore minimo € 3.624/mq. – valore massimo € 5.663/mq.

Abitazione con cantina e resede, via del Ronco n°5, Firenze.

Il più probabile valore di mercato risulta pari ad **€ 932.149,04 (€ 5.773,25/mq).**