

NOTA METODOLOGICA

La seguente *nota metodologica* riguarda le definizioni, le formule e i procedimenti di calcolo del servizio di ricerca “BIP” e del nuovo servizio (prossimamente disponibile) di analisi del mercato immobiliare denominato “eTrend”.

1.1 Stima delle superfici e prezzi medi

La **Superficie Stimata** per le categorie catastali munite di vani appartenenti al gruppo A delle cat. ordinarie, quando riferite a compravendite antecedenti a Marzo/Aprile 2021 (dipendente dalla zona), è calcolata moltiplicando la **consistenza** dell’immobile (espressa in vani) col **vano tipo** desunto dall’archivio delle [statistiche catastali](#) rilasciati dall’AdE divisi per anno e provincia. Dopo Marzo/Aprile 2021 sono rilasciate direttamente le **Superfici Catastali Totali**.

La **Superficie Stimata** per le categorie catastali munite di consistenza superficiaria (netta) è calcolata attraverso la **consistenza** (espressa in metri quadrati) rivalutata con un incremento del 10% per i C2, C6, B8 e del 15% per i C1, C3, C4, C5.

La **Superficie Commerciale** in via generale è calcolata come la somma della **Superficie Stimata Principale** con le **Superfici Stimate Secondarie**, ragguagliate attraverso i coefficienti, desunti dal DPR 138/98 relativi esclusivamente al gruppo A ed applicati a tutte le superfici secondarie:

$$S_r = S_1 + \sum_{i=2}^k S_i \pi_i$$

Le Categorie Catastali per le quali è possibile fare il calcolo delle **Superfici Commerciali** sono quelle, in ordine prioritario, appartenenti al gruppo A, B esclusi i B8, gruppo C esclusi C1 e C3 e inclusi F1 e F5.

Il calcolo del **Prezzo Medio ($\bar{p}$)** è dato dal rapporto tra il **Prezzo (P)** dell’immobile e la **Superficie Commerciale (Sc)**.

$$\bar{p} = \frac{P}{Sc}$$

1.2 Analisi statistica (prossimamente disponibile)

L’applicativo “Analisi del Segmento di Mercato” ha due diverse modalità di funzionamento nel caso in cui sia utilizzato attraverso il “Borsino Immobiliare dei Prezzi” (BIP) oppure sia utilizzato dall’icona del pannello del menù principale.

1.2.1 Analisi attraverso il servizio BIP

Nel caso il servizio sia utilizzato attraverso il BIP le statistiche riguarderanno specificamente il singolo dato immobiliare preso in esame e saranno calcolate utilizzando la base dati dell'anno solare precedente ovvero sulla base dati relativa ai dodici mesi appena precedenti intesi comprensivi del mese di riferimento a quello oggetto di analisi. La base dati presa in esame riguarderà gli immobili appartenenti alla medesima provincia, comune, categoria catastale e zona OMI.

La formula utilizzata è espressa in linea generale come segue:

$$d_t = \frac{\bar{p}_t - \bar{p}_{t-1}}{\bar{p}_{t-1}} 100$$

d_t è la variazione percentuale del prezzo medio unitario su base annua;

$\bar{p}_t$ è il prezzo medio unitario dell'anno oggetto di analisi;

$\bar{p}_{t-1}$ è il prezzo medio unitario dell'anno antecedente a quello considerato.

1.2.2 Accesso diretto

Nel caso sia utilizzato attraverso l'icona del menù "Servizi Pro", le statistiche riguarderanno il confronto tra il periodo di riferimento preso in esame e il periodo antecedente a quello scelto; il tutto relativamente alla base dati indicata ovvero immobili appartenenti alla medesima provincia, comune, categoria catastale e zona OMI.

La formula utilizzata è espressa in linea generale come segue:

$$d_p = \frac{\bar{p}_p - \bar{p}_{p-1}}{\bar{p}_{p-1}} 100$$

d_p è la variazione percentuale del prezzo medio unitario su base periodale (anno civile o semestre);

$\bar{p}_p$ è il prezzo medio unitario del periodo oggetto di analisi (anno civile o semestre);

$\bar{p}_{p-1}$ è il prezzo medio unitario del periodo antecedente (anno civile o semestre) a quello considerato.

1.2.3 Procedimenti di calcolo comuni a entrambi i modi di utilizzo

Il **Prezzo Medio Unitario** ($\bar{p}$) è ottenuto dalla formula:

$$\bar{p} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k (\bar{p}_i < 2\sigma_{\bar{p}})$$

Dove i $\bar{p}_i$ sono i **Prezzi Medi** del campione immobiliare, escludendo i valori che differiscono più di 2 **deviazioni standard** (σ) dal valor medio calcolato considerando l'intero campione di dati.

Il calcolo del **Prezzo Medio Massimo o Minimo** ($\bar{p}_{max}$ o $\bar{p}_{min}$) è effettuato attraverso il **Prezzo Massimo o Minimo** (P_{max} o P_{min}) dell'immobile diviso per la **Superficie Commerciale (Sc)** relativa all'immobile stesso.

$$\bar{p}_{max} = \frac{P_{max}}{Sc}$$

Lo **Scarto Quadratico Medio** ($\sigma_{\bar{p}}$) è dato dalla formula:

$$\sigma_{\bar{p}} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k (\bar{p}_i - \bar{\bar{p}})^2}{k}}$$

dove $\bar{\bar{p}}$ è il **Prezzo Medio Unitario**, $\bar{p}_i$ sono i **Prezzi Medi** del campione, k il **numero di dati** del campione.

Il **Prezzo Medio Mediano** ($\bar{p}_{me}$) è ricercato all'interno del campione di tutti i **Prezzi Medi** appartenenti allo stesso segmento di mercato:

1. Se il numero n di dati è *dispari* la mediana corrisponde al **valore centrale**, ovvero al valore che occupa la posizione $\frac{n+1}{2}$;
2. Se il numero n di dati è *pari*, la mediana è stimata calcolando la **media aritmetica** tra i due valori che occupano le posizioni $\frac{n}{2}$ e $\frac{n}{2} + 1$.

1.3 Visualizzazione grafica dei dati

I dati statistici sottoposti ad analisi sono visualizzati graficamente attraverso:

1. un'**istogramma** delle frequenze che rappresenta la distribuzione statistica di questi;
2. una **mappa** che indica la collocazione geografica dei dati;
3. una **lista** dei dati ricompresi nella specifica barra dell'istogramma selezionata.

L'**Istogramma dei Prezzi Medi** rappresenta la distribuzione statistica del campione dei dati sottoposto ad analisi. Selezionando una colonna è possibile visualizzare l'elenco (**lista**) degli immobili che sono ricompresi nella colonna stessa nonché il loro posizionamento geografico sulla **mappa**.

Nel caso l'analisi sia svolta a partire dal servizio BIP la barra dell'**istogramma** di cui fa parte l'immobile oggetto di analisi è evidenziata con un contorno arancione. Nella **lista** e nella **mappa** appariranno, oltre all'immobile oggetto di analisi, gli altri immobili ricompresi nella medesima barra di cui fa parte l'immobile stesso.

Questo consente al valutatore di individuare più velocemente i comparabili che, per affinità di prezzo medio, sono più simili all'immobile oggetto di analisi.