



RELAZIONE

Oggetto: Posti auto in proprietà comunale al piano secondo seminterrato del Palazzo dei Congressi – Range di valori di mercato.

Con la presente relazione si è provveduto, come richiesto, ad individuare un range di più probabili valori di mercato per i beni in oggetto ai fini della loro alienazione, valutando all'uopo i prezzi di mercato praticati nelle zone in cui detti beni sono collocati ed i dati di riferimento dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, mediati in base alla conoscenza del mercato locale derivata da informazioni direttamente assunte presso gli operatori immobiliari.

E' opportuno precisare che queste ultime informazioni presentano un forte grado di variabilità dovuto a molteplici fattori che influiscono sul mercato in questo particolare periodo gravato dall'alea di incertezza e dall'attuale congiuntura di crisi economico-finanziaria, variabilità che può condizionare in maniera significativa la precisione e la correttezza dei valori stimati.

I beni in argomento sono collocati in ambito centrale, in cui c'è carenza generalizzata di posti auto. Per questa ed altre ragioni non specificate in questa sede (mercato immobiliare generale, facilità di accesso alla zona servita, presenza di zone a traffico limitato e/o di posti auto a pagamento, poli attrattivi nelle vicinanze, ecc., - l'elenco può essere ancora allungato-), si ritiene che possano essere indicati valori compresi nel range medio-alto del mercato di riferimento.

Pur tuttavia, detti valori sono comunque condizionati dal forte trend discendente che perdura ormai da anni, dovuto principalmente agli effetti della crisi del mercato immobiliare ed alla contrazione delle vendite, fattori che hanno determinato e stanno determinando continue riduzioni dei prezzi nominali di vendita, come attestato dai più importanti osservatori del mercato.

In ragione di tutto quanto sopra accennato è possibile ipotizzare per i beni in argomento un range di valori unitari compreso tra **€/mq 1.650** e **€/mq 2.000**, da applicare poi specificamente in relazione alla consistenza, ubicazione e fruibilità dei beni in argomento.

Riccione, 4.5.2015

Il Tecnico Incaricato
F.to Dott. Arch. Simone Giorgetti