

VALUTAZIONE DI CONGRUITA'
PER VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE: Immobile con destinazione terziaria

LOCALIZZAZIONE: Fidenza (PR), piazza Repubblica 22

Data: Ottobre 2018

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità commerciale/terziario di mq. 640, posta al piano 2, compresa nel complesso immobiliare di recente impianto denominato I nuovi Terragli. Tale complesso, ricavato tramite un intervento di riqualificazione urbanistica, è caratterizzante per il tessuto urbano circostante e comprende due edifici a torre collegati da corpi in linea.

La prospicienza alla stazione ferroviaria, la comoda accessibilità pedonale e carrabile e l'inserimento in un contesto commerciale/direzionale di recente impianto ma collegato al centro della città di Fidenza, costituiscono elementi apprezzabili in relazione alla tipologia immobiliare trattata.

L'unità è utilizzabile come ufficio con la possibilità di suddivisioni interne

Gli elementi di finitura e la dotazione impiantistica sono adeguate all'attuale standard costruttivo riferibile ad edifici di recente realizzazione.

Gli elementi identificativi dell'immobile sono i seguenti:

Comune FIDENZA												
INTESTATARI SAN DONNINO MULTISERVIZI S.R.L.				Sede FIDENZA				C.F. 022 022 903 48		DIRITTI E ONERI REALI 1/1		
n.	catasto	sez	fg	map	sub	z.c.	cat	clas	consistenza	rendita	piano	
3	Fabbricati		44	640	173		D/8			12.046,00 €	2	

Indagini di mercato

Per determinare il valore unitario applicabile è stata svolta una indagine incentrata sulla consultazione di pubblicazioni relative al settore immobiliare.

1 Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare

Nella Tabella seguente vengono riportati, per la specifica zona di interesse, i valori di locazione mensile al secondo semestre 2017, risultante dall'Osservatorio Mobiliare Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, in relazione alle rilevazioni da essa effettuate:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 Provincia: PARMA Comune: FIDENZA Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO PERIFERIA E DINTORNI Codice zona: B2 - Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili								
Destinazione	tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup.	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup.
			Min	Max		Min	Max	
Terziaria	uffici	normale	1050	1400	L	3,4	4,7	L

2) Fonte www.borsinoimmobiliare.it

Nella Tabella seguente vengono riportati, per la specifica zona di interesse, i valori di mercato ottenuti dal portale nazionale succitato:

Metodo di calcolo	
Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.	
Quotazione	
Data:	sabato, 20 ottobre 2018
Mq commerciali:	640
Fascia di prezzo:	alta
Valore minimo:	943.734 Euro (Pari a 1.475 Eu/mq) - (valore minimo di zona 1.030 Eu/mq)
Valore Medio:	983.056 Euro (Pari a 1.536 Eu/mq) - (valore medio di zona 1.268 Eu/mq)
Valore Massimo:	1.022.378 Euro (Pari a 1.597 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.506 Eu/mq)

3) Fonte Mercato Immobiliare

Nella Tabella seguente vengono riassunti i dati di offerte di vendita per unità immobiliari comparabili all'oggetto della perizia di congruità. I dati sono presenti su web.

SUP. MQ	EURO	PIANO	EURO/MQ
201	106000	T	527
112	100000	T	893
90	70000	T	778

MEDIA	733
--------------	------------

Formulazione del Giudizio di Stima

Si procede, ora, alla formulazione del più probabile valore di mercato, finalizzato alla formulazione del giudizio di stima dell'immobile in esame.

FONTE	EURO/MQ
OMI	1225
BORSINO IMMOBILIARE	1536
MERCATO IMMOBILIARE	733
MEDIA	1165

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, basato sui confronti diretti, intesi ad accertare i valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, ha portato ad un valore mediato pari ad **€/mq 1165**

La notevole differenza fra i valori OMI, Borsino Immobiliare nei confronti dei valori di mercato rilevati sui siti web consiglia di introdurre un parametro correttivo pari ad 1,20 che porta il valore ad euro/mq 1398

Determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile

- Superficie dell'Immobile mq. 640,00 x €/mq 1398 = € 894.720

NB: tale importo potrebbe essere suscettibile di variazione compresa in un range percentuale del ±10/15% a seconda delle richieste specifiche del mercato immobiliare.

I margini della relativa forchetta sono pertanto sotto rappresentati:

MIN	MEDIO	MAX
792.870 €	894.720 €	1.028.928 €

Conclusioni

Lo Studio Tecnico xxxxxxxx ha utilizzato, nella sua perizia di stima, un metodo di capitalizzazione diretta che non trova riscontro diretto con la determinazione di un valore di mercato finalizzato ad una compravendita.

Per quanto sopra esposto ed argomentato, e considerate tutte le caratteristiche dell'abitazione NON si ritiene "congruo" il valore di stima di Euro 1.223.000 espresso nella perizia redatta dallo Studio Tecnico xxxxxxxx.