

Dott. Ing. FEDERICO PROVEZZA
25123 BRESCIA - Viale Venezia, 15
Tel. e Fax 030.49293
e-mail federicoprovezza@tiscali.it

—
Part. IVA 03044760175
Cod. Fisc. PRV FRC 63T11 B157X

Egr. Dott. Pierfranco Aiardi

Mail pierfrancoaiardi@studioaiardi.it

Oggetto: revisione valore di stima area ex trafilerie Nave spa

L'area ubicata in via sorelle Minola a Nave ex trafilerie Nave spa è stata oggetto di valutazione da parte del sottoscritto nell'ambito della procedura di concordato preventivo con stima in atti datata 29.05.2013;

l'area per la sua destinazione urbanistica, come meglio precisato nella suddetta perizia, è destinata a trasformazione essendo ricompresa in un ambito residenziale.

Nella originaria perizia il valore dell'area edificabile è stato calcolato con metodo della trasformazione detraendo al valore di vendita degli immobili finiti realizzabili sulla base delle volumetrie assentite tutti i costi di costruzione e gli oneri connessi;

nella stima in atti il valore di vendita degli immobili finiti è stato assunto pari a valore massimo €/mq 2.000 riportato dai listini immobiliari dell'epoca (minimo 1850 massimo 2000).

Alla luce del tempo intercorso tra la stima del 2013 e la data odierna, considerato l'andamento del mercato immobiliare che in questo anni ha attraversato una crisi profonda e che solo ultimamente ha dato timidi segnali di ripresa nei volumi ma non nei prezzi, alla luce del fatto che l'area non è destinata a utenti finali ma solo ed esclusivamente ad operatori immobiliari o imprese, in relazione all'elevato numero di fallimenti di queste

ultime che da un lato ha sensibilmente ridotto il numero degli operatori presenti sul mercato e dall'altro ha riversato sul mercato una grande quantità di immobili che vengono aggiudicati in asta a prezzi notevolmente ribassati, situazione questa che di fatto ha creato una forte concorrenza rispetto alle vendite tra privati, in relazione al fatto che l'operazione immobiliare comporta notevoli esborsi economici e tempi di realizzo e vendita notevolmente lunghi, in considerazione dell'elevato inventario ancora presente sul mercato che di fatto scoraggia le nuove iniziative immobiliari, si ritiene di dover aggiornare il valore come segue.

La valutazione dell'area è riferita all'ipotesi di trasformazione urbanistica così come previsto dallo strumento urbanistico; partendo dalla slp complessiva di mq. 3245, aggiungendo interrati e pertinenze valutati in quota parte è possibile prevedere una superficie complessiva commerciale vendibile di mq. 4545.

Assunto quale valore di vendita quello minimo indicato dai listini attuali pari a 1800 €/mq (inferiore del 10% rispetto ai massimi di €/mq 2.000 precedentemente utilizzati) e detraendo tutti i costi da sostenere per la trasformazione (utili, costi di costruzione, oneri comunali, spese tecniche, oneri finanziari, demolizioni) si ricava un valore dell'area pari a € 950.000.

VALORE AREA € 950.000 al lordo dei costi della bonifica

Per il dettaglio delle modalità tecniche e dei costi di bonifica si rimanda al progetto di bonifica e a tutta la documentazione allegata, depositati presso il comune di Nave ed approvati nella conferenza dei servizi del 05.07.2017.

Brescia, 25.01.2018

