



Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariox@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

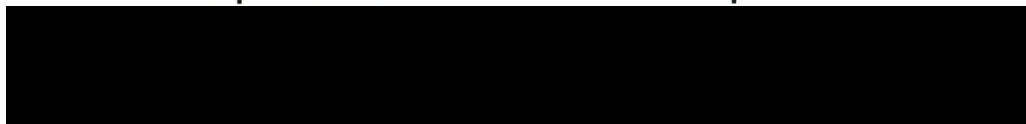
* * *

Sezione IV civile

fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni

R.G. ES. IMM. N. 127/2023

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:



* * *

CONTRO OSSERVAZIONI

Vs. Relazione Tecnica OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILIARE elaborata e prodotta da [REDACTED]

comunicata dall'Avv. [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

Ricevuto il 09 FEBBRAIO 2024

Relativamente alle OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE prodotte dai summenzionati attori, mi limiterò a ribadire la bontà dell'operato, sia nel metodo valutativo che nel merito del sistema lottizzatorio proposto.

A. Metodo Valutativo

- a) Innanzi tutto, osservo che il documento prodotto (anzi i due documenti), seppur tecnicamente ineccepibile, non può configurarsi come uno strumento funzionale al conseguimento del miglior risultato possibile per l'alienazione degli immobili richiamati, ma semmai un *Business Plan*, relativo al miglior investimento che un operatore possa fare per ottenere





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariotx@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

il massimo risultato possibile in caso di realizzazione di un eventuale Piano di Lottizzazione.

- b) Chiaramente in modo funzionale ad una trattativa tra privati, dove le parti convengono con le proprie proposte per l'ottenimento di un Affare.
- c) Nel nostro caso, trattandosi di una proposta da portare in asta, non si può prescindere dall'applicazione della buona norma all'applicazione degli standard nazionali (UNI 11612 del 2015, Linee guida ABI) ed internazionali che concordano con l'affermare che il metodo di stima per comparazione è il più affidabile. Così come di fatto è stato messo in essere per la redazione della Relazione Peritale redatta dal sottoscritto.
- d) In effetti non sono stati allegati alla Relazione Peritale, per puro errore materiale i valori delle aree comparabili. Ovvero aree edificabili provenienti da dismissione di insediamenti industriali in comuni contermini e/o vicini, con caratteristiche simili per la vicinanza di servizi (scuole, farmacie, sedi varie, ecc...).
- e) Si evidenzia che in Castegnato non ci sono aree libere edificabili, soprattutto con caratteristiche posizionali come quella oggetto di stima.
- f) Si è pertanto rivolta l'attenzione su aree come si è detto anche in comuni contermini, con caratteristiche simili, come di seguito si tabella:

| Località | Prezzo € | superficie mq | valore €/mq | | UTILIZZAZIONE MQ_SLP | valore €/mq | |
|-----------------------|--------------|---------------|-------------|-------------------|----------------------|-------------|-------|
| Ospitaletto | 170.000,00 | 536,00 | 317,16 | | 268,00 | 634,32836 | |
| Brescia Chisanuova | 1.500.000,00 | 5.100,00 | 294,12 | dem. Esistente | 2.550,00 | 588,23529 | |
| Roncadelle | 650.000,00 | 2.343,00 | 277,42 | dem. Esistente | 1.688,00 | 385,07109 | |
| Torbole Casaglia | 2.000.000,00 | 7.000,00 | 285,71 | dem. Esistente | 3.500,00 | 571,42857 | COMM. |
| MEDIA | 4.320.000,00 | 14.979,00 | 288,40 | | 8.006,00 | 539,5953 | |

- g) Come si evince dalla tabella il valore adottato per il comparto "C" della Relazione Peritale, di €/mq 270.00 non si discosta da quanto emerge dall'analisi comparativa ancorché riferita ad annunci immobiliari che in genere in fase di contratto non si discostano più del 10%. Lo stesso





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariox@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

dicasi per il valore a mq riferito al rapporto di utilizzazione. Sottolineo che nella Relazione Peritale redatta dal sottoscritto il valore a mq è fissato in €/mq 211.00, al netto delle opere di adeguamento, risanamento e caratterizzazione, diversamente dagli annunci, che espongono un prezzo ancora lordo delle opere di demolizione e risanamento relativamente agli immobili esistenti sul lotto in vendita.

- h) Il prezzo di vendita di immobili residenziali nei comuni richiamati nella tabella esplicativa è di fatto sovrapponibile.
- i) Il valore totale dei lotti richiamato nelle OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE componenti il comparto “C”, pari ad € 2'900'000,00, non è sicuramente aderente alla media dei prezzi praticati per immobili simili. Il valore a mq risulta essere infatti pari ad € 2'900'000.00/mq 26'474.00= € /mq 109.54, di parecchio inferiore anche a valori indicati per aree artigianali/industriali (vedi allegati 5;6 e 7), che chiaramente sono afferenti ad un prodotto edilizio che una volta realizzato viene venduto ad un prezzo unitario di circa un terzo (€/mq 600/800) di quello praticato per gli immobili residenziali (€/mq 2'100/2'200 circa). Sempre per immobili nuovi.
- j) Come risulta dagli allegati le aree artigianali/industriali nel vicino comune di Travagliato sono valutate circa €/mq 150'000,00. Un'area di mq 22'900,00 è proposta ad euro 3'440'000.00. del tutto superiore a quello quantificato nelle OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, per un'area residenziale (all.5 e seguenti).
- k) Gli immobili utilizzati nelle OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, per smentire la Relazione Tecnica, non fanno altro che confermarla. Per un verso utilizzando valori riferiti a comuni contermini (Gussago e Paderno Franciacorta) di tutt'altra appetibilità e localizzazione in riferimento alle zone commercialmente definite. Dove appunto non vi sono aree di dimensioni paragonabili. Dall'altra andando ad individuare a Brescia Via Parenzo (zona Chiesanuova) un immobile del tutto simile per superficie e valore alla

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction

pag. 3 di 7





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariox@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

valutazione fatta dal sottoscritto per ogni singolo lotto. Ovvero mq 5'085.00 per un valore unitario di €/mq 218.29. Sottolineo che i lotti proposti dal sottoscritto sono del medesimo ordine di grandezza ed il singolo valore è di €/mq 211.00, del tutto in linea con quello sopra richiamato.

l) Chiaro che se strumentalmente si prende l'intero per la parte, ovvero mq 26'000.00 circa, contro i 5'000.00/6'000.00, il conto probabilmente non torna.

m) Considerazione importante poi, rispetto agli immobili richiamati

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE è il fatto che i lotti staggiati fanno riferimento ad un comparto che soggiace a particolari convenienze per il pagamento di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione. Nonché la vicinanza a cave ed impianti di betonaggio, particolare importante per la successiva cantierizzazione.

n) In riferimento al mancato rispetto del dettato dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile e della norma UNI 11612:2015, non si comprende dove le stesse siano state fraintese od omesse (*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*). Sembra che nella Relazione Peritale i passaggi indicati siano stati del tutto rispettati:

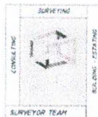
1. Calcolo superficie dell'immobile;
2. Calcolo superficie commerciale, che coincide con la precedente;
3. Determinazione valore a metro quadro;

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VIII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.;

Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction

pag. 4 di 7





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariox@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

4. Determinazione del valore complessivo;
5. Diminuzione di valore per vizi, adeguamenti e regolarizzazione sono raccolti e sintetizzati nelle opere di adeguamento computate e valorizzate;
6. Vincoli giuridici non ce ne sono;
7. Spese condominiali nemmeno.

o) Ultima osservazione relativamente al metodo, riguarda la superficie effettivamente realizzabile, parametrata ai valori di coefficiente applicabile per le varie destinazioni; box auto, balconi, cantine, aree scoperte, ecc.... Nella richiesta abitativa attuale emergono con prepotenza la necessità di un doppio box auto e di balconi vivibili.

Concretizzando tali richieste emerge la tabella che segue:

| destinazione | superfici mq | coeff. Commerciale | superficie vendibile MQ |
|--------------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| abitazioni | 10.000,00 | 1,00 | 10.000,00 |
| balconi | 3.000,00 | 0,30 | 900,00 |
| box | 3.000,00 | 0,60 | 1.800,00 |
| box | 3.000,00 | 0,60 | 1.800,00 |
| cantine | 1.000,00 | 0,25 | 250,00 |
| aree pertinenziali | 9.500,00 | 0,10 | 950,00 |
| | | TOTALE | 15.700,00 |

p) La fattibilità urbanistica è sì di mq 10'000.00 di SLP, ma è altrettanto vero che la superficie vendibile è di mq 15'700.00, comprese le parti che non incidono sui parametri urbanistici.

B. Metodo Lottizzatorio di Vendita

Il PERITO propone la suddivisione dell'area in 4 lotti. Si ritiene che la suddivisione in Lotti proposta dal PERITO abbia scarsa appetibilità e porti a una significativa perdita di valore del compendio (...)

- a) Non si capisce per quale motivo la vendita per lotti diminuisca l'appetibilità. Conoscendo il mercato della zona direi che è esattamente il contrario, anche se avere la soluzione corretta è come avere i numeri sicuramente vincenti al Superenalotto:

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction
pag. 5 di 7



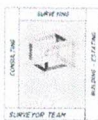


Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariex@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

- b) Dall'esperienza maturata ritengo che sia più probabile vendere in lotti di superficie contenuta. Mi è capitato personalmente che predisponendo dei P.L. di grandi dimensioni si faticasse a vendere le aree. Soprattutto al giorno d'oggi quando le amministrazioni comunali chiedono che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione prima di mettere mano ai fabbricati veri e propri.
- c) Le opere di urbanizzazione costano e procrastinare le vendite fino alla completa realizzazione di strade, parcheggi, verde e quant'altro, vuol dire portare sempre più in là nel tempo il momento dell'incasso.
- d) La situazione territoriale attuale ne è un esempio lampante. A fronte di un mappale originario più o meno unitario (vedi allegato 8 EDM 1985), l'impresa proprietaria ha preferito frazionare in più lotti, quelli appunto coincidenti con quelli proposti dalla Relazione Peritale del sottoscritto, per poter intervenire per *step* (già verbalmente concordati con l'Amministrazione Comunale), non ritrovandosi obbligata ad intervenire sull'intero comparto, con i già menzionati oneri (opere) di urbanizzazione. È comunque interesse dell'Amministrazione Comunale riqualificare l'area dismessa, quasi in centro al paese.
- e) Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da eseguirsi in tempi diversi, ritengo sia un falso problema, essendo i quattro lotti a due a due prospicienti la strada pubblica e pertanto svincolabili l'uno dall'altro. È incidentale il fatto che tutti i lotti siano del medesimo proprietario, potevano essere anche di proprietari diversi che potevano intervenire in tempi diversi.
- f) Chiaro che un operatore economico che si approccia all'asta dei lotti descritti in Relazione Peritale deve mettere in conto di, eventualmente, consorziarsi con altri aggiudicatari.
- g) Nulla vieta, comunque, di esprimere un'offerta per ogni uno dei quattro lotti proposti, in modo da riunire l'insieme.
- h) Il fatto che il titolare dell'impresa attualmente proprietaria abbia predisposto un tale frazionamento è quasi una garanzia, visto che in

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.;
Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariox@yahoo.it – legal mail dario.righetti@geopec.it

cinquant'anni di attività nell'ambito dell'edilizia ha costruito circa 8000 alloggi, per la vendita dei quali ha sicuramente predisposto delle strategie.

- i) L'aleatorietà della scelta del metodo di vendita è chiaramente evidenziata dai pro e dai contro. Nessuno ha la sfera di cristallo e prevedere cosa è o sarà meglio.
- j) Riunirsi per convenzionarsi non è indispensabile, vista la possibilità di intervenire sui singoli lotti, data dall'amministrazione Comunale.

Ritengo pertanto che le OSSERVAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, prodotte non introducano modificazioni tali da dover rivedere la Relazione Peritale depositata, avendo le stesse un approccio di tipo ideologico e soggettivo, in merito sia del metodo di valutazione che nel metodo di lottizzatorio per la predisposizione alla vendita.

Unica nota da accogliere è il mancato inserimento dei comparabili negli allegati alla Relazione Peritale, che provvederò ad integrare.

Gussago li 12/02/2024

Il Perito Incaricato



Allegati richiamati nel testo

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.;

Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction

pag. 7 di 7