

**Tribunale di BERGAMO**  
PROCEDURA FALLIMENTARE

**B.R.W. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**  
Via dell'Artigianato – 24050 Bariano (BG)  
n. 101/2019 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri  
Curatore fallimentare: Dott. Giorgio Dall'Olio

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>BENI IMMOBILI</b></p>
--

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**  
Codice Fiscale: MCHRRT75P64H910V  
Partita IVA: 03156370169  
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)  
Telefono: \*\*\*\*\*  
Email: [\\*\\*\\*\\*\\*](mailto:*****)  
Pec: \*\*\*\*\*

**Geom. Roberta Micheli**

## Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata.....	5
<del>2</del>	<del>BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BARIANO (BG).....</del>	<del>6</del>
3	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ORZINUOVI (BS).....	7
3.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	7
3.2	Confini.....	7
3.3	Stato di possesso.....	7
3.4	Le pratiche edilizie e la conformità.....	7
3.5	La provenienza.....	7
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	8
3.7	La descrizione e la documentazione fotografica.....	8
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	17
4	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	17

## **1 GENERALITA' E PREMESSE**

### **1.1 La natura e i limiti dell'incarico**

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione, delle unità immobiliari in capo alla società **B.R.W. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Bariano (BG) Via dell'Artigianato.

### **1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

### **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata sulla scorta della documentazione visionata presso i Pubblici Uffici.

#### 1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti dal **"Codice delle Valutazioni Immobiliari"** edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e alle **"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto **"comparativo diretto"**, o meglio conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA o SCA), basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;

- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

~~2 — BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BARIANO (BG)~~

### 3 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ORZINUOVI (BS)

#### 3.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota 1/1 di piena proprietà dei posti auto scoperti in fregio alla Via Vittorio Veneto snc, identificati catastalmente al NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 15:

- **Mapp. 978/32**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, RC Euro 32,54;
- **Mapp. 978/34**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, RC Euro 32,54;
- **Mapp. 978/35**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11 RC Euro 25,56;
- **Mapp. 978/36**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 27,89.

#### 3.2 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari:

- **Mapp. 978/32**: mapp. 978/3, mapp. 978/1, mapp. 978/3, strada, mapp. 978/38.
- **Mapp. 978/34**: mapp. 978/33, strada, mapp. 978/2, mapp. 978/9.
- **Mapp. 978/35**: mapp. 978/2, strada, mapp. 978/36, mapp. 978/2.
- **Mapp. 978/36**: mapp. 978/35, strada, mapp. 978/37, mapp. 978/2.

#### 3.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

#### 3.4 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_ per demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione di edifici ad uso residenziale, rilasciato in data 19/02/2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ del 19/09/2007, variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_;
- Denuncia di Inizio Attività n. \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ del 16/07/2008, variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_;
- Denuncia di Inizio Attività n. \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ del 16/10/2008, variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità protocollata in data 14.11.2008 al n. \_\_\_\_\_.

Il Comune di Orzinuovi in data 11/12/2008 prot. \_\_\_\_\_ ha richiesto documenti integrativi per il rilascio dell'agibilità ed ha interrotto i termini per l'istruttoria della pratica.

Il complesso immobiliare non risulta essere agibile.

#### 3.5 La provenienza

Atto di compravendita del 20.03.2007 n. \_\_\_\_\_ Rep. Notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi, trascritto, a Brescia, in data 2.04.2007 ai nn. \_\_\_\_\_.

### 3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

A carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Servitù** nn. del 2.04.2007 (atto del 20.03.2007 n. Repertorio Notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi)

a favore: ;

contro: B.R.W. S.R.L.

*Servitù di passaggio pedonale e carrale diurna e notturna e di posa e passaggio delle tubazioni per i servizi tecnologici;*

- **Ipoteca giudiziale** nn. del 3.10.2013 (decreto ingiuntivo del 3.09.2012 n. Rep. Tribunale di Brescia)

a favore:

;

contro: BRW S.R.L.

somma iscritta: Euro 27.342,98

somma capitale: Euro 18.228,65

- **Ipoteca legale** nn. del 25.09.2014 (atto del 23.09.2014 n. )

a favore: ;

contro: B.R.W. S.R.L.

somma iscritta: Euro 944.768,56;

somma capitale: Euro 472.384,28.

### 3.7 La descrizione e la documentazione fotografica

Si tratta di quattro posti auto siti in fregio alla Via Vittorio Veneto a Orzinuovi (BS), in prossimità del civico n. 23:

#### **Documentazione fotografica**



A seguire la cartografia catastale.





## ELENCO SUBALTERNI



Data: 27/08/2019 - Ora: 09.29.33 - Pag: 1  
Visura n. : T22319

Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: ORZINUOVI  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
ORZINUOVI	NCT	15	470			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESO
2						SOPPRESO
3						SOPPRESO
4						SOPPRESO
5						SOPPRESO
Comune	ORZINUOVI	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	NCT	15	471		
1						SOPPRESO
2						SOPPRESO
3						SOPPRESO
4						SOPPRESO
5						SOPPRESO
6						SOPPRESO
7						SOPPRESO
8						SOPPRESO
9						SOPPRESO
10						SOPPRESO
11						SOPPRESO
12						SOPPRESO
13						SOPPRESO
14						SOPPRESO
15						SOPPRESO
16						SOPPRESO
17						SOPPRESO
18						SOPPRESO
19						SOPPRESO
20						SOPPRESO
21						SOPPRESO
Comune	ORZINUOVI	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	NCT	15	972		
						SOPPRESO
Comune	ORZINUOVI	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	NCT	15	977		
1	viale vittorio veneto	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. PASSAGGIO PEDONALE COMUNE AL MAPPALE 977 SUB. DA 7 A 14 E 30,31,32.
2	viale vittorio veneto	SNC	T-1 S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE. INGRESSO PEDONALE. VANO SCALA. DISIMPEGNO. COMUNE AL MAPPALE 977 SUB. DA 7,9,10,11,12,13,14, 30,31,32.
3	viale vittorio veneto	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE. CORSELLO COMUNE AL MAPPALE 977 SUB. DA 15 A 29.
4	viale vittorio veneto	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE. SERBATOIO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 977 E DEL MAPPALE 978.
5	viale vittorio veneto	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE. DISIMPEGNO COMUNE AL MAPPALE 977 SUB. 30,31,32.
6	viale vittorio veneto	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE. PORZIONE DI CORSELLO COMUNE AL MAPPALE 977 SUB. 10,20,21.
7	viale vittorio veneto	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	viale vittorio veneto	SNC	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	viale vittorio veneto	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	viale vittorio veneto	SNC	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA
16	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA

Segue

Rapporto di stima BENI IMMOBILI – Fallimento n. 101/2019 R.F.



Data: 27/08/2019 - Ora: 09.29.33 - Pag: 2  
Visura n. : T22319

Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: ORZINUOVI  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORZINUOVI	NCT		15	977			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
17	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
18	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
19	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
20	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
21	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
22	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
23	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
24	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
25	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
26	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
27	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
28	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
29	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
30	viale vittorio veneto	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
31	viale vittorio veneto	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
32	viale vittorio veneto	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
33	viale vittorio veneto	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 13	
34	viale vittorio veneto	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 14	
Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORZINUOVI	NCT		15	978			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale vittorio veneto	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, NICCHIE CONTATORI, SERBATOIO, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 977 E 978.	
2	viale vittorio veneto	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PASSAGGIO PEDONALE, COMUNE AL MAPPAL 977 SUB. DA 7 A 14 E 30,31,32.	
3	viale vittorio veneto	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, INGRESSO CARRALE, SCIVOLO E CORSELLO COMUNE AL MAPPAL 977 SUB. DA 15 A 29 E MAPPAL 978 SUB. DA 14 A 31.	
4	viale vittorio veneto	SNC	T-1 S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, INGRESSO PEDONALE, VANO SCALA, DISIMPEGNO, COMUNE AL MAPPAL 978 SUB. DA 8 A 13 E 38.	
5	viale vittorio veneto	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORSELLO COMUNE AL MAPPAL 978 SUB. DA 23 A 31.	
6						SOPPRESSO	
7						SOPPRESSO	
8	viale vittorio veneto	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	viale vittorio veneto	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	viale vittorio veneto	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
15	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
16	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
17	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
18	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
19	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
20	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
21	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
22	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
23	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
24	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
25	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
26	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
27	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
28	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
29	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
30	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	

Segue



Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: ORZINUOVI  
 Elenco Subalterni

Data: 27/08/2019 - Ora: 09.29.34 - Pag: 3  
 Visura n. : T22319

Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORZINUOVI		NCT	15	978			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
31	viale vittorio veneto	SNC	S1			AUTORIMESSA	
32	viale vittorio veneto	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
33	viale vittorio veneto	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
34	viale vittorio veneto	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
35	viale vittorio veneto	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
36	viale vittorio veneto	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
37	viale vittorio veneto	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
38	viale vittorio veneto	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 99

Tributi erariali: 0,00

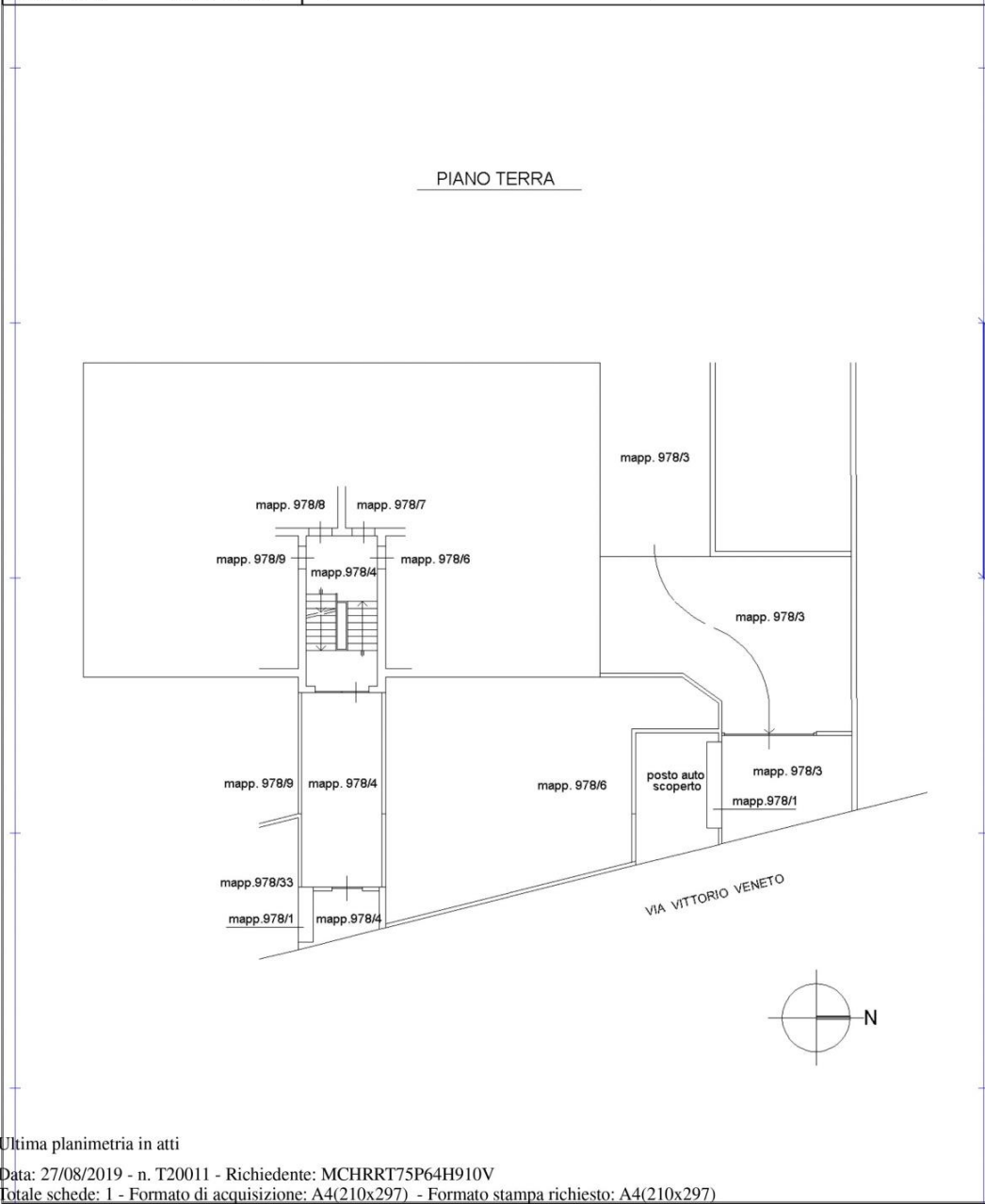
Visura telematica

**SCHEDA CATASTALE – MAPP. 978 SUB. 32**

Data: 27/08/2019 - n. T20011 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dichiarazione protocollo n. BS0390145 del 30/09/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Orzinuovi Viale Vittorio Veneto <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 15 Particella: 978 Subalterno: 32	Compilata da: Maffi Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo <span style="float: right;">N. 3755</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2019 - Comune di ORZINUOVI (G149) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 15 - Particella: 978 - Subalterno: 32 >  
 VIALE VITTORIO VENETO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/08/2019 - n. T20011 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

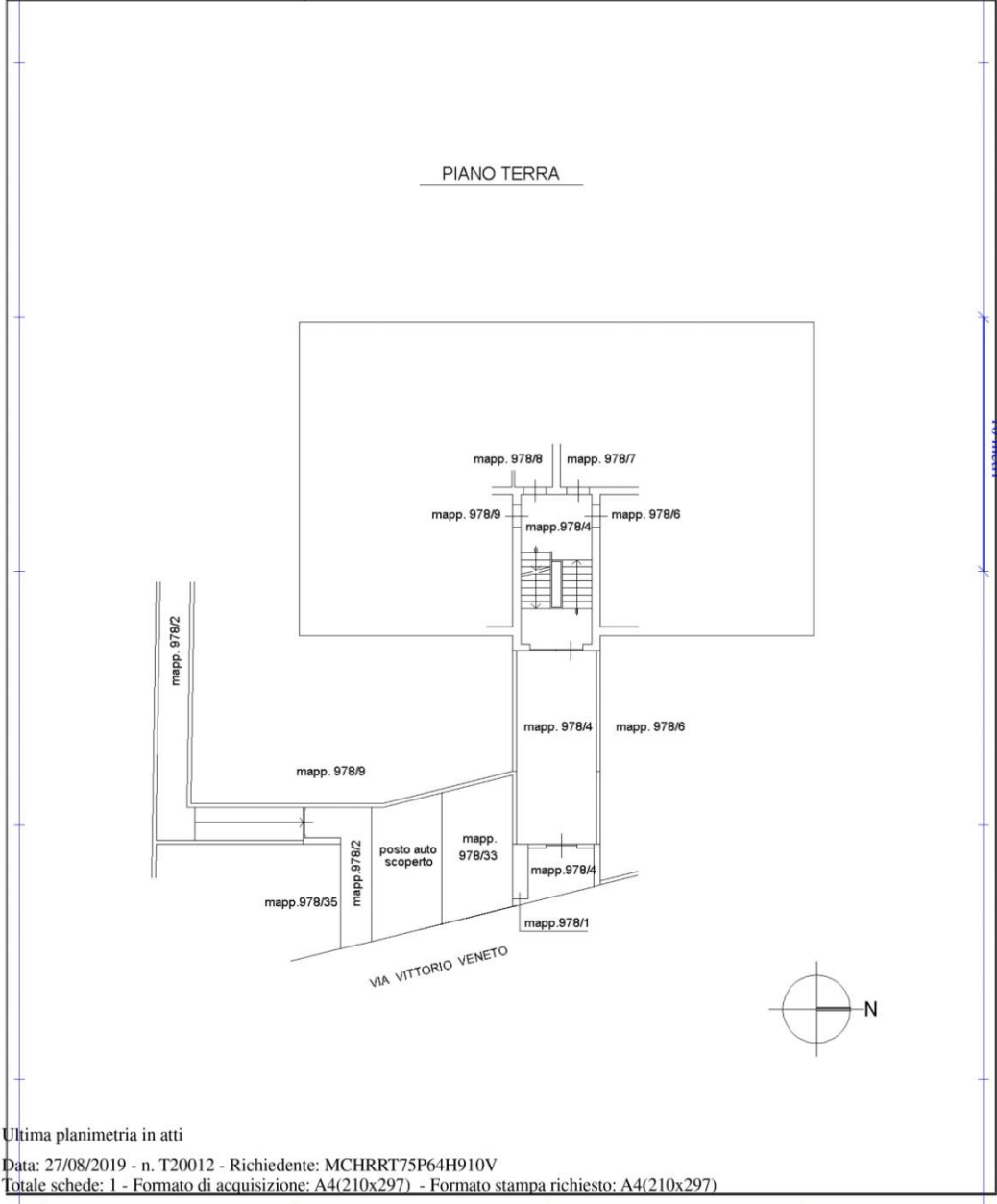
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**SCHEDA CATASTALE – MAPP. 978 SUB. 34**

Data: 27/08/2019 - n. T20012 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b></p>	Dichiarazione protocollo n. BS0390145 del 30/09/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Orzinuovi Viale Vittorio Veneto <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 15 Particella: 978 Subalterno: 34	Compilata da: Maffi Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo <span style="float: right;">N. 3755</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200



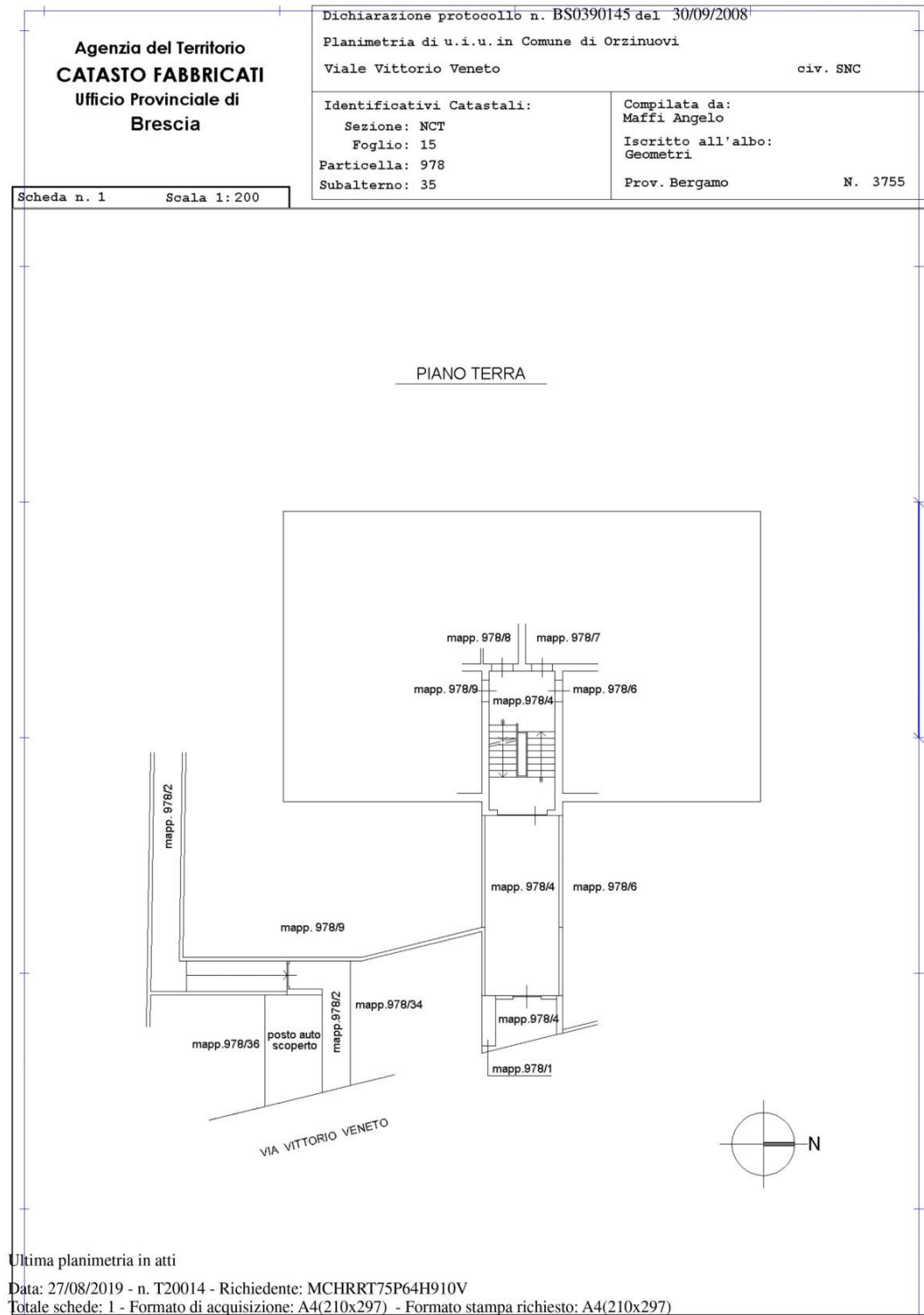
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2019 - Comune di ORZINUOVI (G149) - < Sez.UB.: NCT - Foglio: 15 - Particella: 978 - Subalterno: 34 >  
 VIALE VITTORIO VENETO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/08/2019 - n. T20012 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**SCHEDA CATASTALE – MAPP. 978 SUB. 35**

Data: 27/08/2019 - n. T20014 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

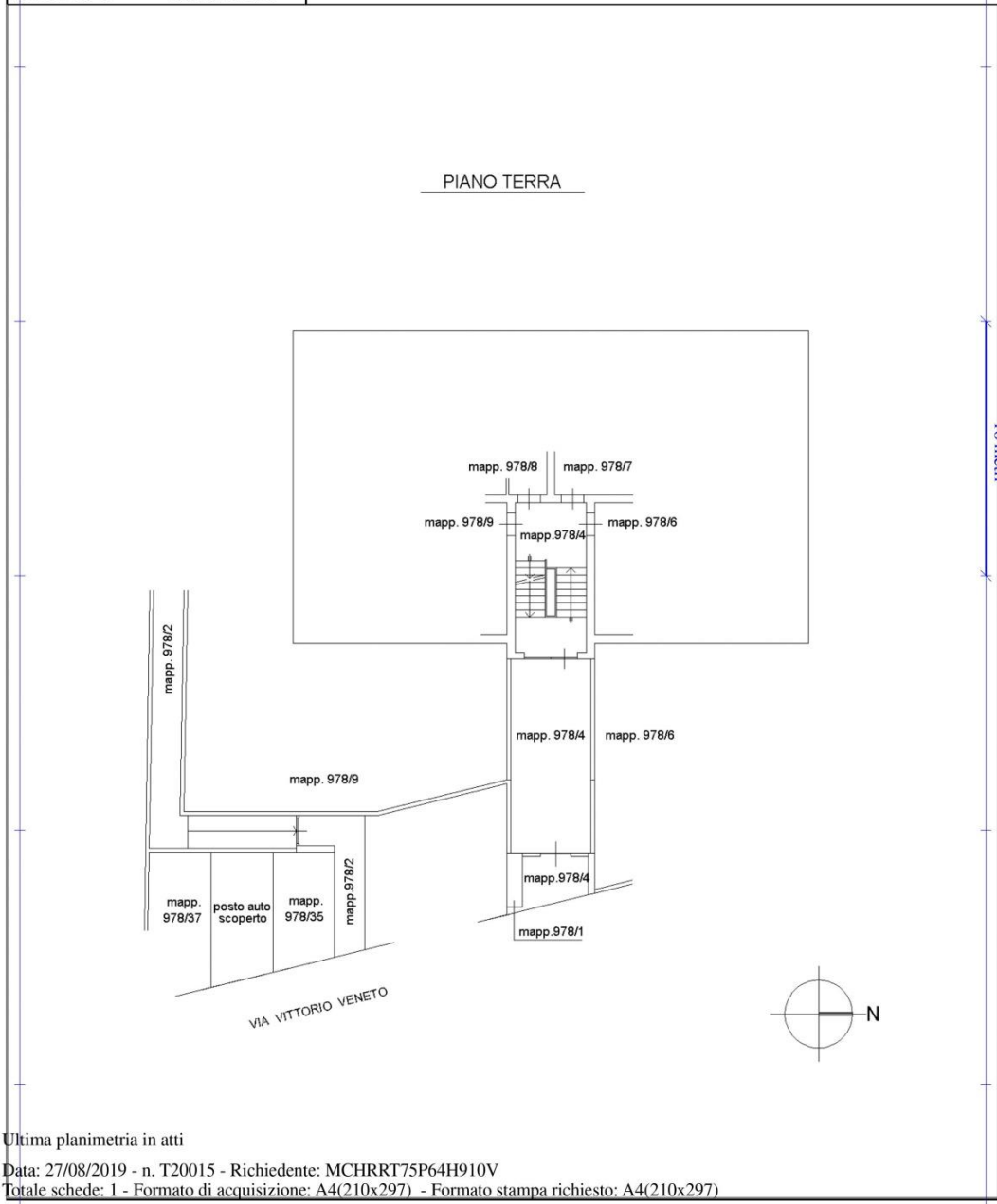


**SCHEDA CATASTALE – MAPP. 978 SUB. 36**

Data: 27/08/2019 - n. T20015 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b></p>	Dichiarazione protocollo n. BS0390145 del 30/09/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Orzinuovi Viale Vittorio Veneto <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 15 Particella: 978 Subalterno: 36	Compilata da: Maffi Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo <span style="float: right;">N. 3755</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 27/08/2019 - n. T20015 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2019 - Comune di ORZINUOVI (G149) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 15 - Particella: 978 - Subalterno: 36 >  
 VIALE VITTORIO VENETO SNC piano: T;



### 3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2018 – Semestre 2, Zona B1, indica per la categoria “posti auto scoperti” valori compresi tra €/mq 425,00 e €/mq 580,00. I prezzi indicati dal sito Borsinoimmobiliare.it invece sono i seguenti: 2^ fascia €/mq 362,00, 1^ fascia €/mq 494,00.

Considerata la posizione dei posti auto oggetto di stima, posti in fregio alla Via Vittorio Veneto, in posizione esterna rispetto alla proprietà privata degli edifici residenziali realizzati, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Orzinuovi (BS)		Viale Vittorio Veneto n. snc Sezione NCT foglio 15					
Dati catastali	Descrizione	Quota	Superficie mq	Coeff. Pond.	Sup. ragg. Mq	Valore unitario €	Valore totale arrotondato €
<b>mapp. 978/32</b>	Posto auto scoperto	1	13,60	1,00	13,60	150,00	<b>2.040,00</b>
<b>mapp. 978/34</b>	Posto auto scoperto	1	14,30	1,00	14,30	150,00	<b>2.145,00</b>
<b>mapp. 978/35</b>	Posto auto scoperto	1	10,60	1,00	10,60	150,00	<b>1.590,00</b>
<b>mapp. 978/36</b>	Posto auto scoperto	1	12,20	1,00	12,20	150,00	<b>1.830,00</b>

per un totale complessivo di **€ 7.605,00 (settemilaseicentocinque/00)**.

## 4 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Paladina, 20 settembre 2019

L'Esperto incaricato  
(Geom. Roberta Micheli)