



**Rapporto di Valutazione
relativo ai beni mobili di proprietà
della società Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.**

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con la società oggetto di procedura, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 03
estremi della procedura	pagina 03
estremi della società	pagina 03
localizzazione dei beni	pagina 03
dettagli della proprietà	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 04
analisi generali	pagina 05
criteri di valutazione relativi alle categorie 01 e 05	pagina 06
quadro normativo di riferimento	pagina 08
criteri di valutazione relativi alla categoria 02 e 03	pagina 10
categoria 01 – macchinari e attrezzature	pagina 11
categoria 02 – arredi e macchine d'ufficio	pagina 14
categoria 03 – arredi appartamenti	pagina 15
categoria 04 – magazzino	pagina 16
██████████ – ██████████	██████████
████████████████████	██████████
██	██████████
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 23

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 31 Maggio 2023

data sopralluogo 07 Giugno 2023

data valutazione 18 Luglio 2023

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale Tribunale di Bergamo – Registro Liquidazione Giudiziale n. 28/2023, sentenza n. 41/2023, repertorio n. 47/2023, pubblicata in data 01 Marzo 2023

giudice delegato dr.ssa Laura De Simone

curatore avv. Eugenio Ravasio

Estremi della società

denominazione Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.

sede legale Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi

codice fiscale 00301500161

partita I.V.A. 00301500161

numero REA BG – 141664

rappresentante dell'impresa XXXXXXXXXX amministratrice

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi n. 7/A

Dettagli della proprietà

natura dei beni oggetto di valutazione

costruzione stampi, raccorderie e minuterie metalliche in genere, nonché realizzazioni industriali connesse

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla predisposizione del Rapporto di Valutazione relativo ai beni mobili di proprietà della società Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c., ubicati presso l'immobile posto in Comune di Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi n. 7/A.

Tali beni sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

01. macchinari e attrezzature
02. arredi e macchine d'ufficio
03. arredi appartamenti
04. magazzino
05. automezzi

Lo sviluppo del Rapporto di Valutazione contempla la determinazione del valore dei beni in questione nelle attuali condizioni.

A tal proposito preciso che non mi è stato possibile verificare il regolare funzionamento di quanto visionato.

Per quanto concerne le riproduzioni visive dei beni mobili oggetto di valutazione, rimando al supporto DVD nel quale è presente l'intera documentazione fotografica e video realizzata nel corso del sopralluogo.



Criteria di valutazione relativi alle categorie 01 e 05

Il valore dei beni mobili, secondo le più accreditate dottrine estimative, può essere determinato applicando i seguenti criteri:

- » **criterio del prezzo corrente**, nel caso in cui esista un mercato di beni usati;
- » **criterio del costo di ricostruzione**, utilizzato quando la riproduzione rappresenta il modo più economico per rimpiazzare un bene;
- » **criterio del costo di sostituzione**, inteso quale costo necessario per costruire od acquistare beni simili basati su tecnologie e materiali correnti, in grado di rimpiazzare il bene in uso possedendone analoga capacità e resa.

Nella maggior parte dei casi, al fine di procedere alla stima corretta del valore attuale di un bene è determinante verificare il costo a nuovo, prescindendo dall'ipotesi di sostituzione, al quale è necessario applicare una serie di abbattimenti per esprimere l'usura fisica del bene oggetto di valutazione, tenendo in considerazione le seguenti variabili:

- » **obsolescenza economica**, derivante da varie cause esterne all'azienda, quali la sottoutilizzazione degli impianti per ragioni di mercato;
- » **obsolescenza operativa**, originata dall'incremento dei livelli produttivi e dalla riduzione dei costi operativi ottenibili con un nuovo bene, secondo il principio della sostituzione;
- » **obsolescenza funzionale**, comprendente l'eccesso d'investimento quale riflesso di una riduzione di valore conseguente a innovazioni costruttive e di migliori materiali, e l'insufficienza – o inadeguatezza – funzionale dovuta allo scarso bilanciamento tra produzione e, in generale, a motivi di inadeguatezza che provocano eccessi;
- » **deperimento fisico**, a differenza del concetto di obsolescenza, corrisponde alla perdita di valore conseguente all'uso; in questa tipologia di usura, è possibile determinare su specifiche categorie di attrezzature, dei coefficienti di deperimento fisico espressi in percentuale di residua vita possibile, rispetto alla vita totale del bene.

Tale parametro è condizionato dall'effettivo utilizzo del bene stesso e cioè dallo sfruttamento, proporzionato all'avverarsi o meno della necessaria manutenzione.

Nel contesto del concetto di valutazione, sono applicati i seguenti criteri:

- » criterio della reale consistenza dei beni;
- » criterio della capacità produttiva;
- » criterio dell'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'azienda;
- » criterio del valore corrente o della quotazione rilevata in mercati regolamentati italiani o esteri.

Tali criteri sono finalizzati all'individuazione del valore economico effettivamente attribuibile ai beni, per il quale s'intende il valore realizzabile sul mercato, ossia il prezzo realizzabile in caso di cessione.

Segue ...

... continua

Sulla base degli accertamenti effettuati, ho potuto svolgere la stima che ritengo più appropriata e trasparente per la valutazione dei beni aziendali, reperendo il prezzo a nuovo dei medesimi beni o, in caso di indisponibilità, del prezzo a nuovo di beni con caratteristiche simili.

A tali prezzi ho applicato specifici coefficienti di ragguglio mirati alla quantificazione del valore attuale.

Nel dettaglio ho considerato i seguenti parametri:

➤ **svalutazione immediata** – i macchinari e le attrezzature, come anche gli arredi specifici, perdono circa il 20% del valore appena acquistati ed installati in azienda, per arrivare sino ad una perdita di valore complessiva del 30% nel primo anno di vita;

➤ **specificità** – i macchinari e le attrezzature se sono troppo specifici per lo svolgimento di una determinata attività sono scarsamente collocabili sul mercato se non fra una ristretta nicchia di acquirenti.

Con il medesimo concetto si tiene altresì conto della situazione diametralmente opposta: un macchinario molto comune perde di valore molto velocemente, in quanto sul mercato dell'usato si possono trovare molteplici offerte.

Il concetto di specificità comporta una perdita di valore sulla base del prezzo a nuovo in misura variabile dal 10% al 20% circa;

➤ **attrezzatura accessoria** – la presenza di eventuali optional è un aspetto di notevole importanza in quanto, se da una parte può incrementare il valore del bene in esame, dall'altra lo può decrementare in presenza di particolari accessori e attrezzature realizzati per le esigenze specifiche dell'azienda proprietaria e difficilmente reperibili sul mercato, in caso di rottura.

Tale parametro può comportare una variazione del valore in senso positivo in misura pari a circa il 20% e in senso negativo in misura pari a circa il 10%;

➤ **età in anni e/o ore di lavoro** – è sicuramente uno degli aspetti più importanti da tenere in considerazione; i macchinari tecnologicamente avanzati e informatizzati, si svalutano molto più velocemente rispetto alle attrezzature prevalentemente meccaniche, dove le ore di lavoro diventano essenziali per la determinazione della vita residua.

Tale aspetto può comportare un decremento del valore molto pesante sino, in alcuni casi, ad azzerarlo totalmente;

➤ **manutenzione, aggiornamenti e standard** – un macchinario con una buona manutenzione può mantenere fondamentalmente il suo valore essenziale; il corretto e programmato svolgimento delle manutenzioni, riparazioni, revisioni e aggiornamenti agli standard vigenti hanno un forte peso sul valore del macchinario usato.

Tale parametro può comportare una variazione del valore in senso positivo in misura pari a circa il 30% e in senso negativo in misura pari a circa il 20%;

Segue ...

... continua

- **costi di acquisizione, messa a nuovo e condizioni di vendita** – se si ipotizza di cedere i beni ad una società specializzata nel commercio dei medesimi, si devono tenere in considerazione i costi associati a smontaggio, carico, trasporto e installazione che il terzo soggetto dovrà sostenere

Tale aspetto, in caso di beni mobili complessi e di grandi dimensioni, può comportare una diminuzione del valore in misura pari a circa il 15%;

- **costi di vendita** – sempre nell'ipotesi di cedere i beni ad una società specializzata nel commercio dei medesimi, si devono tenere in considerazione i costi di promozione e pubblicità del prodotto.

Tale aspetto può comportare una diminuzione del valore in misura pari a circa il 5%.

Preciso che per le attrezzature sprovviste del marchio CE e/o dei dispositivi di sicurezza, pertanto non rispondenti ai requisiti minimi di Legge come meglio dettagliato nel paragrafo che segue, ai sensi dell'articolo 6 del Decreto Legislativo 626/1994 è vietata la vendita, il noleggio, la concessione in uso e la locazione finanziaria di macchinari, attrezzature di lavoro e di impianti non a norma, escluso nel contesto di procedure concorsuali.

Il valore dei suddetti beni, non vendibili quali attrezzature, corrisponde esclusivamente a quello derivante dal recupero del ferro che, nella maggior parte dei casi, è pari ai costi per lo smaltimento richiesti dalle società specializzate.

Quadro normativo di riferimento

Il quadro normativo di riferimento per le attrezzature è il seguente:

- » Decreto Presidente della Repubblica n. 547/1955, contenente le norme generali di protezione delle macchine;
- » Decreto legislativo n. 624/1996 e successive modifiche e integrazioni, concernente la sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare:
 - articolo 6 – obblighi dei progettisti, dei fabbricanti, dei fornitori e degli installatori: prevede espressamente che “sono vietati la vendita, il noleggio, la concessione in uso e la locazione finanziaria di macchine, attrezzature di lavoro e di impianti non rispondenti alla legislazione vigente”;
 - articolo 34: definisce quale attrezzatura, qualsiasi macchina, apparecchio, utensile o impianto destinato a essere usato durante il lavoro;
- » Decreto Presidente della Repubblica, 24 Luglio 1996, n. 459 quale Regolamento per l'attuazione della direttiva macchine 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE concernente il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine;
- » Decreto Legislativo 27 Gennaio 2010, n. 17 con il quale è stata recepita la direttiva 2006/42/CE conosciuta quale nuova direttiva macchine.

Segue ...

... continua

Tale direttiva definisce i requisiti essenziali in materia di sicurezza e di salute pubblica ai quali devono rispondere le macchine in occasione della loro progettazione, fabbricazione e del loro funzionamento prima della loro immissione sul mercato.

La direttiva differenzia le macchine in due grandi macro-gruppi:

- macchine che devono essere certificate da Enti Terzi;
- macchine che possono essere autocertificate dal produttore.

Per le macchine comprese nell'allegato IV della direttiva stessa la conformità ai suddetti requisiti è stabilita nel corso di procedure di valutazione eseguite da appositi enti.

Per tutte le altre è sufficiente redigere e conservare un fascicolo tecnico in accordo con quanto riportato nell'allegato V della direttiva stessa.

In questo caso si parla di Fascicolo Tecnico della Costruzione per le macchine e di Documentazione Tecnica Pertinente per le quasi – macchine.

Tutte le macchine immesse sul mercato o modificate dopo l'entrata in vigore della direttiva, devono riportare su di esse la marcatura CE e devono essere accompagnate da appropriata documentazione.

I prodotti non rispondenti ai requisiti della direttiva non possono accedere al mercato comune europeo e quindi nemmeno a quello italiano che ne fa parte.

In base al contenuto delle sopracitate normative il costruttore, prima di commercializzare le macchine prodotte, deve predisporre la seguente documentazione:

- **Fascicolo tecnico della costruzione – FTC.**

Tale fascicolo deve dimostrare che la macchina è conforme ai requisiti stabiliti dalla direttiva macchine e deve riguardare la progettazione, la fabbricazione e il funzionamento della macchina nella misura necessaria ai fini della valutazione della conformità.

- **Dichiarazione CE di conformità.**

Con tale documento il fabbricante dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che il prodotto è conforme ai requisiti essenziali di sicurezza; in tale dichiarazione deve essere presente l'indicazione esplicita della persona autorizzata a costituire il Fascicolo Tecnico della Costruzione.

- **Manuale d'uso e manutenzione.**

Tale documento è parte integrante della macchina ed è il documento tramite il quale il costruttore e il progettista si rivolgono all'utilizzatore per illustrargli il funzionamento della macchina e le caratteristiche di integrazione uomo –macchina.

- **Marchio CE.**

Tale marchio deve essere apposto nelle immediate vicinanze del nome del fabbricante; la marcatura CE dichiara che il produttore – distributore si assume la responsabilità del prodotto, permettendone la libera circolazione in Europa e l'identificazione dei prodotti non conformi.

Segue ...

... continua

Le normative vigenti prevedono che ogni macchina deve recare, in modo leggibile e indelebile, almeno le seguenti indicazioni:

- nome del fabbricante e suo indirizzo;
- la marcatura CE;
- designazione della serie o del tipo;
- eventualmente, numero di serie;
- l'anno di costruzione.

Per completezza d'informazione, riporto di seguito quanto previsto dalla Legge in caso di vendita di macchine non conformi:

- » nei confronti del costruttore o mandatario italiano è ravvisabile la violazione dell'articolo 6, comma 2, del Decreto Legislativo 626/94 che prevede l'arresto fino a sei mesi;
- » nei confronti del venditore è analogamente ravvisabile la violazione dell'articolo 6, comma 2, del Decreto Legislativo 626/94 che prevede l'arresto fino a sei mesi;
- » nei confronti dell'utilizzatore è invece ravvisabile la violazione dell'articolo 35 del Decreto Legislativo 626/94 e successive modifiche che prevede l'arresto da tre a sei mesi.

Nel contesto di una liquidazione giudiziale, in mancanza di una specifica norma contenuta nella Legge Fallimentare, sono applicabili le disposizioni di cui sopra in virtù del fatto che il diritto alla sicurezza sul posto di lavoro è ritenuto dal legislatore prevalente sul diritto alla riscossione del credito stesso.

In considerazione della difficoltà nel verificare il corretto funzionamento delle attrezzature e dei loro sistemi di sicurezza, che comporterebbero un aggravio di costi, nonché di dilatazione dei tempi delle operazioni peritali, le medesime attrezzature saranno vendute come viste e piaciute lasciando la possibilità al futuro acquirente di poterle visionare e testare. In caso di necessità di messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza, l'intervento di adeguamento dovrà essere obbligatoriamente effettuato a cura e spese dell'acquirente.

Criteri di valutazione relativi alle categorie 02 e 03

- Gli arredi posti nell'immobile di Arzago d'Adda (Bg), pur essendo in discreto stato d'uso, sono datati e non più rispondenti alle attuali esigenze di design e immagine per le aziende; stesso discorso vale per gli arredi preenti nei due appartamenti, in quanto sono usati e privi di valore;
- le attrezzature informatiche, pur essendo di media qualità, a causa della rapidità di evoluzione della tecnologia e del mercato di appartenenza, sono alienabili esclusivamente a prezzi contenuti, in quanto per tali tipologie di attrezzature non esiste un vero e proprio mercato dell'usato.

Si deve altresì considerare che, essendo attrezzature delicate, è necessario provvedere con un adeguato imballaggio per il trasporto al fine di non provocare danni tali da renderle non più vendibili.

Su tali basi ho ritenuto opportuno esporre un valore contenuto in quanto, anche in considerazione del modesto costo a nuovo, tali beni presentano una scarsa commerciabilità.

Categoria 01 – macchinari e attrezzature

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
capannone			
01	transpallet manuale portata 2.000 kg	2	100,00
02	aspiratore CFM 317 completo di accessori	1	600,00
03	struttura cantilever imbullonato	3	3.900,00
04	segatrice automatica Adige CM500 con caricatore	1	1.000,00
05	scaffale in metallo con cassette utensili	1	50,00
06	tornio Citizen L321V con attrezzi e caricatore	1	5.000,00
07	curvatubi Bema md. G2AD	1	250,00
08	carrelli porta barre con ruote	15	750,00
09	lavapezzi	1	300,00
10	macchinario vecchio	1	-
11	punzonatrice Lafert	1	300,00
12	csassoni in ferro	---	300,00
13	pinze	---	50,00
14	compressore Atlas Copco	1	1.000,00
15	essicatore	1	1.000,00
16	tavoli da lavoro	---	100,00
17	scaffale in metallo	1	15,00
18	lapidello - non utilizzabile	1	-
19	centrolavaggio Stimin: lavatrice rotante a ciclo continuo, lavasciuga completa e setacciatrice completa	1	5.000,00
20	scaffale con minuteria	1	50,00
21	carrelli in metallo	12	240,00
22	CNC Takisawa T525 con utensili e caricatore	1	7.500,00
23	scaffale con attrezzature	1	50,00
24	fresatrice Giannotti	2	3.400,00
25	rullatrice ORT completa	1	3.000,00
26	maschiatrice/tornio	1	180,00
27	CNC Takisawa TC20 con Hydrobar Sprint e utensili	1	7.500,00

Segue ...

...continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
28	CNC Takisawa TC20 con caricatore e utensili	1	7.500,00
29	CNC Takisawa TF2 con utensili	1	7.500,00
30	tornio Biglia md. B470S completo di accessori e caricatore di barre	1	5.000,00
31	foratrice con utensili	1	300,00
32	affilatrice Clarkson	1	300,00
33	affilatrice Aceti	1	300,00
34	trasnpallet elettrico	1	500,00
35	armadio per spogliatoio	5	50,00
36	serbatoio acqua per pozzo	1	-
37	scala 5 gradini	1	30,00
38	impianto contapezzi con indicatore di peso alfanumerico	1	1.100,00
39	bilancia elettronica	1	500,00
40	bilancia Alfa	1	50,00
41	orologio di controllo/timbratrice	1	50,00

ufficio – sala controllo

42	rugosimetro palmare Tesa	1	200,00
43	calibri	---	70,00
44	morse	---	200,00
45	smerigliatrice	2	1.300,00
46	dischi rullatori	---	500,00
47	strumentazione di misura Tesa SGN 52, ruotante, contropunta	1	7.500,00

locale spogliatoio

48	scaffale	1	20,00
49	armadio per spogliatoio	1	10,00

Segue ...

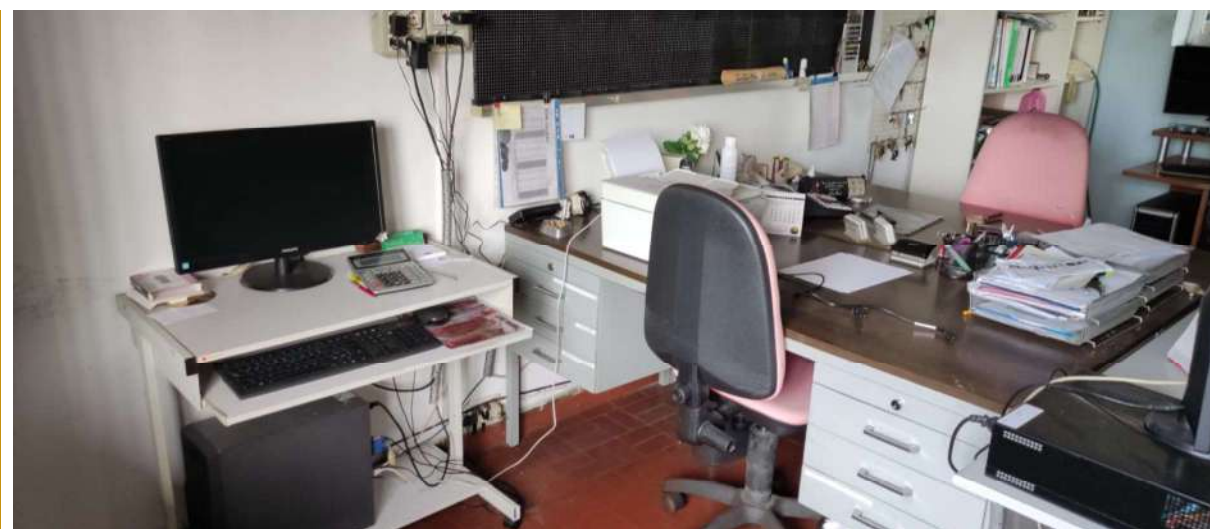
... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
box auto			
50	saldatrice portatile Vulcan	1	10,00
51	aspiratore	1	20,00
52	proiettore di profili 172/810-20D	1	1.000,00
tettoia esterna			
53	carrelli per lavapezzi	---	100,00
corpo accessorio (portichetto – box)			
54	spazzatrice Mach Line	1	75,00
55	pulivapor Mach 1line	1	100,00
56	pulivapor stop'ngo – rotto	1	---
57	compressore portatile	1	20,00
58	elettrocompressore Mattei	1	1.500,00
59	elettrocompressore ERC 64	1	1.500,00
60	bilancia Vintage	1	50,00
valore di mercato categoria 01 – macchinari e attrezzature			78.990,00



Categoria 02 – arredi e macchine d'ufficio

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
ufficio – sala controllo			
01	scrivania	4	200,00
02	sedia girevole	4	80,00
03	PC completo di monitor, tastiera e mouse	4	200,00
04	armadio	1	30,00
05	scaffale in legno	1	20,00
06	lavagna	1	20,00
07	mobile basso a 6 ante	1	60,00
ufficio direzionale			
08	scrivania	2	100,00
09	poltrona girevole	2	40,00
10	poltrona fissa	2	30,00
11	scrivania dattilo	2	60,00
12	mobile a 2 ante e 2 vetrine	1	40,00
13	mobile a 6 ante	1	60,00
14	mobile a 4 ante	1	40,00
valore di mercato categoria 02 – arredi e macchine d'ufficio			980,00



Categoria 03 – arredi appartamenti

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
01	divano 3 posti in pelle	1	---
02	divano 2 posti in pelle	1	---
03	tavolino basso in bamboo	1	---
04	tavolino basso in legno con piano in vetro	1	---
05	mobile cucina ad angolo completo di elettrodomestici	1	---
06	sgabello con schienale	2	---
07	sgabello senza schienale	4	---
08	portariviste in rame	1	---
09	rete letto singolo	1	---
10	comò 3 cassetti con intarsi	1	---
11	set 2 sedie con tavolino in paglia	1	---
12	mobile 4 ante	1	---
13	carrello portaliquori rotondo in legno con intarsi	1	---
14	libreria a muro 4 ripiani	1	---
15	quadri e lampadari vari	---	---
16	scrivania in legno con intarsi e 2 cassetti	1	---
17	specchio ovale	1	---
18	armadio 8 ante	1	---
19	camera da letto matrimoniale completa di: letto in ottone, scrivania 3 cassetti, 2 comodini, specchio rettangolare e armadio 6 ante	1	---
20	specchio bagno 2 ante	1	---
21	cyclette	2	---
22	mobile basso in legno con 3 ripiani in vetro	1	---
23	aspirapolvere - rotta	2	---
24	scrivania in legno	1	---
25	sedia in legno	1	---
26	tavolino basso rettangolare in legno con piano in vetro	1	---
27	armadio 4 ante	1	---
28	specchio bagno 2 ante	1	---

valore di mercato categoria 03 – arredi appartamenti

Categoria 04 – magazzino

n. d'ordine	tipo	misura tondo / esag.	pezzi	metri	valore €
01	AISI 303	T35	1	3	20,00
02	AISI 316L	T24	4	12	40,00
		T25	1	3	20,00
		T35	1	3	20,00
		T38	2	6	60,00
		T55	---	2	40,00
		E17	2	5	10,00
		E22	---	2	10,00
		E30	---	2	10,00
		E32	5	15	100,00
03	AVP	T09	8	24	10,00
		T10	41	123	30,00
		T11	38	114	30,00
		T80	1	3	50,00
		E11	65	195	60,00
		E28	3	9	20,00
		E28,57	9	27	60,00
		E34	9	18	50,00
		E60	3	9	90,00
E65	6	18	200,00		



Segue ...

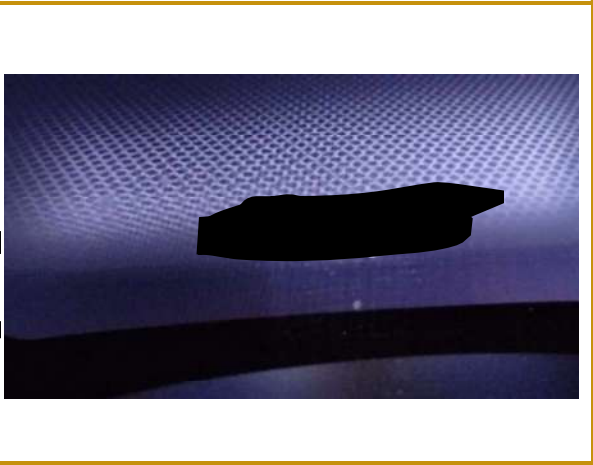
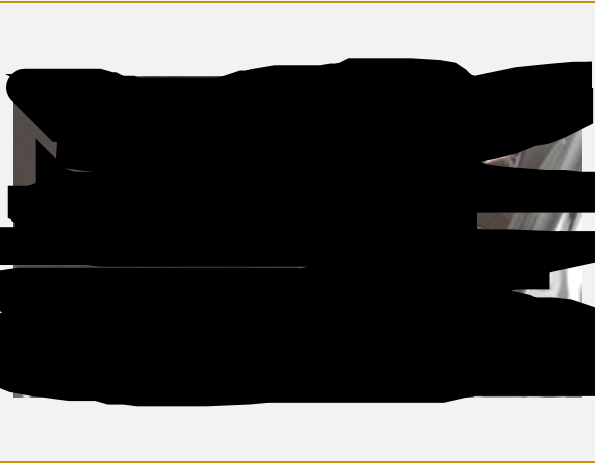
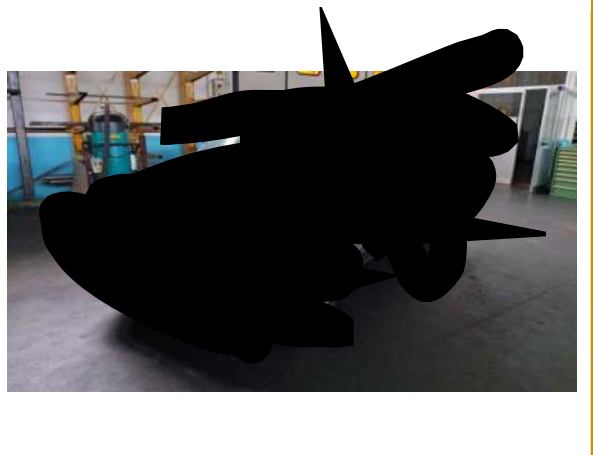
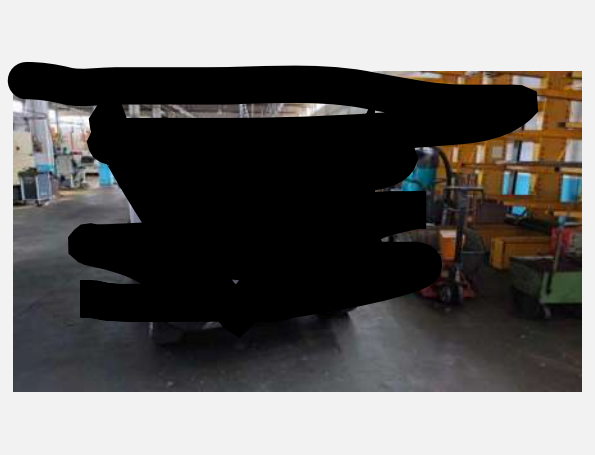
... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
ufficio – sala controllo			
01	inserti vari	991	1.800,00
02	cuspidi dummel	83	300,00
03	inserto dummel	91	200,00
04	pinze grosse	119	900,00
05	pinze medie	210	800,00
06	sorpi punte per cuspidi	27	150,00
07	corpi inserti	210	800,00
08	scatole grezze	660	50,00
09	scatole alfagomma 2	40	---
10	scatole alfagomma 3	100	---
11	scatole alfagomma 4	26	---
12	scatole alfagomma 5	52	---
13	emulsionabile – litri	100	50,00
14	detergente macchine in fusti	4	100,00
valore di mercato categoria 04 – magazzino			6.080,00



[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]

destinazione d'uso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

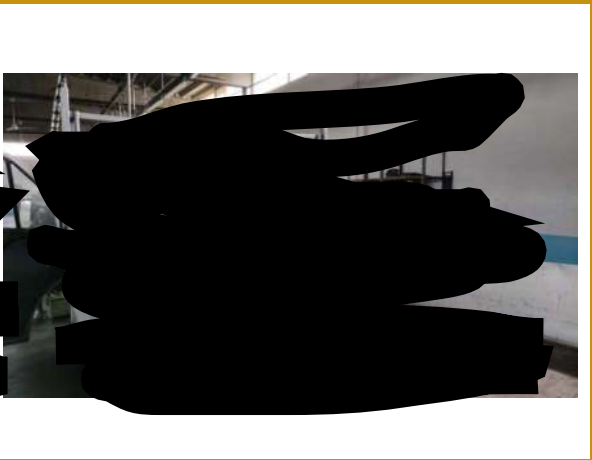
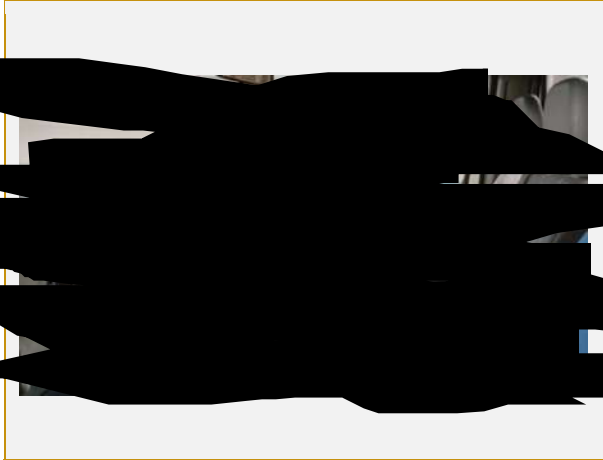
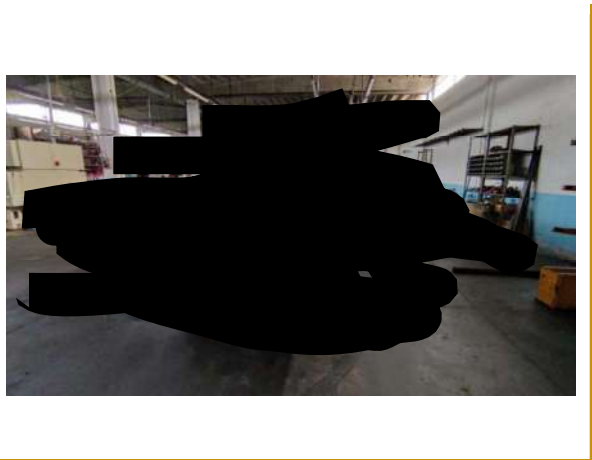
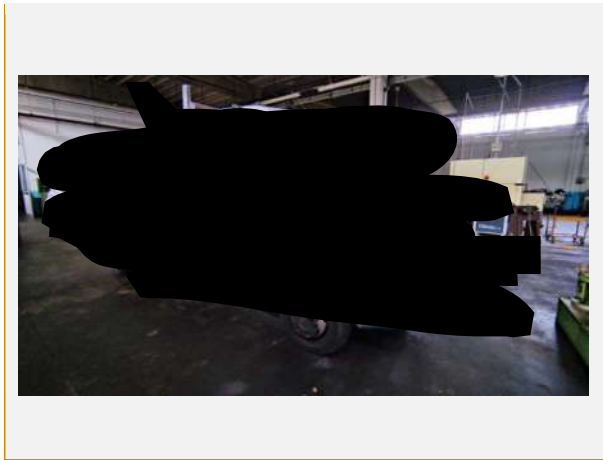
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] inazione d'uso

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione in base alla documentazione fornita dal legale rappresentante della società e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche dei beni stimati sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione dei beni;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento dei macchinari e delle attrezzature, inclusa la loro conformità a speciali requisiti previsti per Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto la società committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente la società committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ Indipendenza delle parti

La sottoscritta e la società committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dalla società committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, la società committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ Standard professionali

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg)

18 Luglio 2023

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

