



## Rapporto di Valutazione

oggetto

appartamento cielo – terra dotato di box auto, posto in Comune di Urganò (Bg), Vicolo Scuri n. 46

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](mailto:geom.nadialorenzi@gmail.com)

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

## Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
stato di possesso	pagina 07
dati metrici	pagina 08
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
sentenza di liquidazione giudiziale	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 10
servitù	pagina 11
situazione condominiale	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 12
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13
giudizio di commerciabilità	pagina 14

Segue ...

... continua

indagine di mercato	pagina 14
concetti di stima	pagina 15
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 16
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 17
valore di mercato	pagina 18
valore di liquidazione giudiziale	pagina 18
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 19



### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	18 Aprile 2024
data sopralluogo	15 Maggio 2024
data valutazione	20 Maggio 2024

### Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	n. 30/2024 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 51/2024 pubblicata in data 15 Marzo 2024, repertorio n. 61/2024 del 15 Marzo 2024
giudice delegato	dr.ssa Maria Magri
curatore	rag. Alessandro Testa

### Estremi della società

denominazione	Costruzioni Nobe S.r.l. in liquidazione
sede legale	Bergamo, Via Betty Ambiveri n. 11
codice fiscale	03283420168
partita I.V.A.	03283420168
numero REA	BG – 364918
liquidatore	██████████ – rappresentante dell'impresa

### Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Urgnano, Vicolo Scuri n. 46

## Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un appartamento cielo – terra dotato di box auto posto in Comune di Urgnano (Bg), Vicolo Scuri n. 4, di proprietà della società Costruzioni Nobe S.r.l.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



## Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e delle visure storiche per immobile
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Costruzioni Nobe e al mappale 2451/716, con data di statuizione al 23 Aprile 2024
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Urganò (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica per l'individuazione delle eventuali difformità
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 12 Aprile 2024
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

## Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.

## Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	centro storico
caratteristiche di zona	residenziale con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	12 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 591 Cremasca, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nelle vicinanze</li><li>▪ discreta presenza di parcheggi pubblici</li></ul>

## Descrizione

Trattasi di un appartamento cielo – terra dotato di box auto, facente parte di un complesso residenziale avente accesso dal civico n. 46 del Vicolo Scuri, tramite un androne comune con altri edifici.

L'abitazione visitata, posta in angolo sud – est del compendio immobiliare, è così composta:

- **piano terra**, occupato da soggiorno con angolo cottura;
- **piano primo**, occupato da disimpegno notte, due camere da letto e bagno;
- **piano secondo – sottotetto**, occupato da un locale solaio

L'accesso all'abitazione avviene dal cortile comune; i differenti livelli di piano sono tra loro collegati mediante una scala interna.

La proprietà comprende un box auto posto al piano terra dotato di locale cantina, e anch'esso accessibile dal cortile comune.

## Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il bene immobile è libero.

### Dati metrici

Le superfici sono state dedotte della planimetrie catastali in scala 1:100 e dalle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie in scala 1:50.

Preciso che non procedo alla valorizzazione del piano secondo – sottotetto in quanto non autorizzato.

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale mq.
appartamento	61,00	1,00	61,00
box auto	15,00	0,50	7,50
locale cantina	6,00	0,25	1,50
<b>superficie virtuale Sv</b>			<b>70,00</b>

### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici			diritti e oneri reali			quota				
01	Costruzioni Nobe S.r.l.			proprietà			1/1				
comune:	Urgnano (Bg)			data visura:			23 Aprile 2024				
indirizzo:	Vicolo Scuri s.n.										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	24	2451	716	---	A/3	2	T – 1	vani 3,5	mq. 73	225,95
02	---	24	2451	717	---	C/6	2	T	mq. 18	mq. 19	34,40

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per il senso di salita della scala interna e lo sbarco della stessa al piano secondo – sottotetto che sono differenti rispetto a quanto è presente in loco.

Dopo aver presentato una pratica edilizia in sanatoria, si renderà necessario presentare una Denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo.



## Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Costruzioni Nobe nonché al mappale n. 2451/716, con data di statuizione al 23 Aprile 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Costruzioni Nobe S.r.l. in liquidazione in forza dei seguenti titoli:

### primo titolo

a favore	Costruzioni Nobe S.r.l. con sede in Urgnano (Bg)
contro	██████████
titolo	compravendita in data 09 Febbraio 2007, repertorio e raccolta nn. 36720/5670 in autentica del notaio Adriano Baratteri di Martinengo (Bg)
registrazione	Romano di Lombardia, il 20 Febbraio 2007 al n. 303 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 21 Febbraio 2007 ai nn. 11326/6657

Con tale titolo la società Costruzioni Nobe S.r.l. è divenuta proprietaria degli originari mappali nn. 2451/702, 2451/703 e 2451/704, che hanno generato i mappali oggetto del presente Rapporto di valutazione.

### secondo titolo

a favore	Costruzioni Nobe S.r.l. con sede in Urgnano (Bg)
contro	████████████████████
titolo	vendita in data 21 Ottobre 2009, repertorio e raccolta nn. 45738/11171 in autentica del notaio Adriano Baratteri di Martinengo (Bg)
registrazione	Romano di Lombardia, il 20 Ottobre 2009 al n. 1388 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 29 Ottobre 2009 ai nn. 70825/44614

Con tale titolo la società Costruzioni Nobe S.r.l. è divenuta proprietaria dell'originario mappale n. 2451/713, che ha generato i mappali oggetto del presente Rapporto di valutazione

Non sono in possesso del verbale d'assemblea con la quale la società Costruzioni Nobe S.r.l. ha trasferito la propria sede da Urgnano (Bg) a Bergamo.

Con atto in data 06 Febbraio 2017, repertorio n. 66481 del notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, la società è stata messa in liquidazione.

### Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore	massa dei creditori della Costruzioni Nobe S.r.l. in liquidazione
contro	Costruzioni Nobe S.r.l. in liquidazione con sede in Bergamo
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale n. 51/61 emessa dal Tribunale di Bergamo pubblicata in data 15 Marzo 2024
trascrizione	Bergamo, in data 08 Maggio 2024 ai nn. 24163/17467

### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Costruzioni Nobe nonché al mappale n. 2451/716, con data di statuizione al 23 Aprile 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### primo titolo

a favore	[REDACTED]
contro	Costruzioni Nobe S.r.l. con sede in Urganò (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito in data 15 Luglio 2009, repertorio e raccolta nn. 45125/10831 del notaio Adriano Baratteri di Martinengo (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 05 Agosto 2009 ai nn. 49767/8573
somme	capitale.....: € 500.000,00 iscritta.....: € 900.000,00
durata	anni 3

Con annotazione del 10 Gennaio 2014, nn. 874/85, è stato ridotto il capitale ad € 450.000,00 e la somma iscritta ad € 810.000,00.

Con annotazione del 17 Ottobre 2014, nn. 37537/4680, è stato ridotto il capitale ad € 375.000,00 e la somma iscritta ad € 675.000,00.

Segue ...

... continua

## secondo titolo

a favore	[REDACTED]
contro	Costruzioni Nobe S.r.l. con sede in Urgnano (Bg)
titolo	ipoteca conc. amministrativa / riscossione in data 14 Giugno 2019, repertorio n. 2931/1919
iscrizione	Bergamo, in data 18 Giugno 2019 ai nn. 31078/4854
somme	capitale.....: € 115.664,14 iscritta.....: € 231.328,28

## Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Costruzioni Nobe nonché al mappale n. 2451/716, con data di statuizione al 23 Aprile 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

## Situazione condominiale

La gestione condominiale, limitatamente all'androne e al cortile di accesso, è in capo al dottor Luca Cagnazzo con ufficio in Comune di Bergamo, Via Malfassi n. 3, tel. 035.361787, mail studio@lucacagnazzo.net.

In data 05 Aprile 2024 si è tenuta la prima assemblea del Condominio Vicolo Scuri n. 45, nella quale si è dato atto che i costi fissi saranno: compenso amministratore € 610,00 e spesa tenuta conto corrente € 150,00.

Sono in corso di redazione la tabella millesimale e il regolamento di condominio.



## Titoli abilitativi

La costruzione del compendio immobiliare risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Sulla base della documentazione fornita dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ugnano (Bg) in data 14 Maggio 2024, è emerso che il bene immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

27 Dicembre 1963	licenza di costruzione n. 629 di protocollo – ampliamento finestre e nuovo ripostiglio
16 Giugno 1972	licenza di costruzione n. 6 registro costruzioni, n- 1722 di protocollo – formazione di un servizio igienico
27 Marzo 1998	concessione in sanatoria n. 5628, n. 8682/97 di protocollo – lavori realizzati in difformità alle licenze di costruzione del 27 Dicembre 1963 e 16 Giugno 1972
13 Settembre 2007	denuncia di inizio attività n. 1788, n. 9027 di protocollo – rifacimento solai intermedi e solaio di copertura tetto (senza modifiche di sagoma)
16 Novembre 2007	comunicazioni di inizio lavori n. 11890 di protocollo – DIA 1788/2007
22 Marzo 2010	comunicazioni di fine lavori n. 3415 di protocollo – DIA 1788/2007
05 Gennaio 2010	denuncia di inizio attività n. 2144, n. 69 di protocollo – ristrutturazione e riqualificazione fabbricato
22 Marzo 2010	comunicazioni di inizio lavori n. 3414 di protocollo – DIA 2144/2010
23 Luglio 2014	comunicazioni di fine lavori n. 9626 di protocollo – DIA 2144/2010
19 Settembre 2014	domanda di rilascio del certificato di agibilità n. 12057 di protocollo – DIA 2144/2010. Con comunicazione del Comune in data 28 Ottobre 2014 si sono interrotti i termini del silenzio – assenso; l'integrazione documentale richiesta non è mai avvenuta e pertanto l'agibilità non si intende attestata.

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica, fatta eccezione per il senso di salita della scala interna e lo sbarco della stessa al primo piano che sono differenti rispetto a quanto è presente in loco. Inoltre non risulta autorizzato il locale sottotetto al piano secondo mansardato, come pure la relativa scala di accesso.

Si rende pertanto necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, previo versamento di una sanzione; nel caso in cui non fosse possibile procedere alla sanatoria del piano secondo – sottotetto si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato.

Ribadisco che l'incarico non prevedeva il rilievo del bene immobile oggetto di valutazione.

### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	appartamento
stato di fatto:	ristrutturato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 1.000,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

### Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone fisiche
tipologia venditori	persone fisiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto



## Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- zona centrale, servita dai negozi di prima necessità e dalle principali infrastrutture pubbliche
- appartamento ristrutturato una quindicina di anni fa e mai abitato

fattori negativi

- **necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnico – urbanistica** (piano secondo – sottotetto non autorizzato e mancanza di agibilità)
- complesso residenziale con porzioni di edificio da ristrutturare
- accesso da un androne e un cortile comune, tipico delle cascine della bassa bergamasca
- presenza di umidità da risalita nel box auto e nel locale cantina
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità abitative proposte in vendita/affitto

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta con tempi medi di vendita.

## Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Urgnano è un comune che conta poco più di 10.000 abitanti, situato nella media pianura bergamasca, distante circa 12 km. a sud dal capoluogo orobico, Bergamo.

Il bene immobile si trova nel centro storico del paese, a pochi passi dalla piazza principale e dai principali servizi pubblici.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario delle unità abitative poste in vendita, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione, si aggira intorno ad € 1.000,00.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi delle unità abitative hanno fatto registrare un aumento pari a 8,11%.

## Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ **Considerazioni generali:**

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia residenziale della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



## Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

### Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quella oggetto di analisi. Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza. A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – terzo trimestre 2023, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 8,11%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Preciso che non procedo alla valorizzazione del piano secondo – sottotetto in quanto non autorizzato; inoltre considerata la scarsa altezza di tale locale e i costi/tempi necessari per la sua eventuale regolarizzazione, ritengo che il valore si andrebbe a compensare con la spesa.



## Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari				Assunzioni		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima			
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		s=saggio annuale di variazione dei prezzi	8,11%	
Nominativo / repertorio	Studio Casa	Re/Max		i= incremento valore per livello di piano	1,00%	
Comune	Urgnano (Bg)	Urgnano (Bg)	Urgnano (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	1.000,00
Indirizzo	raggio 500 mt.	Via Conti Albani	Vicolo Scuri n. 46	Prezzo area esterna €/mq.	€	-
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	700,00
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda	
Stato dell'immobile	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Tabella dei prezzi marginali		
Prezzo di mercato (euro)	€ 70.000,00	€ 77.000,00	---	Immobilie di confronto A e B		
Data (mesi)	0	4	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 70.000,00	€ 77.000,00
Livello di piano (n)	2	1	0	Data (mesi)	-€ 473,08	-€ 520,39
Superficie principale (mq.)	70,00	77,00	61,00	Livello di piano	€ 700,00	€ 770,00
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Box auto	50%		15,00	Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -
Locale cantina	25%		6,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 490,00	€ 490,00
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 4.410,00	€ 4.410,00
				Tabella degli aggiustamenti		
				Immobilie di confronto A e B		
				Prezzo di mercato (euro)	€ 70.000,00	€ 77.000,00
				Data (mesi)		€ 2.081,57
				Livello di piano	-€ 1.400,00	-€ 770,00
				Superficie principale (mq.)		-€ 7.000,00
				Superficie esterna (mq.)		
				Stato di manutenzione edificio (€)		
				Stato di manutenzione interna (€)		
				<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 68.600,00</b>	<b>€ 71.311,57</b>
				<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%
				<b>Valore dell'immobile campione</b>	<b>€ 70.000</b>	
				<b>Divergenza percentuale (%)</b>	3,95%	
				<b>Prezzo medio unitario - stima monoperametrica</b>	€ 1.000,00	
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	0,00%	
Stato di manutenzione edificio	8	8	8			
Stato di manutenzione interna	8	8	8			
Superficie commerciale (mq.)	70,00	77,00	70,00			

### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
appartamento dotato di box auto	70,00	1.000,00	70.000,00
<b>valore venale di mercato</b>			<b>70.000,00</b>

### Valore di liquidazione giudiziale

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, nonché della necessità da parte dell'acquirente di regolarizzare la situazione catastale e tecnico – urbanistica, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione giudiziale.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
appartamento dotato di box auto	70.000,00	- 20%	56.000,00
<b>valore di liquidazione</b>			<b>56.000,00</b>



## Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

### ➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

### ➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il 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 il 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 il 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 dal 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, il 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) 20 Maggio 2024

il valutatore  
**geometra Nadia Lorenzi**

