

Rapporto di Valutazione

oggetto box auto posto in Comune di Burago di Molgora (Mb), Via Edmondo de Amicis n. 37

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 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
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 07
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 09
servitù	pagina 09
convenzione edilizia	pagina 10
sentenza di liquidazione giudiziale	pagina 10
stato di possesso	pagina 10
titoli abilitativi	pagina 11
dati metrici	pagina 11
spese condominiali	pagina 11
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 12

Segue ...

... continua

caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 12
indagine di mercato	pagina 13
giudizio di commerciabilità	pagina 13
concetti di stima	pagina 14
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 15
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 16
valore di mercato	pagina 17
valore di liquidazione a stock	pagina 17
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 18

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 16 Gennaio 2023

data sopralluogo 25 Gennaio 2023

data valutazione 06 Luglio 2023

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale n. 17/2022 – Tribunale di Bergamo
Sentenza n. 158/2022 del 14 Dicembre 2022, pubblicata in data 19
Dicembre 2022, repertorio n. 168/2022 del 19 Dicembre 2022

giudice delegato

[REDACTED]

curatore

dr.ssa Elisabetta Servalli

Estremi della società

denominazione

[REDACTED]

sede legale

[REDACTED]

codice fiscale

[REDACTED]

partita I.V.A.

[REDACTED]

numero REA

[REDACTED]

rappresentante dell'impresa

[REDACTED]

Localizzazione dei beni

provincia

Monza Brianza

indirizzo

Burago di Molgora, Via Edmondo de Amicis n. 37

Oggetto dell'incarico

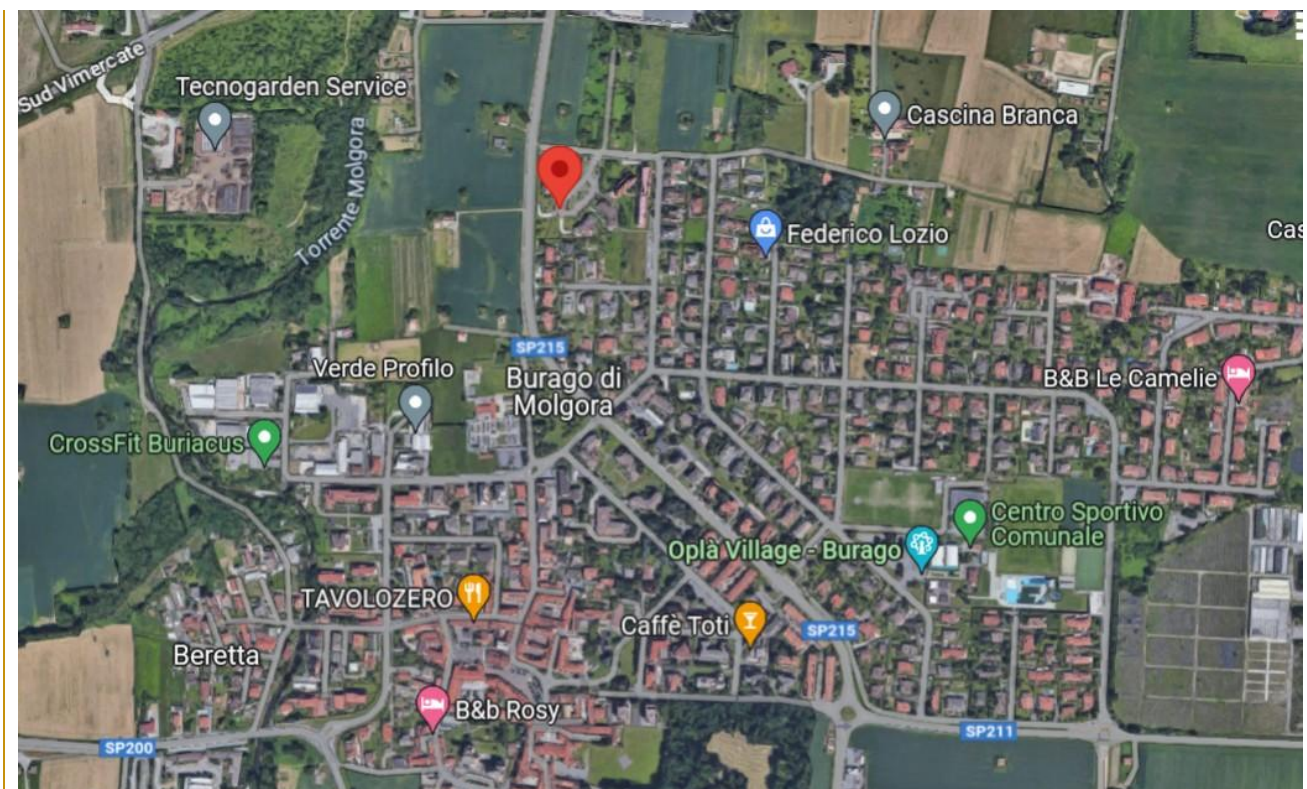
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un box auto, facente parte di un complesso residenziale di maggiori dimensioni denominato Residenza Giada, posto in Comune di Burago di Molgora (Mb), Via Edmondo de Amicis nn. 37/39.

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 fallimentare a stock

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 Milano – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, della planimetria catastale e della visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- analisi delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 19 Gennaio 2023, effettuate dalla [REDACTED]
- accertamento di carattere tecnico mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- determinazione della superficie commerciale sulla base della planimetria catastale
- 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 a stock

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile, non sono stati reperiti il certificato di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente residenziale
distanza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 km. circa dal centro abitato di Burago di Molgora ▪ 11 km. circa dal capoluogo di Provincia, Monza
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite le strade provinciali nn. 45 e 60, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato ▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un box auto posto al piano interrato di una palazzina residenziale di maggiori dimensioni, denominata Residenza Giada, posta in un quartiere situato a nord rispetto al centro abitato di Burago di Molgora (Mb). L'accesso al box auto avviene direttamente dal corsello carraio comune, collegato alla viabilità pubblica tramite lo scivolo anch'esso comune.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura in cemento armato ▪ solaio in predalles ▪ tavolato divisorio in prismi di calcestruzzo
finitura esterna	cemento armato a vista
impianto	elettrico
pavimento	ceramica
serramento esterno	porta basculante in alluminio con apertura manuale

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota		
01	[REDACTED]				proprietà				1/1		
comune:	Burago di Molgora (Mi)				data visura:				28 Dicembre 2022		
indirizzo:	Via Edmondo de Amicis n. 37										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
1	---	1	237	22	---	C/6	7	S1	mq. 29	mq. 34	83,87

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 la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Servizi catastali, rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto del bene immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.



Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 19 Gennaio 2023, effettuate dalla [REDACTED] è emerso che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società [REDACTED] in forza del seguente titolo:

titolo	compravendita per scrittura in data 27 Dicembre 2006, repertorio n. 86208 in autentica del notaio [REDACTED]
--------	--

trascrizione	Milano 2, in data 09 Gennaio 2007 ai nn. 3363/1726
--------------	--

Preciso che con atto del 09 Ottobre 2020, repertorio n. 8652 del notaio [REDACTED]

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 19 Gennaio 2023, effettuate dalla società [REDACTED] è emerso che sul bene immobile oggetto della presente valutazione grava la seguente formalità pregiudizievole:

a favore	[REDACTED]
----------	------------

contro	[REDACTED]
--------	------------

titolo	decreto ingiuntivo in data 02 Novembre 2020, repertorio n. 3090 del Tribunale di Monza
--------	--

trascrizione	Milano 2, in data 24 Dicembre 2020 ai nn. 151004/27437
--------------	--

somme	capitale.....: € 140.128,03
	iscritta.....: € 180.000,00

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 19 Gennaio 2023, effettuate dalla [REDACTED] è emerso che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insiste la seguente servitù trascritta:

titolo	atto di costituzione servitù Enel
--------	-----------------------------------

trascrizione	Milano 2, in data 26 Giugno 2003 ai nn. 97462/59009
--------------	---

Convenzione edilizia

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 19 Gennaio 2023, effettuate dalla [REDACTED] è emerso che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insiste la seguente convenzione edilizia trascritta:

titolo convenzione di lottizzazione

trascrizione Milano 2, in data 10 Aprile 2002 ai nn. 44238-44239/26562-26563

Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 14 Dicembre 2022, repertorio n. 17

trascrizione Milano 2, in data 03 Marzo 2023 ai nn. 28674/19547

Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è libero.



Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita è emerso che il fabbricato di maggiori dimensioni, nel quale fa parte il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

21 Novembre 2002	concessione edilizia n. 19/2002, n. 2536 di protocollo
23 Dicembre 2003	denuncia di inizio attività n. 9864 di protocollo – recupero sottotetto ai fini abitativi
22 Dicembre 2004	denuncia di inizio attività n. 11788 di protocollo – parziale modifiche spazi interni
11 Aprile 2005	comunicazione di fine lavori e collaudo finale n. 4013 di protocollo
11 Aprile 2005	richiesta certificato di abitabilità /agibilità n. 4014 di protocollo

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico.

Preciso che, come espressamente previsto dall'incarico, non ho effettuato il rilievo topografico del bene immobile oggetto di valutazione.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale mq.
box auto	34,00	1,00	34,00
superficie virtuale			34,00

Spese condominiali

La gestione condominiale della Residenza Giada è in capo [REDACTED]

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	box auto
stato di fatto:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 500,00
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

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.

Burago di Molgora è un comune che conta circa 4.200 abitanti della provincia di Monza e della Brianza, posto nella pianura padana, al limite meridionale delle colline della Brianza, a nord – est di Milano da cui dista circa 16 km. e da Monza, capoluogo di provincia, da cui dista circa 11 km.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei box auto in vendita, simili a quello oggetto di stima, è pari a circa €/mq. 500,00.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a – 1,50%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- quartiere esclusivamente residenziale e tranquillo in quanto la viabilità è limitata ai residenti
- buono stato di conservazione
- limitate spese condominiali in quanto l'accesso avviene dal corsello carraio condominiale

fattori negativi

- presenza di macchie d'umidità ed infiltrazioni d'acqua
- elevato costo notarile per l'acquisto del box auto, se non legato in modo pertinenziale ad un'abitazione

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

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, Monza, 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 quelle 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 – secondo semestre 2022, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a $-1,50\%$, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio	cendo casa	Tempocasa	
Comune	Burago Molgora	Burago Molgora	Burago Molgora
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Via de Amicis n. 37
Zona	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Box	Box	Box
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 7.000,00	€ 10.000,00	---
Data (mesi)	3	6	0
Livello di piano (n)	0	-1	-1
Superficie principale (mq.)	13,00	20,00	34,00
Superfici secondarie (mq.)			
Stato di manutenzione edificio	8	8	8
Stato di manutenzione interna	8	8	8
Superficie commerciale (mq.)	13,00	20,00	34,00

Assunzioni		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-1,50%
i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€	500,00
Prezzo area esterna €/mq.	€	-
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	400,00
Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio >10 u.i
Criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda

Tabella dei prezzi marginali	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 7.000,00	€ 10.000,00
Data (mesi)	€ 8,75	€ 12,50
Livello di piano	€ 70,00	€ 100,00
Superficie principale (mq.)	€ 500,00	€ 500,00
Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 68,00	€ 68,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.292,00	€ 1.292,00

Tabella degli aggiustamenti	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 7.000,00	€ 10.000,00
Data (mesi)	-€ 26,25	-€ 75,00
Livello di piano	-€ 70,00	
Superficie principale (mq.)	€ 10.500,00	€ 7.000,00
Superficie esterna (mq.)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)		
Prezzo corretto	€ 17.403,75	€ 16.925,00
Peso comparabile (%)	50%	50%
Valore dell'immobile campione	€ 17.000	
Divergenza percentuale (%)	2,83%	
Prezzo medio unitario - stima monoperametrica	€ 500,00	
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	0,00%	

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
box auto – mappale n. 237/22	34,00	500,00	17.000,00
valore di mercato			17.000,00

Valore di liquidazione a stock

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, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione a stock €
box auto – mappale n. 237/22	17.000,00	– 20%	13.600,00
valore di liquidazione arrotondato			14.000,00

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) | 06 Luglio 2023

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi