



## Rapporto di Valutazione

oggetto

appartamento dotato di box auto, posto in Comune di Sorisole (Bg), Via Poldo Gasparotto n. 25

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 del debitore	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
dati metrici	pagina 08
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 08
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 09
cronistoria della titolarità	pagina 10
decreto di liquidazione	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 11
servitù	pagina 11
stato di possesso	pagina 12
titoli abilitativi	pagina 12
certificazione energetica	pagina 13
situazione condominiale	pagina 13

Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13
giudizio di commerciabilità	pagina 14
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 a stock	pagina 18
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 19

### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 06 Dicembre 2023

data sopralluogo 06 Dicembre 2023

data valutazione 05 Gennaio 2024

### Estremi della procedura

liquidazione controllata del patrimonio n. 66/2023

giudice delegato dr.ssa Laura De Simone

liquidatore dr. Luigi Giupponi

### Estremi del debitore

nominativo ---  
nata a --- il ---  
codice fiscale ---

### Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Sorisole, Via Poldo Gasparotto n. 25





## Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo a un appartamento dotato di box auto, posto in Comune di Sorisole (Bg), Via Poldo Gasparotto n. 25, di proprietà della signora ---.

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 Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e della visura per soggetto
- 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 --- e al codice fiscale ---, con data di statuizione al 05 Dicembre 2023
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sorisole (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
- verifica della presenza della certificazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 05 Dicembre 2023
- 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	semiperiferica
caratteristiche di zona	esclusivamente residenziale
distanza	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 3 km. circa dal centro cittadino di Sorisole (Bg)</li><li>▪ 7 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo</li></ul>
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale della Valle Brembana, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ negozi di vicinato e servizi pubblici posti nel centro abitato</li><li>▪ discreta presenza di parcheggi pubblici</li></ul>

## Descrizione

Trattasi di un appartamento per civile abitazione dotato di box auto, facente parte di una palazzina residenziale di maggiori dimensioni, situata in una zona semiperiferica rispetto al centro abitato di Sorisole (Bg).

Il bene immobile visitato è così descrivibile, con espresso riferimento alle planimetrie catastali e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo:

- **mappale n. 5571/709**, appartamento posto al secondo ed ultimo piano, composto da soggiorno, cucina a vista, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, due camere da letto di cui una dotata di bagno, oltre a due balconi.  
L'unità immobiliare dispone altresì di un'area scoperta mantenuta a giardino posta sulla copertura del corpo accessorio dei box auto, con accesso dal una scala esterna privata che diparte dal cortile comune;
- **mappale n. 5571/710**, box auto posto al piano terra di un corpo accessorio ed avente accesso dal cortile comune.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune, privo di ascensore; il tratto di scala dal balcone del primo piano all'appartamento in oggetto è di proprietà esclusiva.

### Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
appartamento	114,00	1,00	114,00
balconi	21,00	0,30	6,30
area esclusiva	170,00	0,05	8,50
box auto	28,00	0,40	11,20

**superficie virtuale Sv** **140,00**

### Caratteristiche costruttive e impianti

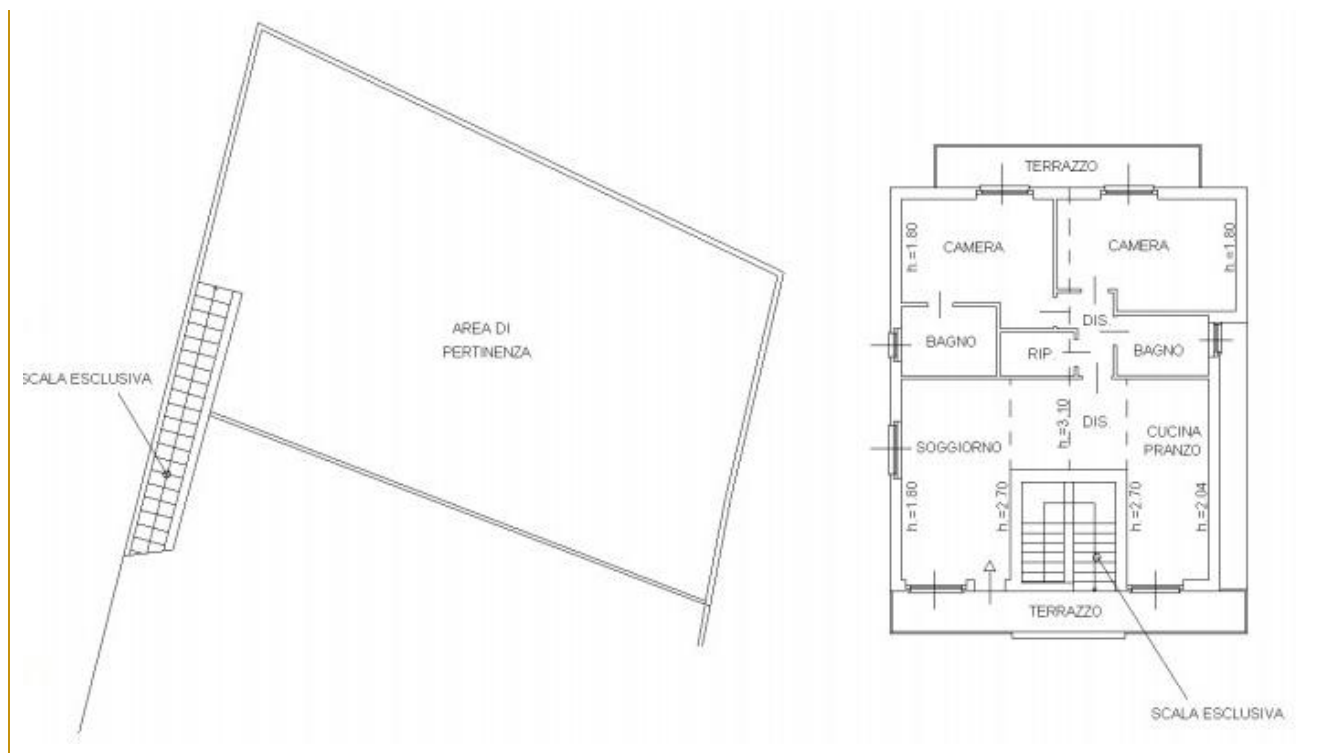
struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ struttura tradizionale in cemento armato con pilastri e travi</li> <li>▪ solaio in laterocemento</li> <li>▪ tamponamenti in muratura</li> <li>▪ tetto a falde in legno con soprastante manto di tegole</li> </ul>
tramezzature	laterizio
impianti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ impianto elettrico ed idrico sanitario di tipologia civile</li> <li>▪ impianto di riscaldamento autonomo a pavimento</li> <li>▪ impianto di videocitofono</li> <li>▪ impianto di allarme perimetrale esterno ed interno</li> <li>▪ impianto di condizionamento</li> </ul>
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti interni	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pavimento in parquet; nel soggiorno e in cucina il perimetro è in ceramica</li> <li>▪ pavimento e rivestimento del bagno principale in ceramica</li> </ul>
serramenti esterni	legno con vetro doppio, alcuni con griglie anch'esse in legno
porte interne	legno tamburato



### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici			diritti e oneri reali				quota				
01	---			proprietà				1/1				
comune:	Sorisole (Bg)			data visura:				05 Dicembre 2023				
indirizzo:	Via Poldo Gasparotto n. 23											
n.	dati identificativi				dati di classamento							
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	14	5571	709	---	A/2	2	T - 1 - 2	vani 5,5	mq. 133	568,10	
02	---	14	5571	710	---	C/6	2	T	mq. 25	mq. 28	47,77	

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.



### Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo --- e al codice fiscale ---, con data di statuizione al 05 Dicembre 2023, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della signora --- in forza del seguente titolo:

a favore	---
contro	---
titolo	compravendita in data 14 Aprile 2014, repertorio e raccolta nn. 25424/10801 a rogito del notaio --- di Bergamo
registrazione	Bergamo 1, il 24 Aprile 2014 al n. 4626 serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 24 Aprile 2014 ai nn. 15204/11098

Con tale titolo la signora --- ha acquistato la piena proprietà del bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Il box auto identificato catastalmente al mappale n. 5771/710 è stato vincolato a pertinenza dell'abitazione identificata catastalmente con il mappale n. 5771/709, per effetto del quale il box auto non può essere ceduto separatamente dall'unità di fabbricato alla quale è legato da vincolo pertinenziale.

### Decreto di liquidazione

a favore	massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di ---
contro	---
titolo	decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, emesso dal Tribunale di Bergamo, in data 13 Ottobre 2023
trascrizione	in corso

### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo --- e al codice fiscale ---, con data di statuizione al 05 Dicembre 2023, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insiste la seguente formalità pregiudizievole:

a favore	---
contro	---
titolo	ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo fondiario in data 14 Aprile 2014, repertorio e raccolta nn. 25425/10802 del notaio --- di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 24 Aprile 2014 ai nn. 15205/2375
somme	capitale.....: € 150.000,00 iscritta.....: € 225.000,00
durata	anni 29

Tale formalità grava sul bene oggetto del presente Rapporto di valutazione.

### Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, dalla data di acquisto, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo --- e al codice fiscale ---, con data di statuizione al 05 Dicembre 2023, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte, tranne quella richiamata nel titolo di provenienza, così descritta:

titolo	servitù perpetua di passo pedonale costituita con atto in data 29 Dicembre 2010, repertorio n. 6098 in autentica del notaio ---
trascrizione	Bergamo, in data 26 Gennaio 2011 ai nn. 3936/2122

Tale servitù è costituita a carico della rampa di scala esclusiva di accesso all'abitazione identificata catastalmente al mappale n. 5771/709 e a favore dell'area comune al mappale n. 5771/704 per consentire l'accesso alla copertura del fabbricato.

## Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il bene immobile è occupato in modo temporaneo dal signor ---.

## Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sorisole (Bg), eseguito in data 20 Dicembre 2023, è emerso che il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è stato edificato in epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

28 Novembre 2007	denuncia di inizio attività n. 134/2007 P.E., n. 17231 di protocollo – ristrutturazione edilizia di edificio esistente e recupero del sottotetto ai fini abitativi
18 Marzo 2008	comunicazione di inizio lavori n. 4439 di protocollo
26 Giugno 2009	denuncia di inizio attività n. 134/07 variante 1, n. 9357 di protocollo
30 Giugno 2009	autorizzazione paesistica n. 9518 – variante 1 alla DIA 134/07
07 Settembre 2009	comunicazione di inizio lavori n. 12516 di protocollo
11 Novembre 2010	denuncia di inizio attività n. 134/07 variante 2, n. 15731 di protocollo
11 Gennaio 2011	autorizzazione paesistica n. 329 – variante 2 alla DIA 134/07
11 Novembre 2011	permesso di costruire in sanatoria n. 14091 di protocollo – opere di ristrutturazione edilizia di edificio esistente e recupero del sottotetto ai fini abitativi eseguite in difformità alla DIA 134/07 e successive varianti
20 Maggio 2011	comunicazione di fine lavori n. 6439 di protocollo
20 Maggio 2011	domanda di rilascio del certificato di agibilità n. 6440 di protocollo

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per il balcone in lato nord che doveva essere una semplice pensilina non accessibile. Si rende pertanto necessario ripristinare lo stato autorizzato, posizionando una barriera che delimita il balcone in lato est verso questa pensilina.

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

### Certificazione Energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. è emerso che il precedente Attestato di Prestazione Energetica è scaduto e pertanto non più valido.

### Situazione condominiale

La gestione condominiale è in capo al ragioniere Fausto Cirelli con sede a Bergamo, Via Vigliani n. 4, tel. 035.224234 – mail studio@faustocirelli.it.

Il saldo a debito ad oggi, in relazione al bilancio preventivo della gestione 2023/2024, ammonta ad € 688,27 per la rata non pagata il 01 Dicembre 2023.

A saldo della gestione corrente ci sarà poi la rata di € 688,28 con scadenza il 01 Marzo 2024.

### 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:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 1.650,00
fase del mercato immobiliare:	stabile

### 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

- palazzina in buone condizioni di manutenzione, come pure l'abitazione e il box auto
- elevata qualità delle finiture e degli impianti installati
- buona distribuzione interna dell'abitazione che occupa l'intero secondo ed ultimo piano della palazzina
- affaccio sui quattro lati

#### fattori negativi

- lontananza dal centro abitato e, di conseguenza, dai negozi di prima necessità e dalle infrastrutture / servizi pubblici
- affaccio diretto su strada comunale
- piano alto senza ascensore
- appartamento mansardato con altezza variabile da 1,80 a 3,10 metri
- buona 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 buona con tempi medi di vendita.

### Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a 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.

Sorisole è un paese che conta poco meno di 9.000 abitanti e dista circa 6 km. a nord dal capoluogo di Provincia Bergamo.

Il territorio comunale è caratterizzato da diversi ambienti che vanno dall'ambito montuoso, a quello collinare, alla pianura..

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario degli appartamenti con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione è pari a circa 1.650,00 €/mq.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi hanno registrato un lieve aumento pari a 0,49%.

## 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**.

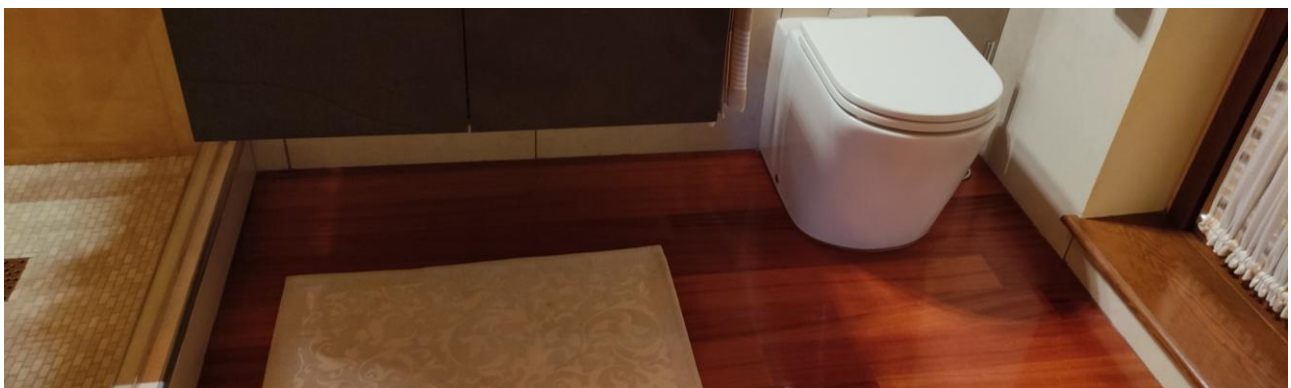
Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- 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 pari al 10% circa, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – primo semestre 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 0,49%, 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	Studio Casa		
Comune	Sorivole (Bg)	Sorivole (Bg)	Sorivole (Bg)
Indirizzo	raggio 800 mt.	raggio 800 mt.	Via Poldo Gasparotto n. 25
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Semiperiferica
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 250.000,00	€ 210.000,00	---
Data (mesi)	0	1	0
Livello di piano (n)	1	0	2
Superficie principale (mq.)	130,00	95,00	114,00
Superfici secondarie (mq.)			
Balconi	30%	15,00	21,00
Box auto	40%	27,00	35,00
Area scoperta	5%		160,00
Stato di manutenzione edificio	10	10	8
Stato di manutenzione interna	10	10	8
Superficie commerciale (mq.)	145,30	117,00	140,00

### Assunzioni

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0,49%
i= incremento valore per livello di piano	2,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1.650,00
Prezzo area esterna €/mq.	€ 82,50
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1.000,00
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)	€ 250.000,00	€ 210.000,00
Data (mesi)	-€ 102,08	-€ 85,75
Livello di piano	€ 5.000,00	€ 4.200,00
Superficie principale (mq.)	€ 1.720,58	€ 1.720,58
Superficie esterna (mq.)	€ 82,50	€ 82,50
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.400,00	€ 1.400,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 12.600,00	€ 12.600,00

### Tabella degli aggiustamenti

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 250.000,00	€ 210.000,00
Data (mesi)		€ 85,75
Livello di piano	€ 5.000,00	€ 8.400,00
Superficie principale (mq.)	-€ 9.119,06	€ 39.573,30
Superficie esterna (mq.)	€ 14.025,00	€ 825,00
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 2.800,00	-€ 2.800,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 25.200,00	-€ 25.200,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 231.905,94</b>	<b>€ 230.884,05</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%
<b>Valore dell'immobile campione</b>	<b>€ 231.000</b>	
<b>Divergenza percentuale (%)</b>	0,44%	
<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>	€ 1.650,00	
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	0,00%	

### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
appartamento dotato di box auto	140,00	1.650,00	231.000,00
<b>valore venale di mercato</b>			<b>231.000,00</b>

### 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, nonché della necessità di regolarizzare il bene immobile mediante ripristino dello stato autorizzato, 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 fallimentare €
appartamento dotato di box auto	231.000,00	- 20%	184.800,00
<b>valore di liquidazione arrotondato</b>			<b>185.000,00</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) 05 Gennaio 2024

il valutatore

geometra Nadia Lorenzi

