



## Rapporto di valutazione

oggetto

nove box auto interrati posti in Comune di Castel Mella (Bs),  
Piazza Unità d'Italia

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
dati metrici	pagina 07
stato di possesso	pagina 08
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
sentenza di fallimento	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 10
servitù	pagina 13
titoli abilitativi	pagina 14
situazione condominiale	pagina 15
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 16
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 16
giudizio di commerciabilità	pagina 16

Segue ...

... continua

indagine di mercato	pagina 17
concetti di stima	pagina 17
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 18
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 19
valore di mercato	pagina 20
████████████████████	████████
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 22



### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	09 Ottobre 2021
data proseguimento incarico	21 Gennaio 2023
data sopralluogo	25 Gennaio 2024
data valutazione	04 Marzo 2024

### Estremi della procedura

fallimento	Registro Fallimenti n. 146/2020 Sentenza n. 154/2020, repertorio n. 159/2020, in data 23 Settembre 2020 e pubblicata in data 11 Novembre 2020
giudice delegato	dr. Bruno Conca
curatore fallimentare	avv. Eugenio Ravasio

### Estremi della società

denominazione	Obiettivo S.r.l.
sede legale	Torre Boldone (Bg) – cap 24020, Via Borghetto n. 2
indirizzo PEC	f146.2020bergamo@pecfallimenti.it
codice fiscale	██████████
partita I.V.A.	██████████
numero REA	BG – ██████████
rappresentante dell'impresa	██████ ██████████ – amministratore unico

### Localizzazione dei beni

provincia	Brescia
indirizzo	Castel Mella, Piazza Unità d'Italia

### Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di valutazione relativo a nove box auto interrati, facenti parte di un ampio complesso immobiliare posto in Comune di Castel Mella (Bs), Piazza Unità d'Italia.

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

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- 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 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 Brescia – 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
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Obiettivo, con data di statuizione al 01 Marzo 2024
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castel Mella (Bs), 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 Brescia in data 15 Ottobre 2021
- 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 ho effettuato il rilievo topografico dei box auto.

### Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	centrale
caratteristiche di zona	prevalentemente residenziale, con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	10 km. circa dal capoluogo di Provincia, Brescia
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la tangenziale Ovest, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	Buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nelle vicinanze</li> <li>▪ buona presenza di parcheggi pubblici</li> </ul>

### Descrizione

Trattasi di nove box auto di tipologia singola, posti al piano interrato di un complesso immobiliare a carattere residenziale – commerciale – terziario situato in Comune di Castel Mella (Bs), Piazza Unità d'Italia.

Nel medesimo complesso immobiliare è presente anche la sede del Municipio del paese.

I box auto dispongono di accesso dal corsello carraio comune.

### Dati metrici

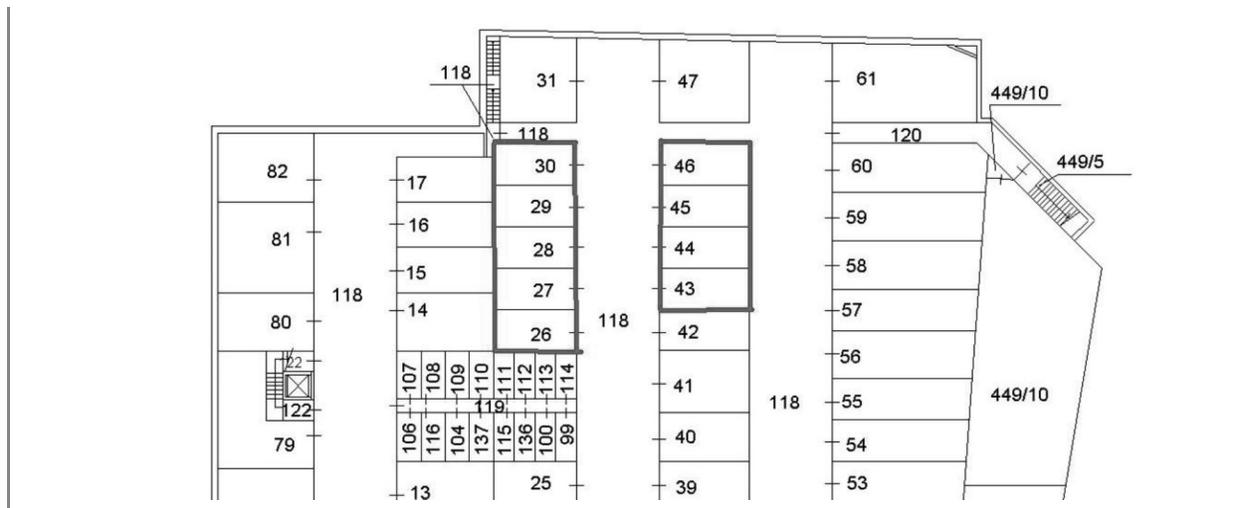
destinazione	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
box auto – mappale n. 458/26	18,00	0,50	9,00
box auto – mappale n. 458/27	18,00	0,50	9,00
box auto – mappale n. 458/28	18,00	0,50	9,00
box auto – mappale n. 458/29	18,00	0,50	9,00
box auto – mappale n. 458/30	19,00	0,50	9,50
box auto – mappale n. 458/43	19,00	0,50	9,50
box auto – mappale n. 458/44	19,00	0,50	9,50
box auto – mappale n. 458/45	19,00	0,50	9,50
box auto – mappale n. 458/46	20,00	0,50	10,00
<b>superficie virtuale complessiva</b>			<b>84,00</b>

### Stato di possesso

Alla data del sopralluogo i nove box auto risultavano liberi ed accessibili, tranne quello individuato al subalterno n. 30 che è risultato chiuso, non essendo il Curatore in possesso delle relative chiavi.

### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali			quota		
01	Obiettivo S.r.l. con sede a Torre Boldone (Bg)						proprietà			1/1		
comune:	Castel Mella (Bs)						data visura:			12 Gennaio 2024		
indirizzo:	Piazza Unità d'Italia s.n.											
n.	dati identificativi					dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	NCT	7	458	26	---	C/6	2	S1	mq. 16	mq. 18	38,84	
02	NCT	7	458	27	---	C/6	2	S1	mq. 16	mq. 18	38,84	
03	NCT	7	458	28	---	C/6	2	S1	mq. 16	mq. 18	38,84	
04	NCT	7	458	29	---	C/6	2	S1	mq. 16	mq. 18	38,84	
05	NCT	7	458	30	---	C/6	2	S1	mq. 16	mq. 19	38,84	
06	NCT	7	458	43	---	C/6	2	S1	mq. 17	mq. 19	41,26	
07	NCT	7	458	44	---	C/6	2	S1	mq. 17	mq. 19	41,26	
08	NCT	7	458	45	---	C/6	2	S1	mq. 17	mq. 19	41,26	
09	NCT	7	458	46	---	C/6	2	S1	mq. 17	mq. 20	41,26	



### Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Obiettivo e codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 01 Marzo 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società Obiettivo S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore

Obiettivo S.p.A. con sede in Torre Boldone (Bg)

contro

[REDACTED] S.r.l. con sede in Rezzato (Bs)

titolo

atto di vendita di immobili in data 04 Dicembre 2008, repertorio e raccolta nn. 119981/17957, a rogito del notaio Gianluigi Cisotto di Brescia

trascrizione

Brescia, in data 30 Dicembre 2008 ai nn. 60554/36779

Con tale titolo la società Obiettivo S.p.A. ha acquistato il “... diritto di proprietà delle porzioni immobiliari in corso di costruzione non ancora denunciate al Catasto Urbano ... autorimesse n.ri 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44 al piano interrato, la cui consistenza e collocazione nel corpo di fabbrica risultano meglio dalle schede di cui infra ... Le suddette unità immobiliari risultano identificate con contorno di colore giallo nelle planimetrie, rammostranti altresì la porzione di edificio ove le stesse sono collocate e che si allegato al presente anno sotto le lettere “G”, “H”, “I” ed “L”, firmate dalle parti e da me Notaio.

Ai fini della trascrizione del presente atto le parti dichiarano che le unità immobiliari qui compravendute insistono su quanto spettante, in proprietà (lettere a e b) ...”.

Sempre dall'analisi di tale atto si legge che “Le società [REDACTED], come sopra rappresentate, si impegnano a formalizzare l'atto o gli atti di identificazione catastale che si renderanno necessari al fine di individuare con più precisi dati catastali gli immobili oggetto delle presenti vendite; all'uopo tutte le società danno mandato al signor Pasinetti Giacomo affinché lo stesso, intervenga e sottoscriva l'atto o gli atti notarili di identificazione catastale relativi a tutte le unità immobiliari qui compravendite nonché le relative pertinenze e/o parti comuni; il tutto, se del caso, con più esatti confini”.

Segue ...

... continua

secondo titolo

a favore

Obiettivo S.r.l. con sede in Torre Boldone (Bg)

contro

[REDACTED]

titolo

atto di identificazione catastale in data 14 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 121476/32707, a rogito del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia

trascrizione

Brescia, in data 20 Dicembre 2023 ai nn. 39695/57136

Con tale titolo la società Obiettivo S.r.l. è diventata piena proprietà dei nove box auto oggetto di valutazione. Dall'analisi del suddetto titolo emerge che con atto in data 19 Gennaio 2011, repertorio e raccolta nn. 45194/13154 del notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, la società Obiettivo S.p.A. ha deliberato la trasformazione in società a responsabilità limitata.

### Sentenza di fallimento

a favore

massa dei creditori del fallimento di Obiettivo S.r.l.

contro

Obiettivo S.r.l. con sede in Torre Boldone (Bg)

titolo

sentenza dichiarativa di fallimento n. 154 di repertorio, emessa dal Tribunale di Bergamo in data 11 Novembre 2020

trascrizione

Bergamo, in data 12 Febbraio 2024 ai nn. 5876/4319



### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Obiettivo e codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 01 Marzo 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### prima formalità

a favore Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno (Bs)

contro [REDACTED]

titolo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 27 Giugno 2006, repertorio e raccolta nn. 129009/26062 del notaio Arrigo Staffieri di Pisogne (Bs)

iscrizione Brescia, in data 06 Luglio 2006 ai nn. 36290/8172

somme capitale.....: € 10.000.000,00  
iscritta.....: € 20.000.000,00

durata anni 22

Tale trascrizione grava sull'originario mappale graffato n. 12/2 – 26/2 che ha poi generato i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

#### seconda formalità

a favore Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno (Bs)

contro [REDACTED]

titolo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 06 Marzo 2008, repertorio e raccolta nn. 131710/27516 del notaio Arrigo Staffieri di Pisogne (Bs)

iscrizione Brescia, in data 14 Marzo 2008 ai nn. 12129/2610

somme capitale.....: € 700.000,00  
iscritta.....: € 1.400.000,00

durata anni 20 mesi 3

Segue ...

... continua

Tale trascrizione gravava sugli originari mappali nn. 12/4, 26/4 e 26/11 per la piena proprietà, nonché sui mappali nn. 12/6 e 26/5 per la quota di 1/2; mappali che hanno poi generato i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

terza formalità

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

titolo

verbale di pignoramento immobili in data 09 Giugno 2011, repertorio n. 8637 emesso dal Tribunale di Brescia

trascrizione

Brescia, in data 18 Luglio 2011 ai nn. 30467/18654

Tale trascrizione grava sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

quarta formalità

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

titolo

decreto di sequestro conservativo in data 06 Dicembre 2011, repertorio n. 9276 emesso dal Tribunale di Brescia

trascrizione

Brescia, in data 17 Gennaio 2012 ai nn. 1829/1213

Tale trascrizione grava sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

quinta formalità

a favore

Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna (Tv)

contro

[REDACTED]

titolo

decreto ingiuntivo in data 15 Novembre 2012, repertorio n. 9995 emesso dal Tribunale di Brescia

iscrizione

Brescia, in data 10 Gennaio 2013 ai nn. 1190/136

Tale iscrizione grava sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

Segue ...

... continua

sesta formalità

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

titolo

decreto di sequestro conservativo in data 14 Giugno 2013, repertorio n. 1708 emesso dal Tribunale di Brescia

trascrizione

Brescia, in data 19 Giugno 2013 ai nn. 20797/14521

Tale trascrizione grava sull'originario mappale graffato n. 12/2 – 26/2 che ha poi generato i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

settima formalità

a favore

Condominio Piazza Nuova con sede in Castel Mella (Bs)

contro

Obiettivo S.r.l. con sede in Torre Boldone (Bg)

titolo

decreto ingiuntivo in data 30 Maggio 2019, repertorio n. 2756 emesso dal Tribunale di Brescia

iscrizione

Brescia, in data 11 Ottobre 2019 ai nn. 44130/7739

Tale iscrizione grava sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

## Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Obiettivo e codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 01 Marzo 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

### Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti effettuato in data 25 Gennaio 2024 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castel Mella (BS), è emerso che il complesso immobiliare dove sono collocati i nove box auto è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

01 Giugno 2007	denuncia di inizio attività n. 6251 di protocollo – ampliamento autorimessa e nuovi locali accessori
14 Novembre 2007	denuncia di inizio attività n. 13093 di protocollo – realizzazione di un fabbricato residenziale, direzionale e commerciale
05 Febbraio 2010	denuncia di inizio attività n. 1551 di protocollo – autorimessa interrata
05 Febbraio 2010	denuncia di inizio attività n. 1552 di protocollo – realizzazione di un fabbricato residenziale, direzionale e commerciale
13 Maggio 2019	permesso di costruire n. 8/2019 – completamento e modeste varianti interne per messa a norma prevenzione incendi dell'autorimessa dell'edificio sito in Piazza Unità d'Italia. Tale pratica edilizia è stata presentata dal Condominio Piazza Nuova.
24 Maggio 2019	comunicazione di inizio lavori n. 8117 di protocollo, relativa al Pdc 8/2019

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 la mancata comunicazione di fine lavori e per non aver mai presentato la richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

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

### Situazione condominiale

La gestione condominiale è in capo a [REDACTED] con sede in Comune di [REDACTED], tel. [REDACTED]

In data 13 Giugno 2023 si è tenuta l'ultima assemblea condominiale nella quale sono stati approvati all'unanimità il bilancio consuntivo della gestione 2022/2023 e il bilancio preventivo della gestione 2023/2024.

Il saldo a debito per ogni box auto è il seguente:

- subalterno n. 26, pari a € 2.687,59
- subalterno n. 27, pari a € 1.893,67
- subalterno n. 28, pari a € 1.893,67
- subalterno n. 29, pari a € 1.893,67
- subalterno n. 30, pari a € 1.893,67
- subalterno n. 43, pari a € 1.902,38
- subalterno n. 44, pari a € 1.902,36
- subalterno n. 45, pari a € 1.902,36
- subalterno n. 46, pari a € 1.902,37



### 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:	buono
dimensioni:	piccole
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 550,00
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

- posizione centrale nel paese, sotto la piazza dove ha sede il municipio
- presenza di residenza, attività commerciali e terziarie

fattori negativi

- presenza sul mercato di zona di un buon numero di box auto / posti auto, offerti in vendita / affitto

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

Il territorio comunale di Castel Mella, distante circa 10 km. a sud – ovest dal capoluogo di Provincia Brescia, facente parte dell'hinterland meridionale della città, conta poco meno di 11.000 abitanti.

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

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi hanno registrato un aumento pari a 1,84%.

## 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 centro cittadino di Brescia, 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 dei box auto oggetto del presente Parere preventivo 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 – 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 dei box auto è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Brescia;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 1,84%, 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				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		1,84%	
Nominativo / repertorio	Cenimmobili	Studio Canova		i= incremento valore per livello di piano		1,00%	
Comune	Castl Mella (Bs)	Castl Mella (Bs)	Castl Mella (Bs)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	550,00	
Indirizzo	raggio 1 km.	raggio 1 km.	Piazza Unità d'Italia	Prezzo area esterna €/mq.	€	-	
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Centrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	400,00	
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i		
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Box	Critero di misurazione	Superficie Effettiva Lorda		
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 6.500,00	€ 12.000,00	---	Prezzo di mercato (euro)	€ 6.500,00	€ 12.000,00	
Data (mesi)	0	3	0	Data (mesi)	-€ 9,97	-€ 18,40	
Livello di piano (n)	-1	-1	-1	Livello di piano	€ 65,00	€ 120,00	
Superficie principale (mq.)	14,00	24,00	18,00	Superficie principale (mq.)	€ 464,29	€ 464,29	
Superfici secondarie (mq.)				Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -	
				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 72,00	€ 72,00	
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 648,00	€ 648,00	
				Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
				Prezzo di mercato (euro)	€ 6.500,00	€ 12.000,00	
				Data (mesi)		€ 55,20	
				Livello di piano			
				Superficie principale (mq.)	€ 1.857,14	-€ 2.785,71	
				Superficie esterna (mq.)			
				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 144,00	€ 72,00	
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.296,00	€ 648,00	
				<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 9.797,14</b>	<b>€ 9.989,49</b>	
				<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%	
				<b>Valore dell'immobile campione</b>		<b>€ 10.000</b>	
				<b>Divergenza percentuale (%)</b>		1,96%	
				<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>		€ 555,56	
				<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>		1,01%	
Stato di manutenzione edificio	6	7	8				
Stato di manutenzione interna	6	7	8				
Superficie commerciale (mq.)	14,00	24,00	18,00				

**Valore di mercato**

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale arrotondato €
box auto – mappale n. 458/26	9,00	555,00	5.000,00
box auto – mappale n. 458/27	9,00	555,00	5.000,00
box auto – mappale n. 458/28	9,00	555,00	5.000,00
box auto – mappale n. 458/29	9,00	555,00	5.000,00
box auto – mappale n. 458/30	9,50	555,00	5.300,00
box auto – mappale n. 458/43	9,50	555,00	5.300,00
box auto – mappale n. 458/44	9,50	555,00	5.300,00
box auto – mappale n. 458/45	9,50	555,00	5.300,00
box auto – mappale n. 458/46	10,00	555,00	5.600,00
<b>valore venale di mercato complessivo</b>			<b>46.800,00</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) | 04 Marzo 2024

il valutatore  
**geometra Nadia Lorenzi**

