



**Parere di congruità  
relativo alla perizia di stima a firma dell'architetto  
Manuela Rocchetti in data 01 Dicembre 2022**

oggetto edificio residenziale bifamiliare dotato di box auto, posto in  
Comune di Mozzo (Bg), Via Santa Cecilia n. 4

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 Parere di congruità è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto  
committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

## Indice del Parere di congruità

estremi del parere di congruità	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
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 10
sentenza della liquidazione	pagina 11
servitù	pagina 11
stato di possesso	pagina 11
certificazione energetica	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 12
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13
indagine di mercato	pagina 14

Segue ...

... continua

giudizio di commerciabilità	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 17
valore di immediato realizzo	pagina 17
conclusioni	pagina 17
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 18

### Estremi del parere di congruità

data incarico	19 Marzo 2024
data sopralluoghi	01 e 30 Luglio 2024
data aggiornamento accertamenti	09 Agosto 2024
data parere	12 Agosto 2024

### Estremi della procedura

liquidazione del patrimonio	n. 24/2024 – signora [REDACTED] sentenza n. 54 del 16 Marzo 2024, rep. n. 64 del 16 Marzo 2024
giudice delegato	dott. Luca Fuzio
liquidatore	dott. Marco Leidi

### Estremi del debitore

Nominativo [REDACTED]  
a [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED]

### Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Mozzo, Via Santa Cecilia n. 4



### Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Parere di congruità del valore espresso nella perizia di stima a firma dell'architetto Manuela Rocchetti in data 01 Dicembre 2022, relativamente all'edificio residenziale bifamiliare dotato di box auto, posto in Comune di Mozzo (Bg), Via Santa Cecilia n. 4

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 immediato realizzo

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 Parere di congruità, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



### Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Parere di congruità sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluoghi 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, degli elaborati planimetrici con elenchi 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 [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 09 Agosto 2024
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mozzo (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche 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 27 Giugno 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 immediato realizzo

### Riserve

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

### Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale

semicentrale

caratteristiche di zona

esclusivamente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici uni - bifamiliari

distanza

7 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo

collegamenti

con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada statale n. 470 Villa d'Almè – Dalmine, con i mezzi pubblici delle linee extraurbane

viabilità

buona

infrastrutture e presenza di parcheggi

- infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato
- assenza di parcheggi pubblici

### Descrizione

Trattasi di un edificio residenziale bifamiliare, dotato di box auto, posto in un quartiere residenziale poco distante dal centro dell'abitato di Mozzo (Bg).

L'edificio visitato è così descrivibile sulla base delle planimetrie catastali e di quanto visionato in fase di sopralluogo:

- mappale n. 2387/702, box auto doppio in lunghezza, posto al piano terra e dotato di piccolo ripostiglio in lato nord;
- mappale n. 2387/703, appartamento posto al piano terra, composto da portico, ingresso – disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno;
- mappale n. 2387/704, appartamento posto al primo piano, composto da balcone, bussola d'ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno ed un portico.

Tale porzione immobiliare è accessibile mediante una scala esterna esclusiva.

Quali parti comuni dell'edificio, al piano terra, vi è il locale caldaia e un piccolo deposito, oltre ad un'ampia area scoperta adibita a giardino.

L'accesso alla proprietà avviene da un cancello pedonale e uno carraio, direttamente dalla strada comunale.

### Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
portico – piano terra	8,00	0,30	2,40
appartamento – piano terra	82,00	1,00	82,00
box auto con ripostiglio – piano terra	41,00	0,40	16,40
appartamento – piano primo	123,00	1,00	123,00
balcone – piano primo	15,00	0,30	4,50
portico – piano primo	11,00	0,30	3,30
locale caldaia comune – piano terra	7,00	0,25	1,75
area scoperta comune – piano terra	652,00	0,05	32,60
<b>superficie virtuale Sv arrotondata</b>			<b>266,00</b>

### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici			diritti e oneri reali			quota				
01	[REDACTED]			proprietà			2/6				
02	[REDACTED]			proprietà			1/6				
03	[REDACTED]			proprietà			3/6				
comune:	Mozzo (Bg)			data visura:			19 Marzo 2024				
indirizzo:	Via Santa Cecilia n. 4										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	1	2387	702	---	C/6	2	T	mq. 36	mq. 41	111,55
02	---	1	2387	703	---	A/3	2	T	vani 5	mq. 85	387,34
03	---	1	2387	704	---	A/3	2	T	vani 6	mq. 131	464,81
04	---	1	2387	705	---	BCNC	---	T	---	---	---

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 Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'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 Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 09 Agosto 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è proprietà per la quota di 1/6 della signora [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

#### primo titolo

a favore

contro

titolo

trascrizione

[REDACTED]

cessione di quota in data 24 Ottobre 1994, repertorio n. 122570 in autentica del notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro

Bergamo, in data 18 Novembre 1994 ai nn. 33577/24518

Con tale titolo la signora [REDACTED] è diventata proprietaria, per la quota pari a 1/18, del bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

#### secondo titolo

a favore

contro

titolo

registrazione

trascrizione

[REDACTED]

dichiarazione di successione apertasi in data 23 Settembre 1994

Bergamo, il 29 Settembre 1997 al n. 1772

Bergamo, in data 04 Giugno 1998 ai nn. 19939/15748

Con tale titolo la signora [REDACTED] ha ricevuto la quota pari a 2/18 del bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione, diventando così proprietaria della quota complessiva di 3/18 pari a 1/6.

### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED], con data di statuizione al 09 Agosto 2024, emerge che sulla quota di proprietà pari a 1/6 del bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### prima formalità

a favore	Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano
contro	[REDACTED]
titolo	ipoteca legale – ruoli esattoriali in data 12 Marzo 2009, repertorio n. 4007
iscrizione	Bergamo, in data 13 Marzo 2009 ai nn. 13553/2284
somme	capitale.....: € 780.960,75 iscritta.....: € 1.561.921,50

Tale iscrizione grava, fra altro, sul bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

#### seconda formalità

a favore	Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo
contro	[REDACTED]
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 16 Aprile 2009, repertorio n. 1863 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 30 Aprile 2009 ai nn. 24369/4078
somme	capitale.....: € 61.697,81 iscritta.....: € 77.100,00

Tale iscrizione grava, fra altro, sul bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

### Sentenza della liquidazione

a favore

massa creditori liquidazione controllata di [REDACTED]

contro

titolo

atto giudiziario – apertura della liquidazione controllata del patrimonio emesso dal Tribunale di Bergamo in data 16 Marzo 2024, repertorio n. 54/64

trascrizione

Bergamo, in data 12 Aprile 2024 ai nn. 19243/14046

### Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 09 Agosto 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

### Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che l'appartamento posto al piano terra è occupato dalla signora [REDACTED], mentre l'appartamento al piano primo è occupato dal signor [REDACTED] entrambi in qualità di comproprietari.

### Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica dei due appartamenti.



## Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mozzo (Bg), eseguito in data 30 Luglio 2024, è emerso che la costruzione del bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Le pratiche edilizie recuperate sono le seguenti:

16 Dicembre 1965	licenza di edilizia n. 2635 di protocollo generale, n. 103 Sez. Ed. Priv. – costruzione casa civile uso abitazione. I lavori sono iniziati il 20 Gennaio 1966 e si sono conclusi il 19 Gennaio 1968.
17 Settembre 1968	concessione di abitabilità – appartamento posto al primo piano
25 Novembre 1978	concessione edilizia con contributo n. 705 registro costruzioni, n. 156/78 di protocollo U.T. – ricostruzione tetto e nuova costruzione box
16 Agosto 1978	comunicazione di inizio lavori n. 451 di protocollo – C.E. 705/1978
29 Agosto 1978	comunicazione di fine lavori n. 467 di protocollo – C.E. 705/1978
09 Ottobre 1979	concessione edilizia con contributo n. 902 registro costruzioni, n. 1527 di protocollo – ampliamento abitazione
25 Giugno 1986	autorizzazione variante n. 2698/442A324 – modeste modifiche interne ed esterne
10 Luglio 1986	comunicazione di inizio lavori n. 4067 di protocollo – autorizzazione 2698/1986
06 Giugno 1987	comunicazione di fine lavori n. 3077 di protocollo – autorizzazione 2698/1986
28 Giugno 1987	concessione a sanatoria per opere edilizie n. 2591 di protocollo generale, condono n. 406/PE 2115 – formazione porticato e ripostiglio
06 Ottobre 1989	concessione edilizia n. 2363/371PE2552/89 – copertura terrazzo
22 Febbraio 1990	comunicazione di inizio lavori n. 1020 di protocollo – C-E. 2363/1989
29 Novembre 1997	comunicazione inizio lavori per opere di ordinaria manutenzione n. 11354 di protocollo – manutenzione ordinaria rifacimento del porfido de vialetto di accesso all'abitazione. <i>Preso d'atto in data 15 Dicembre 1997, n. 12127 di protocollo.</i>
03 Settembre 2007	denuncia di inizio attività n. 343 – rifacimento tetto, manto di copertura e lattoneria. <i>Pratica edilizia non presente nell'archivio comunale.</i>

Segue ...

... continua

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 realizzazione del piccolo locale ad uso deposito posto a nord del box auto e di fianco al ripostiglio.

Si rende pertanto necessario provvedere al ripristino dei luoghi come da stato autorizzato, oppure alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Preciso che, come espressamente previsto dall'incarico, non ho effettuato il rilievo topografico 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:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 1.000,00
fase del mercato immobiliare:	stazionaria

### 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.

Mozzo è un comune che conta poco meno di 7.300 abitanti, situato a ovest rispetto al capoluogo orobico dal quale dista circa 7 km.

Il paese è situato ai piedi dei colli di Bergamo, in parte collinare e una parte pianeggiante.

Il bene immobile visitato si trova in un quartiere esclusivamente residenziale posto a nord ovest rispetto al centro abitato; la zona è stata urbanizzata negli anni '60 ed è caratterizzata dalla presenza di edifici uni – bifamiliari.

Il quadro complessivo dei prezzi delle abitazioni mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato un aumento pari al 4,21%.

## Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione semicentrale e ben servita a livello di infrastrutture pubbliche e negozi di vicinato
- immobile in strada a fondo chiuso con viabilità per i residenti
- appartamenti di medie dimensioni con buona distribuzione interna dei locali
- dotazione di locali e giardino comune

fattori negativi

- unico box auto per due abitazioni
- caratteristiche costruttive e finiture di diverse epoche costruttive, in prevalenza degli anni '70
- presenza di caldaia centralizzata per i due appartamenti
- 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.

## 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 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 pari al 10% circa, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – primo trimestre 2024, 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 al 4,21%, 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		
Nominativo / repertorio	Immobiliare Studio di Critti Pier	Re/Max		
Comune	Mozzo (Bg)	Mozzo (Bg)	Mozzo (Bg)	
Indirizzo	Via Santa Lucia	raggio 500 mt.	Via Santa Celia n. 4	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)	€ 78.000,00	€ 85.000,00	---	
Data (mesi)	1	0	0	
Livello di piano (n)	2	0	0	
Superficie principale (mq)	71,00	75,00	82,00	
Superfici secondarie (mq.)				
Portico	30%		8,00	
Stato di manutenzione edificio	6	6	6	
Stato di manutenzione interna	6	6	6	
Superficie commerciale (mq)	71,00	75,00	84,40	

  

Tabella degli aggiustamenti	
	Immobile di confronto A
Prezzo di mercato (euro)	€ 78.000,00
Data (mesi)	€ 273,65
Livello di piano	-€ 1.560,00
Superficie principale (mq)	€ 14.721,13
Superficie esterna (mq)	
Stato di manutenzione edificio (€)	
Stato di manutenzione interna (€)	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 91.434,78</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	50%
<b>Valore dell'immobile campione</b>	<b>€ 93.000</b>
<b>Divergenza Percentuale (%)</b>	4,26%
<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>	€ 1.101,90
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	0,17%

### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
edificio residenziale bifamiliare dotato di box auto	266,00	1.100,00	292.600,00
valore venale di mercato arrotondato			293.000,00
valore venale di mercato quota 1/6 arrotondato			49.000,00
<b>Deprezzamento per la vendita in quota arrotondato – a dedurre 30%</b>			<b>34.000,00</b>

### Valore di immediato realizzo

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, della presenza di difformità a livello tecnico che dovranno essere regolarizzate dal futuro acquirente, nonché della non facile vendita della quota indivisa pari a 1/6, 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 €
quota 1/6 edificio residenziale bifamiliare dotato di box auto	34.000,00	– 20%	27.200,00
<b>valore di immediato realizzo arrotondato</b>			<b>27.000,00</b>

### Conclusioni

Preciso che rispetto al valore di € 300.000,00 indicato nella perizia a firma dell'architetto Manuela Rocchetti, datata 01 Dicembre 2022, il valore da me indicato in € 293.000,00 è in linea con quanto dalla stessa determinato.

## 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)

12 Agosto 2024

il valutatore  
**geometra Nadia Lorenzi**

  
