



Rapporto di Valutazione

oggetto	appartamento dotato di locale cantina, posto in Comune di Osio Sotto (Bg), Corso Italia 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

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

Indice del Rapporto di Valutazione

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

Segue ...

... continua

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

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	12 Gennaio 2024
data sopralluogo	13 Febbraio 2024
data valutazione	03 Maggio 2024

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	n. 146/2023 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 246/2023 pubblicata in data 14 Dicembre 2023, repertorio n. 296/2023 del 14 Dicembre 2023
giudice delegato	dr. Luca Fuzio
curatore	dr. Nicholas Feliciani

Estremi della società

denominazione	Cornelli Arredo Bagno S.r.l.
sede legale	Osio Sotto (Bg), Via Trieste n. 12
codice fiscale	01548780160
partita I.V.A.	01548780160
numero REA	BG – 216440
amministratore unico	– rappresentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Osio Sotto, Corso Italia n. 4

Oggetto dell'incarico

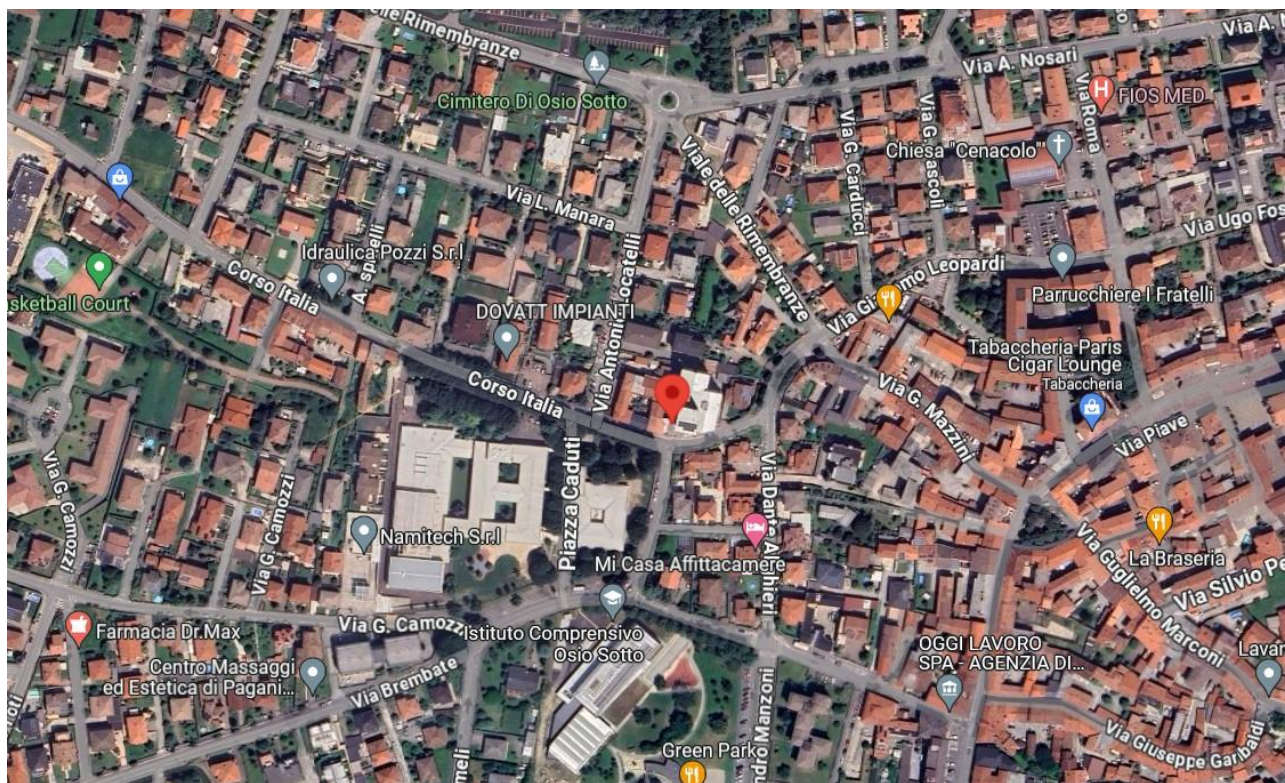
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un appartamento dotato di locale cantina posto in Comune di Osio Sotto (Bg), Corso Italia n. 4, di proprietà della società Cornelli Arredo Bagno S.r.l.

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

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

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

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



Accertamenti effettuati

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

- 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, della planimetria catastale e della visura storica per immobile
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Cornelli Arredo Bagno e al codice fiscale 01548780160, con data di statuizione al 15 Gennaio 2024
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Osio Sotto (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 della planimetria catastale in scala 1:200 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 16 Gennaio 2024
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

Riserve

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

Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	centrale
caratteristiche di zona	residenziale con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	12 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 525, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nelle vicinanze ▪ buona presenza di parcheggi

Descrizione

Trattasi di un appartamento dotato di locale cantina, facente parte di un condominio di maggiori dimensioni denominato “Giardino” ed avente accesso dal civico n. 4 di Corso Italia.

Il condominio è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria con opere varie ricadenti nei vari bonus fiscali: Superbonus 110%, Sisma Bonus 110%, Bonus facciate 90% e Bonus ristrutturazioni 50%.

L'abitazione visitata, posta al primo piano ed individuata con l'interno 9, si compone di ingresso – disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, oltre ad un balcone in lato ovest.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune, dotato di ascensore.

La proprietà comprende, al piano seminterrato, un locale cantina accessibile dal disimpegno comune.

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che erano in corso alcuni lavori di ristrutturazione interna; è stato demolito il tavolato divisorio tra l'ingresso – disimpegno e il soggiorno, oltre ad essere stati rimossi parte dei pavimenti e rivestimenti dei locali soggiorno, cucina e bagno.

Stato di possesso

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

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
appartamento	75,00	1,00	75,00
balcone	7,00	0,30	2,10
locale cantina	7,00	0,25	1,75
superficie virtuale Sv arrotondata			79,00

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici					diritti e oneri reali		quota		
01		Cornelli Arredo Bagno S.r.l.					proprietà		1/1		
comune:		Osio Sotto (Bg)					data visura:		16 Gennaio 2024		
indirizzo:		Corso Italia n. 4									
n.	dati identificativi					dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	6	1694	8	---	A/4	3	S1 – 1	vani 4	mq. 78	196,25

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, rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.

Preciso che il tavolato tra l'ingresso – disimpegno e il soggiorno, attualmente demolito, dovrà essere ripristinato al fine di garantire il rapporto aero illuminante del medesimo soggiorno.

Certificazione Energetica

Dall'esame della documentazione inviata in data 04 Aprile 2024 dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Osio Sotto (Bg), in relazione all'appartamento oggetto di valutazione è emerso che allegato alla segnalazione certificata per l'agibilità vi è l'Attestato di Prestazione Energetica n. 1615300022423, datato 22 Settembre 2023 e con scadenza al 22 Settembre 2033, a firma del certificatore Marco Sala.

Classe energetica D con indice di prestazione energetica pari a 144,51 kWh/m²anno.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Cornelli Arredo Bagno nonché al codice fiscale 01548780160, con data di statuizione al 15 Gennaio 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Cornelli Arredo Bagno S.r.l. in forza del seguente titolo:

a favore	Cornelli Arredo Bagno S.r.l. con sede in Osio Sotto (Bg)
contro	
titolo	decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 25 Luglio 2022, repertorio n. 1673
trascrizione	Bergamo, in data 02 Agosto 2022 ai nn. 47184/31407

Con tale titolo la società Cornelli Arredo Bagno S.r.l. è divenuta proprietaria del mappale n. 1694/8 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore	massa dei creditori della liquidazione giudiziale Cornelli Arredo Bagno S.r.l.
contro	Cornelli Arredo Bagno S.r.l. con sede in Osio Sotto (Bg)
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale n. 246/2023 emessa dal Tribunale di Bergamo pubblicata in data 14 Dicembre 2023
trascrizione	Bergamo, in data 05 Febbraio 2024 ai nn. 5841/4084

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Cornelli Arredo Bagno nonché al codice fiscale 01548780160, con data di statuizione al 15 Gennaio 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono formalità pregiudizievoli.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Cornelli Arredo Bagno nonché al codice fiscale 01548780160, con data di statuizione al 15 Gennaio 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione fornita dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Osio Sotto (Bg) in data 04 Aprile 2024, è emerso che il condominio di maggiori dimensioni nel quale è compreso il bene immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

18 Maggio 1961	licenza di costruzione n. 33 di protocollo – nuova costruzione di civile abitazione <i>(era provvisoria, poi ritirata a seguito del rilascio di quella in data 16 Aprile 1962)</i>
19 Luglio 1961	licenza di costruzione n. 33 di protocollo – nuova costruzione di civile abitazione <i>(poi ritirata a seguito del rilascio di quella in data 16 Aprile 1962)</i>
11 Settembre 1961	licenza di costruzione n. 33 di protocollo – nuova costruzione di civile abitazione <i>(poi ritirata a seguito del rilascio di quella in data 16 Aprile 1962)</i>
16 Aprile 1962	licenza di costruzione n. 33/1961 di protocollo – nuova costruzione di civile abitazione
29 Maggio 1965	autorizzazione di abitabilità di casa n. 9/1965, con decorrenza dal 10 Aprile 1964
22 Ottobre 1984	concessione gratuita per opere edilizie n. 76 registro costruzioni, n. 2311 di protocollo – revisione copertura, rifacimento intonaci, formazione canne fumarie esterne
24 Novembre 1986	autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria n. 112 registro costruzioni, n. 3522 di protocollo – adeguamento impianto termico
07 Dicembre 2020	segnalazione certificata di inizio attività n. 20348 di protocollo – rifacimento copertura, esecuzione di isolamento con sistema a cappotto, sostituzione serramenti, sostituzione delle ringhiere dei balconi, rifacimento dei pavimenti dei balconi e posa di linea vita
19 Settembre 2023	comunicazione di fine lavori n. 16546 di protocollo – SCIA del 07 Dicembre 2020
09 Dicembre 2020	comunicazione di inizio lavori asseverata n. 18141 di protocollo – allestimento cantiere
11 Dicembre 2020	segnalazione certificata di inizio attività in zona sismica n. 20624 di protocollo
24 Agosto 2023	comunicazione di fine lavori n. 15010 di protocollo – SCIA del 11 Dicembre 2020
25 Settembre 2023	segnalazione certificata di agibilità n. 16818 di protocollo

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica, fatta eccezione per il tavolato tra l'ingresso – disimpegno e il soggiorno, attualmente demolito, che dovrà essere ripristinato al fine di garantire il rapporto aero illuminante del medesimo soggiorno.

Per le opere di demolizione e rimozione riscontrate in fase di sopralluogo, non è stata presentata alcuna pratica edilizia. Ribadisco che non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.

Situazione condominiale

La gestione condominiale è in capo allo Studio geom. Pantaleoni Mirco & C. S.a.s. con sede in Comune di Brembate (Bs), Via Bergamo n. 9, tel. 035.4826962, mail geom.mirco@amministrazioni-vitalipantaleoni.it.

In data 15 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 attuale è pari a € 3.014,79 di cui € 1.481,49 per la gestione a consuntivo 2022/2023 ed € 1.533,30 per la gestione a preventivo 2023/2024.

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:	da ristrutturare
dimensioni:	piccole
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 700,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

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

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- zona centrale, servita dai negozi di prima necessità e dalla principali infrastrutture pubbliche
- edificio condominiali recentemente oggetto di lavori straordinari legati ai vari bonus fiscali

fattori negativi

- **necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnico – urbanistica**
- caratteristiche costruttive, finiture ed impianti presenti nell'appartamento risalenti agli anni '60, epoca di costruzione
- appartamento da ristrutturare in quanto parte dei pavimenti e dei rivestimenti sono stati rimossi
- assenza di box auto
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità abitative proposte in vendita/affitto

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

Indagine di mercato

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

Osio Sotto è un comune che conta poco meno di 13.000 abitanti, situato nella pianura centrale bergamasca, distante circa 12 km. a sud – ovest dal capoluogo orobico, Bergamo.

Il comune di Osio Sotto si colloca sulla sponda orientale del fiume Brembo e confina a nord con Osio Sopra, a est con Levate e Verdellino, a sud con Boltiere e Brembate, a ovest con Filago.

Il paese fa parte dell'hinterland bergamasco.

A partire dalla seconda metà del XX secolo il territorio fu interessato da un progressivo abbandono delle attività rurali, sostituite da un notevole incremento industriale.

Inoltre, sempre nella seconda metà del Novecento, Osio Sotto amministra una porzione del territorio Zingonia.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario delle unità abitative poste in vendita, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione, si aggira intorno ad € 700,00.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi si sono mantenuti pressoché costanti, facendo registrare un aumento pari a 0,24%.

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 media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – terzo trimestre 2023, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 0,24%, 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		Trubia Immobiliare	EuroKasa	
Comune		Osio Sotto (Bg)	Osio Sotto (Bg)	Osio Sotto (Bg)
Indirizzo			Via Antonio Nosari	Corso Italia n. 4
Zona		Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Ristrutturato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)		€ 65.000,00	€ 75.000,00	---
Data (mesi)		1	3	0
Livello di piano (n)		1	3	1
Superficie principale (mq.)		66,00	80,00	75,00
Superfici secondarie (mq.)				
Balcone	30%	3,00		7,00
Locale cantina	25%	6,00	3,00	7,00
Giardino	10%	20,00		
Posto auto	20%	15,00	15,00	
Box auto	50%		20,00	
Stato di manutenzione edificio		8	8	9
Stato di manutenzione interna		8	7	5
Superficie commerciale (mq.)		73,40	93,75	78,85

Assunzioni			
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		0,24%	
i= incremento valore per livello di piano		1,00%	
Prezzo medio di mercato €/mq.		€ 700,00	
Prezzo area esterna €/mq.		€ 70,00	
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.		€ 600,00	
Tipologiadel 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)		€ 65.000,00	€ 75.000,00
Data (mesi)		-€ 13,00	-€ 15,00
Livello di piano		€ 650,00	€ 750,00
Superficie principale (mq.)		€ 800,00	€ 800,00
Superficie esterna (mq.)		€ 70,00	€ 70,00
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 473,00	€ 473,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 4.257,00	€ 4.257,00
Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)		€ 65.000,00	€ 75.000,00
Data (mesi)		€ 13,00	€ 45,00
Livello di piano			-€ 1.500,00
Superficie principale (mq.)		€ 4.360,00	-€ 11.920,00
Superficie esterna (mq.)		-€ 1.400,00	
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 473,00	€ 473,00
Stato di manutenzione interna (€)		-€ 12.771,00	-€ 8.514,00
Prezzo corretto		€ 55.675,00	€ 53.584,00
Peso comparabile (%)		50%	50%
Valore dell'immobile campione		€	55.000
Divergenza percentuale (%)			3,90%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica		€	697,53
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			-0,35%

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
appartamento dotato di locale cantina	79,00	700,00	55.300,00
valore venale di mercato arrotondato			55.000,00

Valore di liquidazione giudiziale

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

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

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
appartamento dotato di locale cantina	55.000,00	– 25%	41.250,00
valore di liquidazione arrotondato			41.000,00



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) 03 Maggio 2024

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

