



## Rapporto di Valutazione

oggetto	porzione di edificio cielo – terra a destinazione commerciale e terziaria, posta in Comune di Osio Sotto (Bg), Via Trieste n. 12
redatta da	<b>geometra Nadia Lorenzi</b> 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 <a href="mailto:geom.nadialorenzi@gmail.com">geom.nadialorenzi@gmail.com</a>

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 08
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
stato di possesso	pagina 09
cronistoria della titolarità	pagina 09
sentenza di liquidazione giudiziale	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 11
servitù	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 11
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 12
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 12
giudizio di commerciabilità	pagina 13
indagine di mercato	pagina 13

Segue ...

... continua

concetti di stima	pagina 14
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 15
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 16
valore di mercato	pagina 17
valore di liquidazione a stock	pagina 17
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 18

### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	12 Gennaio 2024
data sopralluoghi	15 Gennaio 2024 e 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, Via Trieste n. 12

## Oggetto dell'incarico

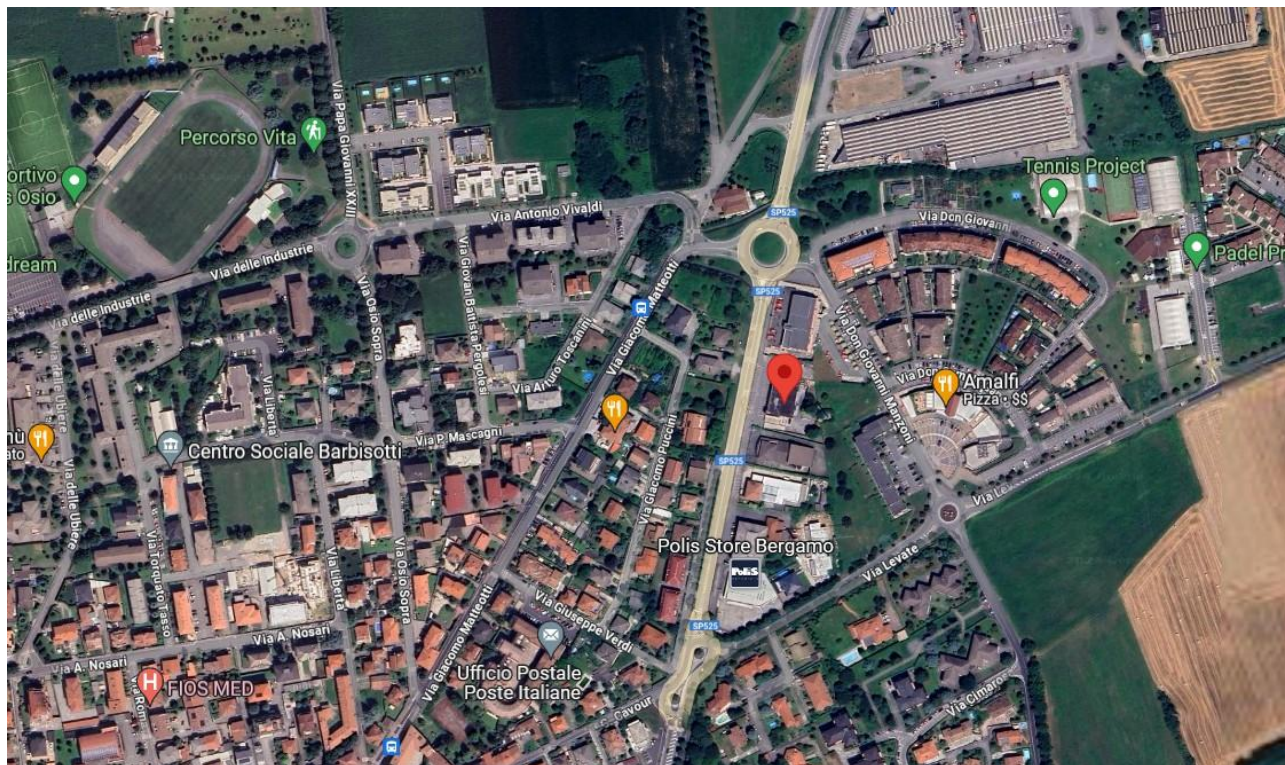
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad una porzione di edificio cielo – terra a destinazione commerciale e terziaria, posta in Comune di Osio Sotto (Bg), Via Trieste n. 12, di proprietà della società Cornelli Arredo Bagno S.r.l.

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, dell'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, delle planimetrie catastali e delle visure storiche 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
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate 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 le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	semicentrale
caratteristiche di zona	mista residenziale e commerciale – terziaria
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato</li> <li>▪ buona presenza di parcheggi</li> </ul>

## Descrizione

Trattasi di una porzione di edificio cielo – terra a destinazione commerciale e terziaria, facente parte di un compendio immobiliare di maggiori dimensioni, prospettante sulla strada provinciale n. 525 che in quel tratto è denominata Via Trieste.

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

- **piano interrato**, occupato da un locale ad uso deposito, dotato di servizi igienici;
- **piano seminterrato**, occupato da un locale commerciale con affaccio solo in lato est;
- **piano terra**, occupato anch'esso da un locale commerciale con doppio affaccio, in lato est ed ovest, dotato di ufficio e servizio igienico;
- **piano primo**, composto da un unico locale ad uso ufficio, attualmente adibito ad esposizione arredi.

I diversi livelli di piano sono tra loro collegati mediante una scala interna dotata di ascensore.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica tramite il parcheggio antistante, nonché dall'area comune situata lungo i lati nord ed est dell'edificio.

La proprietà comprende due aree scoperte private, situate in lato nord ed est rispetto all'edificio, rispettivamente accessibili dal cortile comune e da una scala esterna esclusiva.

### Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
deposito – piano interrato	298,00	0,50	149,00
negozio – piano seminterrato	304,00	0,75	228,00
negozio – piano terra	342,00	1,00	342,00
area scoperta	200,00	0,10	20,00
ufficio – piano primo	272,00	1,00	272,00
superficie virtuale Sv			1.011,00

### 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:		Via Trieste n. 12									
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	3	3217	16	---	D/8	---	S1 – T – 1	---	---	5.691,36
02	---	3	3217	719	---	A/10	2	T – 1	vani 12,50	mq. 303	2.517,73

comune:	Osio Sotto (Bg)						data visura:		16 Gennaio 2024		
indirizzo:	Via Trieste n. 12										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	3	3217	20	---	BCNC	---	T	---	---	---
02	---	3	3217	723	---	BCNC	---	T – S1	---	---	---

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.



### Stato di possesso

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

### 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 dei seguenti titoli:

#### primo titolo

a favore	Cornelli Arredo Bagno S.r.l. con sede in Osio Sotto (Bg)
contro	[REDACTED]
titolo	compravendita in data 09 Settembre 2003, repertorio n. 395949 del notaio Alfonso Ajello di Milano
trascrizione	Bergamo, in data 23 Settembre 2003 ai nn. 49273/30743

Con tale titolo la società Cornelli Arredo Bagno S.r.l. è divenuta proprietaria, tra altro, del mappale n. 3217/16 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

#### secondo titolo

a favore	Cornelli Arredo Bagno S.r.l. con sede in Osio Sotto (Bg)
contro	[REDACTED]
titolo	compravendita in data 31 Maggio 2005, repertorio e raccolta nn. 321367/69677 del notaio Pietro Sormani di Milano
trascrizione	Bergamo, in data 10 Giugno 2005 ai nn. 32640/20811

Con tale titolo la società Cornelli Arredo Bagno S.r.l. è divenuta proprietaria del mappale n. 3217/11, che ha originato l'odierno mappale n. 3217/719 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Segue ...

... continua

#### terzo titolo

a favore

[REDACTED]

contro

Cornelli Arredo Bagno S.r.l. con sede in Osio Sotto (Bg)

titolo

scissione in data 27 Febbraio 2015, repertorio e raccolta nn. 136306/23303 a rogito del notaio Giuliana Quarti di Alzano Lombardo )Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 10 Marzo 2015 ai nn. 9117/6429

Con tale titolo la [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota pari a 40,45% del mappale n. 3217/719 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

La società Cornelli Arredo Bagno S.r.l. è rimasta proprietaria della restante quota di 59,55%.

#### quarto titolo

a favore

Cornelli Arredo Bagno S.r.l. con sede in Osio Sotto (Bg)

contro

[REDACTED]

titolo

vendita in data 14 Gennaio 2021, repertorio e raccolta nn. 105282/24610 a rogito del notaio Maurizio Luraghi di Alzano Lombardo )Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 19 Gennaio 2021 ai nn. 3202/2202

Con tale titolo la società Cornelli Arredo Bagno S.r.l. è divenuta proprietaria, per la quota pari a 40,45% del mappale n. 3217/719 oggetto del presente Rapporto di valutazione, diventandone così piena proprietaria.

#### 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 07 e 09 Febbraio 2024, è emerso che il bene immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

15 Maggio 1975	licenza di costruzione n. 94 registro costruzioni, n. 1095 di protocollo – voltura licenza edilizia n. 89 del 07 Marzo 1975 per costruzione casa
03 Maggio 1977	concessione gratuita per opere edilizie n. 51 registro costruzioni, n. 2115/76 di protocollo – lavori per varianti da apportare ad una palazzina adibita in parte ad esposizione ed in parte a civile abitazione
06 Maggio 1977	autorizzazione di abitabilità di casa n. 16 (collaudo datato 08 Aprile 1977)
22 Maggio 1987	concessione edilizia con contributo n. 35 registro costruzioni, n. 739 di protocollo generale – ristrutturazione edilizia di fabbricato
08 Ottobre 1990	concessione edilizia n. 107 registro costruzioni, n. 5476 di protocollo – prima variante alla concessione edilizia n. 35/1987 per variazione d'uso porzione piano primo e modifiche interne
23 Gennaio 1991	concessione gratuita per opere edilizie n. 10 registro costruzioni, n. 74 di protocollo – seconda variante alla concessione edilizia n. 35/1987
20 Febbraio 1991	certificato di agibilità (collaudo datato 20 Giugno 1990)

Segue ...

... continua

22 Marzo 1995	concessione edilizia n. 44 registro costruzioni, n. 631 di protocollo – realizzazione di divisorie interne per frazionamento edificio commerciale
30 Marzo 1995	concessione edilizia gratuita n. 51 registro costruzioni, n. 1509 di protocollo – formazione cabina elettrica di trasformazione energia
30 Giugno 1995	comunicazione di ultimazione delle opere n. 2920 di protocollo
10 Luglio 1995	certificato di agibilità n. 3 di protocollo

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica; ribadisco che non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.

#### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	commerciale – terziaria
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	negozio – ufficio
stato di fatto:	usata
dimensioni:	medio – grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 800,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

#### Caratteri della domanda e dell'offerta

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

### Giudizio di commerciabilità

fattori positivi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ buona posizione in zona semicentrale e con affaccio diretto sulla strada provinciale</li><li>▪ possibilità di frazionare la proprietà in diverse porzioni immobiliari, almeno una per piano</li></ul>
fattori negativi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ edificio realizzato negli anni '70 e ristrutturato negli anni '90, con caratteristiche costruttive, finiture ed impianti risalenti a quegli anni</li><li>▪ assenza di cortile esclusivo</li><li>▪ presenza al piano primo di un piccolo ufficio di proprietà di terzi, accessibile da una scala a chiocciola esterna</li><li>▪ presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità commerciali / terziarie proposte in vendita/affitto</li></ul>

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 commerciali / terziarie poste in vendita, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione, si aggira intorno ad € 800,00.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi hanno fatto registrare una diminuzione pari a -9,21%.

## 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 commerciale / terziaria 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 delle planimetrie catastali in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a -9,21%, 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					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		
Nominativo / repertorio		Ital Home	Ital Home		
Comune		Osio Sotto (Bg)	Osio Sotto (Bg)		Osio Sotto (Bg)
Indirizzo		Via Leopardi	Via Vespucci		Via Trieste n. 12
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	
Tipologia edilizia		Negozio	Negozio	Negozio	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)		€ 200.000,00	€ 600.000,00	---	
Data (mesi)		1	1	0	
Livello di piano (n)		1	1	1	
Superficie principale (mq.)		270,00	650,00	272,00	
Superfici secondarie (mq.)					
Soppalco	50%		150,00		
Area scoperta	10%		250,00		
Stato di manutenzione edificio		7	8	8	
Stato di manutenzione interna		7	8	8	
Superficie commerciale (mq.)		270,00	750,00	272,00	

Assunzioni		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-9,21%
i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€	800,00
Prezzo area esterna €/mq.	€	80,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	700,00
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)	€ 200.000,00	€ 600.000,00
Data (mesi)	€ 1.535,00	€ 4.605,00
Livello di piano	€ 2.000,00	€ 6.000,00
Superficie principale (mq.)	€ 740,74	€ 740,74
Superficie esterna (mq.)	€ 80,00	€ 80,00
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.904,00	€ 1.904,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 17.136,00	€ 17.136,00
Tabella degli aggiustamenti	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 200.000,00	€ 600.000,00
Data (mesi)	-€ 1.535,00	-€ 4.605,00
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	€ 1.481,48	-€ 354.074,07
Superficie esterna (mq.)		-€ 20.000,00
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.904,00	
Stato di manutenzione interna (€)	€ 17.136,00	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 218.986,48</b>	<b>€ 221.320,93</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%
<b>Valore dell'immobile campione</b>		<b>€ 220.000</b>
<b>Divergenza percentuale (%)</b>		1,07%
<b>Prezzo medio unitario - stima monparametrica</b>		€ 808,82
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato e dati		1,10%

### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
porzione di edificio cielo – terra a destinazione commerciale e terziaria	1.011,00	800,00	808.800,00
<b>valore venale di mercato arrotondato</b>			<b>809.000,00</b>

### 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, 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 €
porzione di edificio cielo – terra a destinazione commerciale e terziaria	809.000,00	– 20%	647.200,00
<b>valore di liquidazione arrotondato</b>			<b>650.000,00</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) 03 Maggio 2024

il valutatore  
geometra Nadia Lorenzi

