



## Rapporto di Valutazione

oggetto      porzione di capannone industriale dotata di zona uffici e area scoperta, posta in Comune di Pianico (Bg), Via Dei Broli nn. 27/29

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
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
dati metrici	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 09
servitù	pagina 09
titoli abilitativi	pagina 10
certificazione energetica	pagina 11
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 11
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 11
indagine di mercato	pagina 12
giudizio di commerciabilità	pagina 12

Segue ...

... continua

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	pagina 16
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 17



### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 17 Settembre 2025

data sopralluoghi 26 Settembre 2025 e 22 Novembre 2025

data valutazione 02 Gennaio 2026

### Estremi della procedura

liquidazione giudiziale n. 119/2025 del 13 Agosto 2025 – Tribunale di Bergamo  
Sentenza n. 199/2025 pubblicata in data 18 Agosto 2025,  
repertorio n. 256/2025 del 18 Agosto 2025

giudice delegato dott. Luca Verzeni

curatore dr. Alberto Arzuffi

### Estremi della società

denominazione Oleodinamica Sebina S.r.l.

sede legale Pianico (Bg), Via Broli nn. 27/29

codice fiscale 01078070164

partita I.V.A. 01078070164

numero REA BG – 245529

amministratore unico rappresentante dell'impresa

### Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Comune di Pianico, Via Broli nn. 27/29

## Oggetto dell'incarico

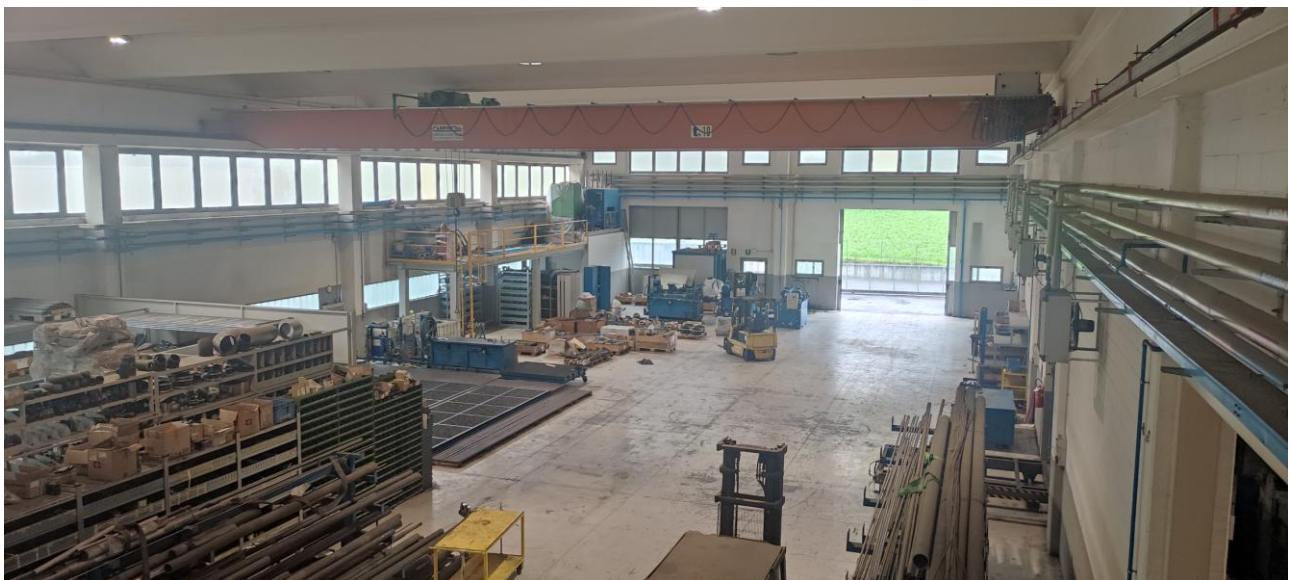
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativa ad una porzione di capannone industriale dotata di zona uffici e area scoperta, posta in Comune di Pianico (Bg), Via Broli nn. 27/29.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento ai sopralluoghi effettuati, 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

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 mappa, dell'elenco immobili, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, della planimetria catastale e della relativa visura storica per immobile
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per mappale 2297/701 e al nominativo \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 11 Settembre 2025
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pianico (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 della certificazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base della planimetria catastale
- 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

## Riserve

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

## Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente produttiva
distanza	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 km. circa dal centro abitato del Comune di Pianico (Bg)</li> <li>▪ 43 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo</li> </ul>
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	discreta
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato</li> <li>▪ scarsa presenza di parcheggi pubblici</li> </ul>

## Descrizione

Trattasi di una porzione di capannone industriale dotata di zona uffici e area scoperta, posta nella zona produttiva del paese di Pianico (Bg).

Il bene immobile visitato è così descrivibile, con espresso riferimento a quanto visionato nel corso dei sopralluoghi e sulla base della planimetria catastale:

- **piano terra**, occupato dalla porzione produttiva suddivisa in due campate tra loro collegate da due passaggi carrai e uno pedonale, oltre alla zona uffici e servizi posta sul fronte principale d'ingresso.

Tale zona si compone di bussola d'ingresso, zona reception con due bagni e ufficio, magazzino, due ufficio controllo magazzino, blocco spogliatoi e servizi igienici per il personale dipendente e locale ristoro.

In angolo nord delle due campate vi sono un locale caldaia con accesso dall'esterno, nonché due soppalchi;

- **piano ammezzato**, di minor consistenza rispetto al piano sottostante, occupato dalla zona uffici e servizi che si sviluppa su due livelli di piano tra loro collegati da tre gradini, composta da: disimpegno, sala d'attesa, sei uffici di cui uno dotato di bagno, sala riunioni, sala incontri, sala stampe, archivio e blocco servizi igienici.

Di pertinenza del capannone vi sono due aree scoperte poste sui fronti nord e sud, entrambi aventi accesso dalla strada comunale.

I due piani della zona uffici e servizi sono tra loro collegati tramite una scala interna e una scala in metallo che sale dalla zona produttiva.

Preciso che al piano seminterrato del complesso industriale sono presenti dei locali artigianali attualmente al rustico, di altra proprietà.

### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota			
01					proprietà				1/1			
comune:	Pianico (Bg)				data visura:				10 Settembre 2025			
indirizzo:	Via Broli n. 29											
n.	dati identificativi				dati di classamento							
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	2	2297	701	---	D/7	---	T	---	---	14.774,00	

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 dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per la mancata rappresentazione grafica del locale caldaia e dei due soppalchi.

Si rende necessario procedere alla presentazione di una Denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, previo ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria.

### Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale arrotondata mq.
capannone e locali di servizio – piano terra	1.997,00	1,00	1.997,00
zona uffici – piano terra	105,00	1,20	126,00
zona uffici – piano primo	361,00	1,20	433,20
area scoperta – piano terra	584,00	0,05	29,20

**superficie virtuale arrotondata**

**2.585,00**

## Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per mappale 2297/701 e al nominativo \_\_\_\_\_, con data di statuizione al 11 Settembre 2025, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società \_\_\_\_\_ in forza dei seguenti titoli:

### primo titolo

a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo

compravendita in data 29 Luglio 2008, repertorio e raccolta nn. 22777/5083 a rogito del notaio Seriola Alessandro di Breno (Bs)

trascrizione

Bergamo, in data 14 Agosto 2008 ai nn. 53716/31389

### secondo titolo

a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo

fusione di società per incorporazione con effetto differito in data 26 Marzo 2014, repertorio e raccolta nn. 27960/13202 a rogito del notaio Busani Angelo di Milano

trascrizione

Bergamo, in data 16 Aprile 2014 ai nn. 14103/10239, in data 23 Maggio 2014 ai nn. 18907/13738 e in data 18 Luglio 2025 ai nn. 40375/28806

## Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per mappale 2297/701 e al nominativo \_\_\_\_\_, con data di statuizione al 11 Settembre 2025, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono formalità pregiudizievoli trascritte.

## Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per mappale 2297/701 e al nominativo \_\_\_\_\_, con data di statuizione al 11 Settembre 2025, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù.

## Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pianico (Bg), eseguito in data 28 Ottobre 2025, è emerso che il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

30 Ottobre 2002	denuncia di inizio attività n. 24/D/2002 di pratica, n. 2900 di protocollo – realizzazione capannone artigianale su Lotti 3/A e 3/B del piano di lottizzazione Broli
18 Febbraio 2003	denuncia di inizio attività n. 2/D/2003, n. 466 di protocollo – variante alla DIA 2900/2002
07 Agosto 2003	denuncia di inizio attività n. 19/D/2003, n. 2328 di protocollo – variante alle DIA n. 2900/2002 e 466/2003
13 Febbraio 2004	denuncia di inizio attività n. 2/D/2004, n. 489 di protocollo – realizzazione di piano ammezzato di mq. 177,51 con struttura metallica
13 Novembre 2006	denuncia di inizio attività n. 23/D/2006, n. 3469 di protocollo – opere di completamento (tinteggiatura interna, posa dei serramenti e dei portoni di accesso alle varie unità, completamento della recinzione in grigliati metallici, sistemazione delle aree esterne mediante asfaltatura dei viali carrai e definizione delle aree a verde, spostamento della erra della collinetta a verde all'interno dell'area di proprietà o in altro luogo, completamento degli impianti idrotermosanitari ed elettrici)
22 Ottobre 2008	denuncia di inizio attività n. 27/D/2008, n. 3283 di protocollo – realizzazione di nuovo piano ammezzato all'interno del fabbricato da destinare ad uso terziario
14 Luglio 2009	denuncia di inizio attività n. 21/D/2009, n. 1935 di protocollo – variante alla DIA n. 3283/2008
05 Febbraio 2025	attestazione di agibilità – domanda presentata il 14.07.2009 al n. 1938 di protocollo

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per la mancata autorizzazione del locale caldaia e dei due soppalchi.

Si rende necessario procedere all'ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria, oppure va ripristinata la situazione ad oggi autorizzata.

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

### Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – non è emersa la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica.

### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	industriale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone
stato di fatto:	buono
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 450,00
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

## 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.

Pianico è un comune che conta poco più di 1.450 abitanti, situato al termine della Val Borlezza, distante circa 40 km. a nord – est rispetto al capoluogo di provincia, Bergamo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, simili a quella oggetto di stima, è pari a circa €/mq. 450,00.

Il quadro complessivo dei prezzi degli immobili produttivi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a – 4,75%.

## Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- contesto esclusivamente produttivo
- buono stato di conservazione e manutenzione generale
- doppio accesso da due strade comunali e pertanto possibilità di frazionamento
- buona altezza interna delle due campate produttive – 8,50 metri
- buona proporzione tra la superficie produttiva e la zona uffici e servizi

fattori negativi

- necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnico – urbanistica, mediante ottenimento di sanatoria e successiva variazione catastale
- presenza di locale produttivo al piano seminterrato, di altra proprietà, attualmente al rustico e in stato di semiabbandono

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta con tempi medio – lunghi 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 produttiva 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 terzo rapporto sul mercato immobiliare Nomisma per l'anno 2025, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:500;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a – 4,75%, 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	Privati	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio	---	Tecnocasa	
Comune	Pianico (Bg)	Endine Gaiano (Bg)	Pianico (Bg)
Indirizzo	Via Broli s.n.	Via Tonale e della Mendola n. 60	Via Broli nn. 27/29
Zona	Periferica	Semicentrale	Periferica
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile	Da completare	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 1.550.000,00	€ 1.290.000,00	---
Data (mesi)	2	5	0
Livello di piano (n)	-1	0	0
Superficie principale (mq.)	4.158,00	3.134,00	1.997,00
Superfici secondarie (mq.)			
Zona uffici	120%		466,00
Area scoperta	5%		584,00
Stato di manutenzione edificio	7	8	8
Stato di manutenzione interna	7	8	8
Superficie commerciale (mq.)	4.158,00	3.134,00	2.585,40

**Assunzioni**

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-4,75%
i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 450,00
Prezzo area esterna €/mq.	€ 22,50
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 350,00
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)	€ 1.550.000,00	€ 1.290.000,00
Data (mesi)	€ 6.135,42	€ 5.106,25
Livello di piano	€ 15.500,00	€ 12.900,00
Superficie principale (mq.)	€ 372,78	€ 372,78
Superficie esterna (mq.)	€ 22,50	€ 22,50
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 9.048,00	€ 9.048,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 81.440,00	€ 81.440,00

**Tabella degli aggiustamenti**

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 1.550.000,00	€ 1.290.000,00
Data (mesi)	-€ 12.270,83	-€ 25.531,25
Livello di piano	€ 15.500,00	
Superficie principale (mq.)	-€ 586.226,55	-€ 204.504,57
Superficie esterna (mq.)	€ 13.140,00	€ 13.140,00
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 9.048,00	
Stato di manutenzione interna (€)	€ 81.440,00	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 1.070.630,62</b>	<b>€ 1.073.104,18</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%
<b>Valore dell'immobile campione</b>		<b>€ 1.072.000</b>
<b>Divergenza percentuale (%)</b>		0,23%
<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>		€ 414,64
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-7,86%

### Valore di mercato

Preciso che il valore sotto riportato comprende anche l'incidenza dei due carroponi installati nella campate del capannone; sono stati forniti della società e hanno una portata di 5 e 10 tonnellate.

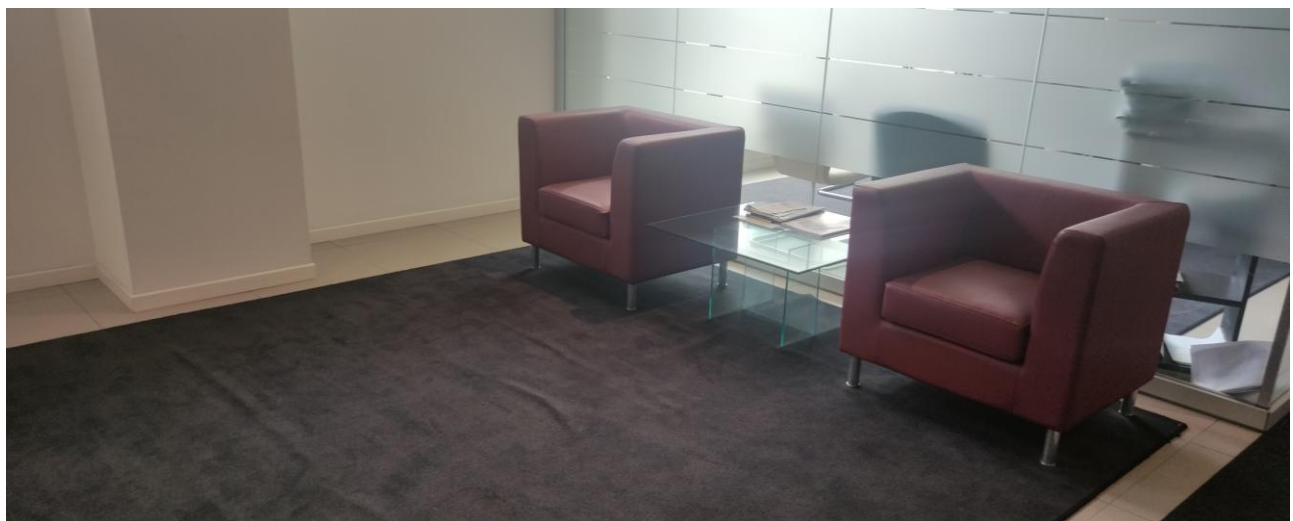
destinazione	superficie virtuale mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
porzione di capannone industriale dotata di zona uffici e area scoperta	2.585,00	415,00	1.072.775,00
<b>valore di mercato</b>			<b>1.073.000,00</b>

### Valore di liquidazione

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 di alienare in tempi brevi la proprietà, tenuto conto delle difformità catastali e tecnico – urbanistiche da sanare, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
porzione di capannone industriale dotata di zona uffici e area scoperta	1.073.000,00	- 20%	858.400,00
<b>valore di liquidazione</b>			<b>858.000,00</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)

02 Gennaio 2026

il valutatore  
**geometra Nadia Lorenzi**

