



Rapporto di Valutazione

oggetto

appartamento posto in Comune di Urago d'Oglio (Bs), Via Antonio Stradivari n. 14

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

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
cronistoria della titolarità	pagina 09
sentenza di liquidazione giudiziale	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 10
convenzione	pagina 11
servitù	pagina 11
stato di possesso	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 12
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13
concetti di stima	pagina 14

Segue ...

... continua

giudizio di commerciabilità	pagina 14
indagine di mercato	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 18
valore di liquidazione giudiziale	pagina 18
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 19



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	05 Agosto 2024
data sopralluogo	16 Ottobre 2024
data valutazione	29 Gennaio 2025

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	n. 86/2024 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 135/2024 pubblicata in data 05 Luglio 2024, repertorio n. 154/2024 del 05 Luglio 2024
giudice delegato	dr.ssa Maria Magri
curatore	dr. Alberto Arzuffi

Estremi della società

denominazione	Consult Commerciale S.r.l.
sede legale	Bergamo, Via Jacopo Palma il Vecchio n. 157
codice fiscale	0110000099
partita I.V.A.	
numero REA	BG – 461847
amministratore unico

Localizzazione dei beni

provincia	Brescia
indirizzo	Comune di Urago d'Oglio, Via Antonio Stradivari n. 14

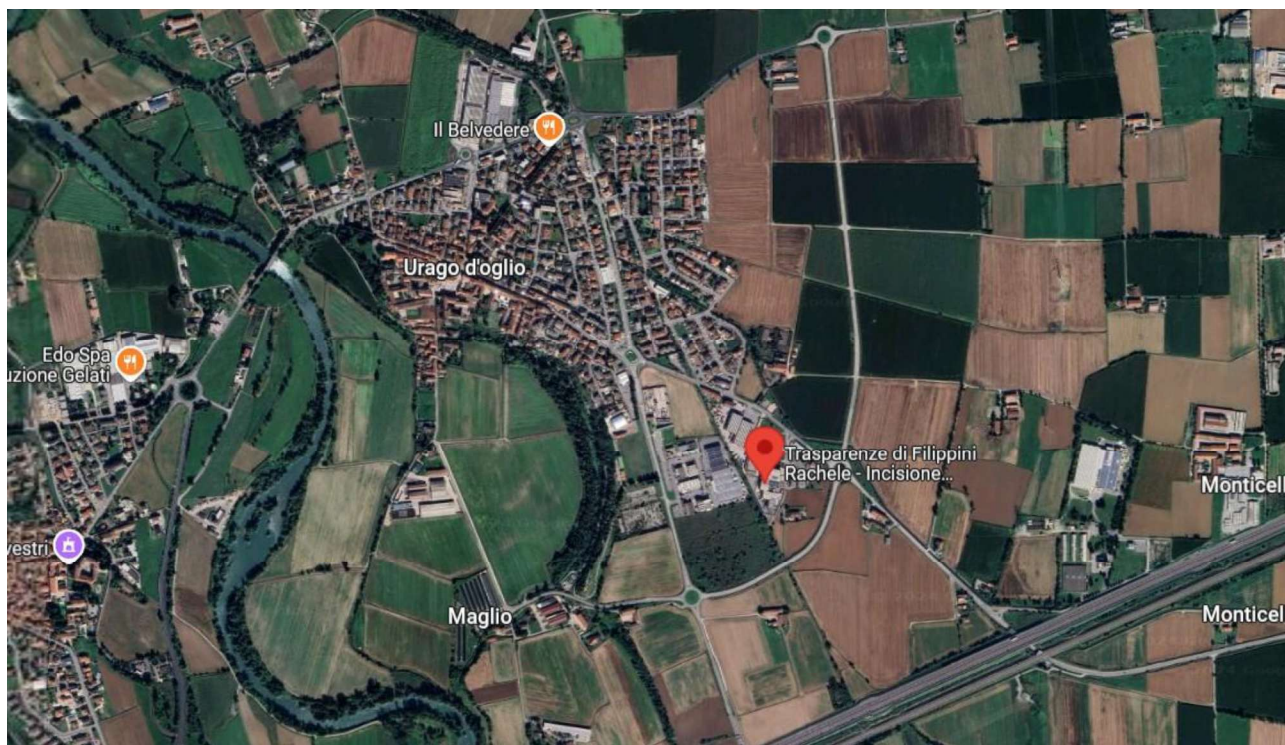
Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un appartamento posto in Comune di Urago d'Oglio (Bs), Via Antonio Stradivari n. 14, di proprietà della società Consult Commerciale 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:

- sopralluogo 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 subalterni, della planimetria catastale e della 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 Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Consult Commerciale, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 03 Dicembre 2024
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Urago d'Oglio (Bs), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica per l'individuazione delle eventuali difformità
- determinazione delle superfici commerciali sulla base della planimetria catastale in scala 1:200
- 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.

Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente artigianale
distanza	<ul style="list-style-type: none">▪ 1,3 km. dal centro di Urago d'Oglio▪ 32 km. circa dal capoluogo di Provincia, Brescia
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite le strade provinciali n. 11 e n. 469, l'autostrada A35 dal casello di Chiari distante 5 km., nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato▪ discreta presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare a carattere artigianale, posto a sud rispetto al centro abitato.

L'abitazione visitata, posta al primo piano, si compone di soggiorno con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno notte, camera da letto con cabina armadio, bagno, loggia prospettante in lato ovest.

Dal soggiorno si accede al piano secondo sottotetto, occupato da un soppalco con diversi locali mansardati e non abitabili; preciso che rispetto alla planimetria e alle tavole di progetto nelle due intercapedine sono stati ricavati un bagno e una camera da letto con cabina armadio.

L'accesso all'abitazione avviene da un vano scala esclusivo, in corpo esterno, collegato alla strada pubblica tramite il cortile in comune con la porzione di capannone artigianale di cui prima ne era pertinenza.

Come indicato nell'atto di acquisto, l'unità immobiliare è dotata di impianto fotovoltaico della potenza pari 4,14 kW, installato sulla copertura dell'edificio.

Riporto di seguito i dati relativi a questo impianto:

- numero contratto GSE: SSP00156433
- codice convenzione: I02E28474107 sottoscritta in data 16 Dicembre 2011
- codice POD IT001E155323701
- codice UP: UPN _0215763_01
- codice Censimp GAUDI: IM_0215763

Dati metrici

Le superfici sono state dedotte dalla planimetria catastale in scala 1:200 e dalle tavole di progetto in scala 1:100.
Preciso di non avere considerato nella consistenza del piano sottotetto gli attuali locali ad uso camera da letto e bagno, in quanto non sono autorizzati e non sono sanabili.

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale mq.
appartamento	95,00	1,00	95,00
ripostiglio	14,00	0,75	10,50
loggia	9,00	0,30	2,70
soppalco	8,00	0,30	2,40
ripostiglio nel sottotetto	20,00	0,50	10,00
superficie virtuale Sv			121,00

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici			diritti e oneri reali			quota				
01	Consult Commerciale S.r.l.			proprietà			1/1				
comune:	Urago d'Oglio (Bg)			data visura:			28 Luglio 2024				
indirizzo:	Via Castelvovati										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	NCT	15	152	15	---	A/3	4	1 - 2	vani 5,5	mq. 136	238,60

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, fatta eccezione per le due intercapedini poste al piano secondo – sottotetto in quanto attualmente si presentano come bagno e camera da letto con cabina armadio.

Considerata l'impossibilità di ottenere la sanatoria per questi locali, camera da letto con cabina armadio e bagno, ritengo che si debba ripristinare lo stato autorizzato. Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.

Preciso che l'impianto fotovoltaico non necessita di accatastamento in quanto lo stesso rientra nella soglia di 4,51 kW, come da circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 19 Dicembre 2013.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Consult Commerciale e per mappale n. 152/15, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 03 Dicembre 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Consult Commerciale S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore

contro

titolo

compravendita in data 14 Novembre 2012, repertorio e raccolta nn. 53665/15993 del notaio di Soncino (Cr)

registrazione

Soresina (Cr), il 15 Novembre 2012 al n. 2806 Serie 1T

trascrizione

Brescia, in data 21 Novembre 2012 ai nn. 40127/26847

secondo titolo

a favore

contro

titolo

compravendita in data 28 Agosto 2020, repertorio e raccolta nn. 71049/27673 a rogito del notaio di Soncino (Cr)

trascrizione

Brescia, in data 01 Settembre 2020 ai nn. 31825/20716

terzo titolo

a favore

Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo

contro

titolo

compravendita in data 26 Gennaio 2023, repertorio e raccolta nn. 171332/79590 a rogito del notaio di Bergamo

trascrizione

Brescia, in data 23 Febbraio 2023 ai nn. 7470/4998

Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore	massa dei creditori della Consult Commerciale S.r.l. in liquidazione giudiziale
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale n. 135/154 emessa dal Tribunale di Bergamo in data 05 Luglio 2024
trascrizione	Brescia, in data 06 Agosto 2024 ai nn. 36833/25963

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Consult Commerciale e per mappale n. 152/15, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 03 Dicembre 2024, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

primo titolo

a favore	-
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 09 Giugno 2023, repertorio n. 7199 emesso dal Tribunale di Brescia
iscrizione	Brescia, in data 12 Luglio 2023 ai nn. 31088/4960
somme	capitale.....: € 113.913,00 iscritta.....: € 130.000,00

secondo titolo

a favore	-
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
titolo	atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili in data 04 Agosto 2023, repertorio n. 6940 emesso dalla Corte d'Appello di Brescia
trascrizione	Brescia, in data 11 Settembre 2023 ai nn. 39717/27609
somme	credito.....: € 117.674,96 oltre IVA, interessi, imposta di registro, spese e competenze successive

Convenzione

a favore	Comune di Urago d'Oglio (Bs)
contro	-----
titolo	convenzione urbanistica per piano di lottizzazione in data 07 Marzo 2002, repertorio e raccolta nn. 52528/11253 del notaio [redacted] di Orzinuovi (Bs)
registrazione	Brescia 2, il 21 Marzo 2002 al n. 1705 Serie 1
trascrizione	Brescia, in data 26 Marzo 2002 ai nn. 13081/8244

Servitù

Dall'analisi dell'atto di provenienza del 26 Gennaio 2023, emerge che il bene immobile oggetto della presente valutazione è interessato dalla seguenti servitù:

- servitù di metanodotto in data 04 e 07 Marzo 1974, repertori nn. 21878–21965 del notaio Durante, registrata a Chiari (Bs) il 13 Marzo 1974 al n. 1468 Volume 2, trascritta a Brescia in data 21 Marzo 1974 ai nn. 6172/4943;
- servitù richiamate nell'atto in data 14 Novembre 2012, repertorio e raccolta nn. 53665/15993 del notaio [redacted] di Soncino (Cr), registrato a Soresina il 15 Novembre 2012 al n. 2806 Serie 1T, trascritto a Brescia, in data 21 Novembre 2012 ai nn. 40127/26847.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il bene immobile è occupato dai signori [redacted] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 10 Febbraio 2023.

Tale contratto ha una durata di quattro anni, dal 10.02.2023 al 09.02.2027, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni.

Il contratto è stato registrato a Chiari in data 14 Febbraio 2023 al n. 852 Seriate 3T.

Il canone annuo è pari a € 3.120,00 da pagarsi in rate mensili da € 260,00; è previsto l'aggiornamento del canone nella misura pari al 75% ISTAT.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione fornita dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Urago d'Oglio (Bs) in data 30 Ottobre 2024, è emerso che il bene immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

30 Maggio 2002	concessione onerosa n. 2000/02, n. 2172 di protocollo – costruzione di nuovi capannoni in area artigianale
15 Luglio 2002	comunicazione di inizio lavori n. 3325 di protocollo
07 Marzo 2003	denuncia di inizio attività edilizia n. 1248 di protocollo – variante alla CE 2000/02 per variazioni distributive interne, modifica aperture, modiche scale esterne e modifica soppalchi
03 Febbraio 2004	permesso di costruire gratuito n. PC-5-2003, n. 631 di protocollo – trasformazione dell'attuale soppalco in alloggio per il custode
15 Marzo 2004	comunicazione di inizio lavori n. 1635 di protocollo
29 Agosto 2006	denuncia di inizio attività edilizia n. 52/2006, n. 5086 di protocollo – variante al Pdc 5/2004 per formazione nuovo soppalco magazzino
27 Dicembre 2006	certificato di agibilità n. 7607 di protocollo – formazione nuovo soppalco

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica, fatta eccezione per quanto segue:

- diversa posizione del tavolato divisorio tra il soppalco e il ripostiglio al piano secondo, in corrispondenza della porta di accesso, in quanto è rappresentato con una linea diritta, quando invece è una linea spezzata per la presenza di una risega. Si rende pertanto necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, previo versamento di una sanzione;
- le due intercapedini poste al piano secondo – sottotetto sono attualmente adibite a bagno e camera da letto con cabina armadio, anche se nel progetto erano indicati come locali murati e non accessibili. Considerata l'impossibilità di ottenere la sanatoria per questi locali, bagno e camera da letto con cabina armadio, ritengo che si debba ripristinare lo stato autorizzato.

Ribadisco che l'incarico non prevedeva il rilievo 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. 1.100,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

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



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, Brescia, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- buono stato di conservazione e manutenzione
- accesso pedonale autonomo da scala in corpo esterno

fattori negativi

- **necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnico – urbanistica**
- immobile in zona periferica ed esclusivamente artigianale.
- l'abitazione doveva essere pertinenziale al capannone sottostante
- assenza di locali accessori quali cantina / solaio
- assenza di box / posto auto
- accesso dal cortile in comune con il capannone sottostante
- 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.

Urago d'Oglio è un comune che conta poco meno di 3.800 abitanti, situato nella pianura bresciana occidentale, distante circa 32 km. a sud dal capoluogo orobico, Bergamo.

Il bene immobile si trova a sud del territorio comunale, nella zona esclusivamente produttiva.

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 € 1.100,00.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi delle unità abitative hanno fatto registrare un aumento pari a 6,77%.

Andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali



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 quella 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 – quarto 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 della planimetria catastale in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 6,77%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Preciso che il valore sotto determinato comprende anche l'impianto fotovoltaico a servizio dell'unità abitativa, installato sulla copertura dell'edificio.



Liquidazione Giudiziale n. 86/2024 R.G.
Consult Commerciale S.r.l.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Prezzo e caratteristica		Tabella dei dati immobiliari		Assunzioni	
Fonte di mercato	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	Immobilibile di confronto A	Immobilibile di confronto B
Nominativo / repertorio	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	Immobile oggetto di stima		
Comune	Urago d'Oglio	Urago d'Oglio	Urago d'Oglio		
Indirizzo	raggio 500 mt.	Via Conti Albani	Via Stradivari n. 14		
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Periferica		
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale		
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento		
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato		
Prezzo di mercato (euro)	€ 140.000,00	€ 138.000,00	---	€ 140.000,00	€ 138.000,00
Data (mesi)	0	0	0	-€ 789,83	-€ 778,55
Livello di piano (n)	0	2	1	€ 1.400,00	€ 1.380,00
Superficie principale (mq.)	92,00	94,00	95,00	€ 1.157,02	€ 1.157,02
Superfici secondarie (mq.)				€ 110,00	€ 110,00
Ripostiglio	75%		14,00	€ 844,00	€ 844,00
Loggia	30%	14,00	9,00	€ 7.597,00	€ 7.597,00
Soppalco	30%		8,00		
Ripostiglio nel sottotetto	50%		20,00		
Box auto	50%	26,00			
Area scoperta	10%	160,00			
Locale cantina	25%				
Stato di manutenzione edificio	7	9	8		
Stato di manutenzione interna	7	9	8		
Superficie commerciale (mq.)	121,00	110,70	120,60		
				Prezzo corretto	€ 131.778,19
				Peso comparabile (%)	50%
				Valore dell'immobile campione	€ 136.000
				Divergenza percentuale (%)	5,96%
				Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€ 1.127,69
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	2,52%

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi - Consulting & Solution

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
appartamento	121,00	1.100,00	133.100,00
valore venale di mercato			133.000,00

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	133.000,00	- 20%	106.400,00
valore di liquidazione			106.000,00



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) 29 Gennaio 2025

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

