



Rapporto di Valutazione

oggetto

appartamento dotato di locale cantina e box auto, posto in
Comune di Pontirolo Nuovo (Bg), Viale Piemonte n. 50

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

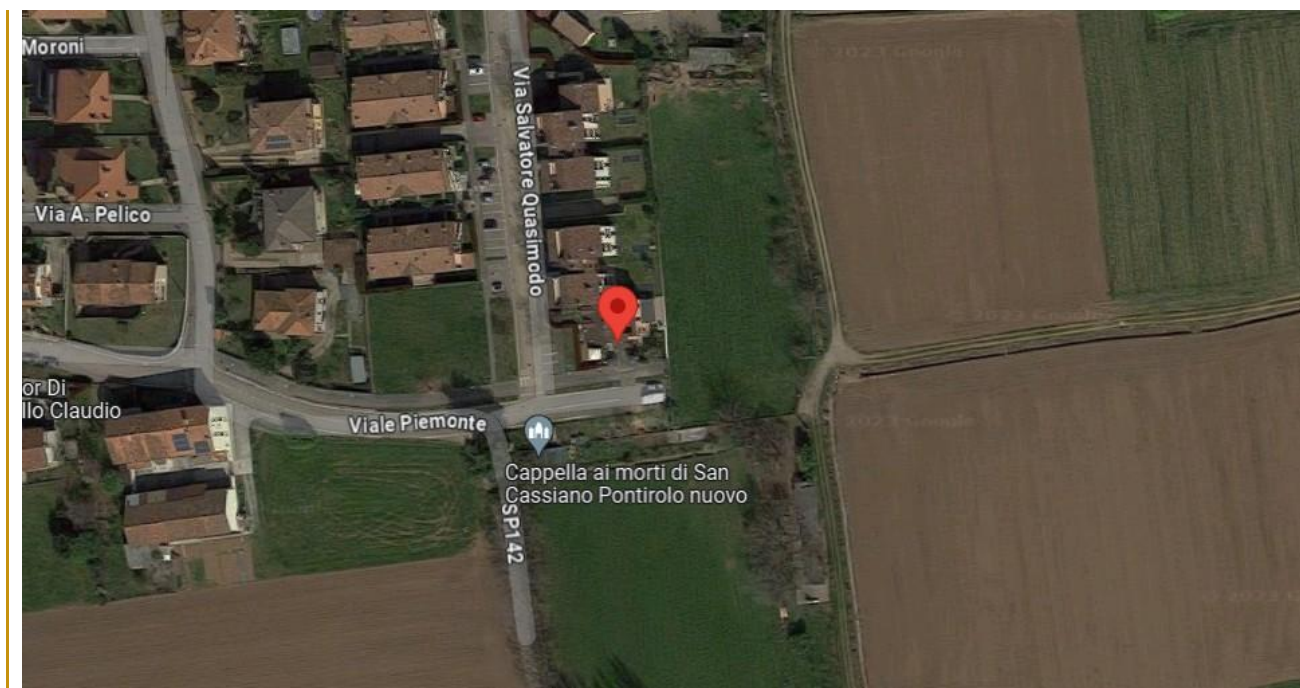
Indice del Rapporto di Valutazione

| | |
|--|-----------|
| estremi del rapporto di valutazione | pagina 04 |
| estremi della procedura | pagina 04 |
| estremi della società | pagina 04 |
| estremi dei soci | 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 |
| caratteristiche costruttive e impianti | pagina 08 |
| identificazione Catasto Fabbricati | pagina 09 |
| dati metrici | pagina 09 |
| cronistoria della titolarità | pagina 10 |
| formalità pregiudizievoli | pagina 11 |
| servitù | pagina 11 |
| sentenza di liquidazione giudiziale | pagina 11 |
| stato di possesso | pagina 12 |
| titoli abilitativi | pagina 12 |
| certificazione energetica | pagina 12 |
| analisi del mercato immobiliare di riferimento | pagina 13 |

Segue ...

... continua

| | |
|--|-----------|
| caratteri della domanda e dell'offerta | pagina 13 |
| indagine di mercato | pagina 14 |
| giudizio di commerciabilità | pagina 14 |
| concetti di stima | pagina 15 |
| metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario | pagina 16 |
| prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato | pagina 17 |
| valore di mercato | pagina 18 |
| usufrutto e nuda proprietà | pagina 18 |
| valore di liquidazione a stock | pagina 18 |
| standard e assunzioni del rapporto di valutazione | pagina 19 |



Estremi del rapporto di valutazione

| | |
|------------------|------------------|
| data incarico | 12 Ottobre 2023 |
| data sopralluogo | 02 Dicembre 2023 |
| data valutazione | 22 Dicembre 2023 |

Estremi della procedura

| | |
|-------------------------|--|
| liquidazione giudiziale | n. 113/2023 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 184/2023 pubblicata in data 22 Settembre 2023, repertorio n. 225/2023 del 22 Settembre 2023 |
| giudice delegato | dr.ssa Angela Randazzo |
| curatore | rag. Mario Berlanda |

Estremi della società

| | |
|-----------------------|---|
| denominazione | Bastardi Domenico e C. S.n.c. |
| sede legale | Canonica d'Adda (Bg), Via dell'artigianato n. 4/A |
| codice fiscale | 01635340167 |
| partita I.V.A. | 01635340167 |
| numero REA | BG – 223620 |
| socia amministratrice | Bastardi Teresa Adele |

Estremi dei soci

| | |
|------------|---|
| nominativi | <ul style="list-style-type: none">▪ Bastardi Teresa Adele cf BSTTSD57L56B618Q nata a Canonica d'Adda (Bg) il 16 Luglio 1957▪ Bastardi Stefano cf BSTSFN55B20L858V nato a Vieste (Fg) il 20 Febbraio 1955 |
|------------|---|

Localizzazione dei beni

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| provincia | Bergamo |
| indirizzo | Pontirolo Nuovo, Viale Piemonte n. 50 |

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativa ad un appartamento dotato di locale cantina e box auto, posto in Comune di Pontirolo Nuovo (Bg), Viale Piemonte n. 50.

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 della nuda proprietà e del diritto di usufrutto
- determinazione del valore di liquidazione fallimentare a stock

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 mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e delle relative visure storiche
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 20 Ottobre 2023
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pontirolo Nuovo (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali
- 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 della nuda proprietà e del diritto di usufrutto
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.

Caratteristiche di zona e collegamenti

| | |
|--|--|
| posizione | semicentrale |
| caratteristiche di zona | esclusivamente residenziale |
| distanza | 21 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo |
| collegamenti | con i principali centri d'interesse della zona tramite le strade provinciali nn. 122 e 255, la rete autostradale A4 Milano – Venezia al casello di Trezzo sull'Adda distante circa 9 km., nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane |
| viabilità | buona |
| infrastrutture e presenza di parcheggi | <ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità presenti nel centro abitato▪ buona presenza di parcheggi pubblici |

Descrizione

Trattasi di un appartamento dotato di locale cantina e box auto, facente parte di un edificio residenziale di maggiori dimensioni situato a poca distanza dal centro abitato di Pontirolo Nuovo (Bg).

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

- **mappale n. 6427/19**, appartamento posto al secondo piano – sottotetto, composto da ingresso – soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui con spazio ripostiglio, bagno, lavanderia / wc e un terrazzo in lato est.

Di pertinenza dell'abitazione, al piano interrato, è presente un locale cantina;

- **mappale n. 6427/27**, box auto di tipologia doppia in lunghezza, posto al piano interrato ed avente accesso dal corsello carraio comune.

L'accesso all'abitazione avviene tramite il vano scala comune, privo di ascensore.

L'accesso all'edificio di maggiori dimensioni avviene direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale e uno carrabile, entrambi comuni.

Caratteristiche costruttive e impianti

| | |
|----------------------------------|--|
| struttura e copertura | <ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura tradizionale in cemento armato con pilastri e travi ▪ solaio in laterocemento ▪ tetto a falde in legno con soprastante manto di tegole |
| tramezzature | laterizio |
| impianti | <ul style="list-style-type: none"> ▪ impianti idrico sanitario ed elettrico di tipologia civile ▪ impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio ▪ impianto di aria condizionata con tre split interni nelle due camere da letto e in soggiorno ▪ impianto di videocitofono ▪ impianto di allarme, non funzionante |
| pavimenti e rivestimenti interni | <ul style="list-style-type: none"> ▪ pavimenti in resina ▪ rivestimenti in ceramica |
| rivestimenti esterni | intonaco al civile tinteggiato |
| serramenti esterni ed interni | <ul style="list-style-type: none"> ▪ serramenti esterni in legno con vetro doppio e griglie in alluminio ▪ serramenti esterni del bagno e della lavanderia in alluminio con vetro satinato ▪ porte interne in legno tamburato |



Identificazione Catasto Fabbricati

| numero | dati anagrafici | | | | diritti e oneri reali | | | | quota | | | |
|---|----------------------|--------|------------|------|-----------------------|-----------|--------|--------|-----------------|----------------------|-----------|--|
| 01 | [REDACTED] | | | | nuda proprietà | | | | 1/1 | | | |
| 02 | [REDACTED] | | | | usufrutto | | | | 1/1 | | | |
| comune: | Pontirolo Nuovo (Bg) | | | | data visura: | | | | 26 Ottobre 2023 | | | |
| n. | dati identificativi | | | | dati di classamento | | | | | | | |
| | sezione urbana | foglio | particella | sub. | zona | categoria | classe | piano | consistenza | superficie catastale | rendita € | |
| indirizzo: Viale Piemonte s.n. | | | | | | | | | | | | |
| 01 | --- | 14 | 6427 | 19 | --- | A/2 | 2 | S1 - 2 | vani 5,5 | mq. 104 | 426,08 | |
| indirizzo: Via Salvatore Quasimodo s.n. | | | | | | | | | | | | |
| 02 | --- | 14 | 6427 | 27 | --- | C/6 | 2 | S1 | mq. 27 | mq. 29 | 51,59 | |

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 dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per quanto segue:

- **mappale n. 6427/19:** in loco non è presente il tavolato divisorio tra il soggiorno e il disimpegno notte, come pure il tavolato interno nel locale lavanderia / wc.; non è rappresentato il maggior spessore del tavolato interno in corrispondenza del wc nel locale lavanderia.

Lo spazio ad uso ripostiglio ricavato nella camera da letto non è delimitato da alcun tavolato e porta d'accesso;

- **mappale n. 6427/27:** in loco sono presenti tre pilastri all'interno del box auto, anziché i due rappresentati nella scheda catastale.

Il divisorio interno tra il soggiorno e il disimpegno notte deve essere realizzato, ai fini di rispettare le normative igienico – sanitarie; per le restanti difformità si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo.

Dati metrici

| destinazione | superficie effettiva lorda SEL mq. | coefficiente di ragguaglio | superficie virtuale mq. |
|----------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| appartamento | 98,00 | 1,00 | 98,00 |
| terrazzo | 11,00 | 0,30 | 3,30 |
| locale cantina | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| box auto | 29,00 | 0,40 | 11,60 |

superficie virtuale arrotondata

114,00

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 20 Ottobre 2023, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione, per la nuda proprietà appartiene [REDACTED] e per il diritto di usufrutto [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

titolo

compravendita in data 09 Marzo 2005, repertorio e raccolta nn. 60333/11561 del notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda (Mi)

trascrizione

Bergamo, in data 12 Marzo 2005 ai nn. 12685/8586

Con tale titolo [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

secondo titolo

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

titolo

vendita in data 25 Giugno 2014, repertorio e raccolta nn. 4940/3280 a rogito del notaio Stefano Finardi di Treviglio (Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 03 Luglio 2014 ai nn. 24471/17810

Con tale titolo [REDACTED] ha venduto la nuda proprietà, riservandosi il diritto di usufrutto, del bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 20 Ottobre 2023, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione insiste la seguente formalità pregiudizievole trascritta:

| | |
|------------|--|
| a favore | [REDACTED] |
| contro | <ul style="list-style-type: none">▪ [REDACTED] debitore ipotecario per la nuda proprietà▪ [REDACTED] terzo datore d'ipoteca per il diritto di usufrutto |
| titolo | ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo in data 25 Giugno 2014, repertorio e raccolta nn. 4941/3281 del notaio Finardi Stefano di Treviglio (Bg) |
| iscrizione | Bergamo, in data 03 Luglio 2014 ai nn. 24472/3939 |
| somme | capitale: € 150.000,00 iscritta.....: € 225.000,00 |
| durata | anni 25 |

Tale formalità grava sul bene oggetto del presente rapporto di valutazione.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo [REDACTED] e al codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 20 Ottobre 2023, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non insistono servitù trascritte fatta eccezione per la servitù di elettrodotto richiamata nell'atto di vendita del 25 Giugno 2014.

Sentenza di liquidazione giudiziale

| | |
|--------------|---|
| a favore | massa dei creditori della liquidazione giudiziale di Bastardi Domenico E C. S.n.c. |
| contro | [REDACTED] |
| titolo | atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 22 Settembre 2023, repertorio n. 184/225 |
| trascrizione | Bergamo, in data 23 Novembre 2023 ai nn. 64413/44214 |

Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è occupato [REDACTED] in qualità di usufruttuaria.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pontirolo Nuovo (Bg), eseguito in data 04 Dicembre 2023, è emerso che il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

| | |
|------------------|---|
| 02 Maggio 2003 | concessione edilizia con contributo n. 2170/02 reg. costr., n. 3177 di protocollo generale – costruzione di un nuovo edificio plurifamiliare nel P.A. 11 ad uso residenziale |
| 29 Maggio 2003 | comunicazione di inizio lavori n. 4450 di protocollo |
| 20 Maggio 2004 | denuncia di inizio attività n. 34/04, n. 4755 protocollo – variante al progetto di cui alla CE n. 2170/02 con recupero ad uso abitativo di parte dei sottotetti ai sensi della L.R. 15/96 |
| 12 Novembre 2004 | denuncia di inizio attività n. 93/04, n. 9965 protocollo – variante finale al progetto di cui alla CE n. 2170/02 e successiva DIA 4755/2004 |
| 17 Febbraio 2005 | richiesta di abitabilità n. 1402 protocollo, comprensiva del certificato di collaudo e delle dichiarazioni di conformità degli impianti. |

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico,

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 – ARIA S.p.A. è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 16172-000040/14, redatto in data 23 Maggio 2014 a firma del certificatore Massimiliano Poletti, valido sino al 23 Maggio 2024.

Classe energetica F con indice EP_H , 160,88 kWh/m2anno.

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: | buono |
| dimensioni: | medie |
| forma di mercato: | oligopolio |
| livello di prezzo unitario €/mq.: | €/mq. 1.500,00 |
| fase del mercato immobiliare: | stabile |

Caratteri della domanda e dell'offerta

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

Indagine di mercato

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

Pontirolo Nuovo è un comune che conta circa 4.900 abitanti, situato nella media pianura bergamasca, distante circa 21 km. a sud – ovest del capoluogo di provincia, Bergamo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario degli appartamenti in vendita, simili a quella oggetto di stima, è pari a circa €/mq. 1.500,00.

Il quadro complessivo dei prezzi degli appartamenti mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato un aumento pari al 5,71%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione semicentrale
- strada di accesso a fondo chiuso e pertanto viabilità limitata ai residenti della zona
- abitazione in buono stato di conservazione e manutenzione

fattori negativi

- necessità di regolarizzare la posizione catastale, mediante presentazione di variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo
- necessità di realizzare il tavolato divisorio interno tra il soggiorno e il disimpegno notte
- necessità di delimitare lo spazio ripostiglio con la camera da letto
- altezza interna limitata in quanto si tratta di un appartamento mansardato (altezza massima metri 3,71 – altezza minima da metri 1,50)
- abitazione al secondo piano, privo di accesso con ascensore
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità abitative proposte in vendita

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

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

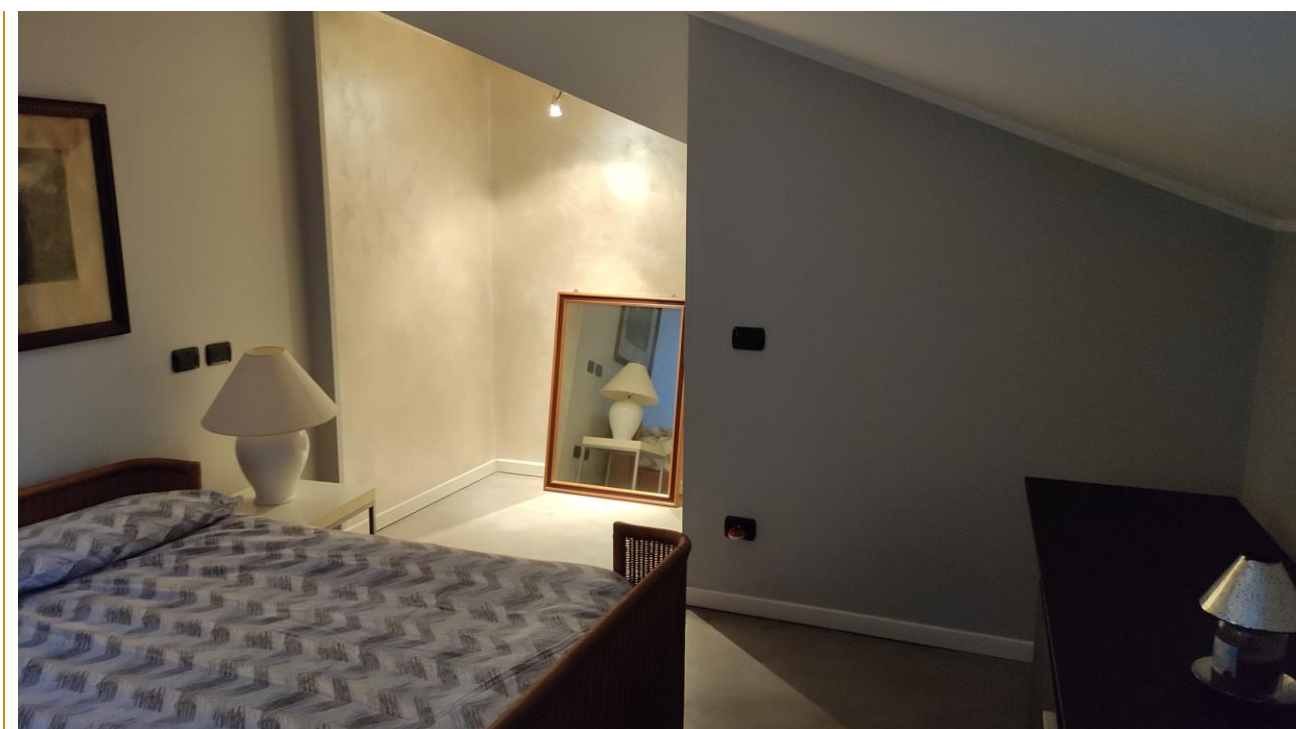
➤ Considerazioni generali:

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia residenziale della zona nella quale è inserita

➤ Fattori tecnici:

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

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



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a 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 – primo semestre 2023, 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 delle planimetrie catastali in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 5,71%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

| Tabella dei dati immobiliari | | | | | Assunzioni | | |
|--------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------|
| Prezzo e caratteristica | | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile oggetto di stima | | | |
| Fonte di mercato | | Agenzia immobiliare | Agenzia immobiliare | | s=saggio annuale di variazione dei prezzi | 5,71% | |
| Nominativo / repertorio | | IP Immobiliare | | | i= incremento valore per livello di piano | 1,00% | |
| Comune | | Pontirolo Nuovo | Pontirolo Nuovo | Pontirolo Nuovo | Prezzo medio di mercato €/mq. | € | 1.350,00 |
| Indirizzo | | Via Liguria | raggio 500 mt. | Viale Piemonte n. 50 | Prezzo area esterna €/mq. | € | - |
| Zona | | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Costo di ricostruzione a nuovo €/mq. | € | 900,00 |
| Destinazione | | Residenziale | Residenziale | Residenziale | Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio | condominio >10 u.i | |
| Tipologia edilizia | | Appartamento | Appartamento | Appartamento | Criterio di misurazione | Superficie Effettiva Lorda | |
| Stato dell'immobile | | Usato | Usato | Usato | Tabella dei prezzi marginali | | |
| Prezzo di mercato (euro) | | € 157.000,00 | € 145.000,00 | --- | Immobile di confronto A | | Immobile di confronto B |
| Data (mesi) | | 0 | 0 | 0 | Prezzo di mercato (euro) | € 157.000,00 | € 145.000,00 |
| Livello di piano (n) | | 2 | 0 | 2 | Data (mesi) | -€ 747,06 | -€ 689,96 |
| Superficie principale (mq.) | | 110,00 | 106,00 | 98,00 | Livello di piano | € 1.570,00 | € 1.450,00 |
| Superfici secondarie (mq.) | | | | | Superficie principale (mq.) | € 1.248,92 | € 1.248,92 |
| Balcone | 30% | 10,00 | 5,00 | 11,00 | Superficie esterna (mq.) | € - | € - |
| Locale cantina | 25% | | 4,00 | 6,00 | Stato di manutenzione edificio (€) | € 514,00 | € 514,00 |
| Box auto | 40% | 15,00 | 19,00 | 29,00 | Stato di manutenzione interna (€) | € 9.781,00 | € 9.781,00 |
| | | | | | Tabella degli aggiustamenti | | |
| | | | | | Immobile di confronto A | | Immobile di confronto B |
| | | | | | Prezzo di mercato (euro) | € 157.000,00 | € 145.000,00 |
| | | | | | Data (mesi) | | |
| | | | | | Livello di piano | | € 2.900,00 |
| | | | | | Superficie principale (mq.) | -€ 5.745,05 | -€ 2.123,17 |
| | | | | | Superficie esterna (mq.) | | |
| | | | | | Stato di manutenzione edificio (€) | | € 514,00 |
| | | | | | Stato di manutenzione interna (€) | | € 9.781,00 |
| | | | | | Prezzo corretto | € 151.254,95 | € 156.071,83 |
| | | | | | Peso comparabile (%) | 50% | 50% |
| | | | | | Valore dell'immobile campione | | € 154.000 |
| | | | | | Divergenza percentuale (%) | | 3,18% |
| | | | | | Prezzo medio unitario - stima monoparametrica | € | 1.346,15 |
| | | | | | Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato | | -0,28% |
| Stato di manutenzione edificio | | 8 | 7 | 8 | | | |
| Stato di manutenzione interna | | 8 | 7 | 8 | | | |
| Superficie commerciale (mq.) | | 119,00 | 116,10 | 114,40 | | | |

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 mq. | valore unitario arrotondato €/mq. | valore totale € |
|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| appartamento dotato di locale cantina e box auto | 114,00 | 1.350,00 | 153.900,00 |
| valore di mercato arrotondato | | | 154.000,00 |

Usufrutto e nuda proprietà

Il diritto di usufrutto è in capo [REDACTED] nata il 16 Luglio 1957.

Considerata che la stessa ha 66 anni, il diritto di usufrutto è pari al 50% e la nuda proprietà è pari al 50%.

| destinazione | valore di mercato € | valore nuda proprietà € | valore diritto di usufrutto € |
|---|------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| appartamento dotato di locale cantina e box auto | 154.000,00 | 77.000,00 | 77.000,00 |
| valore diritto di usufrutto | | | 77.000,00 |

Valore di liquidazione a stock

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 il **solo diritto di usufrutto**, la scarsa commerciabilità di tale diritto considerato che è legato all'età dell'usufruttuaria, tenuto conto della necessità di regolarizzazione le difformità catastali e di realizzare un tavolo interno tra il soggiorno e il disimpegno notte, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

| destinazione | valore venale di mercato € | indice di deprezzamento % | valore di liquidazione fallimentare € |
|--|-------------------------------|------------------------------|--|
| diritto di usufrutto appartamento dotato di locale cantina e box auto | 77.000,00 | - 25% | 57.750,00 |
| valore di liquidazione arrotondato | | | 58.000,00 |

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) 22 Dicembre 2023

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

