



Rapporto di Valutazione

oggetto

otto locali cantina posti in Comune di Stezzano (Bg), Via Alessandro Volta nn. 14/16/18

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

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

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 07
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
sentenza di fallimento	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 10
convenzione urbanistica	pagina 11
atto di vincolo	pagina 11
servitù	pagina 12
stato di possesso	pagina 12
dati metrici	pagina 12
titoli abilitativi	pagina 13
spese condominiali	pagina 13

Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 14
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 14
indagine di mercato	pagina 15
giudizio di commerciabilità	pagina 15
concetti di stima	pagina 16
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 17
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 18
valore di mercato	pagina 19
valore di liquidazione a stock	pagina 19
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 20

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 15 Aprile 2022

data sopralluogo 30 Maggio 2022

data valutazione 23 Luglio 2022

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 55/2022 – Tribunale di Bergamo
Sentenza n. 55/2022 pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio
n. 59/2022 del 11 Aprile 2022

giudice delegato dr.ssa Laura De Simone

curatore fallimentare dr. Nicola Ascari

Estremi della società

denominazione I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione

sede legale Comun Nuovo (Bg), Via Torquato Tasso n. 16

codice fiscale 02448220166

partita I.V.A. 02448220166

numero REA BG – 290044

rappresentante dell'impresa [REDACTED] – liquidatore

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Stezzano, Via Alessandro Volta nn. 14/16/18

Oggetto dell'incarico

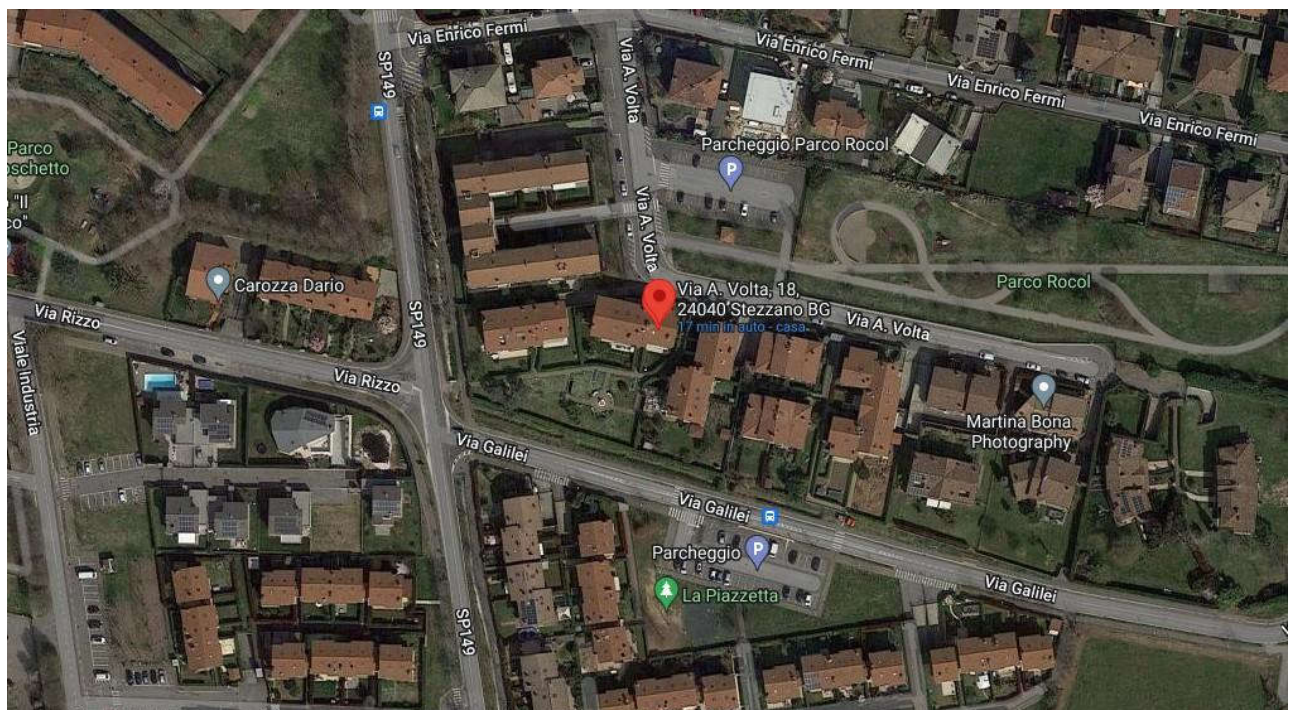
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo a otto locali cantina, facenti parte di un edificio residenziale di maggiori dimensioni, posto in Comune di Stezzano (Bg), Via Alessandro Volta nn. 14/16/18.

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 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 della relativa visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Stezzano (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
- 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 di liquidazione a stock

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico dei locali cantina e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semiperiferica
caratteristiche di zona	esclusivamente residenziale
distanza	8 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
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 extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastrutture primarie e negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato ▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di otto locali cantina, facenti parte di un complesso residenziale di maggiori dimensioni denominato Condominio Le Rose, posto in una zona semiperiferica a sud del centro abitato di Stezzano (Bg).

Le porzioni immobiliari visitate si trovano al piano interrato del complesso residenziale e hanno accesso da due disimpegni dei vani scala comuni.

I locali cantina di cui ai subalterni nn. 33, 34 e 37 si trovano nella scala A, mentre i subalterni nn. 38, 41, 42, 43 e 44 fanno parte della scala B.

L'accesso all'edificio condominiale avviene direttamente dalla via pubblica ai civici nn. 14/16/18 di Via Alessandro Volta.

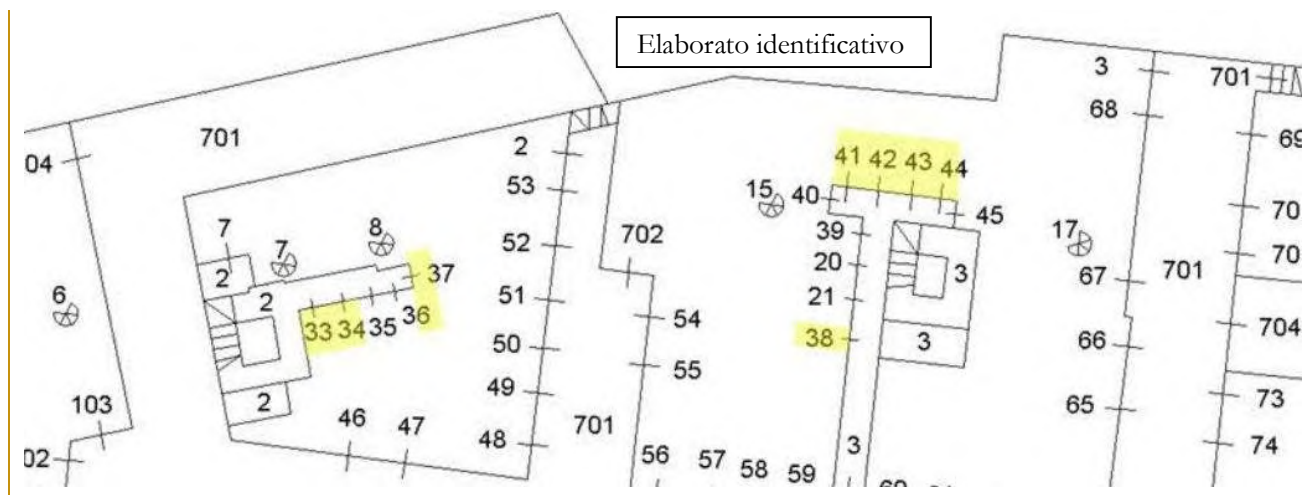
Caratteristiche costruttive e impianti

struttura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura in cemento armato ▪ solaio in predalles
tramezzature	in prismi di calcestruzzo e cemento armato
impianti	elettrico
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti	industriale al quarzo
porte	in alluminio

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici					diritti e oneri reali				quota	
01	Immobiliare I.C.I. S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)					proprietà				1/1	
comune:	Stezzano (Bg)					data visura:				22 Aprile 2022	
indirizzo:	Via Alessandro Volta s.n.										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	11	5267	33	---	C/2	1	S1	mq. 3	mq. 4	7,59
02	---	11	5267	34	---	C/2	1	S1	mq. 3	mq. 4	7,59
03	---	11	5267	37	---	C/2	1	S1	mq. 6	mq. 8	15,18
04	---	11	5267	38	---	C/2	1	S1	mq. 8	mq. 10	20,25
05	---	11	5267	41	---	C/2	1	S1	mq. 6	mq. 8	15,18
06	---	11	5267	42	---	C/2	1	S1	mq. 6	mq. 8	15,18
07	---	11	5267	43	---	C/2	1	S1	mq. 6	mq. 8	15,18
08	---	11	5267	44	---	C/2	1	S1	mq. 6	mq. 8	15,18

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.



Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l., in forza del seguente titolo:

a favore	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
contro	████████████████████
titolo	compravendita in data 21 Febbraio 1997, repertorio n. 16823 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
trascrizione	Bergamo, in data 05 Marzo 1997 ai nn. 7407/5789

Con tale titolo la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. ha acquistato la piena proprietà degli originari mappali nn. 5040 e 5044 che hanno costituito, fra altro, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con verbale di assemblea del 14 Giugno 2018, repertorio e raccolta nn. 57171/22560 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) è stata messa in liquidazione. Tale verbale è stato registrato a Bergamo 1, il 18 Giugno 2018 al n. 23103 Serie 1T.

Sentenza di fallimento

a favore	massa dei creditori del fallimento di I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
contro	società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio n. 59/2022
trascrizione	Bergamo, in data 11 Luglio 2022 ai nn. 41432/27476

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 13 Giugno 1997, repertorio n. 17976 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 16 Giugno 1997 ai nn. 19512/4336
somme	capitale.....: Lire 4.000.000,00 iscritta.....: Lire 12.000.000,00
durata	anni 10

Tale formalità grava sugli originari mappali nn. 5040 e 5044 che hanno costituito, fra altro, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Successivamente, con la domanda di annotazione per restrizione di beni in data 04 Maggio 2015 ai nn. 16763/2410 sono stati svincolati dall'ipoteca i locali cantina di cui all'oggetto.

seconda formalità

a favore	Amco – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	verbale di pignoramento immobili, in data 17 Febbraio 2022 repertorio n. 1406 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 14 Marzo 2022 ai nn. 14097/9156

Tale formalità grava, fra altro, sui mappali oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Convenzione urbanistica

a favore Comune di Stezzano (Bg)

contro

[REDACTED]

titolo

convenzione urbanistica per piano di lottizzazione in data 21 Febbraio 1997, repertorio n. 18486 del notaio Flavio Turconi di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 13 Marzo 1997 ai nn. 8387/6519

Con tale titolo è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per il Piano di lottizzazione denominato Il Roccolo, che comprende gli originari mappali nn. 3829, 3840 e 3569 dai quali derivano, tra altro, i mappali nn. 5040 e 5044.

Atto di vincolo

a favore Comune di Stezzano (Bg)

contro

I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)

titolo

costituzione di vincolo in data 28 Settembre 1998 repertorio n. 22062 in autentica del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 04 Novembre 1998 ai nn. 39046/30307

Con tale titolo è stato costituito un vincolo planivolumetrico per aumento di volumetria e di area coperta, nei limiti consentiti dal Piano di Lottizzazione Il Roccolo, relativamente ai mappali originari nn. 5040 e 5044.



Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che sul bene immobile di maggiori dimensioni, nel quale fanno parte i locali cantina oggetto del presente rapporto di valutazione, insiste la seguente servitù trascritta:

a favore	ENEL S.p.A. con sede in Roma
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 14 Luglio 1998, repertorio n. 121587 in autentica del notaio Peppino Nosari di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 12 Agosto 1998 ai nn. 31353/24500

Tale servitù grava sull'originario mappale n. 5044.

Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è libero da persone e cose.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale arrotondata mq.
mappale n. 5267/33	4,00	0,25	1,00
mappale n. 5267/34	4,00	0,25	1,00
mappale n. 5267/37	8,00	0,25	2,00
mappale n. 5267/38	10,00	0,25	2,50
mappale n. 5267/41	8,00	0,25	2,00
mappale n. 5267/42	8,00	0,25	2,00
mappale n. 5267/43	8,00	0,25	2,00
mappale n. 5267/44	8,00	0,25	2,00
superficie virtuale complessiva			16,50

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Stezzano (Bg), eseguito in data 08 Luglio 2022, è emerso che il complesso residenziale di maggiori dimensioni, nel quale fanno parte i locali cantina oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

04 Aprile 1997	concessione edilizia n. 30/97, n. 0013 di protocollo edilizia, n. 01017 di protocollo generale – costruzione di complesso residenziale costituito da tre palazzine nel P.L. residenziale Il Roccolo
21 Maggio 1998	comunicazione inizio lavori n. 05317 di protocollo – formazione nuova recinzione
16 Ottobre 1998	concessione edilizia n. 30/97, n. 56/98 di protocollo edilizia, n. 4154 di protocollo generale – variante 1
22 Ottobre 1998	domanda di autorizzazione di abitabilità n. 11034 di protocollo In data 08 Maggio 2014, il Comune di Stezzano (Bg) con comunicazione n. 3417 di protocollo, ha precisato che “presso l'archivio comunale non sono stati reperiti atti e/o documenti prodotti da questo ufficio al fine di interrompere i termini per la formazione del regime di silenzio – assenso del certificato di agibilità in oggetto”.

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.

Spese condominiali

La gestione condominiale della Residenza Le Rose è in capo allo studio Bettinelli Vitali S.r.l. con sede a Bergamo, Via Leopardi n. 21, tel. 035.254084 – mail info@studiobettinellivitali.it.

In data 17 Marzo 2022 si è tenuta l'ultima assemblea condominiale nella quale sono stati approvati all'unanimità il bilancio consuntivo della gestione ordinaria anno 2021 e il bilancio preventivo della gestione ordinaria anno 2022. Il saldo a credito per la posizione della I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. ammonta ad € 116,83 e comprese le rate a preventivo per la gestione anno 2022 che termina il 31 Dicembre 2022.

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

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone fisiche
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.

Stezzano è un comune che conta poco più di 13.200 abitanti, situato a circa 8 km. a sud dal capoluogo orobico Bergamo.

L'abitato confina con il territorio comunale di Bergamo con il quale costituisce di fatto un'area urbana omogenea.

Il prezzo medio unitario degli appartamenti aventi caratteristiche simili a quelli presenti nel complesso residenziale dove si trovano i locali cantina oggetto di valutazione, è pari a circa 1.500,00 €/mq.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato un aumento pari a 1,10%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- quartiere esclusivamente residenziale
- complesso residenziale di ampie dimensioni
- locali cantina mai utilizzati dalla loro costruzione

fattori negativi

- spese notarili dell'atto di acquisto quasi pari al valore di mercato del locale cantina

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta 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 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.

I dati comparativi sono stati assunti per abitazioni simili a quelle presenti nel complesso residenziale dove si trovano i locali cantina oggetto di valutazione; alla superficie commerciali dei locali cantina ho applicato un coefficiente correttivo pari a 0,25.

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 14%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – secondo semestre 2021, 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 comparata è stata indicata in mq. 90 che costituisce un appartamenti tipo presente nel complesso residenziale dove si trovano i locali cantina oggetto di valutazione;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 1,10%, 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 di confronto B	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,10%
Nominativo / repertorio	FT Immobiliare	Re/Max	i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Comune	Stezzano (Bg)	Stezzano (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1.500,00
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Prezzo area esterna €/mq.	€ -
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 900,00
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali	
Prezzo di mercato (euro)	€ 155.000,00	€ 159.000,00	Prezzo di mercato (euro)	€ 155.000,00
Data (mesi)	2	0	Data (mesi)	-€ 142,08
Livello di piano (n)	1	1	Livello di piano	€ 1.550,00
Superficie principale (mq.)	90,00	95,00	Superficie principale (mq.)	€ 1.492,96
Superfici secondarie (mq.)			Superficie esterna (mq.)	€ -
Balconi	15,00	10,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 810,00
Locale cantina	3,00	2,00	Stato di manutenzione interna (€)	€ 7.290,00
Box auto	13,00	15,00	Tabella degli aggiustamenti	
			Prezzo di mercato (euro)	€ 155.000,00
			Data (mesi)	€ 284,17
			Livello di piano	
			Superficie principale (mq.)	-€ 18.661,97
			Superficie esterna (mq.)	
			Stato di manutenzione edificio (€)	
			Stato di manutenzione interna (€)	
			Prezzo corretto	€ 136.622,19
			Peso comparabile (%)	50%
			Valore dell'immobile campione	€ 135.000
			Divergenza percentuale (%)	1,68%
Stato di manutenzione edificio	7	7	Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€ 1.500,00
Stato di manutenzione interna	7	7	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	0,00%
Superficie commerciale (mq.)	102,50	106,50		

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale arrotondato €
locale cantina – mappale n. 5267/33	1,00	1.500,00	1.500,00
locale cantina – mappale n. 5267/34	1,00	1.500,00	1.500,00
locale cantina – mappale n. 5267/37	2,00	1.500,00	3.000,00
locale cantina – mappale n. 5267/38	2,50	1.500,00	3.750,00
locale cantina – mappale n. 5267/41	2,00	1.500,00	3.000,00
locale cantina – mappale n. 5267/42	2,00	1.500,00	3.000,00
locale cantina – mappale n. 5267/43	2,00	1.500,00	3.000,00
locale cantina – mappale n. 5267/44	2,00	1.500,00	3.000,00

valore di mercato

21.750,00

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 la proprietà, 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 €
locale cantina – mappale n. 5267/33	1.500,00	– 20%	1.200,00
locale cantina – mappale n. 5267/34	1.500,00	– 20%	1.200,00
locale cantina – mappale n. 5267/37	3.000,00	– 20%	2.400,00
locale cantina – mappale n. 5267/38	3.750,00	– 20%	3.000,00
locale cantina – mappale n. 5267/41	3.000,00	– 20%	2.400,00
locale cantina – mappale n. 5267/42	3.000,00	– 20%	2.400,00
locale cantina – mappale n. 5267/43	3.000,00	– 20%	2.400,00
locale cantina – mappale n. 5267/44	3.000,00	– 20%	2.400,00

valore complessivo di liquidazione

17.400,00

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)

23 Luglio 2022

il valutatore

geometra Nadia Lorenzi

