



## Rapporto di Valutazione

oggetto

porzione di capannone artigianale posta in Comune di Fara Gera d'Adda (Bg), Via degli Affari n. 333

redatta da

**geometra Nadia Lorenzi**

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

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

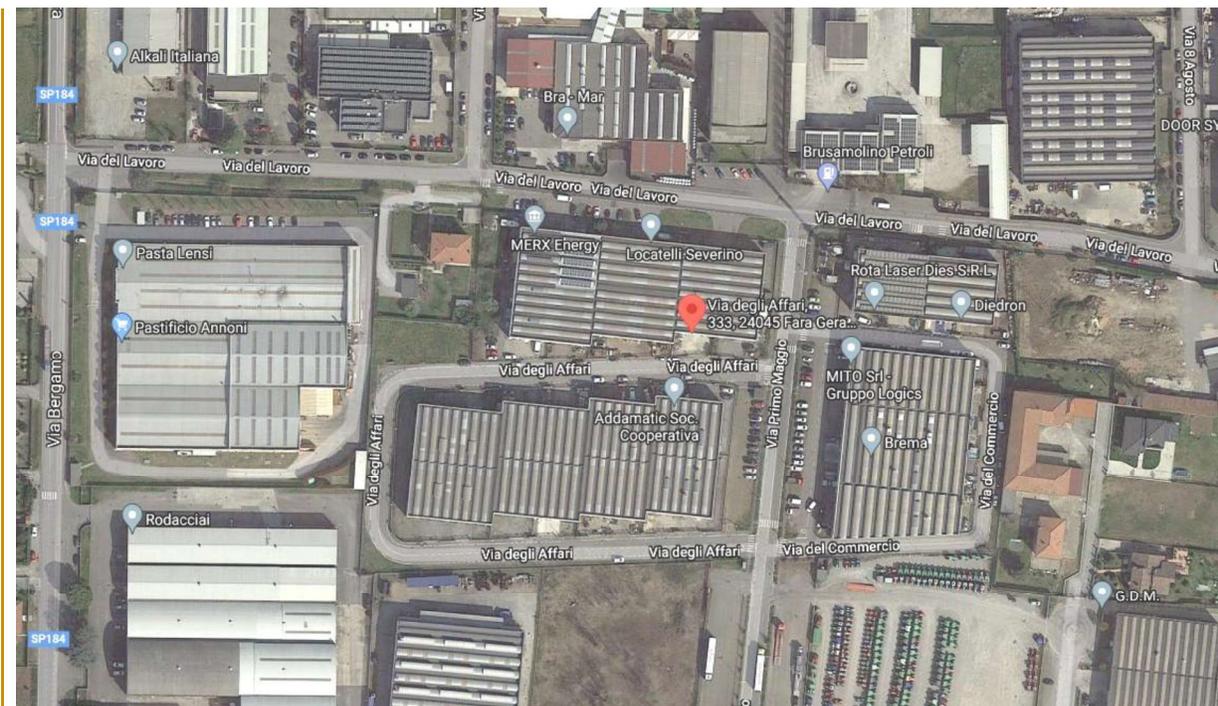
## Indice del Rapporto di Valutazione

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

Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 14
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 14
giudizio di commerciabilità	pagina 14
indagine di mercato	pagina 15
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
████████████████████	████████████████████
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 19



### Estremi del rapporto di valutazione

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

data incarico 09 Ottobre 2021

data sopralluogo 27 Ottobre 2021

data valutazione 01 Dicembre 2021

### Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 114/2021  
Sentenza n. 118/2021, repertorio n. 124/2021, in data 07 Luglio 2021 e pubblicata in data 22 Luglio 2021

giudice delegato dr. Luca Fuzio

curatore fallimentare avv. Eugenio Ravasio

### Estremi della società

denominazione Air International S.r.l.

sede legale Fara Gera d'Adda (Bg) – cap 24045, Via degli Affari n. 333

indirizzo PEC f114.2021bergamo@pecfallimenti.it

codice fiscale 03617560168

partita I.V.A. 03617560168

numero REA BG – 393834

rappresentante dell'impresa

### Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Fara Gera d'Adda, Via degli Affari n. 333

### Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad una porzione di capannone artigianale posta in Comune di Fara Gera d'Adda (Bg), Via degli Affari n. 333, di proprietà della società Air International 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 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 della planimetria catastale e della relativa visura storica
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Air International e codice fiscale 03617560168, con data di statuizione al 12 Ottobre 2021
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fara Gera d'Adda (Bg), mirato alla verifica e al reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza della certificazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – ARIA S.p.A.
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie in scala 1:100;
- 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**
- [REDACTED]

### Riserve

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

## Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente artigianale
distanza	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 2,8 km. circa dal centro abitato di Fara Gera d'Adda (Bg)</li><li>▪ 26 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo</li></ul>
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada statale n. 525 del Brembo, l'autostrada A4 Milano – Venezia dal casello di Trezzo sull'Adda (Mi) distante 8 km. circa, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato</li><li>▪ buona presenza di parcheggi pubblici</li></ul>

## Descrizione

Trattasi di una porzione di capannone artigianale, facente parte di un edificio produttivo di maggiori dimensioni, posto nella zona artigianale a nord del territorio comunale di Fara Gera d'Adda (Bg).

La porzione immobiliare visitata è così descrivibile, con espresso riferimento alla planimetria catastale, alle tavole di progetto allegata alle pratiche edilizie e a quanto visionato nel corso del sopralluogo:

- **piano terra**, composto da un locale ad uso magazzino, avente un'altezza di circa 7 metri, dotato di spogliatoio e servizio igienico con antibagno in angolo sud – ovest, oltre ad un'area scoperta esclusiva;
- **piano primo**, ricavato all'interno del maggior volume del capannone e di minor consistenza rispetto al piano sottostante, occupato da un ufficio con bagno e relativo disimpegno, oltre ad una zona soppalcata adibita ad uffici e attrezzata con pareti mobili.

I due livelli di piano sono tra loro collegati mediante una scala interna in ferro.

L'accesso al capannone avviene dalla strada comunale tramite l'area esclusiva dotata di cancelli pedonale e carraio, autonomi.

## Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ struttura prefabbricata con pilastri e travi</li> <li>▪ solaio di copertura in lastre prefabbricate con soprastante manto di lamiera grecata e lucernari</li> <li>▪ tamponamenti in pannelli prefabbricati</li> </ul>
tramezzature	in blocchi di calcestruzzo, laterizio e pareti mobili
finitura esterna	pannello prefabbricato con finitura graniglia
impianti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ impianto elettrico del tipo industriale</li> <li>▪ impianto idrico sanitario di tipologia civile nei servizi igienici</li> <li>▪ impianto di riscaldamento / condizionamento con split nella nell'ufficio e nel soppalco</li> <li>▪ impianto di allarme</li> </ul>
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ capannone: del tipo industriale al quarzo</li> <li>▪ zona uffici e soppalco: parquet laminato</li> <li>▪ servizi igienici: ceramica, come i rivestimenti</li> </ul>
serramenti esterni	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ serramenti esterni in ferro</li> <li>▪ portone sezionale a pacchetto in alluminio</li> </ul>
porte interne	legno tamburato



### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota			
01	Air International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)				proprietà				1/1			
comune:	Fara Gera d'Adda (Bg)				data visura:				14 Ottobre 2021			
indirizzo:	Via Bergamo s.n.											
n.	dati identificativi				dati di classamento							
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	MM	1	4544	---	---	D/7	---	T-1	---	---	2.060,00	

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto del bene immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per l'indicazione dell'altezza del magazzino al piano terra e la mancata indicazioni delle pareti mobili nel soppalco.

### Confini

a nord mappale n. 4549

a est mappale n. 4423

a sud Via degli Affari

a ovest mappale n. 4548



### 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 Air International e codice fiscale 03617560168, con data di statuizione al 12 Ottobre 2021, ho accertato che la porzione immobiliare oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Air International S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

#### primo titolo

a favore	Mazzini International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)
contro	Fin-Eco Leasing S.p.A. con sede in Brescia
titolo	compravendita in data 16 Maggio 2011, repertorio e raccolta nn. 51282/10844 a rogito del notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo
registrazione	Bergamo 1, in data 18 Maggio 2011 al n. 8142
trascrizione	Bergamo, in data 19 Maggio 2011 ai nn. 25524/14676

Con tale titolo la società Mazzini International S.r.l. ha acquistato la piena proprietà della porzione immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione.

#### secondo titolo

a favore	Air International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)
contro	[REDACTED]
titolo	verbale di assemblea in data 18 Maggio 2012, repertorio e raccolta nn. 52579/11257 a rogito del notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo
registrazione	Bergamo, in data 21 Maggio 2012 al n. 6470

Con tale titolo la s [REDACTED] ha modificato la denominazione sociale in Air International S.r.l.

### Sentenza di fallimento

a favore	massa dei creditori del Fallimento Air International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)
contro	Air International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 07 Luglio 2021
trascrizione	in corso

### 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 Air International e codice fiscale 03617560168, con data di statuizione al 12 Ottobre 2021, emerge che sulla porzione immobiliare oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### primo titolo

a favore	Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino – società cooperativa con sede in Capriolo (Bs)
contro	Mazzini International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 16 Maggio 2011, repertorio e raccolta nn. 51283/10845 del notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 19 Maggio 2011 ai nn. 25525/5229
somme	capitale .....: € 210.000,00 iscritta.....: € 420.000,00
durata	anni 15

Tale formalità grava sul mappale oggetto della presente valutazione.

## secondo titolo

a favore	[REDACTED]
contro	Air International S.r.l. con sede in Fara Gera d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 07 Gennaio 2021, repertorio n. 8663/2020 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 17 Febbraio 2021 ai nn. 8911/1295
somme	capitale .....: € 58.931,55 iscritta.....: € 62.404,57

Tale formalità grava sul mappale oggetto della presente valutazione.

## 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 Air International e codice fiscale 03617560168, con data di statuizione al 12 Ottobre 2021, ho accertato che sulla porzione immobiliare oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

## Stato di possesso

Alla data del sopralluogo la porzione immobiliare in oggetto risulta libera; nel capannone sono presenti i beni mobili della società proprietaria.



## Titoli abilitativi

In data 20 Ottobre 2021 ho effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fara Gera d'Adda (Bg) ed è emerso che la porzione immobiliare oggetto del presente Rapporto di valutazione è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

15 Maggio 2002	concessione edilizia n. 16/2002, n. 4001 di protocollo – opere di costruzione capannone prefabbricato denominato C1 all'interno del PL denominato 113
28 Novembre 2002	denuncia di inizio attività per opere edilizie n. 128/S – 2002, n. 14315 di protocollo – variante alla concessione edilizia n. 16/2002 Il Comune di Fara Gera d'Adda (Bg), con comunicazione in data 04 Dicembre 2002 ha ordinato “di non effettuare le previste trasformazione di cui alla DIA in oggetto”.
26 Febbraio 2004	denuncia di inizio attività n. 2623 di protocollo – realizzazione di opere interne
11 Agosto 2004	richiesta per ottenere il certificato di agibilità n. 10412 di protocollo

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che la porzione immobiliare sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per la mancata autorizzazione del soppalco. Preciso che, come previsto dall'incarico, non ho effettuato il rilievo topografico della porzione immobiliare.

## Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
magazzino con spogliatoio e servizio igienico – piano terra	286,00	1,00	286,00
ufficio con bagno – piano primo	35,00	1,00	35,00
soppalco – piano primo	210,00	0,50	105,00
area esclusiva	136,00	0,10	13,60
<b>superficie virtuale Sv arrotondata</b>			<b>440,00</b>

### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone
stato di fatto:	buono
dimensioni:	piccole
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 500,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

### Caratteri della domanda e dell'offerta

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

### Giudizio di commerciabilità

fattori positivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ porzione in contesto esclusivamente artigianale</li> <li>▪ vicinanza alle principali arterie stradali dalla zona che conducono anche verso il casello di Trezzo sull'Adda dell'autostrada A4 Milano – Venezia distante 8 km. circa.</li> <li>▪ dotazione di area pertinenziale ed accessi privati</li> </ul>
fattori negativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità artigianali proposte in vendita / affitto</li> </ul>

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

## Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a 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.

Il territorio comunale di Fara Gera d'Adda, distante circa 26 km. a sud – ovest dal capoluogo di Provincia Bergamo, situato alla sinistra orografica del fiume Adda, conta poco più di 7.900 abitanti.

La zona produttiva del territorio comunale si trova a nord rispetto all'abitato, verso la strada che conduce a Canonica d'Adda.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, è pari a circa 500,00 €/mq.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi hanno registrato una diminuzione pari a – 3,03%.

## 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 artigianale 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 centro cittadino di Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

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

### Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

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

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

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

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

#### Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi.  
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.  
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 14%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – secondo trimestre 2021, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie in scala 1:100;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a – 3,03%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del bene immobile.

### Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

#### Tabella dei dati immobiliari

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio	Immobiliare Duca	Etika Group	
Comune	Fara Gera d'Adda	Fara Gera d'Adda	Fara Gera d'Adda
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Via degli Affari n. 333
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Periferica
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile	Usato	Nuovo/seminuovo	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 160.000,00	€ 210.000,00	---
Data (mesi)	0	1	0
Livello di piano (n)	0	0	0
Superficie principale (mq.)	287,00	336,00	286,00
Superfici secondarie (mq.)			
Ufficio con bagno	100%	36,00	35,00
Soppalco	50%		210,00
Area scoperta	10%	77,00	136,00
Stato di manutenzione edificio	8	10	8
Stato di manutenzione interna	8	10	8
Superficie commerciale (mq.)	330,70	336,00	439,60

#### Assunzioni

s= saggio annuale di variazione dei prezzi	-3,03%
i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 500,00
Prezzo area esterna €/mq.	€ 50,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 400,00
Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i.
Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda

#### Tabella dei prezzi marginali

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 160.000,00	€ 210.000,00
Data (mesi)	€ 404,00	€ 530,25
Livello di piano	€ 1.600,00	€ 2.100,00
Superficie principale (mq.)	€ 483,82	€ 483,82
Superficie esterna (mq.)	€ 50,00	€ 50,00
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.758,00	€ 1.758,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 15.825,00	€ 15.825,00

#### Tabella degli aggiustamenti

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 160.000,00	€ 210.000,00
Data (mesi)		-€ 530,25
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	€ 52.688,24	€ 50.123,98
Superficie esterna (mq.)	€ 2.950,00	€ 6.800,00
Stato di manutenzione edificio (€)		-€ 3.516,00
Stato di manutenzione interna (€)		-€ 31.650,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 215.638,24</b>	<b>€ 231.227,73</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%
<b>Valore dell'immobile campione</b>		<b>€ 223.000</b>
<b>Divergenza percentuale (%)</b>		7,23%
<b>Prezzo medio unitario - stima monparametrica</b>		€ 507,28
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		1,46%

**Valore di mercato**

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
porzione di capannone artigianale	440,00	500,00	220.000,00
<b>valore venale di mercato</b>			<b>220.000,00</b>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]



## 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) | 01 Dicembre 2021

il valutatore  
geometra Nadia Lorenzi

