



Rapporto di Valutazione

oggetto

porzione di capannone artigianale dotata di area scoperta, posta in Comune di Osio Sotto (Bg), Via Cristoforo Colombo n. 46

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
dati metrici	pagina 07
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
stato di possesso	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 10
servitù	pagina 11
convenzione, patti e condizioni	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 12
certificazione energetica	pagina 12
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13
indagine di mercato	pagina 14

Segue ...

... continua

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
valore di liquidazione	pagina 18
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 19



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 23 Ottobre 2025

data sopralluoghi 20 Novembre 2025 e 07 Gennaio 2026

data valutazione 09 Gennaio 2026

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale n. 134/2025 del 24 Settembre 2025 – Tribunale di Bergamo
Sentenza n. 219/2025 pubblicata in data 01 Ottobre 2025,
repertorio n. 277/2025 del 01 Ottobre 2025

giudice delegato dott. Luca Fuzio

curatore avv. Lodovico Valsecchi

Estremi della società

denominazione [REDACTED]

sede legale Osio Sotto (Bg), Via Cristoforo Colombo n. 52

codice fiscale 02032400166

partita I.V.A. 02032400166

numero REA BG – 256736

socio accomandatario [REDACTED]

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Comune di Osio Sotto, Via Cristoforo Colombo n. 46

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativa ad una porzione di capannone artigianale dotata di area scoperta, posta in Comune di Osio Sotto (Bg), Via Cristoforo Colombo n. 46.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento ai sopralluoghi effettuati, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluoghi presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, della planimetria catastale e della relativa visura storica per immobile
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al codice fiscale 02032400166, con data di statuizione al 24 Ottobre 2025
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Osio Sotto (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza della certificazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base della planimetria catastale
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione

Riserve

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

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente produttiva
distanza	▪ 1,7 km. circa dal centro abitato del Comune di Osio Sotto (Bg) ▪ 20 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 525, l'autostrada A4 Milano – Venezia dal casello di Capriate San Gervasio distante 4,5 km., nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato ▪ discreta presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di una porzione di capannone artigianale dotata di area scoperta, posta nella zona produttiva situata a sud – ovest del paese di Osio Sotto (Bg).

Il bene immobile visitato è costituito da un locale produttivo a forma di L, avente altezza interna pari a 6,10 metri, dotato di spogliatoio e bagno con disimpegno in angolo sud – est.

La porzione immobiliare, in lato est dispone di un'area cortilizia esclusiva, direttamente collegata con la viabilità comunale.

Preciso che di pertinenza della porzione di capannone vi è la quota di comproprietà della cabina Enel identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Osio Sotto (Bg), al foglio 5, mappale n. 445/18, categoria D/1, rendita catastale € 149,26.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale arrotondata mq.
porzione di capannone	421,00	1,00	421,00
area scoperta	223,00	0,05	11,15
superficie virtuale arrotondata			432,00

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota	
01		[REDACTED] con sede in Osio Sotto (Bg)						proprietà		1/1	
comune:		Osio Sotto (Bg)						data visura:		24 Ottobre 2025	
indirizzo:		Via Cristoforo Colombo s.n.									
n.	dati identificativi					dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	5	445	11	---	C/3	1	T	mq. 400	---	1.363,45

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per l'indicazione diversa da locale caldaia a spogliatoio e con diverso accesso non dall'esterno ma dall'interno.

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

Stato di possesso

Attualmente il bene immobile è occupato dalla società [REDACTED] in forza del contratto di affitto di azienda stipulato in data 30 Giugno 2025, [REDACTED]

Tale contratto è stato registrato a Bergamo il 03 Luglio 2025 al n. [REDACTED]

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 codice fiscale 02032400166, con data di statuizione al 24 Ottobre 2025, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore

[REDACTED] con sede in Osio Sotto (Bg)

contro

[REDACTED] con sede in Milano

titolo

compravendita di immobile conseguente ad estinzione anticipata di locazione finanziaria in data 26 Giugno 2019, repertorio e raccolta nn. [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED]

trascrizione

Bergamo, in data 01 Luglio 2019 ai nn. 33196/22055

Come indicato nel suddetto titolo, di pertinenza della porzione di capannone vi è la quota di comproprietà della cabina Enel identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Osio Sotto (Bg), al foglio 5, mappale n. 445/18, categoria D/1, rendita catastale € 149,26.

secondo titolo

a favore

[REDACTED] con sede in Osio Sotto (Bg)

contro

[REDACTED] con sede in Osio Sotto (Bg)

titolo

verbale di assemblea per trasformazione della società in data 16 Dicembre 2019, repertorio e raccolta nn. [REDACTED]

trascrizione

Bergamo, in data 17 Dicembre 2019 ai nn. 64014/41906

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al codice fiscale 02032400166, con data di statuizione al 24 Ottobre 2025, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte:

primo titolo

a favore	[REDACTED]
contro	[REDACTED] con sede in Osio Sotto (Bg)
titolo	contratto di mutuo ipotecario aziendale n. [REDACTED] repertorio e raccolta nn. 6 [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED]
iscrizione	Bergamo, in data 01 Luglio 2019 ai nn. [REDACTED]
somme	capitale.....: € 150.000,00 iscritta.....: € 225.000,00
durata	10 anni

secondo titolo

a favore	massa creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED]
contro	[REDACTED] con sede in Osio Sotto (Bg)
titolo	atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in data 01 Ottobre 2025, repertorio n. 219 emessa dal Tribunale di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 12 Dicembre 2025 ai nn. [REDACTED]

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al codice fiscale [REDACTED], con data di statuizione al 24 Ottobre 2025,, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti servitù come riportate nell'atto di provenienza:

- servitù a favore dell'Enel, costituita in forza di atto a repertorio del [REDACTED], in data 28 Luglio 1986 repertorio n. [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a Bergamo in data [REDACTED] al n. [REDACTED], ed ivi trascritto in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED];
- servitù a favore dell'Enel, costituita in forza di atto a repertorio del notaio [REDACTED], in data [REDACTED], repertorio [REDACTED], trascritto a Bergamo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Convenzione Patti e condizioni

Dall'analisi dell'atto di compravendita stipulato in data 26 Giugno 2019, repertorio e raccolta nn. [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED], è emersa la presenza di:

- convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Osio Sotto (Bg), in forza di atto ricevuto dal Segretario Comunale [REDACTED] data [REDACTED], registrato a Bergamo in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED];
- patti e condizioni contenuti negli atti del notaio [REDACTED], in data [REDACTED] raccolta nn. [REDACTED] e trascritto a Bergamo, in data [REDACTED] repertorio e raccolta nn. [REDACTED] ed in data [REDACTED], repertorio e raccolta nn. [REDACTED] e trascritto a Bergamo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Titoli abilitativi

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

05 Settembre 1985	concessione edilizia con contributo n. 050 registro costruzioni, n. 2081 protocollo generale – nuovi capannoni artigianali II lotto di P.L. Campi – Emera – Usubelli
25 Settembre 1986	concessione gratuita per opere edilizie n. 085 registro costruzioni, n. 962 di protocollo – variante alla CE 050/1985
25 Settembre 1986	concessione edilizia con contributo n. 086 registro costruzioni, n. 2465 di protocollo generale – variante n. 2 alla CE 050/1985 e realizzazione cabina ENEL
06 Ottobre 1986	concessione gratuita per opere edilizie n. 097 registro costruzioni, n. 962 di protocollo – recinzione terreno
03 Dicembre 1986	certificato di agibilità n. 16 pratica edilizia

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per l'indicazione diversa da locale caldaia a spogliatoio e con diverso accesso non dall'esterno ma dall'interno.

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

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

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1615300017218 redatto in data 06 Dicembre 2018 dal certificatore architetto Roberto Ferrario e valido sino al 06 Dicembre 2028.

Classe energetica G con indice EP gl, nren 198,37 kWh/m²anno.

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. 550,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

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

Indagine di mercato

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

Osio Sotto è un comune che conta poco meno di 12.900 abitanti, situato nella pianura centrale bergamasca, distante circa 20 km. a sud – ovest rispetto al capoluogo di provincia, Bergamo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, simili a quella oggetto di stima, è pari a circa €/mq. 550,00.

Il quadro complessivo dei prezzi degli immobili produttivi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a – 8,66%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- contesto esclusivamente produttivo
- buono stato di conservazione e manutenzione generale
- dotazione di area cortilizia pertinenziale

fattori negativi

- posizione periferica
- necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnico – urbanistica, mediante ottenimento di sanatoria e successiva variazione catastale
- locale fatto a forma di L con unico accesso sul fronte est

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 produttiva della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

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

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



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

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

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

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

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

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi.
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel terzo rapporto sul mercato immobiliare Nomisma per l'anno 2025, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:500;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a – 8,66%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio	Medianord	Tecnocasa	
Comune	Osio Sotto (Bg)	Osio Sotto (Bg)	Osio Sotto (Bg)
Indirizzo	Via Dante Alighieri n. 9	Via del Pascolo	Via Colombo n. 46
Zona	Periferica	Semicentrale	Periferica
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Da ristrutturare	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 550.000,00	€ 650.000,00	---
Data (mesi)	4	16	0
Livello di piano (n)	0	0	0
Superficie principale (mq.)	450,00	1.000,00	421,00
Superfici secondarie (mq.)			
Area scoperta	5%	200,00	300,00
Zona uffici e servizi	150%	240,00	
Stato di manutenzione edificio	10	5	7
Stato di manutenzione interna	10	5	7
Superficie commerciale (mq.)	820,00	1.015,00	432,15

Assunzioni

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-8,66%
i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 550,00
Prezzo area esterna €/mq.	€ 27,50
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)	€ 550.000,00	€ 650.000,00
Data (mesi)	€ 3.969,17	€ 4.690,83
Livello di piano	€ 5.500,00	€ 6.500,00
Superficie principale (mq.)	€ 640,39	€ 640,39
Superficie esterna (mq.)	€ 27,50	€ 27,50
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.728,00	€ 1.728,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 15.557,00	€ 15.557,00

Tabella degli aggiustamenti

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 550.000,00	€ 650.000,00
Data (mesi)	-€ 15.876,67	-€ 75.053,33
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	-€ 248.376,85	-€ 373.253,69
Superficie esterna (mq.)	€ 632,50	-€ 2.117,50
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 5.184,00	€ 3.456,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 46.671,00	€ 31.114,00
Prezzo corretto	€ 234.523,99	€ 234.145,47
Peso comparabile (%)	50%	50%
Valore dell'immobile campione	€ 234.000	
Divergenza percentuale (%)		0,16%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€ 541,48	
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-1,55%

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 €
porzione di capannone artigianale dotato di area scoperta	432,00	540,00	233.280,00
valore di mercato arrotondato			233.000,00

Valore di liquidazione

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

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

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
porzione di capannone artigianale dotato di area scoperta	233.000,00	– 20%	186.400,00
valore di liquidazione arrotondato			186.000,00

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)

09 Gennaio 2026

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

