



Rapporto di Valutazione

oggetto

due box auto posti in Comune di Villa d'Adda (Bg), Via Salvo d'Acquisto nn. 9/11

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 committenza	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
dettagli della proprietà	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 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 09
fondo patrimoniale	pagina 10
servitù	pagina 12
stato di possesso	pagina 12
titoli abilitativi	pagina 12
dati metrici	pagina 12
spese condominiali	pagina 13
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13

Segue ...

... continua

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
valore di pronto realizzo	pagina 18
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 19

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	21 Febbraio 2022
data sopralluogo	01 Aprile 2022
data valutazione	08 Marzo 2023

Estremi della committenza

committente	dr. Andrea Baschenis curatore dell'eredità giacente del signor
-------------	---

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Villa d'Adda, Via Salvo d'Acquisto nn. 9/11

Dettagli della proprietà

natura dei beni oggetto di valutazione	due box auto
destinazione economica	liberi



Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo a due box auto, facenti parte di un edificio residenziale di maggiori dimensioni denominato, posto in Comune di Villa d'Adda (Bg), Via Salvo d'Acquisto nn. 9/11, di proprietà del signor

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 pronto realizzo

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, per codice fiscale e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa d'Adda (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 in scala 1:200
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di pronto realizzo

Riserve

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

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	prevalentemente residenziale
distanza	▪ 1,2 km. circa dal centro abitato di Villa d'Adda (Bg) ▪ 21 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 166 e la strada statale n. 671, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato ▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di due box auto facenti parte di un complesso residenziale di maggiori dimensioni denominato Le Ville Volpino, posto in un quartiere a sud dal centro abitato del Comune di Villa d'Adda (Bg).

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

- **mappale n. 4857/42**, box auto di tipologia doppia in lunghezza posto al piano primo sottostrada ed accessibile dal corsello carraio comune direttamente collegato con la viabilità pubblica;
- **mappale n. 4857/48**, box auto di tipologia singola, anch'esso posto al piano primo sottostrada ed accessibile dal corsello carraio comune direttamente collegato con la viabilità pubblica.



Caratteristiche costruttive e impianti

struttura	▪ 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
basculante	in alluminio

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici					diritti e oneri reali		quota		
01							proprietà		1/1		
comune:		Villa d’Adda (Bg)					data visura:		21 Settembre 2022		
indirizzo:		Via Salvo d’Acquisto s.n.									
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	9	4857	42	---	C/6	2	S1	mq. 27	mq. 27	50,20
02	---	9	4857	48	---	C/6	2	S1	mq. 18	mq. 21	33,47

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 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà del signor _____ in forza del seguente titolo:

a favore	-
contro	
titolo	compravendita in data 11 Maggio 2007, repertorio e raccolta nn. 104917/18709 a rogito del notaio Franco Schiantarelli di Bergamo
registrazione	Bergamo 2, il 15 Maggio 2007 al n. 6336 serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 18 Maggio 2007 ai nn. 31380/17862

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore	
contro	
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 30 Giugno 2014, repertorio n. 708 del Tribunale di Verbania (Vb)
iscrizione	Bergamo, in data 04 Luglio 2014 ai nn. 24563/3963
somme	capitale.....: € iscritta.....: €

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

seconda formalità

a favore	
contro	
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 19 Agosto 2014, repertorio n. 17450 del Tribunale di Brescia
iscrizione	Bergamo, in data 24 Settembre 2014 ai nn. 34017/5569
somme	capitale.....: € iscritta.....: €

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

Con domande di annotazione del 13 Ottobre 2016 ai nn. 45367/7437 e del 28 Gennaio 2021 ai nn. 4806/971, sono state eseguite delle restrizioni di beni, tranne quelli oggetto del presente rapporto di valutazione che risultano ancora gravati dalla seguente formalità.

Fondo patrimoniale

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è stato interessato dai seguenti titoli notarili:

primo titolo

soggetti	
titolo	costituzione di fondo patrimoniale in data 04 Giugno 2013, repertorio e raccolta nn. 55866/14812, a rogito del notaio Ernesto Sico di Bergamo
registrazione	Bergamo 2, il 05 Giugno 2013 al n. 7598 serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 06 Giugno 2013 ai nn. 23226/15886

secondo titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 08 Gennaio 2015, repertorio n. 21199 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 09 Febbraio 2015 ai nn. 4722/3356

Con tale titolo è stata trascritta la domanda per dichiarare l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito.

Successivamente, con domanda di annotazione del 25 Febbraio 2015 ai nn. 7106/1020 è stata trascritta la domanda giudiziale.

terzo titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 20 Dicembre 2016, repertorio n. 12504 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 13 Gennaio 2017 ai nn. 1521/1058

Con tale titolo è stata trascritta la sentenza che ha dichiarato l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito

quarto titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 28 Marzo 2017, repertorio n. 2674/17 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 18 Aprile 2017 ai nn. 16874/11310

Con tale titolo è stata trascritta la domanda per dichiarare l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito.

Successivamente, con domanda di annotazione del 23 Maggio 2017 ai nn. 22596/3478 è stata trascritta la domanda giudiziale.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale : per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Stato di possesso

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

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa d'Adda (Bg), eseguito in data 07 Aprile 2022, è emerso che il fabbricato di maggiori dimensioni, nel quale fa parte il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

20 Marzo 1993	concessione edilizia con contributo n. 643/93 reg. costruzioni, n. 4033/92 di protocollo generale – costruzione di otto fabbricati (n. 32 unità immobiliari)
19 Marzo 1996	richiesta di rilascio del certificato di abitabilità n. 1913 di protocollo
13 Maggio 1998	concessione edilizia n. 643/93–1 in sanatoria, n. 71/93 di pratica – modifiche al piano terra e interrato lotti n. 9, 12, 7A e 8B

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.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
box auto mappale n. 4857/42	27,00	1,00	27,00
box auto mappale n. 4857/48	21,00	1,00	21,00
superficie virtuale			48,00

Spese condominiali

La gestione condominiale delle Ville di Volpino 2 è in capo al rag. Rota Alessandro con studio a Calusco d'Adda (Bg), Via Francesco Nullo n. 263, tel. 035.4380000 – mail arota@studioamministra.it.

In data 18 Maggio 2022 si è tenuta l'ultima assemblea condominiale nella quale sono stati approvati all'unanimità il bilancio consuntivo della gestione ordinaria anno 2021/2022 e il bilancio preventivo della gestione ordinaria anno 2022/2023.

Il saldo a debito per la posizione del signor _____ ammonta a € 336,47, incluse le rate a preventivo per la gestione anno 2022/2023.

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. 600,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

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.

Villa d'Adda è un comune che conta circa 4.600 abitanti, situato ai margini dell'isola bergamasca, nei pressi della Valle San Martino, distante circa 21 km. a ovest dal capoluogo di provincia, Bergamo.

Il prezzo medio unitario dei box auto aventi caratteristiche simili a quelli presenti nel complesso residenziale dove si trovano i box auto oggetto di valutazione, è pari a circa 600,00 €/mq.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione in misura pari a -3,27%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione in un quartiere completamente residenziale
- buono lo stato di manutenzione e conservazione generale

fattori negativi

- presenza di un buon numero di parcheggi pubblici a servizio dell'intero quartiere
- altri box auto in vendita nel medesimo complesso residenziale

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 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 – terzo trimestre 2022, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza dei due box auto è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a $-3,27\%$, 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		-3,27%
Nominativo / repertorio	Gabetti	Immobiliare Frigerio		i= incremento valore per livello di piano		0,00%
Comune	Villa d'Adda (Bg)	Villa d'Adda (Bg)	Villa d'Adda (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	600,00
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Via Salvo d'Acquisto	Prezzo area esterna €/mq.	€	-
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	450,00
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i
Tipologia edilizia	Box	Box	Box	Criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali		Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 19.000,00	€ 18.000,00	---			
Data (mesi)	8	10	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 19.000,00	€ 18.000,00
Livello di piano (n)	-1	-1	-1	Data (mesi)	€ 51,78	€ 49,05
Superficie principale (mq.)	31,00	30,00	27,00	Livello di piano	€ -	€ -
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 600,00	€ 600,00
				Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -
				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 121,00	€ 121,00
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.093,00	€ 1.093,00
				Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto B
				Prezzo di mercato (euro)	€ 19.000,00	€ 18.000,00
				Data (mesi)	-€ 414,20	-€ 490,50
				Livello di piano		
				Superficie principale (mq.)	-€ 2.400,00	-€ 1.800,00
				Superficie esterna (mq.)		
				Stato di manutenzione edificio (€)		
				Stato di manutenzione interna (€)		
				Prezzo corretto	€ 16.185,80	€ 15.709,50
				Peso comparabile (%)	50%	50%
				Valore dell'immobile campione	€ 16.000	
				Divergenza percentuale (%)		3,03%
				Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€ 592,59	
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-1,23%
Stato di manutenzione edificio	7	7	7			
Stato di manutenzione interna	7	7	7			
Superficie commerciale (mq.)	31,00	30,00	27,00			

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale arrotondato €
box auto mappale n. 4857/42	27,00	600,00	16.000,00
box auto mappale n. 4857/48	21,00	600,00	13.000,00

valore di mercato

29.000,00

Valore di pronto realizzo

In considerazione della necessità di alienare in tempi brevi la proprietà, ho ritenuto opportuno applicare ai valori sopra determinati un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di pronto realizzo.

destinazione	valore venale di mercato €	deprezzamento	valore di pronto realizzo arrotondato €
box auto mappale n. 4857/42	16.000,00	– 20%	13.000,00
box auto mappale n. 4857/48	13.000,00	– 20%	10.000,00

valore di pronto realizzo

23.000,00

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)

08 Marzo 2023

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

