



Rapporto di Valutazione

oggetto locale commerciale posto in Comune di Grumello del Monte (Bg),
Via Facheris n. 30

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
stato di possesso	pagina 07
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
certificazione energetica	pagina 08
situazione condominiale	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 10
servitù	pagina 10
titoli abilitativi	pagina 11
inventario arredi e macchine d'ufficio presenti all'interno del locale commerciale	pagina 12

Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 13
giudizio di commerciabilità	pagina 14
indagine di mercato	pagina 14
concetti di stima	pagina 15
valore O.M.I. – Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	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	30 Marzo 2026
data sopralluogo	08 Aprile 2026
data valutazione	22 Maggio 2026

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	Tribunale di Bergamo Liquidazione Giudiziale n. 24/2026 del 04 Febbraio 2026 Sentenza n. 38/2026 pubblicata il 05 Febbraio 2026, repertorio n. 43/2026 del 05 Febbraio 2026
giudice delegato	dottor Luca Verzeni
curatore	dottor Valter Rinaldi – mail valter@studiorinaldivalter.com

Estremi della società

denominazione	Interior Lab S.r.l.
sede legale	Grumello del Monte (Bg), Via Facheris n. 30
codice fiscale	04717840161
partita I.V.A.	04717840161
numero REA	BG – 483913
amministratore unico	– rappresentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Comune di Grumello del Monte, Via Facheris n. 30

Oggetto dell'incarico

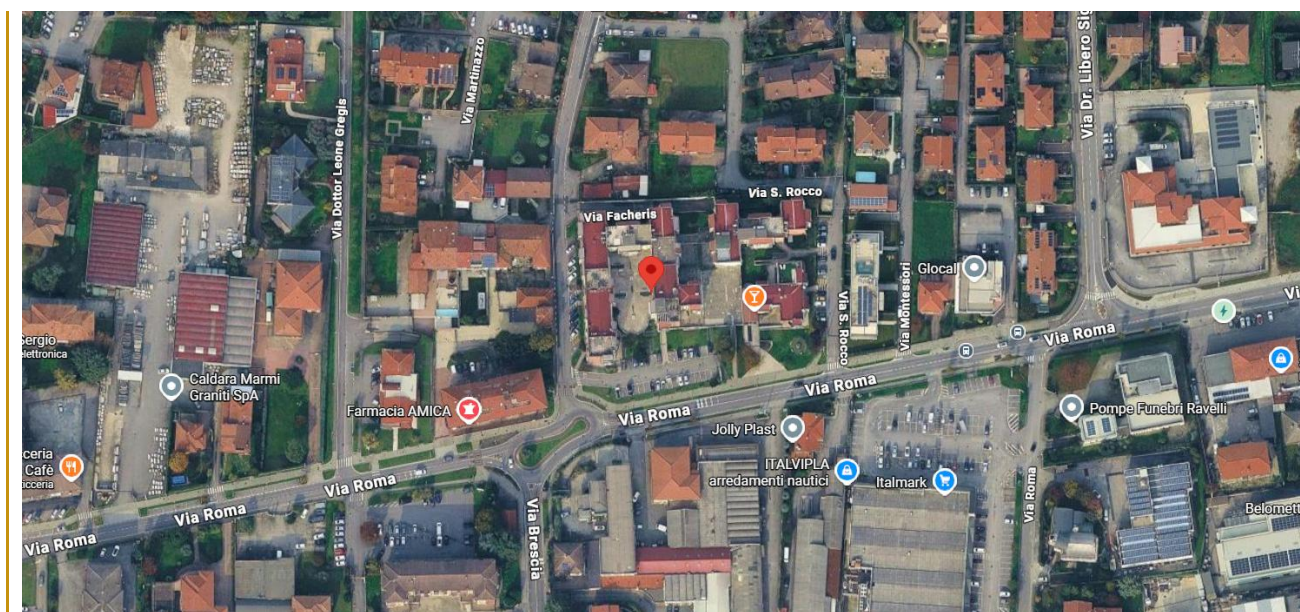
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un locale commerciale posto in Comune di Grumello del Monte (Bg), Via Facheris n. 30, di proprietà della società Interior Lab S.r.l.

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 giudiziale

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 di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, della planimetria catastale e della visura storica per immobile
- verifica della corrispondenza 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 nominativo Paderno Nicola, con data di statuizione al 02 Marzo 2026
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Grumello del Monte (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica 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 in scala 1:200 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 02 Marzo 2026
- 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 giudiziale

Riserve

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

Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	semicentrale
caratteristiche di zona	prevalentemente residenziale con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	700 metri circa dal centro abitato 22 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 91 della Val Calepio, l'autostrada A4 Milano – Venezia dal casello di Grumello – Telgate, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	- infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nelle vicinanze - buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un locale commerciale, facente parte di un compendio immobiliare di maggiori dimensioni, situato in un quartiere semicentrale a est del centro abitato di Grumello del Monte (Bg).

Il locale commerciale, posto al piano terra, si compone di un ampio locale attualmente suddiviso in due spazi da una parete vetrata, ripostiglio in lato sud e bagno con relativo disimpegno in angolo nord – est.

Nel locale sono presenti due pareti in cartongesso che dividono lo spazio commerciale verso le vetrine, che possono essere rimosse.

L'accesso al negozio avviene dal porticato condominiale.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
locale commerciale	148,00	1,00	148,00
superficie virtuale Sv			148,00

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il bene immobile è libero.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici					diritti e oneri reali		quota		
01		Interior Lab S.r.l. con sede in Grumello del Monte (Bg)					proprietà		1/1		
comune:		Grumello del Monte (Bg)					data visura:		01 Maggio 2026		
indirizzo:		Via Facheris n. 30									
n.	dati identificativi					dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	9	1195	36	---	C/1	2	T	mq. 137	mq. 148	2.349,05

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 della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per il dimensionamento del locale ripostiglio che è difforme rispetto a quanto autorizzato e presente in loco.

Si renderà necessario provvedere alla presentazione di una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo.

Certificazione Energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – CENED è emerso che il locale commerciale oggetto della presente valutazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1612000009719, redatto in data 08 Ottobre 2019 e valido sino al 08 Ottobre 2029, a firma del certificatore ingegner Costantino Giancarlo Bargnani.

Classe energetica F con indice EP gl, nren 183,56 kWh/m²anno.

Situazione condominiale

Il bene immobile in oggetto fa parte del Condominio _____ amministrato dalla società _____ con sede a _____) in _____ – telefono _____ cellulare _____ mail _____

La gestione condominiale è dal 01 Ottobre al 30 Settembre di ogni anno.

Le spese condominiali arretrate, riferite all'esercizio in corso e a quello precedente, ammontano ad € 4.036,03; € 4.092,63 da bilancio preventivo oltre ad un saldo della gestione precedente di € 56,60.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo _____ con data di statuizione al 02 Marzo 2026, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Interior Lab S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	società _____
contro	signor _____
titolo	compravendita con riserva di proprietà in data 23 Luglio 2021, repertorio e raccolta nn. 81486/17491 a rogito del notaio Andrea Ciniglia di Dalmine (Bg)
registrazione	Bergamo, il 27 Luglio 2021 al n. 37545 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 27 Luglio 2021 ai nn. 45219/31304

Con tale titolo la ditta Interior-Lab di _____ ha acquistato, con riserva di proprietà, il locale commerciale individuato con il mappale n. 1195/36 oggetto della presente valutazione.

secondo titolo

a favore	società _____
contro	società _____
titolo	costituzione di società a responsabilità limitata con conferimento d'azienda in data 21 Novembre 2023, repertorio e raccolta nn. 14670/11026 a rogito del notaio Piergiorgio Nosari di Bergamo.

Con tale titolo è stata costituita la società Interior Lab S.r.l. e il signor _____ ha conferito i beni, tra i quali il locale commerciale individuato con il mappale n. 1195/36 oggetto della presente valutazione.

Segue ...

... continua

terzo titolo

a favore	società
contro	signor
titolo	atto di quietanza per avvenuto pagamento del prezzo con scioglimento dei riserva di proprietà in data 24 Luglio 2024, repertorio e raccolta nn. 83719/19238 a rogito del notaio Andrea Ciniglia di Dalmine (Bg)
registrazione	Bergamo, il 25 Luglio 2024 al n. 34177 Serie 1T
annotazione	Bergamo, in data 30 Agosto 2024 ai nn. 46637/5559 e 46638/5560

Con tale titolo si è sciolta la riserva di proprietà sul locale commerciale in seguito al pagamento dell'intero prezzo della compravendita.

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo con data di statuizione al 02 Marzo 2026, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insiste alcuna formalità pregiudizievole fatta eccezione per quanto segue:

a favore	
contro	società
titolo	atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in data 05 Febbraio 2026 del Tribunale di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 11 Maggio 2026 ai nn. 25475/18480

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo con data di statuizione al 02 Marzo 2026, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Titoli abilitativi

Sulla base della richiesta di accesso agli atti presentata in data 02 Aprile 2026 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Grumello del Monte (Bg), in data 15 Maggio 2026 ho effettuato l'accesso e mi sono state fornite le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato il bene immobile oggetto della presente valutazione.

Lotto 1

19 Agosto 1987	concessione edilizia con contributo n. 404/87 registro costruzioni, n. 3518/87 di protocollo generale – costruzione di edificio residenziale commerciale
19 Gennaio 1990	concessione edilizia con contributo n. 404/87 registro costruzioni, n. 4935 di protocollo generale – variante in corso d'opera per ampliamento zona commerciale

Lotto 2 *di nostro interesse*

01 Marzo 1989	concessione edilizia con contributo n. 563 registro costruzioni, n. 5576 di protocollo generale – costruzione II Lotto in attuazione al Piano di Recupero
08 Ottobre 1990	concessione edilizia con contributo n. 563 registro costruzioni, n. 3917 di protocollo generale – variante in corso d'opera II lotto per modifiche al piano interrato
01 Febbraio 1991	certificazione di fine lavori n. 504 di protocollo
13 Maggio 1991	certificato di agibilità n. 563 di registro – negozi e magazzini
13 Maggio 1991	autorizzazione di abitabilità di casa n. 563 di registro – abitazioni e box auto

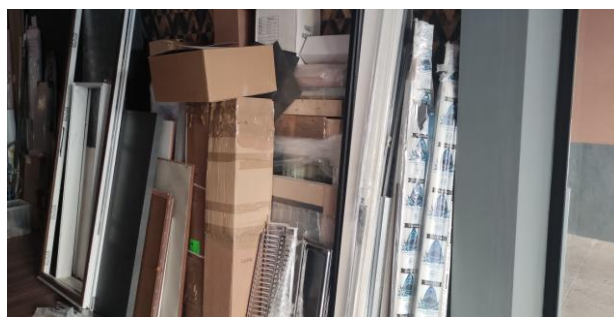
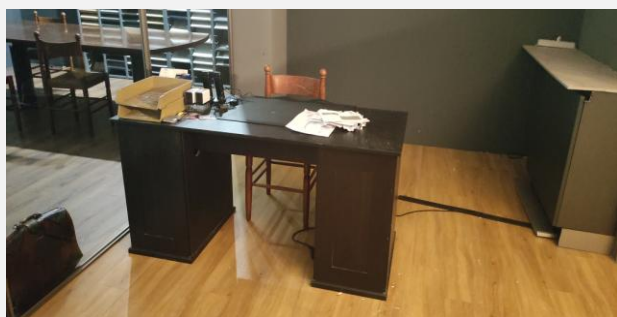
Lotto 3

13 Novembre 1989	concessione edilizia con contributo n. 671/89 registro costruzioni, n. 3787 di protocollo generale – costruzione del III Lotto del Piano di Recupero consistente in un edificio a quattro piani fuori terra oltre l'interrato, e variante del piano interrato
28 Maggio 1990	concessione edilizia con contributo n. 563 – 671 registro costruzioni, n. 1722 di protocollo generale – prima variante in corso d'opera per modifiche al piano seminterrato lotto II e III
05 Luglio 1991	concessione edilizia n. 1989/0671/0002 di pratica, n. 91/836 di protocollo generale – seconda variante in corso d'opera per modifiche interne, balconi e terrazzi

Sulla base di quanto accertato durante il sopralluogo ritengo di poter confermare la regolarità tecnico – urbanistica del locale commerciale oggetto della presente valutazione. **Ribadisco che non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.**

Inventario arredi e macchine d'ufficio presenti all'interno del locale commerciale

N.	Descrizione	Pezzi n.
01	pezzi vari di arredo nuovo – da smaltire, con due espositore per infissi	---
02	attrezzi vari per montaggio arredamento	---
03	scala quattro gradini	1,00
04	cassetta degli attrezzi	1,00
05	avvitatore	1,00
06	pannelli arredo vario – da smaltire	---
07	stampante Canon – da smaltire	1,00
08	tavolo sala riunioni in legno rettangolare	1,00
09	sedie in legno	4,00
10	piatto doccia con relativo box, doccino e miscelatore	1,00
11	scrivania rettangolare in legno	1,00
12	libreria con cinque vani giorno	1,00
13	mobile con due ante e un vano giorno	1,00
14	stampante Epson XP – 225	1,00
15	lampada da terra	1,00
16	mensola a muro	2,00
17	espositore a muro con piastrelle – da smaltire	1,00
18	scaffale in metallo	2,00



Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	commerciale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	locale commerciale
stato di fatto:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 550,00
fase del mercato immobiliare:	stabile

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	soggetto giuridico
tipologia venditori	soggetto giuridico
motivo dell'operazione	utilizzo diretto

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione semicentrale rispetto al centro abitato
- vicinanza ad un parcheggio pubblico
- presenza nelle vicinanze di altre attività commerciali e terziarie

fattori negativi

- caratteristiche costruttive e finiture esterne risalenti all'inizio degli anni '90
- servizio igienico non finestrato
- assenza di locali accessori e/o pertinenziali
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità commerciali proposte in vendita/affitto

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia scarsa con tempi lunghi di vendita, in quanto la richiesta di questa tipologia di immobili, proprio in questo periodo del mercato immobiliare, è bassa quasi assente.

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.

Grumello del Monte è un comune che conta circa 7.700 abitanti, situato ai piedi delle colline della Val Calepio, distante circa 22 km. a est dal capoluogo orobico, Bergamo.

Il bene immobile si trova in un quartiere semicentrale est del centro abitato, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di medie dimensioni alcuni con attività commerciali e terziarie al piano terra.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario delle unità commerciali poste in vendita, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione, si aggira intorno ad €/mq. 550,00.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi delle unità commerciali hanno fatto registrare una diminuzione pari a - 8,82%.

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 commerciale 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.

Valore O.M.I. – Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: GRUMELLO DEL MONTE (E219)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	295	455	L	1,9	2,7	N
Negozi	Normale	1100	1700	L	5,5	9	N
Negozi	OTTIMO	1600	2100	L	8	10,5	N

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:

- individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- 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:

- nel corso dell'indagine di mercato effettuata è stato possibile acquisire un solo atto di vendita di un locale commerciale che si trova all'interno del medesimo compendio immobiliare; non è stato possibile reperire altri atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quella oggetto di analisi.

Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quello 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 primo rapporto sul mercato immobiliare Nomisma per l'anno 2026, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;

- la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200;
- il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a – 8,82%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Preciso che gli arredi e i beni presenti nel locale commerciale in oggetto non hanno caratteristiche di lusso e non sono di valore, molti dei quali caratterizzati da scarsa commerciabilità.

Inoltre ci sono dei materiali da smaltire e rottamare.

Ritengo pertanto che il valore dei beni mobili presenti all'interno del locale commerciale, possano essere compreso nella valutazione stessa della porzione immobiliare.

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		Atto	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio		notaio Nosari rep. n. 17743	Immobiliare Sarnico S.r.l.	
Comune		Grumello d. Monte	Grumello d. Monte	Grumello d. Monte
Indirizzo		Via Facheris	Via Beato Luigi Palazzolo	Via Facheris n. 30
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia edilizia		Negozio	Negozio	Negozio
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)		€ 130.000,00	€ 49.000,00	---
Data (mesi)		0	1	0
Livello di piano (n)		0	0	0
Superficie principale (mq.)		242,00	70,00	148,00
Superfici secondarie (mq.)				
Stato di manutenzione edificio		6	7	6
Stato di manutenzione interna		6	7	6
Superficie commerciale (mq.)		242,00	70,00	148,00

Assunzioni		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-8,82%
i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€	550,00
Prezzo area esterna €/mq.	€	-
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	400,00
Tipologiadel 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)	€ 130.000,00	€ 49.000,00
Data (mesi)	€ 955,50	€ 360,15
Livello di piano	€ 1.300,00	€ 490,00
Superficie principale (mq.)	€ 537,19	€ 537,19
Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 296,00	€ 296,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 5.624,00	€ 5.624,00
Tabella degli aggiustamenti	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 130.000,00	€ 49.000,00
Data (mesi)		-€ 360,15
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	-€ 50.495,87	€ 41.900,83
Superficie esterna (mq.)		
Stato di manutenzione edificio (€)		-€ 296,00
Stato di manutenzione interna (€)		-€ 5.624,00
Prezzo corretto	€ 79.504,13	€ 84.620,68
Peso comparabile (%)	50%	50%
Valore dell'immobile campione		€ 82.000
Divergenza percentuale (%)		6,44%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica		€ 554,05
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,74%

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
locale commerciale	148,00	554,00	81.992,00
valore di mercato arrotondato			82.000,00

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 da parte della procedura di alienare in tempi brevi il bene immobile, della presenza di materiale vario da smaltire, nonché della presenza di una difformità a livello catastale, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione.

destinazione	valore di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione €
locale commerciale	82.000,00	– 20%	65.600,00
valore di liquidazione arrotondato			66.000,00

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)

18 Maggio 2026

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

