



Rapporto di Valutazione

oggetto

porzione di edificio cielo – terra, in parte crollato, posto in Comune di Sospirolo (Bl), località Mis n. 75

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4

iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292

iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204

valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008

telefono + 39 035 4175105

geom.nadialorenzi@gmail.com

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

Indice del Rapporto di Valutazione

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

Segue ...

... continua

caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 14
indagine di mercato	pagina 13
rilevazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	pagina 13
concetti di stima	pagina 14
giudizio di commerciabilità	pagina 14
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 15
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 16
valore di mercato	pagina 17
valore di liquidazione a stock	pagina 17
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 18

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 20 Giugno 2018

data sopralluogo 26 Luglio 2021

data valutazione 26 Luglio 2021

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 79/2018
Sentenza n. 81/2018, repertorio n. 102/2018, cronologico n. 1197/2018, in data 19 Aprile 2018

giudice delegato dr. Bruno Conca

curatore fallimentare dr. Giorgio Berta

Estremi della società

denominazione Prisma S.r.l.

sede legale Albino (Bg), Via Pezzotta n. 4

indirizzo PEC f79.2018bergamo@pecfallimenti.it

codice fiscale 01297130161

partita I.V.A. 01297130161

numero REA BG – 192313

rappresentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia Belluno

indirizzo Sospirolo, località Mis n. 75

Oggetto dell'incarico

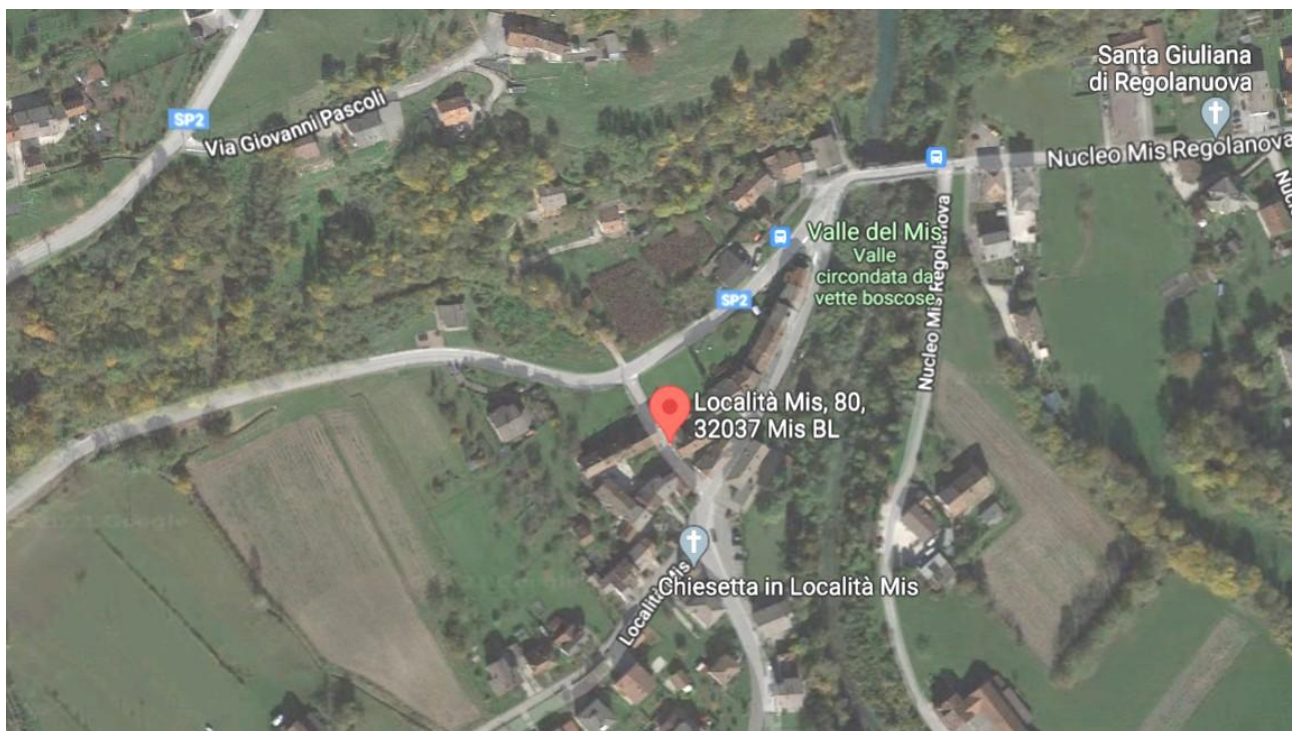
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad una porzione di edificio da cielo a terra, in parte crollato, posto in Comune di Sospirolo (Bl), Via Mis n. 75, di proprietà della società Prisma S.r.l.

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 cespite immobiliare
- 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 Belluno – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della relativa visura
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

e Prisma S.r.l, con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021

- accertamento di carattere tecnico sulla base della documentazione reperita presso la sede della società, 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 della planimetria catastale in scala 1:200 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Belluno in data 25 Luglio 2018
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

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

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	centrale in località Mis
caratteristiche di zona	prevalentemente residenziale con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2,2 km. circa dal centro di Sospirolo ▪ 13 km. circa dal capoluogo di Provincia, Belluno
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada regionale n. 2, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	Buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici nel centro del paese ▪ assenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di una porzione di edificio cielo – terra, in parte crollata, facente parte di un complesso residenziale di maggiori dimensioni posto nel centro abitato della località Mis.

L'immobile, in pessimo stato di manutenzione ed attualmente non abitabile, si sviluppa su tre piani fuori terra così descrivibili:

- **piano terra**, occupato da cucina, soggiorno e camera da letto, oltre a piccolo orto in lato sud;
- **piano primo**, occupato da loggiato e tre camere da letto;
- **piano secondo – sottotetto**, occupato da un locale solaio

I diversi livelli di piano sono tra loro collegati mediante una scala esterna situata nel portico al piano terra e nel loggiato al primo piano.

L'accesso alla porzione immobiliare avviene dall'area cortilizia comune direttamente collegata alla viabilità pubblica.

La proprietà comprende una piccola striscia di terreno limitrofa alla facciata a nord dell'edificio sopra descritto.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura portante in pietrame e muratura ▪ solaio in legno ▪ tetto a falde in legno con soprastante manto di tegole
tramezzature	pietrame e muratura
impianti	non presenti
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti interni	graniglia, cotto e battuto di cemento
serramenti esterni	ove presenti, legno con vetro singolo e griglie anch'esse in legno
porte interne	legno

Identificazione Catasto Terreni

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota		
01	Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)				proprietà			1/1		
comune:	Sospirolo (Bl)				data visura:			14 Giugno 2021		
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	porz.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	41	376	---	seminativo	2	00	00	37	0,15	0,11

Il mappale è correttamente rappresentato nella mappa di Catasto Terreni.

Confini, in unico corpo

a nord	mappale n. 496
a est	mappale n. 46
a sud	mappale n. 48
a ovest	mappale n. 44

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota			
01	Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)				proprietà				1/1			
comune:	Sospirolo (Bl)				data visura:				14 Giugno 2021			
indirizzo:	Località Mis n. 30											
	dati identificativi				dati di classamento							
n.	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	41	45	---	---	A/5	1	T-1-2	vani 6,5	mq. 157	43,64	

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 Belluno – Servizi catastali, rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, anche se parte dell'edificio è crollato.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

e Prisma S.r.l., con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Prisma S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	con sede in Albino (Bg) codice fiscale 00703990168
contro	
titolo	compravendita in data 10 Dicembre 1993, repertorio e raccolta nn. 105300/18812 del notaio Adriano Sella di Bergamo
registrazione	Bergamo, il 29 Dicembre 1993 al n. 5714 Serie 2V
trascrizione	Belluno, in data 08 Gennaio 1994 ai nn. 206/178

Con tale titolo la ha acquistato la piena proprietà del mappale oggetto di valutazione.

secondo titolo

a favore	Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)
contro	con sede in Albino (Bg) codice fiscale 01297130161
titolo	verbale di assemblea in data 05 Aprile 2018, repertorio e raccolta nn. 18165/14634 a rogito del notaio Marco Tucci di Bergamo
registrazione	Bergamo 1, l'11 Aprile 2018 al n. 13680
trascrizione	assente
Con tale titolo la	ha modificato la propria denominazione in Prisma S.r.l.

Sentenza di fallimento

a favore	massa creditori del fallimento Prisma S.r.l.
contro	Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19 Aprile 2018, repertorio n. 79/2018
trascrizione	in corso

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

_____ e Prisma S.r.l, con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono formalità pregiudizievoli.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

e Prisma S.r.l., con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il bene immobile è libero da persone e cose, in parte crollato e non abitabile.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita presso la sede della società, è emerso che la costruzione del bene immobile oggetto di valutazione, risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Considerato il suo pessimo stato di manutenzione ritengo che lo stesso non sia stato interessato da pratiche edilizie successive alla costruzione.

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica, ribadendo che non è stato effettuato il rilievo topografico dell'immobile.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale mq.
appartamento	134,00	1,00	134,00
loggiato	10,00	0,30	3,00
locale solaio	66,00	0,20	13,20
orto	42,00	0,10	4,20
terreno – mappale n. 376	37,00	0,05	1,85

superficie virtuale Sv arrotondata

156,00

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:	da ristrutturare
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 150,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

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

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.

Sospirolo è un comune che conta poco più di 3.000 abitanti, il cui territorio è in parte compreso nel Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

La Valle del Mis è una suggestiva valle all'interno del medesimo parco e l'imboccatura del canale del Mis sorge a 361 metri s.l.m.

Il mercato immobiliare è in forte contrazione; il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a - 6,40%.



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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	800	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	Normale	205	265	L	1,2	1,6	L
Box	Normale	325	450	L	1,9	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	235	305	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	175	225	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	890	1050	L	2,6	3,3	L

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, Belluno, 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.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- immobile con accesso indipendente

fattori negativi

- lontananza dalle infrastrutture pubbliche e dai negozi di prima necessità
- edificio in parte crollato, in pessimo stato di conservazione e manutenzione con impianti inesistenti e/o non a norma
- presenza di lesioni strutturali
- assenza di box/posto auto esclusivo
- assenza di richiesta di immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione, per l'elevato costo di ristrutturazione

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

Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato della porzione immobiliare 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 2020, 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 della planimetria catastale in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Belluno;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a $-6,40\%$, 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		-6,40%
Nominativo / repertorio				i= incremento valore per livello di piano		2,00%
Comune	Sospirolo (Bl)	Sospirolo (Bl)	Capriolo (Bs)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	150,00
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Località Mis n. 30	Prezzo area esterna €/mq.	€	15,00
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	100,00
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda	
Stato dell'immobile	Ristrutturato	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Tabella dei prezzi marginali		
Prezzo di mercato (euro)	€ 30.000,00	€ 40.000,00	---		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Data (mesi)	1	0	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 30.000,00	€ 40.000,00
Livello di piano (n)	0	0	0	Data (mesi)	€ 160,00	€ 213,33
Superficie principale (mq.)	133,00	336,00	134,00	Livello di piano	€ 600,00	€ 800,00
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 119,05	€ 119,05
oggiato	30%		10,00	Superficie esterna (mq.)	€ 15,00	€ 15,00
Locale solaio	20%		66,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 154,00	€ 154,00
Orto	10%	300,00	42,00	Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.389,00	€ 1.389,00
Locale cantina	50%	70,00		Tabella degli aggiustamenti		
					Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
				Prezzo di mercato (euro)	€ 30.000,00	€ 40.000,00
				Data (mesi)	-€ 160,00	
				Livello di piano		
				Superficie principale (mq.)	-€ 5.190,48	-€ 21.619,05
				Superficie esterna (mq.)	-€ 3.870,00	€ 630,00
				Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 462,00	-€ 154,00
				Stato di manutenzione interna (€)	-€ 4.167,00	-€ 1.389,00
				Prezzo corretto	€ 16.150,52	€ 17.467,95
				Peso comparabile (%)	50%	50%
				Valore dell'immobile campione		€ 17.000
Stato di manutenzione edificio	7	5	4	Divergenza percentuale (%)		8,16%
Stato di manutenzione interna	7	5	4	Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€	110,10
Superficie commerciale (mq.)	198,00	336,00	154,40	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-26,60%

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
porzione di edificio cielo – terra	156,00	110,00	17.160,00
valore venale di mercato arrotondato			17.000,00

Valore di liquidazione a stock

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

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
porzione di edificio cielo – terra	17.000,00	- 25,00%	12.750,00
valore di liquidazione arrotondato			13.000,00

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) 26 Luglio 2021

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

