



Rapporto di Valutazione

oggetto

struttura ricettiva denominata Sweet Motel posta in Comune di Verdello (Bg), Strada Provinciale Francesca Km. 6

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 08
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 09
identificazione Catasto Terreni	pagina 10
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 11
confini	pagina 11
cronistoria della titolarità	pagina 12
sentenza di fallimento	pagina 12
formalità pregiudizievoli	pagina 13
convenzione urbanistica	pagina 17
servitù	pagina 18
stato di possesso	pagina 18
titoli abilitativi	pagina 19

Segue ...

... continua

certificazione energetica	pagina 20
dati metrici	pagina 20
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 21
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 21
indagine di mercato	pagina 22
giudizio di commerciabilità	pagina 23
concetti di stima	pagina 24
metodo di stima applicato	pagina 25
calcolo del ricavo dall'affitto delle camere	pagina 26
capitalizzazione del bilancio	pagina 27
determinazione del saggio di capitalizzazione e valore di mercato	pagina 28
valore di liquidazione a stock	pagina 28
precisazione del valutatore	pagina 29
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 29

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	15 Aprile 2022
data sopralluogo	30 Maggio 2022
data valutazione	30 Settembre 2022

Estremi della procedura

fallimento	Registro Fallimenti n. 55/2022 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 55/2022 pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio n. 59/2022 del 11 Aprile 2022
giudice delegato	dr.ssa Laura De Simone
curatore fallimentare	dr. Nicola Ascari

Estremi della società

denominazione	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
sede legale	Comun Nuovo (Bg), Via Torquato Tasso n. 16
codice fiscale	02448220166
partita I.V.A.	02448220166
numero REA	BG – 290044
rappresentante dell'impresa	

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Verdello, Strada Provinciale Francesca Km. 6

Oggetto dell'incarico

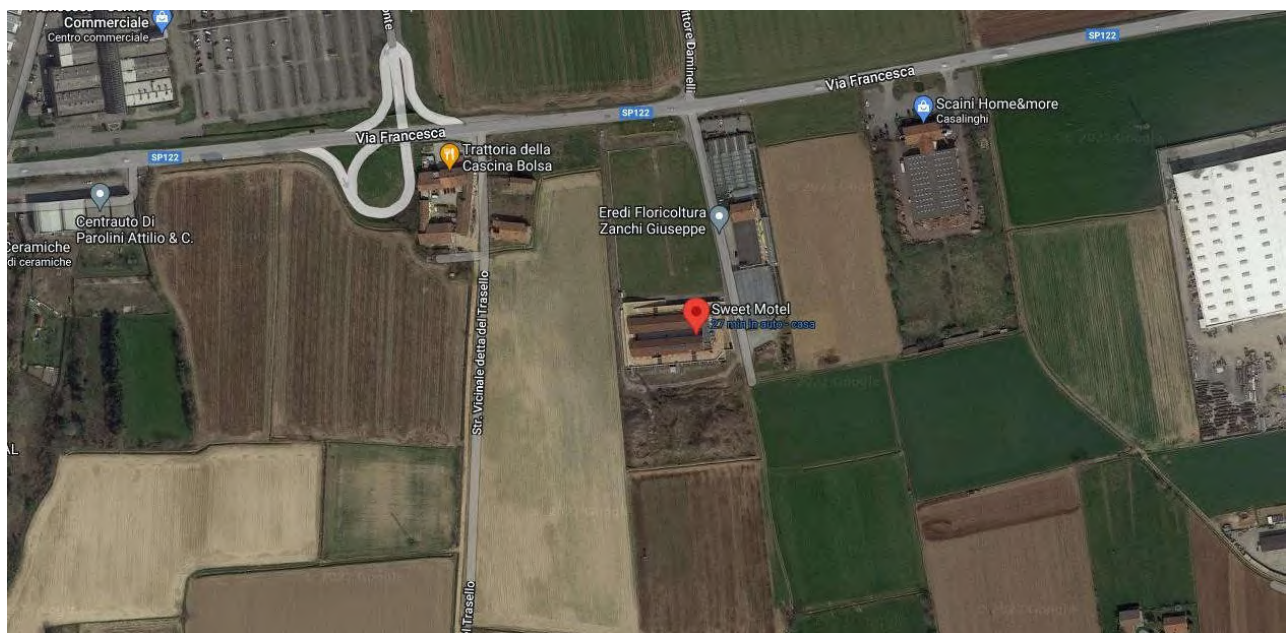
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad una struttura ricettiva denominata Sweet Motel posta in Comune di Verdello (Bg), Strada Provinciale Francesca Km. 6.

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

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

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

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



Accertamenti effettuati

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

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento 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, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verdello (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 delle planimetrie catastali
- 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 il **metodo della capitalizzazione diretta – direct capitalization**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

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

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	prevalentemente agricola con la presenza di edifici sparsi a carattere commerciali e artigianale
distanza	15 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 42 del Tonale e della Mendola e la strada provinciale n. 122 della Francesca, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato ▪ assenza di parcheggi pubblici a raso; al piano interrato del motel è presente un parcheggio pubblico che dovrà essere ceduto al Comune di Verdello



Descrizione

Trattasi di struttura ricettiva denominata Sweet Motel posta in una zona periferica a sud del centro abitato di Verdello (Bg), con affaccio sulla strada provinciale della Francesca.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è a forma di ferro di cavallo con due corpi di fabbrica tra loro paralleli con all'interno un'area scoperta.

La struttura si compone complessivamente di n. 54 camere, ognuna con un proprio tema, oltre a locali comuni e di servizio alla struttura ricettiva.

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

- **mappale n. 6419/1**, così composto:
 - **piano interrato**, di minor consistenza rispetto ai piani soprastanti, occupato da disimpegno, sala riunioni, spogliatoi e servizi igienici, locale rifiuti solidi, locale impianti tecnici, guardaroba e ripostiglio;
 - **piano terra**, occupato da reception, sala colazioni con bancone bar, servizi igienici, dispensa, ufficio, disimpegno, trentuno camere con bagno e posti auto coperti dotati di tenda per la privacy, oltre a corsello di manovra delle autovetture. L'area è completamente pavimentata e recintata;
 - **piano primo**, occupato da disimpegno, ufficio, ventitre camere con bagno, posti auto scoperti dotati di tenda per la privacy, oltre a corsello di manovra delle autovetture.

Le camere dispongono di accesso anche da un balcone che prospetta sull'area scoperta interna all'edificio.

I piani terra e primo sono tra loro collegati mediante un vano scala dotato di ascensore posto nel corpo di fabbrica situato ad est e prospettante l'ingresso alla proprietà, due scale in metallo di emergenza situate a sud dell'edificio e da uno scivolo carraio posto in lato nord del fabbricato.

I piani terra ed interrato dispongono di collegamento tramite un vano scala dotato di ascensore, oltre ad una scala esterna che conduce alla centrale termica interrata;

- **mappale n. 6419/2**, occupato da un parcheggio posto al piano interrato ed accessibile da due scivoli carrai dei quali uno posto in lato sud e l'altro in lato nord dell'edificio.

Tale parcheggio dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Verdello, quale obbligo derivante dalla convenzione per l'attuazione del piano attuativo sottoscritta in data 13 Gennaio 2006;

- **mappale n. 6425**, cabina elettrica posta al piano terra e situata in lato nord rispetto alla struttura ricettiva, accessibile dalla futura strada di collegamento che sarà realizzata lungo il mappale n. 6253;
- **mappale n. 6256**, lotto di terreno posto a sud rispetto alla struttura ricettiva, che dovrà essere parzialmente ceduto gratuitamente al Comune di Verdello per la realizzazione di un parcheggio a raso. Tale mappale è interessato da una porzione del parcheggio interrato e dalle due scale di emergenza della struttura ricettiva e del medesimo parcheggio;
- **mappali nn. 6254 e 6258**, porzione del sedime stradale di accesso alla struttura ricettiva, posta in lato est, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Verdello, in quanto di fatto si tratta di una strada pubblica.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura tradizionale in cemento armato con pilastri e travi ▪ solaio in lastre di predalles ▪ tetto a falde in cemento armato con soprastante manto di tegole ▪ tamponamenti a cassa vuota in muratura con isolamento interno
tramezzature	in laterizio
finitura esterna	facciate al civile tinteggiate
impianti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ impianti elettrico ed idrico sanitario di tipologia civile ▪ impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria centralizzato ▪ termoarredo presente in ogni bagno ▪ impianto di ventilazione meccanica e di ricambio d'aria ▪ impianto solare termico ▪ impianto di videosorveglianza
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti interni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pavimenti in parquet e ceramica ▪ rivestimenti in ceramica
serramenti esterni	legno con vetro doppio e privi di oscuranti
porte interne	legno tamburato



Identificazione Catasto Terreni

comune:	Verdello (Bg)				data visura:	29 Aprile 2022				
n.	dati identificativi			qualità	classe	dati di classamento			reddito	
	foglio	particella	sub.			superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	6419	---	ente urbano	---	00	41	50	---	---
02	9	6425	---	ente urbano	---	00	00	11	---	---

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali	quota				
01	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)				proprietà	1/1				
comune:	Verdello (Bg)				data visura:	22 Aprile 2022				
n.	dati identificativi			qualità	classe	dati di classamento			reddito	
	foglio	particella	sub.			superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	6254	---	seminativo irriguo	2	00	01	40	0,80	1,19
02	9	6256	---	seminativo irriguo	2	00	19	30	10,96	16,45
03	9	6258	---	seminativo irriguo	2	00	00	35	0,20	0,30



Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota		
01	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)				proprietà				1/1		
comune:	Verdello (Bg)				data visura:				22 Aprile 2022		
indirizzo:	Strada Francesca s.n.										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	7	6419	1	---	D/2	---	S1 - T - 1	---	---	49.138,00
02	---	7	6419	2	---	F/3	---	S1 - T - 1	---	---	---
03	---	7	6425	---	---	D/1	---	T	---	---	110,00

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che l'elaborato planimetrico e 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.

Preciso che i piani indicati relativamente al mappale n. 6419/2 non sono corretti in quanto comprendono anche il piano primo che non è di pertinenza del parcheggio interrato.

Confini – mappale n. 6419

a nord	mappali nn. 6425 e 6415
a est	mappali nn. 6254 e 6258
a sud	mappali nn. 6255 e 6256
a ovest	mappali nn. 6256 e 6253

Confini – mappale n. 6425

a nord	mappale n. 6415
a est	ancora mappale n. 6415
a sud	mappale n. 6419
a ovest	mappale n. 6253

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l., in forza del seguente titolo:

a favore	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
contro	Comune di Verdello (Bg)
titolo	vendite in data 13 Gennaio 2006, repertorio e raccolta nn. 42035/13020 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
registrazione	Bergamo, il 20 Gennaio 2006 al n. 35 Serie 1V
trascrizione	Bergamo, in data 19 Gennaio 2006 ai nn. 3406/2187

Con tale titolo la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. ha acquistato la piena proprietà degli originari mappali nn. 571 e 5690 che hanno costituito, fra altro, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con verbale di assemblea del 14 Giugno 2018, repertorio e raccolta nn. 57171/22560 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) è stata messa in liquidazione. Tale verbale è stato registrato a Bergamo 1, il 18 Giugno 2018 al n. 23103 Serie 1T.

Sentenza di fallimento

a favore	massa dei creditori del fallimento di I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
contro	società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio n. 59/2022
trascrizione	Bergamo, in data 11 Luglio 2022 ai nn. 41432/27476

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore	Banca di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito, in data 24 Marzo 2006, repertorio e raccolta nn. 42494/13307 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 30 Marzo 2006 ai nn. 19310/4659
somme	capitale.....: € 3.100.000,00 iscritta.....: € 5.580.000,00
durata	anni 10

Tale formalità grava sugli originari mappali nn. 571 e 5690 che hanno costituito, fra altro, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Successivamente vi sono le seguenti domande di annotazione:

- domanda di annotazione per riduzione di somma da € 3.100.000,00 a € 1.820.000,00 in data 19 Marzo 2014 ai nn. 10133/1303. Di conseguenza, l'ipoteca iscritta si è ridotta da € 5.580.000,00 a € 3.276.000,00;
- domanda di annotazione per restrizione di beni in data 19 Marzo 2014 ai nn. 10134/1304 dove sono stati svincolati i mappali nn. 6253, 6254, 6255, 6256, 6258, oltre ai mappali nn. 6252 e 6257 (ora mappale n. 6419), ottenuti fra altri dai Tipi di frazionamenti nn. BG0573458 e BG0573462 presentati in data 23 Dicembre 2011 con i quali sono stati soppressi gli originari mappali nn. 571 e 5690.

Pertanto tale gravame resta iscritto sui mappali nn. 6415 e 6425; preciso che il mappale n. 6415 non è oggetto del presente rapporto di valutazione;

- domanda di annotazione per proroga di apertura di credito in conto corrente sino al 24 Marzo 2017, in data 15 Luglio 2014 ai nn. 26078/2915.

Segue ...

... continua

seconda formalità

a favore	Veneto Banca società cooperativa per azioni con sede in Montebelluna (Tv)
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 11 Ottobre 2013, repertorio e raccolta nn. 52656/19795 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 17 Ottobre 2013 ai nn. 40057/6553
somme	capitale.....: € 6.900.000,00 iscritta.....: € 12.420.000,00
durata	anni 19, mesi 11 e giorni 19

Tale formalità grava sui mappali nn. 6252 e 6257, ora soppressi in forza del Tipo mappale n. BG0070510 del 30 Aprile 2014 che ha costituito il mappale n. 6419, oggetto del presente rapporto di valutazione.

Successivamente vi sono le seguenti domande di annotazione:

- domande di annotazione per erogazioni parziali in data 19 Marzo 2014 ai nn. 10135/1305, in data 31 Marzo 2014 ai nn. 11658/1450 e in data 13 Maggio 2014 ai nn. 17105/1884;
- domanda di annotazione per rinegoziazione di mutuo in data 15 Luglio 2014 ai nn. 26051/2902.
La decorrenza dell'ammortamento del mutuo è stata variata dal 01 Ottobre 2015 al 01 Ottobre 2017, confermando la scadenza finale originaria del 30 Settembre 2033.
Alla data del 08 Luglio 2014 l'importo residuo del capitale ammonta a € 6.740.000,00;
- domanda di annotazione per erogazione a saldo in data 13 Ottobre 2014 ai nn. 36743/4520, con la quale la parte mutuataria ha riconosciuto di aver ricevuto a saldo del mutuo richiesto la somma di € 160.000,00.

Segue ...

... continua

terza formalità

a favore	Veneto Banca società cooperativa per azioni con sede in Montebelluna (Tv)
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 08 Luglio 2014, repertorio e raccolta nn. 53705/20274 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 10 Luglio 2014 ai nn. 25459/4120
somme	capitale: € 1.700.000,00 iscritta.....: € 3.060.000,00
durata	anni 19, mesi 2 e giorni 22

Tale formalità grava sul mappale n. 6419 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con domanda di annotazione per erogazione a saldo in data 13 Ottobre 2014 ai nn. 36744/4521, con la quale la parte mutuataria ha riconosciuto di aver ricevuto a saldo del mutuo richiesto la somma di € 440.000,00.

quarta formalità

a favore	Veneto Banca società cooperativa per azioni con sede in Montebelluna (Tv)
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo, in data 16 Gennaio 2015, repertorio e raccolta nn. 54341/20530 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 19 Gennaio 2015 ai nn. 1783/250
somme	capitale: € 750.000,00 iscritta.....: € 1.350.000,00
durata	anni 18, mesi 8 e giorni 14

Tale formalità grava sul mappale n. 6419 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Segue ...

... continua

quinta formalità

a favore	AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	verbale di pignoramento immobili in data 17 Febbraio 2022, repertorio n. 1406 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 14 Marzo 2022 ai nn. 14097/9156

Tale formalità grava, fra altro, sul mappale n. 6425 oggetto del presente rapporto di valutazione.

sesta formalità

a favore	Veneto Banca società per azioni in liquidazione coatta amministrativa con sede in Montebelluna (Tv)
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	verbale di pignoramento immobili in data 20 Giugno 2022, repertorio n. 5370 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 21 Luglio 2022 ai nn. 44303/29342

Tale formalità grava sui mappali nn. 6252 e 6257, ora soppressi in forza del Tipo mappale n. BG0070510 del 30 Aprile 2014 che ha costituito il mappale n. 6419, oggetto del presente rapporto di valutazione.

Convenzione urbanistica

primo titolo

a favore	Comune di Verdello (Bg)
contro	I.B.A. S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) e I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	convenzione per l'attuazione di piano attuativo e vendite in data 13 Gennaio 2006, repertorio e raccolta nn. 42035/13020 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
registrazione	Bergamo, il 20 Gennaio 2006 al n. 35 Serie 1V
trascrizione	Bergamo, in data 19 Gennaio 2006 ai nn. 3407/2188

secondo titolo

a favore	Comune di Verdello (Bg)
contro	I.B.A. S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) e I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	atto modificativo di convenzione per l'attuazione di piano attuativo in data 20 Novembre 2007, repertorio e raccolta nn. 45170/15130 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
registrazione	Bergamo, il 29 Novembre 2007 al n. 19735 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 30 Novembre 2007 ai nn. 73525/42067

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, insiste la seguente servitù trascritta:

a favore	ENEL Distribuzione S.p.A. con sede in Roma
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 30 Luglio 2014, repertorio e raccolta nn. 26312/4087 in autentica del notaio Ivo Fanuzzi di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 06 Agosto 2014 ai nn. 30362/22151

Tale servitù grava sul mappale n. 6425 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Stato di possesso

La struttura ricettiva identificata con il mappale n. 6419/1, oggetto del presente rapporto di valutazione, è occupata dalla società GHP S.r.l. con sede in Stezzano (Bg), in forza dell'affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data **07 Maggio 2018**, repertorio e raccolta nn. 57071/22487 in autentica del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), registrato a Bergamo 1 in data 10 Maggio 2018 al n. 17591 Serie 1T.

Tale contratto ha una durata di 48 mesi a partire dal 01 Giugno 2018 e prevede un corrispettivo globale ed onnicomprensivo pari ad € 200.000,00 oltre I.V.A. da pagare in rate trimestrali posticipate.

A causa della situazione pandemica, in data **02 Dicembre 2021** è stato sottoscritto un accordo modificativo del contratto di affitto d'azienda, repertorio e raccolta nn. 59599/24437 in autentica del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), registrato a Bergamo in data 09 Dicembre 2021 al n. 59443 Serie 1T.

Tale accordo ha previsto una riduzione del canone per gli anni 2020 e 2021, la durata del contratto prorogata sino al 31 Maggio 2024 e il corrispettivo globale ed onnicomprensivo convenuto, a decorrere dal 01 Luglio 2021, a un canone annuo fisso di € 166.000,00.

In ultimo, in data **14 Settembre 2022** è stato sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto di affitto d'azienda, repertorio e raccolta nn. 60207/24906 in autentica del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), registrato a Bergamo in data 23 Settembre 2022 al n. 43755 Serie 1T.

Tale accordo ha previsto un canone pari a € 175.000,00 a decorrere dal 01 Luglio 2022, mentre la durata del contratto è stata rivista al 31 Dicembre 2023.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verdello (Bg), eseguito in data 12 Luglio 2022, è emerso che il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

01 Giugno 2011	denuncia di inizio attività n. 5845 di protocollo – realizzazione di nuova struttura ricettiva. Tale pratica risulta annullata con comunicazione protocollata al n. 12433 in data 23 Dicembre 2011.
23 Dicembre 2011	denuncia di inizio attività n. 12433 di protocollo – realizzazione di nuova struttura ricettiva.
16 Ottobre 2012	denuncia di inizio lavori di cui alla DIA n. 12433 di protocollo
17 Dicembre 2013	comunicazione n. 10150 di protocollo per riduzione polizza fideiussoria n. 0403.5103661.66 da € 208.579,88 a € 104.289,94 a garanzia del pagamento delle rate relative al costo di costruzione della DIA n. 12433 di protocollo
24 Aprile 2014	denuncia di inizio attività n. 3148 di protocollo – formazione di nuova cabina Enel
24 Aprile 2014	denuncia di inizio attività n. 3149 di protocollo – formazione di recinzione sul perimetro del piano attuativo
26 Maggio 2014	denuncia di inizio lavori n. 3876 di protocollo, di cui alla DIA n. 3148 di protocollo
26 Maggio 2014	denuncia di inizio lavori n. 3877 di protocollo, di cui alla DIA n. 3149 di protocollo
05 Giugno 2014	comunicazione di fine lavori n. 4121 di protocollo, di cui alla DIA n. 3148 di protocollo
22 Settembre 2014	segnalazione certificata di inizio attività n. 6764 di protocollo – variante alla DIA n. 12433 di protocollo per realizzazione nuova struttura ricettiva (motel) senza incidere sui parametri plani volumetrici, riduzione camere da 72 a 54
26 Settembre 2014	comunicazione di fine lavori n. 6943 di protocollo, di cui alla DIA n. 12433 di protocollo
26 Settembre 2014	domanda di rilascio del certificato di agibilità n. 6944 di protocollo
24 Luglio 2015	comunicazione di fine lavori n. 5068 di protocollo, di cui alla DIA n. 3149 di protocollo

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.**

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A., relativamente alla struttura ricettiva di cui al mappale n. 6419/1, è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 16233-000053/15 redatto in data 27 Marzo 2015 a firma del certificatore Claudio Usubelli.

Tale attestato è valido sino al 27 Marzo 2025 e riporta una classe energetica B con indice EP_H 44,09 kWh/m²anno.

Dati metrici – struttura ricettiva mappale n. 6419/1

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale arrotondata mq.
reception, sala ristorante, locali di servizio e camere – piano terra	1.277,00	1,00	1.277,00
locali di servizio e camere – piano primo	1.088,00	1,00	1.088,00
locali di servizio – piano interrato	173,00	0,50	86,50
locali tecnici – piano interrato	104,00	0,25	26,00
posti auto coperti	750,00	0,10	75,00
posti auto scoperti	750,00	0,05	37,50

superficie virtuale complessiva

2.590,00

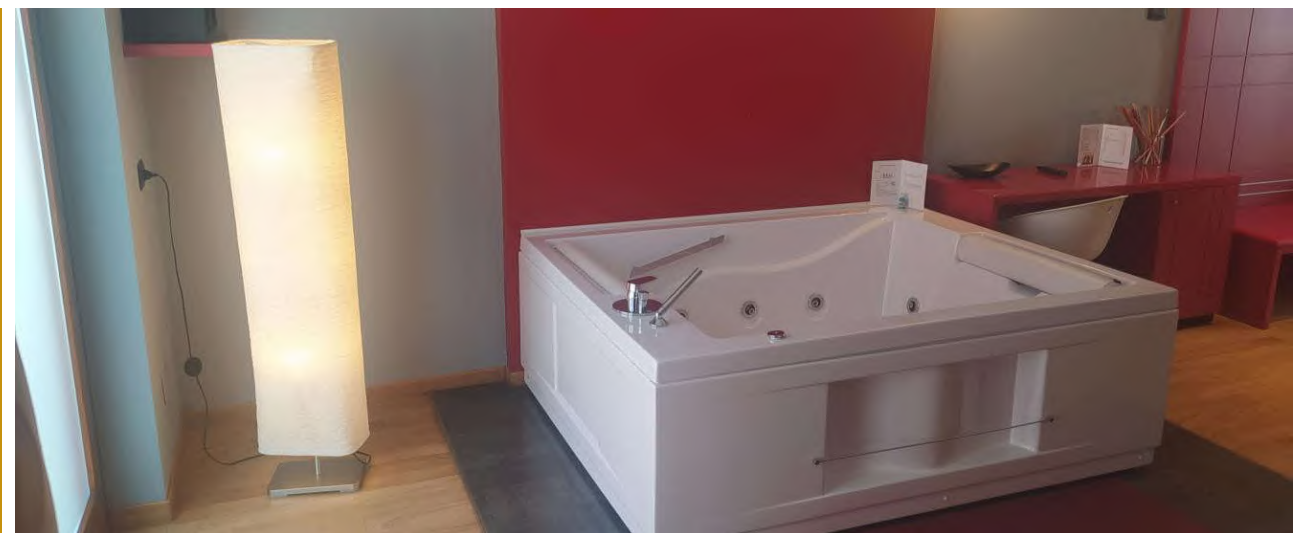


Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	ricettiva
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	motel di n. 54 camere
stato di fatto:	buono
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	concorrenza
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 / investimento



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.

Per una puntuale analisi del settore alberghiero mi sono riferita in modo particolare a quanto contenuto nel rapporto dell'Osservatorio Alberghiero per l'anno 2021, presentato dalla Camera di Commercio di Bergamo.

Nell'anno 2021 il tasso di copertura delle strutture è stato pari al 83,70%, pari all'81,70% dei posti letto.

Si è ancora lontani dai numeri del turismo pre-covid19, ma i segnali sono incoraggianti dai primi dati 2022, per quel che riguarda il turismo di Bergamo e provincia.

La provincia di Bergamo aveva fatto registrare, dal 2015 a inizio 2020, numeri record per quel che riguarda il turismo, con un incremento del 60% dei flussi turistici verso il capoluogo in circa cinque anni.

L'emergenza pandemica, esplosa tra il febbraio e il marzo 2020, hanno di fatto azzerato arrivi e presenze, soprattutto straniere (che rappresentavano il 68% delle presenze in città), creando un danno economico significativo al settore del turismo bergamasco, soprattutto per quel che riguarda strutture alberghiere ed extra-alberghiere.

Ora, Bergamo – che già lo scorso anno aveva lanciato due campagne di comunicazione che hanno contribuito a rafforzare il proprio brand soprattutto sul web – riparte con convinzione, scommettendo sulla ripresa dei voli e degli spostamenti, grazie anche al progredire delle campagne vaccinali, internazionali.

▪ Occupazionalità

Per quanto riguarda gli indicatori di performance, il tasso di occupazione delle camere è passato dal 94,80% dell'anno 2019 al 68,89 per l'anno 2021; i primi quattro mesi dell'anno 2022 hanno registrato un tasso di occupazione pari a 74,52%.

Mentre i ricavi per camera sono passati da € 66,58 dell'anno 2019 a € 73,64 attuali.

▪ ADR – Average Daily Rate, ricavo medio a camera

Tale dato mette in evidenza il ricavo medio di ogni camera occupata rapportato al ricavo complessivo derivante dall'affitto delle camere.

È chiaro che tale dato non sia del tutto veritiero in quanto non tiene in considerazione l'incidenza delle camere sfitte.

▪ REVPAR – Revenue per aviable Room, ricavo per camera disponibile

Tale dato mette in evidenza il ricavo reale ottenuto dalle camere, in quanto tiene conto anche delle camere che rimangono libere a differenza dell'ADR.

Tale indicatore, in considerazione di una maggior occupazione, è evidentemente in controtendenza rispetto all'ADR restando di fatto stazionario rispetto all'anno precedente.

Segue ...

... continua

▪ Reputazione online

Bergamo si è piazzata 27^a nella classifica mondiale stilata da Trivago, che ha analizzato oltre 200 milioni di recensioni pubblicate su più di 250 siti di prenotazione attribuendo un coefficiente con soglia massima 100 a ogni destinazione.

Guardando ad un raffronto con la vicina città di Milano, si evidenziano tra i punti di forza l'offerta di attrazioni turistiche, la professionalità e la gentilezza del personale e, per quanto riguarda la camera, un migliore giudizio sullo stato di manutenzione.

La reputazione online è particolarmente significativa perché dimostra di essere un fattore in grado di influenzare decisamente i valori di redditività di una struttura; a parità di condizioni, un hotel con migliore reputazione può infatti proporsi con tariffe più elevate, mantenendo comunque un più alto tasso di occupazione.

La struttura ricettiva in questione riporta un indice di gradimento di 4,5/5 su circa 54 recensioni presenti su Tripadvisor.

La struttura visitata per caratteristiche costruttive, presenza di servizi e ubicazione è sicuramente rispondente agli standard richiesti dal mercato legato ai soggiorni di tipologia business e per chi cerca la privacy e riservatezza.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi	<ul style="list-style-type: none">▪ posizione arretrata rispetto alla strada provinciale n. 122 della Francesca▪ buono stato di manutenzione e conservazione▪ 54 camere ognuna con un tema differente e di diversa consistenza▪ struttura ricettiva che assicura privacy, riservatezza e tranquillità
fattori negativi	<ul style="list-style-type: none">▪ sala colazione e spazi comuni di ridotta consistenza, in caso di trasformazione in hotel▪ aree circostanti facenti parte del medesimo piano attuativo, ancora da completare e urbanizzare

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 ricettiva 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

Ai fini di determinare il valore della proprietà alla data odierna ho applicato il **metodo della capitalizzazione diretta – direct capitalization**.

Tale procedimento di stima converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

La determinazione di tale reddito è di fatto svolta come di seguito dettagliato:

- **analisi del bilancio di gestione della struttura ricettiva:**
 - determinazione dei ricavi ottenibili dalla struttura analizzata mediante l'applicazione dei dati medi di occupazione e di vendita delle singole camere riportati nel rapporto di produzione fornito dall'attuale gestore, riferiti all'anno 2021.
 - determinazione dei costi sulla base dei dati forniti dalla società che gestisce la struttura ricettiva derivanti dall'analisi del bilancio di gestione 2021;
 - determinazione del risultato netto di gestione NOP, ottenuto dalla differenza fra costi e ricavi;
- **determinazione della quota di reddito imputabile alla gestione e all'immobile:**
 - per tale determinazione ho provveduto ad effettuare una ricerca di mercato principalmente basata sulla consultazione dei siti internet statistici specializzati nel settore;
 - da tale analisi è emerso che il rendimento medio previsto per la gestione ricettiva oscilla fra il 25% e il 30% delle spese di gestione non imputabili all'immobile.

Su tali basi ne deriva che il reddito di gestione atteso per la struttura alberghiera oggetto di valutazione, in considerazione di un importo di spesa per la gestione pari a € 630.000,00 circa, corrisponde a € 183.000,00 circa.

Conseguentemente a tale aspettativa di redditività ne deriva che il soggetto gestore dell'attività alberghiera può corrispondere al proprietario dell'immobile un canone di locazione annuo pari a € 183.000,00 circa, corrispondente al 50% della redditività complessiva della gestione;

- **determinazione del valore dell'immobile:**

per la determinazione del valore dell'immobile ho provveduto a capitalizzare il reddito imputabile all'immobile medesimo, adottando le seguenti componenti finanziarie:

 - saggio di interesse del mutuo pari a 3,00%
 - durata del mutuo espressa in anni pari a 18
 - saggio di rendimento dell'investimento immobiliare pari a 7,50%
 - percentuale di erogazione del mutuo pari a 50,00%

Calcolo del ricavo dall'affitto delle camere

dati forniti			mese	n. giorni mese	percentuale d'occupazione
categoria	4 stelle		gennaio	31	48,92%
prezzo camera singola €	---		febbraio	28	81,75%
prezzo camera doppia €	75,00		marzo	31	32,97%
numero di camere singole	---		aprile	30	50,56%
numero di camere doppie	54		maggio	31	72,22%
calcolo della superficie lorda			giugno	30	73,95%
descrizione	superficie mq.	K	luglio	31	78,49%
camere e locali di servizio	2.365,00	100%	agosto	31	68,40%
locali cantinati	2173,00	50%	settembre	30	78,02%
locali tecnici	104,00	25%	ottobre	31	86,32%
posti auto coperti	750,00	10%	novembre	30	81,79%
posti auto scoperti	750,00	5%	dicembre	31	74,85%

totale superficie virtuale mq.	2.590,00	occupazione media	69,00%
---------------------------------------	-----------------	--------------------------	---------------

Dati relativi alla struttura ricettiva

mese	n. camere doppie	n. camere disponibili al mese	n. presenze disponibili	% occupazione	n. presenze	n. camere affittate	ricavo mensile camere €
gennaio	54	1.674	3.348	48,92%	1.638	819	62.419,00
febbraio	54	1.512	3.024	81,75%	2.472	1.236	92.705,00
marzo	54	1.674	3.348	32,97%	1.104	552	41.394,00
aprile	54	1.620	3.240	50,56%	1.638	819	61.430,00
maggio	54	1.674	3.348	72,22%	2.418	1.209	90.672,00
giugno	54	1.620	3.240	73,95%	2.396	1.198	89.849,00
luglio	54	1.674	3.348	78,49%	2.628	1.314	98.544,00
agosto	54	1.674	3.348	68,40%	2.290	1.145	85.876,00
settembre	54	1.620	3.240	78,02%	2.525	1.264	94.794,00
ottobre	54	1.674	3.348	86,32%	2.890	1.445	108.375,00
novembre	54	1.620	3.240	81,79%	2.650	1.325	99.375,00
dicembre	54	1.674	3.348	74,85%	2.506	1.253	93.974,00
totale	648	19.710	39.420		27.158	13.579	1.018.408,00

Capitalizzazione del bilancio

Entrate annue lorde

descrizione	importo €
camere	1.018.407,74
ristorante e bar	40.000,00

totale entrate lorde 1.058.407,74

Spese annue di gestione

voce di riferimento	descrizione	% di incidenza	importo €
camere	book su 40% incassi	3%	12.220,89
	personale e altre spese	50%	503.093,42
ristorante e bar	personale e altre spese	30%	12.000,00

totale spese annue di gestione 527.314,31

risultato lordo dell'esercizio 50% **531.093,42**

Spese relative all'esercizio

descrizione	% incidenza	importo €
amministrazione	4%	21.243,74
marketing	1%	5.310,93
manutenzioni	1%	5.310,93
costi energetici	20%	106.2048,68

totale spese relative all'esercizio 26% **138.084,29**

risultato lordo dell'esercizio – GOP 37% **€ 393.009,13**

Spese incidenti sul risultato lordo – GOP

descrizione	% incidenza	importo €
amministrazione e tasse	2%	7.860,18
riserve	5%	19.650,46

totale spese sul risultato lordo – GOP 7% **27.510,64**

risultato netto di gestione – NOP 35% **€ 365.498,49**

quota di reddito imputabile alla gestione alberghiera	50%	€ 182.749,25
quota di reddito imputabile all'immobile	50%	€ 182.749,25

Determinazione del saggio di capitalizzazione – mortgage and equity

descrizione	dato
saggio di interesse del finanziamento	3,00%
durata del finanziamento	18 anni
saggio di capitalizzazione del finanziamento	7,27%
saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	7,50%
percentuale di erogazione del finanziamento	50%

saggio di capitalizzazione diretta da applicare **7,39%**

valore di mercato per capitalizzazione del reddito **€ 2.474.000,00**

valore parametrico **45.800,00 €/camera**

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, della presenza di un contratto di affitto di ramo d'azienda valevole sino al 31 Dicembre 2023, nonché della presenza di un piano interrato da cedere al Comune di Verdello (Bg) quale parcheggio pubblico, 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 €
struttura ricettiva Sweet Motel mappale n. 6419/1	2.474.000,00	- 25%	1.855.500,00

valore di liquidazione arrotondato 1.856.000,00

Precisazione del valutatore

Preciso che al parcheggio interrato di cui al mappale n. 6419/2 e al terreno di cui al mappale n. 6256, non ho assegnato alcun valore in quanto dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Verdello, quale obbligo derivante dalla convenzione per l'attuazione del piano attuativo sottoscritta in data 13 Gennaio 2006.

Anche per i mappali nn. 6254 e 6258, non ho assegnato alcun valore, in quanto trattasi di porzione del sedime stradale di accesso alla struttura ricettiva, posta in lato est, per i quali ho previsto la cessione gratuita al Comune di Verdello, in quanto di fatto si tratta di una strada pubblica.

La cabina elettrica di cui al mappale n. 6425 non ha un valore proprio in quanto a servizio della struttura ricettiva.

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:

Segue ...

... continua

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.

➤ 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) 30 Settembre 2022



il valutatore
geometra Nadia Lorenzi