RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

RELATIVA AI CESPITI IMMOBILIARI SITI IN COMUNE DI ALZANO LOMBARDO DI PROPRIETA'

****

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 09.09.2026 dal Dott. Carrara Alberto, in qualità di liquidatore, di determinare il valore dei beni immobili di proprietà.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:
- identificare i beni immobili oggetto di valutazione;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- prendere atto della loro consistenza mediante rilievo strumentale degli stessi;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica prodotta dalla proprietà, ho esperito il dovuto sopralluogo sui beni immobili ed ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di reperire ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà, sono i seguenti:

Catasto del Comune Censuario di Alzano Lombardo (BG)

1. complesso immobiliare a destinazione residenziale sito in Via Don Cesare Patelli n.7, Piano secondo, catastalmente identificati:

foglio n. 7	mappale n. 2171 sub. 63	Categoria A/2	Rendita €. 351,19;
foglio n. 7	mappale n. 2171 sub. 138	Categoria C/6	Rendita €. 33,88;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) **DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**
   - **1.1 ubicazione;**
   - **1.2 accertamenti catastali;**
   - **1.3 descrizione del bene;**
   - **1.4 situazione urbanistica;**
   - **1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;**

2) **VALUTAZIONI.**
   - **2.1 criteri e metodologie di stima;**
   - **2.2 metodologia estimativa adottata;**
   - **2.3 analisi del mercato immobiliare;**
   - **2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.**

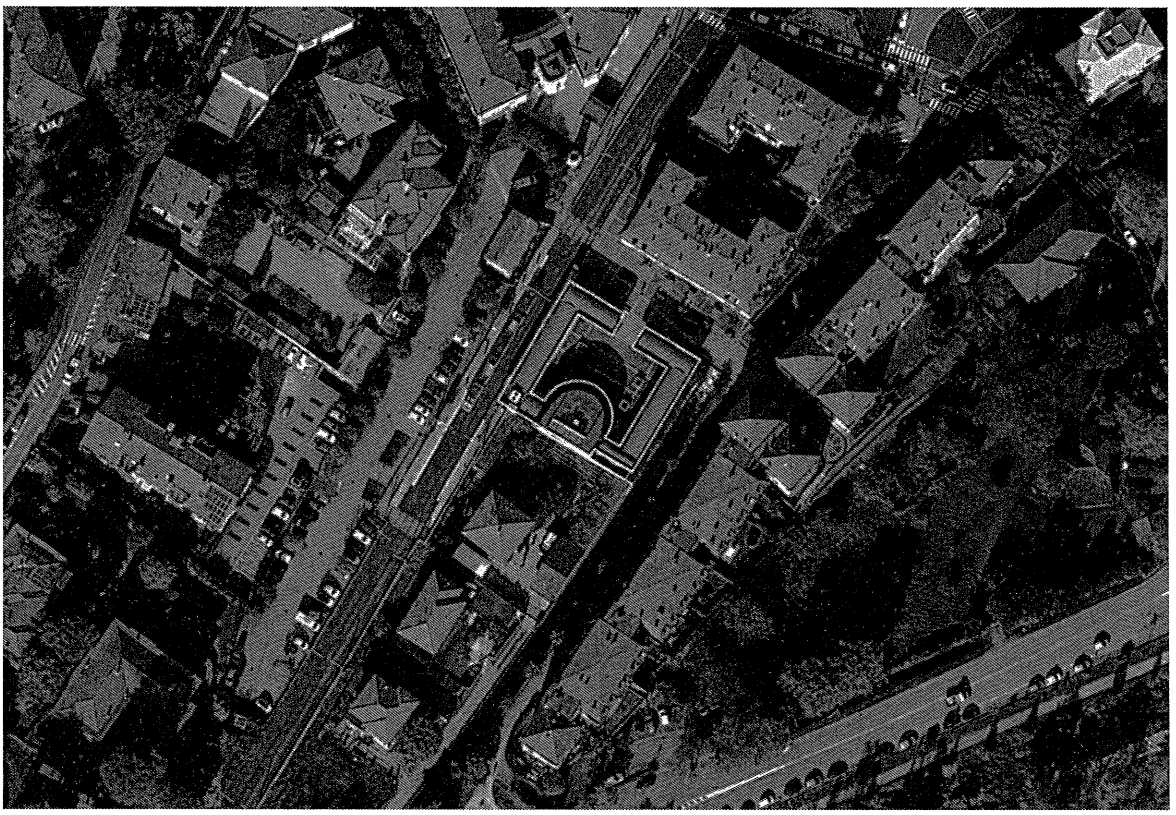
3) **ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE.**

4) **ALLEGATI.**
   - **4.1 planimetrie e visure catastali**
   - **4.2 documentazione fotografica;**

Comune di Alzano Lombardo (BG), unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Don Cesare Patelli n. 7, catastalmente identificata al foglio 7 mappale n. 2171 sub. 63 e 138

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al secondo piano di un edificio sito in Via Don Cesare Patelli n.7 – Alzano Lombardo, realizzato all'inizio degli anni 2000. L'immobile è inserito in un compendio immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici a torre di medie dimensioni. La zona risulta adeguatamente dotata di parcheggi e dai principali servizi di interesse pubblico, ed è inoltre facilmente accessibile stante la prossimità con le arterie viarie cittadine e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune censuario di Alzano Lombardo, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 7 mappale n. 2171 sub. 63 Categoria A/2 Rendita €. 351,19;

foglio n. 7 mappale n. 2171 sub. 138 Categoria C/6 Rendita €. 33,88;

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta la seguente:

- 1/2
- 1/2

1.3 - Descrizione del bene: i beni oggetto di trattazione *(mapp. 2171 sub. 63 e 138)* sono costituiti da un appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano e da un'autorimessa pertinenziale posta al piano interrato, ubicati all'interno di un complesso residenziale accessibile dalla Via Don Cesare Patelli.

Nello specifico gli immobili oggetto di trattazione risultano così composti:

mapp. 2171 sub. 63 – appartamento composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e balcone; il tutto così come meglio rappresentato dalle allegate planimetrie catastali.

La zona giorno è organizzata in un unico ambiente soggiorno/cucina, con accesso diretto al balcone; dal disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto, oltre al bagno, dotato di sanitari e finiture di tipo tradizionale.

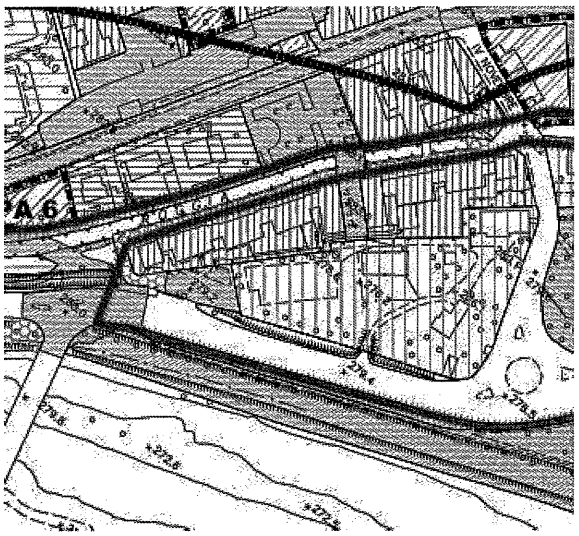
Le finiture interne risultano riconducibili alla tipologia e all'epoca di realizzazione dell'edificio, con condizioni manutentive complessivamente discrete; si segnala la presenza di danni alle pavimentazioni di camera e bagno.

Per quanto attiene alle dotazioni impiantistiche, l'impianto elettrico è del tipo con distribuzione sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce; l'impianto di riscaldamento è garantito da caldaia autonoma alimentata a gas con elementi radianti costituiti da termosifoni.

mapp. 2171 sub. 138 – autorimessa, accessibile dalla corsia comune di manovra con altezza interna netta di 240 cm.; la pavimentazione è in battuto di cemento additivato al quarzo.

Nel complesso, i beni risultano in discrete condizioni manutentive.

1.4 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune Alzano Lombardo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 in data 22/05/2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 in data 30/08/2020, classifica le aree come *"B1/1 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto"*, le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 19 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

ART. 19 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - B1/1

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

Sono confermate la s.r.c. , l'altezza e la superficie coperta esistenti all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio; sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. e dell'altezza esistenti, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Non è consentita la demolizione integrale degli edifici esistenti, anche in regime di ristrutturazione edilizia, se non a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutto il comparto edilizio.

In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda e non venga incrementato il numero delle unità immobiliari.

In questi ambiti non è ammesso non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Qualora all'interno di tali ambiti siano ricompresi aree assoggettate pianificazione attuativa già convenzionata, è ammessa la realizzazione dell'edificabilità residua entro la data di validità della relativa convenzione.

Per i fabbricati monofamiliari e/o bifamiliari, compresi quelli derivanti da ambiti assoggettati a pianificazione attuativa già convenzionati e collaudati, è ammessa la possibilità di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- *Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq/mq*
- *Rapporto di copertura: 25%*
- *Altezza massima: 2 piani o pari all'esistente*

purché tale ampliamento non comporti l'incremento delle unità immobiliari.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie il suddetto bene, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali e della documentazione tecnica prodotta dalla società; dati che vengono riassunti nella tabella che segue:

Id catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Coeff.te	Sup. Ret.
2171 sub. 63	residenziale	secondo	83,85	1,00	83,85
	balconi	secondo	3,90	0,30	1,17
				Totale superficie rettificata	**85,02**
2171 sub. 138	autorimessa	interrato	18,00	1,00	18,00
				Totale superficie rettificata	**18,00**

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluripara metrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2026 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione residenziale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora inferiore del 1,45% rispetto alla media del triennio

2023/2025, evidenziando che la domanda riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi e di servizi di interesse pubblico.
La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nell'ambito di riferimento del Comune di Alzano Lombardo, si sono registrate compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.
Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto; l'immobile oggetto di valutazione viene definito *"subject"*, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti *"comparabili"*.
Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.
Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni di manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, hanno consentito di determinare il prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'immobile all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta strategica in termini di accessibilità, qualità dei servizi del luogo e dotazione di servizi di interesse pubblico, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'immobile in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 0,80, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico, di impianto geotermico, e altre tipologie d'impianti gestititi da un efficiente sistema di domotica, il coefficiente di applicazione è 1,20.

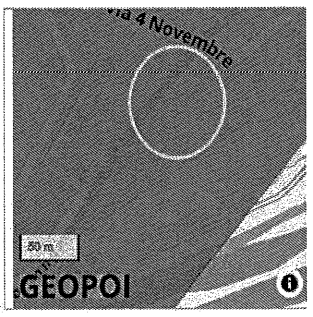
condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'immobile quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

piano – il coefficiente relativo al piano è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato e tiene conto delle caratteristiche del piano, della presenza o meno dell'ascensore e della relativa accessibilità; generalmente, per gli immobili residenziali, il coefficiente può variare in relazione al piano di ubicazione dell'unità immobiliare e alla presenza di un impianto ascensore.

Descrizione Sintetica	Trilocale Alzano Centro	Trilocale Via Peppino Ribolla	Trilocale Via Francesco Adobati	Trilocale Via Don Cesare Patelli
Prezzo	**132.000,00 €**	**128.000,00 €**	**120.000,00 €**	**SLP media**
Superficie Mq.	86,00	84,00	82,00	85,02
rapporto strumentale da 0,80 a 1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	centro	centro	centro	centro
Coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
Dotazioni Impiantistiche	normali	normali	normali	normali
Coeff.te Impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Condizioni di Manutenzione	normali	normali	normali	normali
Coeff.te Manutenzione	0,90	0,90	0,90	0,90
Piano	quarto	secondo	primo	secondo
Coeff.te Piano	1,00	0,90	0,80	0,90
Media Coefficiente	**0,940**	**0,920**	**0,900**	**0,920**
Prezzo Rettificato	€ 121.440,00	€ 117.760,00	€ 110.400,00	**0,920**
Prezzo Unitario	€ 1.412,09	€ 1.401,90	€ 1.346,34	
Prezzo Unitario Medio		€ 1.386,78		
Differenziale superficiale mq.	-0,98	1,02	3,02	
Prezzo parametro superficiale	-€ 1.359,04	€ 1.414,52	€ 4.188,07	
Valore corretto	€ 120.080,96	€ 119.174,52	€ 114.588,07	
Valore unitario corretto	€ 1.396,29	€ 1.418,74	€ 1.397,42	
Valore unit. corretto medio arrot.		€ 1.404,15		**€ 1.400,00**
Scarto Assoluto	- 7,86 €	14,59 €	- 6,73 €	
Scarto %	-0,56%	1,04%	-0,48%	

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.300,00 €	1.900,00 €	L	5,6	8,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.050,00 €	1.350,00 €	L	4,7	6,6	N
Box	Normale	840,00 €	1.050,00 €	L	4	5,3	N
Posti auto scoperti	Normale	420,00 €	530,00 €	L	1,6	2	N
Villa e Villini	Normale	1.600,00 €	1.700,00 €	L	7,9	9,5	N
Villa e Villini	Ottimo	1.700,00 €	2.200,00 €	L	9,5	10,5	N



Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.
L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia "abitazioni tipo economico – stato normale", evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 1.050,00/mq. ad un massimo di €. 1.350,00/mq., che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA pari a **€. 1.400,00** per l'abitazione ed **€. 850,00** per l'autorimessa.

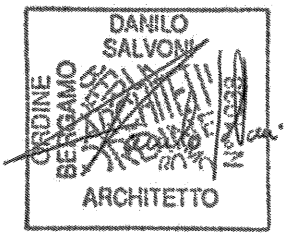
Si provvede pertanto a determinare il valore dell'intero compendio immobiliare (sub. 63 e 703), specificando che il valore finale che si otterrà ***è da considerarsi a corpo*** e non a misura, il tutto così come di seguito riportato:

Id catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Valore Unit.	Valore
2171 sub. 63	residenziale	secondo	85,07	1.400,00 €	119.098,00 €
2171 sub. 138	autorimesa	interrato	18,00	850,00 €	15.300,00 €
				Totale	**134.398,00 €**
			a detrarre coeff. 7% per vizi/difetti e assenza di garanzia		9.407,86 €
				Totale Arrotondato	**125.000,00 €**

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a ***€. 125.000,00 (euro centoventicinquemila//00).***

Bergamo, 01 ottobre 2026

Il Perito



3. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa forniteci; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, dei beni immobili, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso sulla base della documentazione e dei dati catastali.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
- alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni immobili;
- all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
- alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
- all'integrità strutturale degli edifici e delle loro componenti;
- agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

Bergamo, 01 ottobre 2026

Il Perito

