Visto agli atti
In data: 28/07/2026

Perizia di beni immobili

di un immobile a destinazione residenziale e un box siti nel comune di Onore (BG)

1.Dati sensibili

Committente: [redacted]
Beni in oggetto di stima: numero 2 unità immobiliari come di seguito descritte.

2.Premessa, obiettivi, individuazione dei beni oggetto di perizia

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Arch. Christian FENOUIL, [redacted], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di MILANO con il numero 20605, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Milano al numero 598, in qualità di tecnico abilitato con studio in [redacted] su incarico ricevuto da [redacted] proprietaria dei beni in oggetto di perizia.

I beni in oggetto della presente Perizia sono intestati ed in proprietà a:

1. [redacted]

[redacted] Diritto proprietario per 1/1

gli immobili sono:

immobile residenziale sito in ONORE (BG) via Val di Tede n. 338 Piano 1-2, identificato a catasto al foglio 5 particella 4299 sub 19 categoria catastale A/2 classe 1 vani 3 Rendita 193.67 euro; **In seguito denominato immobile A**

immobile ad uso BOX sito in ONORE (BG) via Val di Tede n.310 Piano S/1 identificato al catasto urbano al foglio 5 particella 4299 sub 28 categoria catastale C/6 classe 2 consistenza 17 mq, rendita 36.88 euro **In seguito denominato immobile B**

Firmato Da: CHRISTIAN FENOUIL Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 28da3649b759711218e867c3f0e9f948552364cb

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto, nel momento attuale, e giù descritti nella presente perizia. In quest'ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che il sottoscritto autore della valutazione non ha alcun diritto né interesse, attuale né futuro, sulle proprietà oggetto di perizia.

I locali costituenti l'immobile A e l'immobile B siti nel comune di Onore in via Val di Tede, rispettivamente al n. 338 e al n.310, sono stati personalmente visitati durante un sopralluogo avvenuto in data 12.05.2026 alle ore 10.30 circa con la proprietà.

Sono stati inoltre attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti:

a) Visure e planimetrie catastale dei beni immobili, visure storiche

b) atti di provenienza.

3.Metodologia della valutazione

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio e nella fattispecie della banca dati della città di Bergamo e provincia. Inoltre si è utilizzato un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia consona, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre secondo del 2025 e il primo del 2026, desunto dal borsino dei prezzi immobiliari delle agenzie immobiliari dell'area oltre che dalla comparazione dei prezzi con beni immobiliari paragonabili. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati ed in base alla fluttuazione del mercato immobiliare dal 2005 ad oggi. Nella specificità si è tenuto conto dei valori aggiornati alla data del 31/01/2026, confrontati e comparati con quelli derivanti dalla banca dati immobiliari dell'agenzia del territorio.

4.Ubicazione e descrizione tecnica degli immobili degli immobili

Gli immobili in oggetto sono siti in due comuni distinti:

A. Immobile residenziale sito in ONORE (BG) via Val di Tede n.338

B. Immobile uso box sito in ONORE (BG) via Val di Tede n.310

A. l'immobile è un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) costituito da loggia, soggiorno con angolo cottura, bagno,

Arch. Christian Fenouil [redacted]
Iscr. Ord. Arch Milano 20605 e iscr. all'albo dei cons. tecnici del giudice del trib. di Milano al num. 598

Firmato Da: CHRISTIAN FENOUIL Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 28da3649b759711218e867c3f0e9f948552364cb

disimpegno, una camera e balcone con annessa soffitta al piano secondo, collegati da scala interna.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Anno di edificazione:	2007-2009
Struttura portante:	in Cemento Armato
Struttura del tetto:	in Laterocemento
Solai:	in Laterocemento
Copertura:	in Tegole
Muri perimetrali:	Laterizio intonacato
Muri divisori:	Laterizio intonacato
Plafoni:	Intonaco
Pavimenti:	Legno e piastrelle
Serramenti:	Infissi in legno
Oscuranti:	Tapparelle manuali
Portoncino di ingresso:	Ferro/Legno

Impianti	
Antenna:	Si
Antifurto:	NO
Gas Metano:	Si, cucina, riscaldamento
Allaccio fognature pubbliche	Si
Impianto elettrico:	Si
Impianto idraulico:	Si allaccio ad acquedotto municipale
Termico:	Si radiatori, camino a legna
Climatizzazione:	No

L'unità è composta da
Al piano primo, loggia, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, una camera e balcone con annessa soffitta al piano secondo, collegati da scala interna.
L'immobile ha impianto elettrico con salvavita e differenziali eseguiti in base alle norme del periodo di edificazione. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori, pavimenti in piastrelle in zona giorno/cucina, bagno e camera da letto, è dotato di citofono e antenna centralizzata. Il bagno è composto da WC, Bidet, lavandino e doccia.

B. L'immobile è un'autorimessa privata, pertinenziale all'appartamento sopra descritto, al piano interrato/seminterrato.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Anno di edificazione:	2007-2009
Struttura portante:	in Cemento Armato

Arch. Christian Fenouil [redacted]
Iscr. Ord. Arch Milano 20605 e iscr. all'albo dei cons. tecnici del giudice del trib. di Milano al num. 598

Firmato Da: CHRISTIAN FENOUIL Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 28da3649b759711218e867c3f0e9f948552364cb

Solai:	in Laterocemento
Muri perimetrali:	Cemento armato grezzo
Plafoni:	Cemento armato
Pavimenti:	Cemento
Serramenti:	Infissi in lamiera

Impianti

Impianto elettrico:	Si (esterno)

L'unità B è un box nella stessa unità immobiliare, vi è impianto elettrico.

5. Stato di conservazione degli immobili

Gli immobili in oggetto sono tutti di fatto in buono stato di conservazione e nello specifico:

A. l'immobile è in buono stato di conservazione, non necessita di interventi di sistemazione internamente è immediatamente utilizzabile e abitabile.

B. Immobile in buono stato di conservazione.

6.Dimensionamento degli immobili

Le dimensioni degli immobili sono le seguenti (derivate da rilievo effettuato dal sottoscritto):

A. superficie lorda di pavimento	mq.58.00
Superficie a Balcone	mq.4

Per una superficie commerciali di mq 17,00.

B. superficie lorda di pavimento	mq.19.00

Arch. Christian Fenouil [redacted]
Iscr. Ord. Arch Milano 20605 e iscr. all'albo dei cons. tecnici del giudice del trib. di Milano al num. 598

Firmato Da: CHRISTIAN FENOUIL Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 28da3649b759711218e867c3f0e9f948552364cb

7. Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili

Gli immobili hanno le seguenti autorizzazioni edilizie:

A-B:
- permesso di costruire n.597 del 14-09-2007 avente oggetto "opere di urbanizzazione di cui alla convenzione del P.L. Fusat";
- inizio lavori in data 27-09-2007;
- permesso di costruire n. 600 del 23-01-2008 per "nuova realizzazione fabbricati residenziali nel P.L. Fusat";
- inizio lavori in data 25-01-2008;
- denuncia inizio attività in variante al PDC 600/08 del 16-04-2009 prot. 1281;
- richiesta rilascio di permesso di costruire presentata in data 30-03-2009
- denuncia di inizio attività in variante al PDC 600/08 del 4-07-2009
- fine lavori presentata il 2-11-2009.

8.Valutazione degli immobili

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, i suoi vincoli e la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, deduce che i valori immobiliari sono da considerarsi:

A. ricerca dei più probabili valori di mercato del comune di Onore e dintorni:
dati desunti dal
Risultato interrogazione: Anno 2026 - Semestre 1
Provincia: BERGAMO
Comune: ONORE
Fascia/zona: Centro città
Codice catastale: G075
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale – abitazioni in stabili di fascia media
Valori compresi tra 993 e 1207 euro a mq

Ricerca di Mercato
1. Appartamento in vendita **via San Rocco, Centro, Parre**:
superficie commerciale 70 mq richiesta 75.000,00 euro
valore a mq 1071,43 euro (richiesta)
2. Appartamento in vendita **via Sant'Alessandro 25, Centro, Clusone:**
superficie commerciale 76 mq richiesta 85.000,00 euro
valore a mq 1118,42 euro (richiesta)
3. Appartamento in vendita **via dell'Agro 10/A, Premolo:**
superficie commerciale 60 mq richiesta 79.000,00 euro
valore a mq 1316,67 euro (richiesta)

Arch. Christian Fenouil [redacted]
Iscr. Ord. Arch Milano 20605 e iscr. all'albo dei cons. tecnici del giudice del trib. di Milano al num. 598

Firmato Da: CHRISTIAN FENOUIL Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 28da3649b759711218e867c3f0e9f948552364cb

considerando che ai valori medi di richiesta occorre detrarre il 5% riferibile a trattative e servizi si desume che il prezzo medio sulla ricerca di mercato è 1110,40 euro al mq.

Quindi considerando lo stato dell'immobile e le caratteristiche di esso il valore complessivo commerciale più probabile dell'immobile al mq è di euro 1110,40 che moltiplicato per la superficie commerciale calcolata in mq. 62 Determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile A è 68.846,00 euro (sessantottomilaottocentoquarantasei,00).

B. Il Valore di mercato del Box su descritto è dato a corpo eseguendo un confronto con beni similari e un confronto con le agenzie del luogo e quantificato in euro 10.000,00 (diecimila,00).

9.Conclusioni

A. Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, dichiara che il più probabile valore di mercato
dell'immobile A ammonta ad euro 68.846,00 (sessantottomilaottocentoquarantasei,00).

B. Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, dichiara che il più probabile valore di mercato
dell'immobile B ammonta ad euro 10.000,00 (diecimila,00)

Si allega in copia alla presente:

Allegato 1 – estratto di visure catastali
Allegato 2 - documentazione fotografica

Milano, lì 13-07-2026

In fede
Arch. Christian FENOUIL

Arch. Christian Fenouil [redacted]
Iscr. Ord. Arch Milano 20605 e iscr. all'albo dei cons. tecnici del giudice del trib. di Milano al num. 598

Firmato Da: CHRISTIAN FENOUIL Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 28da3649b759711218e867c3f0e9f948552364cb