



COMUNE di PALAZZAGO

Via Maggiore, 17 - 24030 Palazzago (BG)
035/551261 - www.comune.palazzago.bg.it



PROVINCIA
DI BERGAMO

Regione Lombardia

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI ALIENAZIONE DI UN'UNITA' RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA BURLIGO NR.13

1. PREMESSE

Il sottoscritto Cassi Marzio, in qualità di Istruttore Tecnico del Comune di Palazzago (BG) redige la presente allo scopo di determinare il valore dell'unità residenziale, oggetto di alienazione, in riferimento al piano di ricognizione e valorizzazione del patrimonio comunale, in attuazione dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modifica nella Legge 06 agosto 2008, n. 133, delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 44 del 28/12/2023, sita a Palazzago in via Burligo nr.13.

Ciò premesso in seguito a sopralluogo e verifica in sito della consistenza e dimensioni e sulla scorta dei documenti in possesso ha redatto il presente giudizio peritale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA

L'unità immobiliare ubicata in Via Burligo 13 di proprietà del Comune di Palazzago, ha una superficie lorda di mq 66 circa ed è costituito da:

- soggiorno con angolo cottura di mq 17,00;
- una camera da letto di mq 14,60;
- un disimpegno di mq 2,80;
- un bagno di mq 4,40;
- un soppalco di mq 21,70;
- un balcone di mq. 5,50;
- una cantina di 7,00 mq.

La superficie convenzionale totale è di mq 53,90, calcolata:

- al 100% della superficie lorda residenziale reale;
- al 60% del soppalco;
- al 25% del balcone;
- al 10% della cantina

L'unità immobiliare ha in comune l'accesso con il subalterno 716, si trova al piano strada e non ha alcuna autorimessa pertinenziale.

L'appartamento in oggetto fa parte di una costruzione composta da altri quattro appartamenti, realizzati con la ristrutturazione, avvenuta tra gli anni 1997-1998, di un fabbricato esistente che era adibito a Scuola Elementare, successivamente utilizzato dall'associazione ciclisti di Palazzago, allo stato attuale l'appartamento è sfitto.

Non sono presenti particolari segni di umidità sui muri interni della casa, al fine di un corretto utilizzo, va rifatto l'impianto elettrico in quanto carente e non a norma, da verificare il corretto funzionamento dell'impianto idrosanitario e di riscaldamento.

I serramenti dell'appartamento oggetto di stima sono in alluminio con vetro doppia camera e griglie esterne in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito mediocre in rapporto alla vetustà dell'edificio

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di alienazione è in uno stato di conservazione scadente, e necessita di una serie di lavorazioni al fine di essere reso nuovamente abitabile.

3.DATI CATASTALI

L'immobile interessato all'alienazione è distinto al Catasto Fabbricati secondo i dati catastali riportati nella sottostante tabella:

Intestatario	Fg.	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Palazzago	10	1153	705	A/3	2	4 vani	€ 289,22

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare da alienare, è classificato secondo il P.G.T. vigente tra gli insediamenti residenziali negli "Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano disomogenee" normato dall'art. 34 dell'All. 1 - Normativa del Piano delle Regole.

5. CRITERIO E STIMA DI VALUTAZIONE

L'unità immobiliare residenziale in oggetto risulta essere, per la natura dello stesso e per le sue caratteristiche e grado di conservazione, mediamente appetibile da un mercato vasto a livello sovracomunale. Ai fini della valutazione dell'immobile si fa riferimento all'"Osservatorio FIAIP dei prezzi e degli immobili Bergamo e Provincia 2023", che prevede per il Comune di Palazzago i seguenti prezzi per gli appartamenti:

VALORI	NUOVO euro/mq	RECENTE euro/mq	DA RISTRUTTURARE euro/mq
min	1.450	900	250
max	1.700	1.100	350

Legenda gradi di vetustà:

- nuovo = fino a 5 anni
- recente = da 5 a 20 anni
- datato = da 20 a 40 anni senza interventi sullo stabile
- da ristrutturare = oltre 40 anni, oppure intero fabbricato da ristrutturare/restaurare

L'immobile, risalente agli anni cinquanta quando ospitava la scuola elementare, è stato ristrutturato e trasformato in appartamenti negli anni novanta, lo stato di conservazione dell'alloggio è scadente con la necessità un sistematico intervento di manutenzione straordinaria al fine di rendere l'unità immobiliare nuovamente abitabile.

Tenuto conto inoltre che l'appartamento è parte di un immobile localizzato nella frazione di Burligo, non servita da una linea pubblica di mezzi, priva di esercizi commerciali alimentari e distante un paio di chilometri da servizi comunali e sanitari, per l'unità immobiliare in questione si può stabilire l'importo di €/mq 600,00 come più probabile valore di mercato che, detratti € 2.340,00 per le condizioni sopra esposte, per una superficie convenzionale di mq 53,90, definisce il valore di alienazione pari ad € 30.000,00 (euro trentamila/00) nello stato di fatto in cui si trova.

Palazzago, 25/06/2024.

Istruttore Tecnico

Cassi Marzio



Allegati:

- schede catastali ed elaborato planimetrico;
- visure catastali;
- documentazione fotografica.