



COMUNE di PALAZZAGO

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



PERIZIA DI STIMA

immobile residenziale
identificato catastalmente al foglio 3
particella 611 - subalterno 701
di proprietà del Comune di Palazzago
sito in Via Pratomarone n. 39

Il sottoscritto Cassi Marzio, in qualità di Istruttore Tecnico del Comune di Palazzago (BG), ha predisposto la presente relazione allo scopo di determinare il più probale valore di mercato da attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Via Pratomarone n. 39, di proprietà del Comune di Palazzago,

Ubicazione

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima è ubicato in Via Pratomarone 39.

Dati catastali

L'immobile è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palazzago al foglio 3, mappale 611, subalterno 701.

Destinazione urbanistica

Il Comune di Palazzago è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27/10/2025, nel quale il suddetto immobile ricade in zona "Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, art. 31 all.1 Normativa".

Proprietà

L'immobile in oggetto è di proprietà del Comune di Palazzago, pervenuto in forza di Atto di Cessione, a rogito del Segretario del Comune di Palazzago, Dott. De Filippis Vincenzo, rep. n. 647 del 15/03/2014, registrato a Bergamo (BG) il 01/04/2014 al n. 2 serie 1V e trascritto a Bergamo (BG) il 15/07/2014 al n. 26050 di registro generale e al n. 18944 di registro particolare e successiva pratica catastale di divisione del 03/02/2025 n. BG0018777, la quale ha variato/soppresso il subalterno 2 mappale 611 del foglio 3.

Lo stesso immobile, mediante Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 16 del 23/06/2025, esecutiva ai sensi di legge, avente oggetto: "Riconizzazione e valorizzazione del patrimonio comunale anno 2025 - ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modifica nella Legge 06 agosto 2008, n.133", è stato inserito nell'elenco degli immobili oggetto di alienazione e contestualmente individuati come "Patrimonio Disponibile".

Descrizione del bene e consistenza

L'immobile di proprietà del Comune di Palazzago ubicato in Via Pratomarone n. 39, fa parte di un compendio immobiliare composto da più unità facenti parte del nucleo storico dell'omonima frazione.

L'immobile è disabitato da oltre vent'anni ed è in pessimo stato di conservazione, gli impianti elettrico e idrosanitario non sono a norma, non è presente alcun impianto di riscaldamento. Inoltre il piano seminterrato è stato danneggiato da un principio di incendio ed è completamente inagibile.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani collegati fra loro da una scala esterna, con una superficie lorda 130 mq. L'accesso al piano seminterrato avviene tramite la corte interna al complesso, mentre il piano terra è accessibile direttamente da Via Pratomarone, non sono presenti né autorimesse, né spazi per la sosta delle auto.

I serramenti dell'immobile sono il legno con vetro semplice, antoni esterni sempre in legno, in pessimo stato di conservazione.

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, scarsamente appetibile da un mercato vasto a livello



COMUNE di PALAZZAGO

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



sovraffatturato. 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/ristituire

L'immobile, di remota origine, ante Legge 6 agosto 1967, n. 765, "Legge Ponte", è in pessimo stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria / ristrutturazione edilizia al fine di essere reso abitabile.

Tenuto conto inoltre che l'immobile localizzato nella frazione di Pratomarone, 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 250,00 come più probabile valore di mercato, per una superficie lorda di mq 130,00, definisce il valore di alienazione pari ad **€ 32.500,00** (euro trentaduemilacinquecento/00) nello stato di fatto in cui si trova.

Palazzago, 29/12/2025

Tecnico Comunale
Arch. Cassi Marzio