



Spreafico Guido Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

- UNITA' IMMOBILIARI URBANE DI CIVILE ABITAZIONE POSTE IN
COMUNE DI PARZANICA (BG.), VIA DEL TRITONE.

Il sottoscritto SPREAFICO GUIDO, geometra con studio in Seriate (Bg.), via Italia n. 63, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3112 e al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 334, procede alla seguente relazione peritale, in revisione e integrazione della precedente perizia di stima immobili del Geom. Amedeo Baronchelli in data 31 gennaio 2018, riferita agli immobili che attualmente residuano nel patrimonio della società [REDACTED] " con sede in Castione della Presolana (Bg.). Nello specifico la presente è riferita alle unità immobiliari urbane di civile abitazione poste in Comune di Parzanica (Bg.), via del Tritone, nel complesso residenziale denominato "Riflessi a Lago", costituite da tre abitazioni a piano primo (2^ fuori terra) e da box, catastalmente così definito, a piano secondo interrato, su incarico del Dott. Grossi Stefano, Liquidatore Giudiziale della procedura di Concordato Preventivo n. 40/2017 [REDACTED], nominato dal Tribunale Ordinario di Bergamo in data 23 gennaio 2019, mentre non verranno considerati i terreni da cedere gratuitamente al Comune come da Convenzioni stipulate.

DATI CATASTALI

Trattasi di unità immobiliari urbane censite nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al fg. 5, particella 3758 sub. 17, via del Tritone n. SN, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale: 35 m² totale escluse aree scoperte: 32 m², rendita euro 175,60 - appartamento a piano primo

Studio Tecnico - Via Italia n. 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com



Spreafico Guido Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

particella 3758 sub. 19, via del Tritone n. SN, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 51 m² totale escluse aree scoperte: 48 m², rendita euro 351,19 - appartamento a piano primo - particella 3758 sub. 20, via del Tritone n. SN, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale: 41 m² totale escluse aree scoperte: 37 m², rendita euro 263,39 - appartamento a piano primo - e particella 3758 sub. 28, via del Tritone n. SN, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale: 21 m², rendita euro 32,49 - autorimessa a piano secondo interrato.

COERENZE

In contorno da nord-est a sud-est in senso orario.

Dell'abitazione a piano 1^ (2^ fuori terra) di cui al sub. 17:
unità immobiliare urbana di cui alla particella 3758 sub. 16, vialetto comune, unità immobiliare urbana di cui alla particella 3758 sub. 18 e terrapieno comune.

Dell'abitazione a piano 1^ (2^ fuori terra) di cui al sub. 19:
unità immobiliare urbana di cui alla particella 3758 sub. 18, vialetto comune, unità immobiliare urbana di cui alla particella 3758 sub. 20 e terrapieno comune.

Dell'abitazione a piano 1^ (2^ fuori terra) di cui al sub. 20:
unità immobiliare urbana di cui alla particella 3758 sub. 19, prospetto su enti condominiali comuni, prospetto su via del Tritone e terrapieno comune.

Del box a piano interrato di cui al sub. 28: autorimessa di cui alla particella 3758 sub. 29 ed enti condominiali comuni su più lati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Via Italia n. 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com



Spreafico Guido Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE, UBICAZIONE E COLLECAMENTI

Trattasi di unità immobiliari urbane a uso di civile abitazione poste in complesso residenziale, denominato "Riflessi a Lago" sviluppantesi su livelli diversi e non simili (sommariamente quattro piani fuori terra e due piani seminterrati/interrati), realizzato da circa 12 anni e ubicato in località Plassi, zona periferica di sud-ovest rispetto al centro del paese, località turistica collinare con vista sul Lago d'Iseo, alle "porte" dello stesso salendo da fondo valle, in zona residenziale di recente espansione da ritenersi di ottimo reddito e appetibilità commerciale (rilevante l'aspetto paesaggistico).

A seguito di sopralluogo eseguito sia dall'esterno che con accesso diretto, si è accertato il discreto grado di finitura delle porzioni in esame e il loro buono stato di manutenzione e conservazione.

VERIFICA EDILIZIA

Accertate, in sede di sopralluogo e con riferimento alle unità immobiliari in esame e alle parti comuni, difformità grafiche rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali a mani, ho eseguito accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale che hanno confermato difformità edilizie all'interno del complesso; lo stesso risulta edificato a seguito di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Parzanica (Bg.) in data 16 giugno 2011, prot. 3291, volturato in capo alla Società in esame in data 9 maggio 2012, prot. 2421.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Via Italia n. 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com



Spreatfico Guido Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che la D.I.A. citata risulta ordinata di sospensione dal Responsabile del Settore Tecnico in data 15 luglio 2011, prot. n. 3825, P.E. n. 34D/11 e non risulta, a data attuale, la completa integrazione documentale.

In data 29 dicembre 2014 è stata comunicata al Comune di Parzanica (Bg.) fine lavori parziale con richiesta del rilascio del certificato di agibilità limitatamente ai sub. 8, 9, 14, 16, 17, 19, 20, 28, 29, 32 e 33, non perfezionata e con certificato mai rilasciato.

A seguito quindi delle verifiche eseguite, le unità immobiliari urbane di cui ai sub. 17, 19 e 20 risultano essere conformi alle tavole edilizie, pur se prive di abitabilità, mentre il box sub. 28 non risulta essere autorizzato. A tal proposito, lo stesso, non conforme anche alla planimetria catastale, potrà essere sanato, secondo la nuova destinazione (cantina), stante, a data attuale, la disponibilità volumetrica.

Le parti comuni, limitate a diversa disposizione di spazi e murature, dovranno invece essere regolarizzate a livello condominiale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE.

Ritengo di non entrare nel merito delle superfici indicate, limitandomi a osservare che sono state chiaramente utilizzate quelle catastali, quando normalmente vengono invece considerate quelle commerciali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Via Italia n. 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreatfico@studioeprogetti.com



Spreafico Guido Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Anche per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari in esame, ritengo, come per il paragrafo precedente, di non entrare in merito al valore già stimato. Il valore unitario a metro quadrato utilizzato risulta comunque congruo a quello riferito a unità immobiliari similari a quelle in esame.

Seriate, lì 16 ottobre 2023

IL PERITO
Guido Spreafico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Via Italia n. 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com