

Andrea Carbone

Architetto

Cascina Albarella n. 4, 15050 Sarezzano (AL) - C.F. CRBNDR72S14F205T – P.IVA 00075148882

Tel. 0131 862103 mobile 393 5654780 - Email archi.andreacarbone@gmail.com - PEC andrea.carbone@archiworldpec.it

OCC ALESSANDRIA

Procedimento N. 38/2023 del Registro degli Affari

ex. Art. 9 d.m. n. 202/2014 per MUSIO ALESSANDRO (C.F. MSULSN62R22L219C)

Gestore della crisi: Dott. Giuseppe BALZA

Perito: Arch. Andrea CARBONE

PARERE TECNICO DEL PERITO ESTIMATORE

SU CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL LOTTO 1

IN UFFICIO, NEGOZIO O ABITAZIONE

Il sottoscritto Arch. ANDREA CARBONE, C.F. CRBNDR72S14F205T, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Alessandria al N. 828, con studio tecnico in Sarezzano (AL), Cascina Albarella n. 4, in qualità di Perito Estimatore, come da quesito formulato dal Curatore in epigrafe, il Dott. Giuseppe BALZA, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano, con Studio in Corso Montebello n. 1/A a Tortona (AL), relaziona circa la possibilità di cambio di destinazione d'uso di un immobile definito "LOTTO 1" nella relazione peritale di stima redatta dallo scrivente in data 16/04/2024.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

L'immobile in oggetto attualmente ha destinazione d'uso **Laboratorio**, sito in Via E. Amisano n. 28 scala A primo piano sottostrada con cantina, individuato al NCEU Foglio 22 Particella 2405 Subalterno 27, **cat. C3**, Classe 2, consistenza mq 95, superficie mq 115, rendita € 250,22.

Si trova in condominio composto da n. 5 piani fuori terra e 2 seminterrati, più precisamente è posto al primo piano seminterrato, con affaccio a nord-est. L'ingresso pedonale principale al condominio avviene dal seminterrato che affaccia sulla pubblica Via E. Amisano al civico n. 28 (nord-est). L'ingresso pedonale secondario al condominio avviene dalla corte privata posta al piano terra (lato nord-ovest).

L'immobile in oggetto gode di un ulteriore ingresso diretto esclusivo dal terrazzo condominiale. Dal vano scala si accede alle cantine nel piano seminterrato inferiore, ove si trova un accessorio diretto non comunicante con il laboratorio, a destinazione cantina.

Composizione dell'immobile: ingresso, ufficio, laboratorio con in angolo una zona con pareti vetrate rimovibili, doppi servizi con rispettivi antibagni, un ulteriore servizio (piccolo bagno) non comunicante ed avente accesso diretto dal vano scala.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di MUSIO Alessandro - Piena proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 1963. L'altezza utile interna m. 3,00 e lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

QUESITO

Data la natura del bene in oggetto, avente destinazione laboratorio per cui se ne riconosce la ridotta commerciabilità, il Curatore chiede al perito un parere tecnico circa la possibilità di convertire l'immobile in negozio o abitazione civile.

PARERE

Lo scrivente prospetta la possibilità del cambio d'uso da "Laboratorio di arti e mestieri" Cat. C3 alle seguenti destinazioni:

- **Cat. A2** (abitazioni di tipo civile)
- **Cat. A3** (abitazioni di tipo economico)
a seconda del grado di finiture interne e della dotazione impiantistica scelta.
- **Cat. A10** (uffici e studi privati)
- **Cat. C1** (negozi e botteghe).

Nei primi due casi (Cat. A2 ed A3) è necessaria una pratica edilizia-urbanistica per "**cambio d'uso con opere interne**" con direzione dei lavori, aggiornamento catastale, Scia di Agibilità corredata da nuove Conformità degli impianti, con spese tecniche quantificabili in circa € 4.500, oltre accessori, diritti comunali e catastali, ed eventuali oneri di urbanizzazione comunali. Data l'attuale distribuzione interna sono previste opere edili ed impiantistiche di adeguamento che possono variare dai 25.000 euro a salire, a seconda del grado di finitura prevista.

Nel terzo e quarto caso (Cat. A10 e Cat. C1) in presenza di conformità degli impianti esistenti, è possibile una pratica edilizia urbanistica per "**cambio d'uso senza opere**" con aggiornamento catastale, Scia di Agibilità corredata dalle Conformità degli impianti (che se non presenti andranno fatte produrre da tecnici qualificati con costi da quantificare), con spese tecniche quantificabili in € 2.800 (salvo specifiche richieste fatte dagli uffici comunali al momento della domanda), oltre accessori, diritti comunali e catastali, ed eventuali oneri di urbanizzazione comunali.

Nota: la fattibilità dei quattro casi sopra elencati è possibile salvo particolari impedimenti riconducibili a regolamenti del condominio o comunali, al momento non verificabili.

Il tecnico incaricato, ritenuto di aver svolto compiutamente l'incarico conferitogli, trasmette la presente con ossequia.

Sarezzano, li 19 novembre 2024

IL PERITO ESTIMATORE

(Arch. Andrea CARBONE)

A circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "Sez. A", "Architetto", "ANDREA", "CARBONE", "N° 828". The outer ring of the stamp contains the text "ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSULENTI" and a star symbol at the bottom. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.