

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

Gestore della crisi: Dott. Giuseppe BALZA

Perito: Arch. Andrea CARBONE

INTEGRAZIONE A

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

1 - OGGETTO

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, con la presente integra la relazione peritale del 16/04/2024 dettagliando circa la regolarità degli immobili oggetto di valutazione, corrispondenti ai Lotti 1, 2 e 3.

2 – REGOLARITA' DEI BENI IDENTIFICATI IN LOTTI

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali di San Salvatore Monferrato il sottoscritto esprime circa la regolarità degli immobili quanto segue:

1 - **LABORATORIO** 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.

Valore del Lotto 1: $\text{mq } 115 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 = \text{€ } 51.750,00$.

L'immobile, è stato realizzato nel 1963, ovvero prima del 1967.

Agli atti risulta una pratica DIA N. 153/95 con Prot. N. 6321 del 09/09/1995 per opere interne di miglioramento igienico sanitario-funzionale di laboratorio esistente, risulta corrispondere alla planimetria di progetto e catastale attuale, richiesta a nome del Sig. Alessandro Musio; si segnala la presenza di una parete vetrata avente funzione divisoria, equiparabile agli arredi in quanto facilmente rimovibile senza alterazioni alle murature.

L'Autorizzazione all'Agibilità è stata rilasciata dal Comune di S. Salvatore M.to il 11/11/1996.

Si confermano le regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

2 - **APPARTAMENTO** in Via F. Cavalli n. 55/57 piano 3 con cantina al piano S1, individuato al NCEU Foglio 19 Particella 585 Subalterno 34, cat. A2, Classe 2, Consistenza vani 3,0, superficie mq 78, rendita € 247,90.

Valore del Lotto 2: $\text{mq } 78 \times \text{€}/\text{mq } 570,00 = \text{€ } 44.460,00$.

L'immobile, realizzato nel 1982, ovvero con Concessione Edilizia N. 29/1979, con Agibilità rilasciata dal Comune di S. Salvatore M.to il 18/02/1983, presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale attuale, sia nell'alloggio che nelle cantine.

L'alloggio presenta un'armadiatura nella zona d'ingresso che cela un pilastro in c.a. non evidenziato nelle planimetrie architettoniche di progetto né in quella catastale. Considerabile non rilevante ai fini della regolarità ed agibilità dell'immobile come "non esatta rappresentazione grafica".

Le cantine, indicate agli interni 5 e 6, risultano come da planimetria di progetto e catastale adiacenti, dal catastale risultano altresì comunicanti internamente tra loro mediante una porta interna; di fatto si presentano come ambiente unico senza divisione interna.

Per l'alloggio si confermano le regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

Per la cantina si confermano le regolarità urbanistica, ma non quella edilizia e catastale.

Le difformità riscontrate sono esclusivamente interne e di modesta entità, non pregiudicano l'agibilità dell'immobile e possono essere sanate mediante CILA in sanatoria con relativo aggiornamento catastale per un'importo tecnico di circa € 2.000,00, sanzione e diritti di segreteria comunali e catastali quantificabili in circa € 1.200,00, per un totale di € 3.200,00 oltre accessori.

3 - AUTORIMESSA in Via F. Cavalli n. 57 piano T, individuato al NCEU Foglio 19 Particella 585 Subalterno 1, cat. C6, Classe 5, consistenza mq 15, superficie mq 19, rendita € 51,53.

Valore del Lotto 3: mq 19 x €/mq 420,00 = € 7.980,00.

L'immobile, realizzato nel 1982, ovvero con Concessione Edilizia N. 29/1979, con Agibilità rilasciata dal Comune di S. Salvatore M.to il 18/02/1983, risulta corrispondere alle planimetrie di progetto e catastale.

Si confermano le regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

Il tecnico incaricato, trasmette la presente con ossequia.

Sarezzano, li 09/01/2025

IL PERITO ESTIMATORE

(Arch. ANDREA CARBONE)



