

TRIBUNALE DI VERCELLI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n° 17/2025

P

Giudice Delegato :

Dott.ssa Claudia Gentili

Curatore

Avv.to Domenico Monteleone

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

LOTTO 1

CASALE MONFERRATO

1- PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, C.F. SCTLRT63L07A182O, libero professionista con studio tecnico in Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, iscritto al Collegio dei Geometri di Alessandria al n. 1668 ed al Ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria al n. 115, veniva nominato Consulente Stimatore, nell'ambito della Procedura Liquidativa in epigrafe in data 27/06/2025.

A seguito delle operazioni ispezione, esaminati i beni immobili oggetto della procedura, eseguite le necessarie ricerche di mercato in merito ai possibili valori di compravendita, lo scrivente riferisce quanto segue:

2- OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Edificio civile di tipologia condominio, ubicato nell'abitato di Casale Monferrato, via Aristide Oggero n. 45, ex S.P. 7, in zona periferica dell'abitato, in uscita dalla città, verso la direzione di Coniolo.



Catastralmente l'edificio è suddiviso in varie unità immobiliari e precisamente in 44 subalterni identificati come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
42	340 340	1 48	2		A/2	1	4,5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	Euro 244,03
42	340 340	2 49	2		A/2	1	4,0 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 216,91
42	340 340	3 50	2		A/2	1	4,5 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 244,03
42	340 340	4 51	2		A/2	1	5,5 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 298,25
42	340	5	2		A/2	1	4,0 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	Euro 216,91
42	340	6	2		A/2	1	4,0 vani	Totale: 68 m ² Totale escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 216,91
42	340	7	2		A/2	1	4,0 vani	Totale: 78 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 216,91
42	340	8	2		A/2	1	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	Euro 298,25
42	340	9	2		A/2	1	6,0 vani	Totale: 127 m ² Totale escluse aree scoperte**: 120 m ²	Euro 325,37
42	340	10	2		A/2	1	4,0 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 79 m ²	Euro 216,91

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

42	340	11	2		A/2	1	5,8 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte**): 87 m ²	Euro 271,14
42	340	12	2		C/6	1	14m ²	Totale: 16 m ²	Euro 17,35
42	340	13	2		C/6	1	13m ²	Totale: 14 m ²	Euro 16,11
42	340	14	2		C/6	1	13m ²	Totale: 14 m ²	Euro 16,11
42	340	15	2		C/6	1	13m ²	Totale: 14 m ²	Euro 16,11
42	340	16	2		C/6	1	15m ²	Totale: 16 m ²	Euro 18,59
42	340	17	2		C/6	1	14m ²	Totale: 17 m ²	Euro 17,35
42	340	18	2		C/6	1	14m ²	Totale: 16 m ²	Euro 17,35
42	340	19	2		C/6	1	14m ²	Totale: 15 m ²	Euro 17,35
42	340	20	2		C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 17,35
42	340	21	2		C/6	1	15m ²	Totale: 18 m ²	Euro 18,59
42	340	22	2		C/6	1	28m ²	Totale: 36 m ²	Euro 34,71



42	340	23	2		C/2	1	9m ²	Totale: 16 m ²	Euro 6,04
42	340	24	2		C/2	1	9m ²	Totale: 13 m ²	Euro 6,04
42	340	25	2		C/2	1	8m ²	Totale: 11 m ²	Euro 5,37
42	340	26	2		C/2	1	7m ²	Totale: 9 m ²	Euro 4,70
42	340	27	2		C/2	1	9m ²	Totale: 14 m ²	Euro 6,04
42	340	28	2		C/2	1	5m ²	Totale: 8 m ²	Euro 3,36
42	340	29	2		C/2	1	6m ²	Totale: 8 m ²	Euro 4,03
42	340	30	2		C/2	1	6m ²	Totale: 9 m ²	Euro 4,03
42	340	31	2		C/2	1	7m ²	Totale: 8 m ²	Euro 4,70
42	340	32	2		C/2	1	7m ²	Totale: 9 m ²	Euro 4,70
42	340	33	2		C/2	1	8m ²	Totale: 11 m ²	Euro 5,37
42	340	37	2		C/6	1	12m ²	Totale: 13 m ²	Euro 14,87



42	340	38	2		C/6	1	12m²	Totale: 14 m²	Euro 14,87
42	340	39	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	40	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	41	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	42	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	43	2		C/6	1	13m²	Totale: 14 m²	Euro 16,11
42	340	44	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	45	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	46	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87
42	340	47	2		C/6	1	12m²	Totale: 13 m²	Euro 14,87

Allo stato attuale le predette unità immobiliari sono raggruppate in compendi immobiliari, nella quasi totalità attualmente in locazione, pertanto nella successiva valutazione di considerano i lotti di vendita formati come esistenti nella pratica.



3 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'edificio è costruito con struttura portante in c.a. e laterizi, pareti esterne in parte con paramento in mattoni a faccia ed in parte intonacate e tinteggiate, tetto in materiali incombustibili con manto di copertura del tetto in tegole e lattoneria in lamiera.

Infissi esterni in profilati di alluminio con vetro camera ed avvolgibili, porte interne in legno, impianti civili elettrico, citofono, telefonico e televisivo, predisposizione per impianti condizionamento; impianto ascensore.

Impianto di riscaldamento costituito da caldaia condominiale ubicata in locale centrale termica con radiatori in ghisa all'interno delle unità immobiliari che dispongono di regolatori temperatura autonomi.

Impianto fotovoltaico (al momento dichiarato non utilizzato ai fini abitativi).

Negli appartamenti pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle che rivestono parzialmente le pareti dei locali bagni e cucine.

Al piano interrato, raggiungibile dai veicoli mediante rampa d'accesso con pavimentazione in autobloccanti, sono stati realizzati posti auto aperti all'interno di vano comune chiuso da cancello scorrevole con apertura a libro.

Le finiture risultano con pavimento in battuto di cemento, pareti a vista in blocchi cementsi; analoghe finiture nei locali cantina, sempre ubicati al piano interrato, chiusi singolarmente da porte in ferro.

Il cortile esterno, ove trovano altri posti auto all'aperto risulta recinto con accesso mediante cancello automatico carraio e portoncino pedonale.

Si rilevano modesti fenomeni di risalita per capillarità in alcuni punti delle pareti esterne delle unità immobiliari poste al piano terra e vengono lamentati dai locatari fenomeni infiltrativi nelle verande dei terrazzi.

Attualmente non risulta amministratore condominiale.







Portoncini alloggi



Riscaldamento alloggi





ASTE
GIUDIZIARIE®

Interni



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

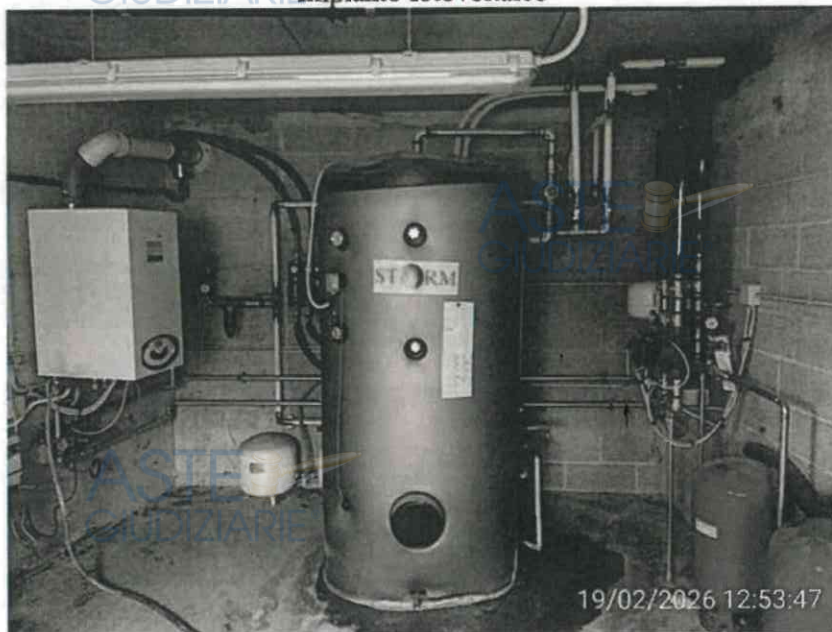
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Impianto fotovoltaico



Centrale termica



19/02/2026 12:51:59

ASTE
GIUDIZIARIE®

Posti auto interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



19/02/2026 12:55:07

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rampa dal cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Locali cantine



Fenomeni capillarità



4) URBANISTICA

L'edificio in esame risulta edificato nell'ambito della Convenzione Edilizia registrata a Casale Monferrato il 02/03/2011 repertorio 68.525 raccolta 15.301 stipulata fra l'impresa [REDACTED] ed il Comune di Casale Monferrato relativa ad interventi di edilizia convenzionata per l'attuazione degli interventi residenziali compresi nel villaggio ecologico "progetto Eternot" quartiere II. Nell'ambito di tale convenzione l'impresa [REDACTED] ha proceduto alla costruzione come da permesso di costruire n. 35 protocollo generale 40480/2010/212 R.D. del 01/04/2011 e successive varianti S.C.I.A. n. 35784/2016/260 del 10/11/2016 e S.C.I.A N. 21822/2017/128 del 07/07/2017. Risulta protocollata al Comune di Casale Monferrato in data 18/07/2017 segnalazione di certificata agibilità.

Non è stato reperito l'attestato di certificazione energetica.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZE

5.1) L'area, F°42 mappali 340 e 348, sulla quale risulta edificato il fabbricato risulta di proprietà della [REDACTED] in forza di atto del Notaio Baralis, presentazione del 24/12/2010 registro generale 6249 registro particolare 4515.

Con tale atto l'Impresa [REDACTED] vendeva la piena proprietà dell'area fabbricabile sita in Comune di Casale Monferrato, via Oggero, della superficie di mq. 2.200 alla società ~~Regione srl~~.

Erano indicati i seguenti vincoli:

- convenzione edilizia del 2/3/2009 repertorio 66839
- servitù reciproca e perpetua di passaggio pedonale e carraio del 2/3/2009



repertorio 2166 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per accesso ai vari lotti.

Entrambi i suddetti vincoli sono stati superati in quanto la Giunta Comunale di Casale con delibera 218 del 17/08/2010 ha espresso parere favorevole a modifica degli accessi veicolari rendendo autonomo ogni intervento edilizio e di fatto inutile la costituzione della servitù di passaggio.

La parte acquirente [REDACTED] non subentrava nella convenzione edilizia repertorio 66839 in quanto sottoscriveva con il Comune di Casale Monferrato nuova convenzione relativa agli interventi di edilizia abitativa, repertorio 68525/15301 trascritta il 04/03/2011 atto Notaio Baralis RG 1146 R.P. 809, come indicato al paragrafo urbanistica.

L'area, come da certificato di destinazione urbanistica, censita a Catasto Terreni al F°42 mappali 340 e 348 nel P.R.G.C. era classificata Cr2/1 "parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 art. 2 comma primo lettera C con preminente destinazione residenziale, per interventi di nuovo impianto con obbligo di strumento urbanistico esecutivo e ricade all'interno del distretto residenziale DR6"

Nel piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po non è classificata all'interno della delimitazione delle aree di dissesto.

5.2) Ipoteca volontaria trascritta in data 01/12/2011 registro generale 5806 registro particolare 811 del notaio Baralis a favore del Credito Piemontese s.p.a. di Torino c.f. 10509140157

5.3) Trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale R.G.461 R.P. 407 del 29/01/2026 a favore della massa dei creditori.



6) CATASTO - LOTTI**6.1) LOTTO A**

F° 42 mappale 340 subalterni 3/20/32/46

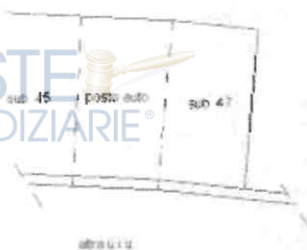
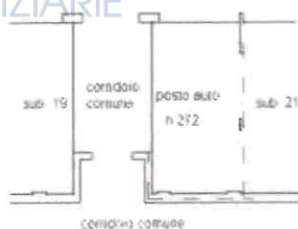
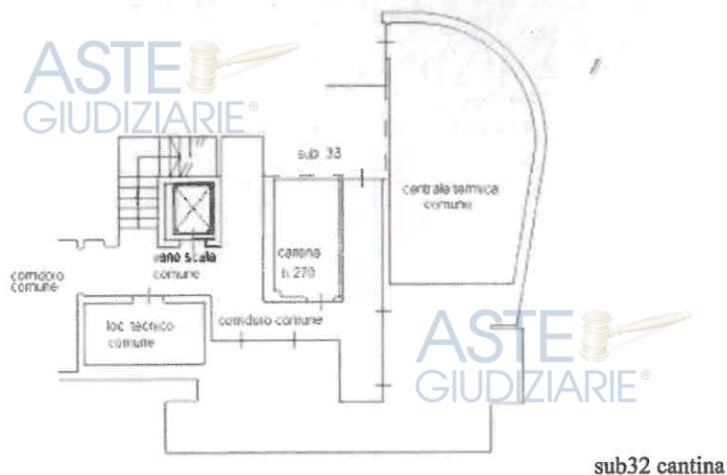
Alloggio posto al piano terreno costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno con area cortilizia esclusiva sul quale affaccia serra con accesso dalla cucina e dal soggiorno identificato al sub. 3

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 32

Posto auto al piano interrato identificato al sub 20

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 46

Piano Terra



6.2) LOTTO B

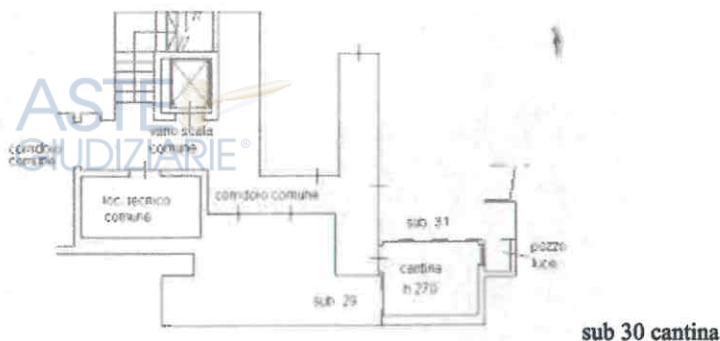
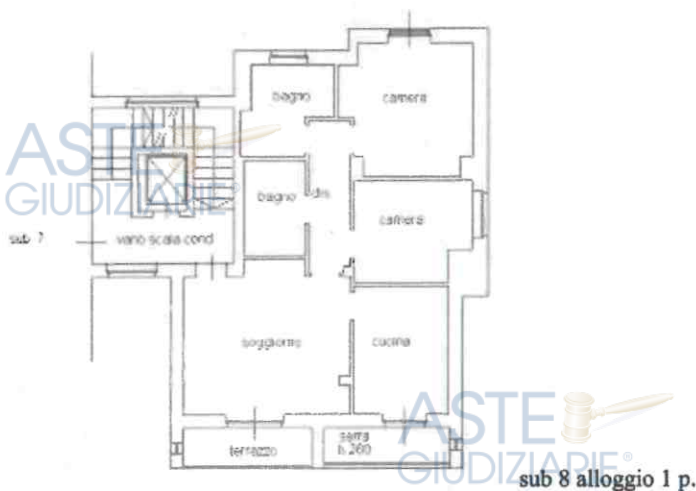
F° 42 mappale 340 subalterni 8/30/16/45

Alloggio posto al piano primo costituito da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni; balcone e balcone serra identificato al sub. 8

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 30

Posto auto al piano interrato identificato al sub 16

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 45





sub 16 posto auto



sub 45 posto auto esterno

6.3) LOTTO C

F° 42 mappale 340 subalterni 10/29/42/15

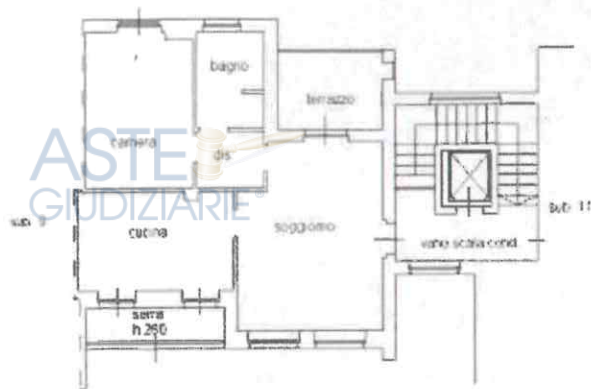
Alloggio posto al piano secondo costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno; terrazzino e balcone serra identificato al sub. 10

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 29

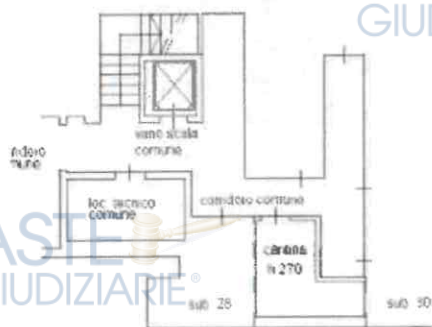
Posto auto al piano interrato identificato al sub 15

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 42

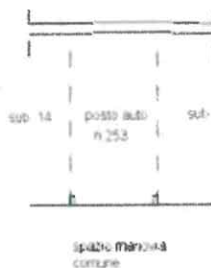




sub 10 alloggio



sub 29 cantina



sub 15 posto auto



sub 42 posto auto esterno



6.4) LOTTO D

F° 42 mappale 340 subalterni 1/23/37/18

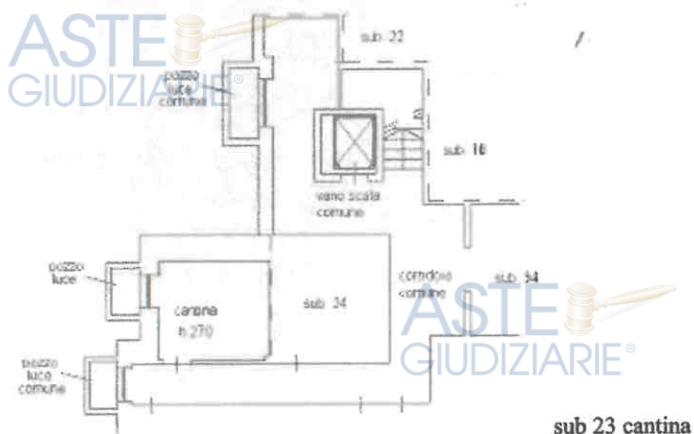
Alloggio posto al piano terreno costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno con area cortilizia esclusiva sul quale affaccia serra con accesso dal soggiorno identificato al sub. 1

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 23

Posto auto al piano interrato identificato al sub 18

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 37





sub 18 posto auto



sub 37 posto auto esterno



6.5) LOTTO E

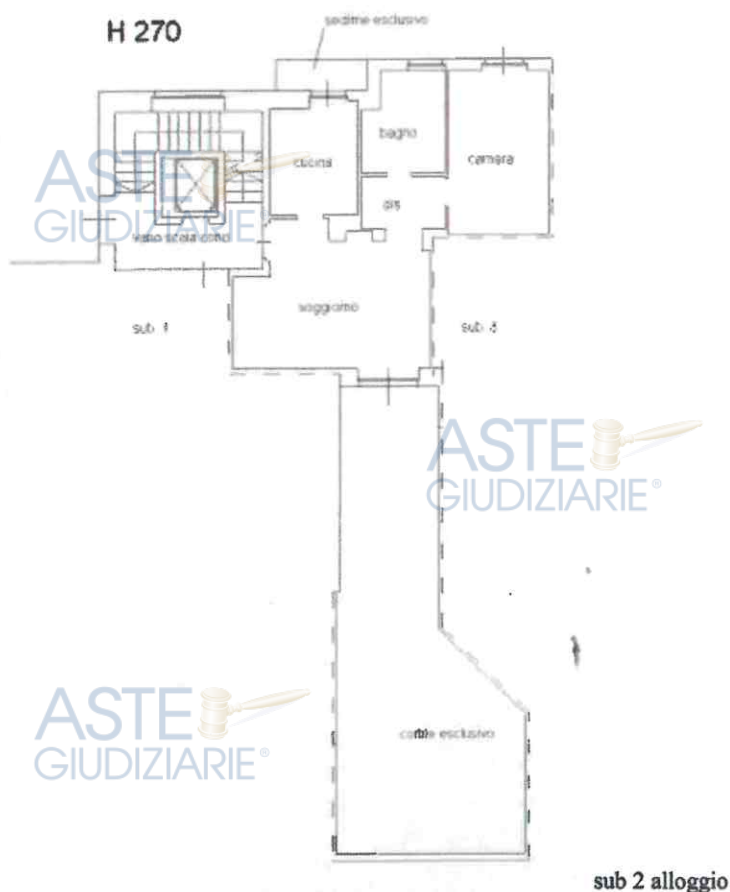
F° 42 mappale 340 subalterni 2/24/19/41

Alloggio posto al piano terreno costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno con area cortilizia esclusiva identificato al sub. 2

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 24

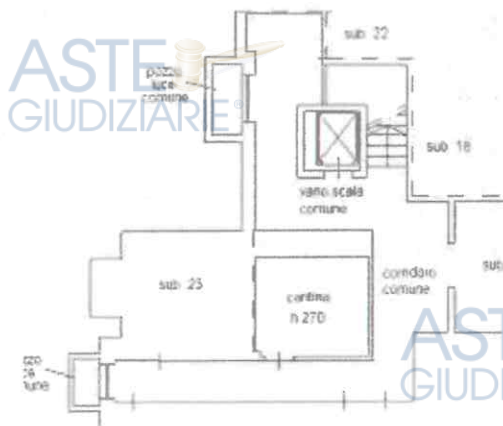
Posto auto al piano interrato identificato al sub 19

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 41

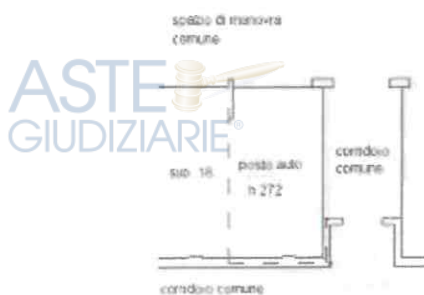


sub 2 alloggio





sub 24 cantina



sub 19 posto auto



sub 41 posto auto esterno



6.6) LOTTO F

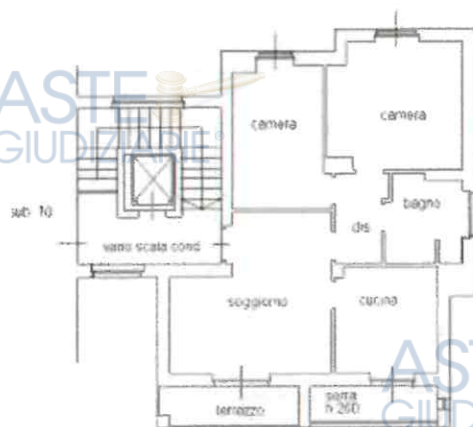
F° 42 mappale 340 subalterni 11/28/43/14

Alloggio posto al piano secondo costituito da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno; terrazzino e balcone serra identificato al sub. 11

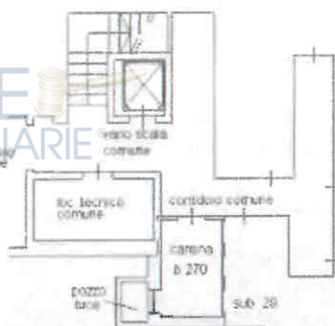
Locale cantina al piano interrato identificato al sub 28

Posto auto al piano interrato identificato al sub 14

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 43



sub 11 alloggio



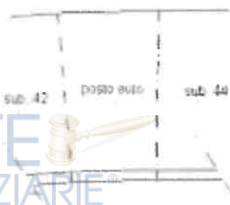
sub 28 cantina





spazio marciapiede
comune

sub 14 posto auto



area auto

sub 43 posto auto esterno

6.7) LOTTO G

F° 42 mappale 340 subalterni 5/26/12/40

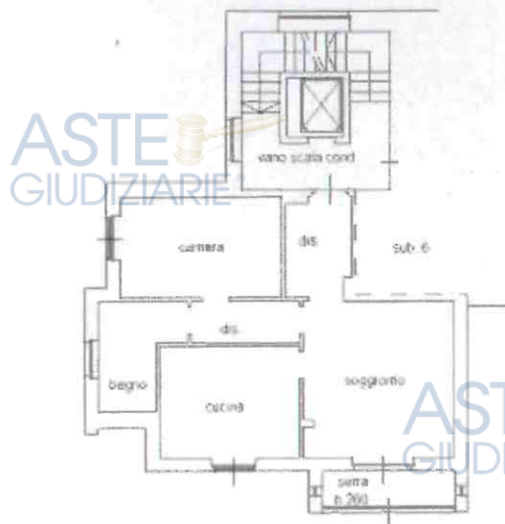
Alloggio posto al piano primo costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegni e bagno; balcone serra. identificato al sub. 5

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 26

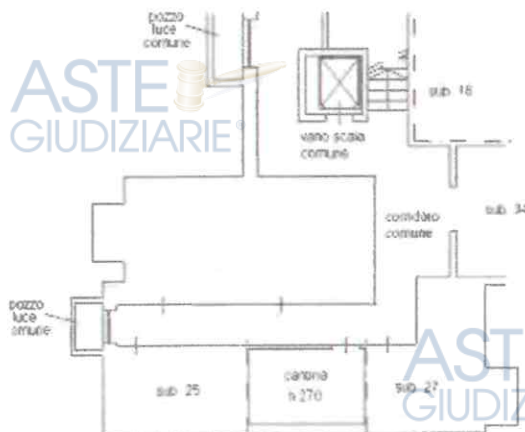
Posto auto al piano interrato identificato al sub 12

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 40





sub Salloggio



sub 26 cantina



sub 12 posto auto





sub 40 posto auto interrato

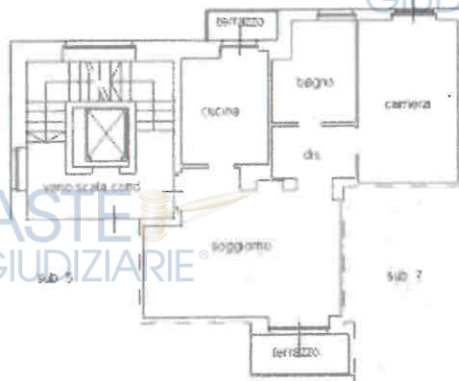
6.8) LOTTO HF° 42 mappale 340 subalterni 6/27/13/39

Alloggio posto al piano primo costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno; due terrazzini. identificato al sub. 6

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 27

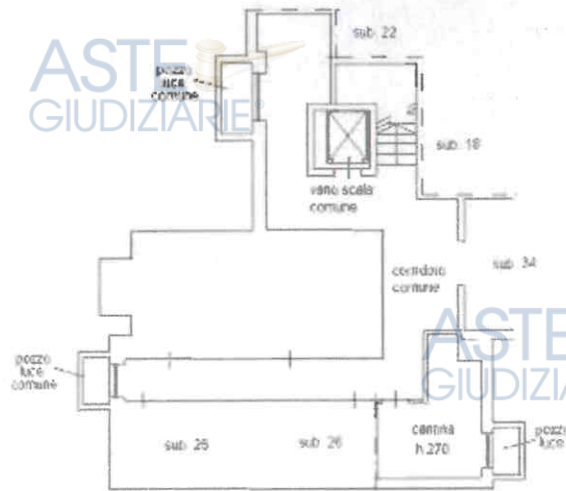
Posto auto al piano interrato identificato al sub 13

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 39



sub 6 alloggio





sub 27 cantina



sub 13 posto auto



sub 38 posto auto esterno

29

6.9) LOTTO I

F° 42 mappale 340 subalterni 9/25/38/22

Alloggio posto al piano secondo costituito da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni; n. 3 terrazzini e balcone serra identificato al sub. 9

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 25

Posto auto al piano interrato identificato al sub 22

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 38

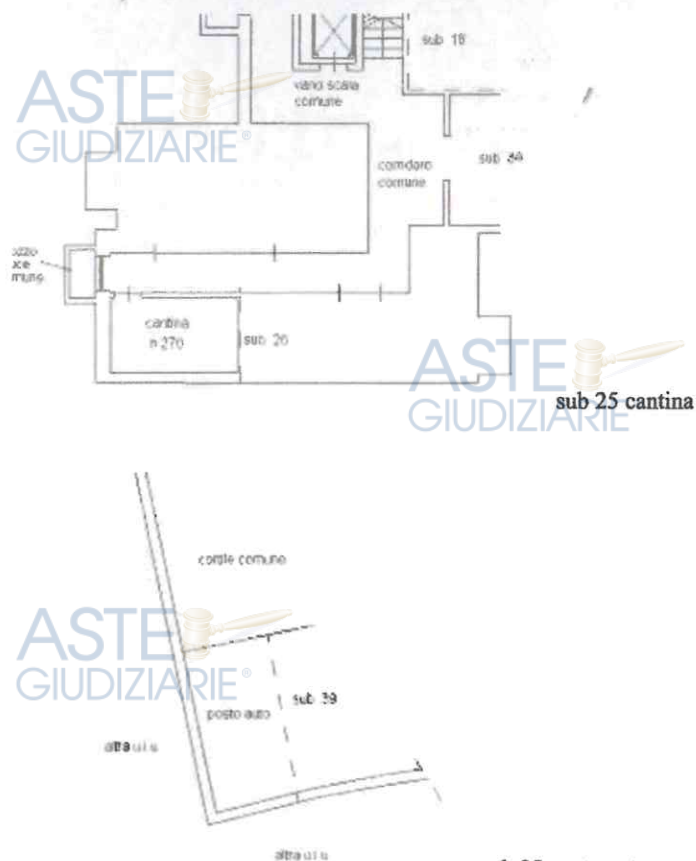


sub 9 alloggio



sub 22 posto auto





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.10) LOTTO L

F° 42 mappale 340 subalterni 7/31/17/44

Alloggio posto al piano primo costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno; terrazzino e balcone serra. identificato al sub. 7

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 31

Posto auto al piano interrato identificato al sub 17

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 44

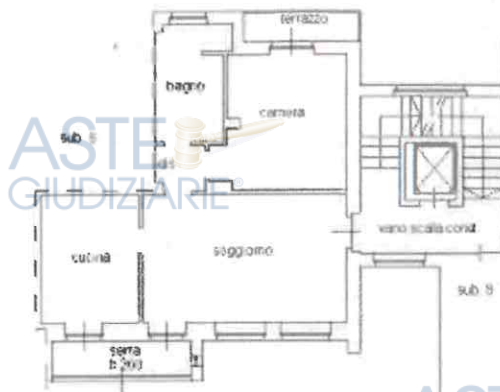


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

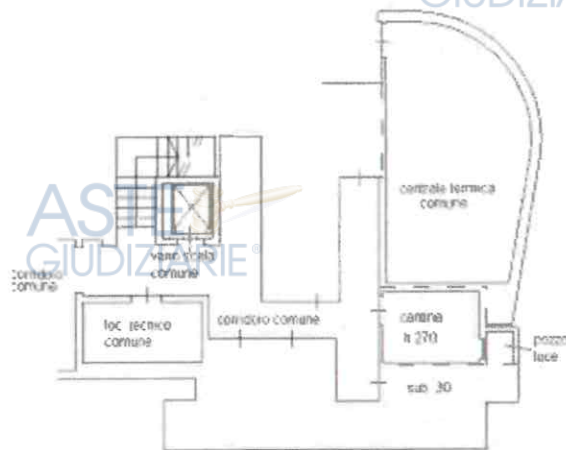


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

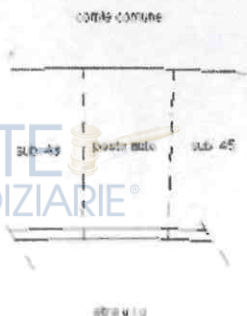
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





sub 44 posto auto esterno

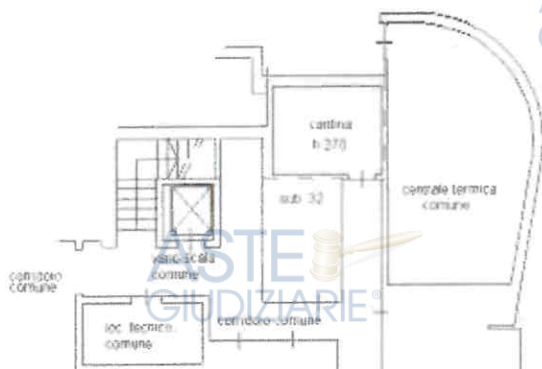
ASTE
GIUDIZIARIE® **6.11) LOTTO M**ASTE
GIUDIZIARIE®F° 42 mappale 340 subalterni 4/21/33/47

Alloggio posto al piano terreno costituito da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni con area cortilizia esclusiva su cui insiste serra accessibile dal soggiorno e terrazzo sul retro edificio identificato al sub. 4

Locale cantina al piano interrato identificato al sub 21

Posto auto al piano interrato identificato al sub 33

Posto auto all'esterno del fabbricato al sub 47

ASTE
GIUDIZIARIE®

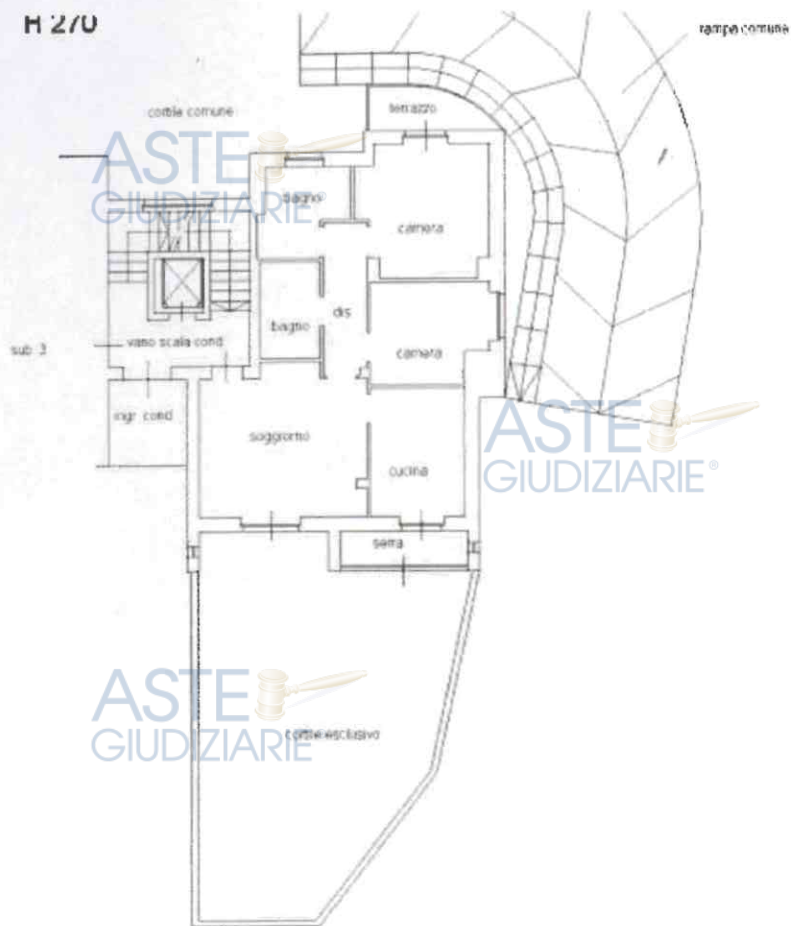
sub 33 cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

33

ASTE
GIUDIZIARIE®

H 270



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

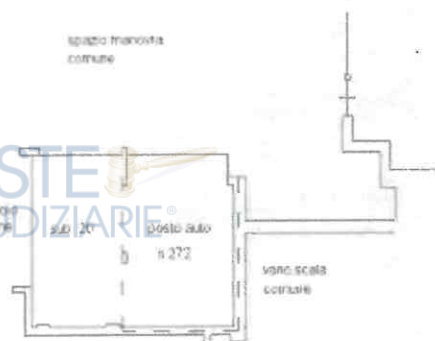
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sub 4 alloggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



sub 21 posto auto

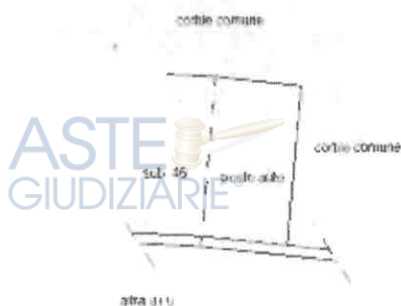
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



sub 47 posto auto esterno

7) VALUTAZIONI

La valutazione risulta puramente indicazione quale stima di mercato, esulando dalla verifica di regolarità urbanistiche e catastali.

Il mercato immobiliare della zona di Casale attualmente risulta in fase di ristagno ed ha subito del tempo flessione rilevante con modesto segno di ripresa nell'ultimo breve periodo.

Si evidenziano le condizioni conservative e la tipologia di costruzione e di finiture dell'edificio, che comportano oneri manutentivi e di gestione da valutare da parte degli eventuali acquirenti.

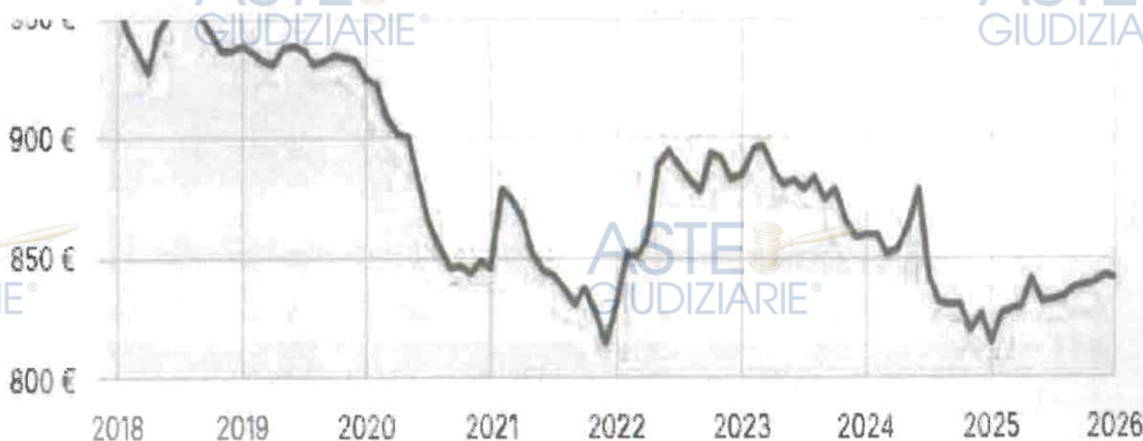
Si prendono in esame i seguenti parametri:

A titolo puramente informativo le indicazioni OMI, non probatorie ma indicative, per la zona in esame R1 presentano i seguenti dati 2 semestre 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	840	L
Box	NORMALE	380	570	L



L'andamento dei prezzi residenziali, richiesti alla vendita, a Casale Monferrato, sui siti immobiliari risulta il seguente:



A Gennaio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 842 al metro quadro, con un aumento del 1,81% rispetto a Febbraio 2025 (827 €/m²).

ricerca comparabili in zona limitrofa all'ubicazione dell'edificio interessato si rileva quanto segue:

RICERCA COMPARABILI N. 7711

Dati ricerca Valutazioni (0)

STATO RICERCA

Stato

Elaborato

Data creazione
23/02/2026 18:25:52

Data inizio elaborazione
23/02/2026 18:26:05

Data fine elaborazione
23/02/2026 18:26:16

IMMOBILE DA STIMARE

Medio

Categoria / Qualità A 2 -Abitazioni di tipo civile

Comune CASALE MONFERRATO (AL)

Via OGGERO

Numero civico 71

Superficie 90 mq

POSIZIONE IMMOBILE DA STIMARE



Latitudine 45,1345189099278

Longitudine 8,42804253101310



COMPARABILI TROVATI (50)

Punteggio	Distanza (metri)	Categoria / Qualità	Zona Om	Via	Superficie (mq)(±)	Range Prezzo/Mq (Euro)(±)
6,46	606	A 2 -Abitazioni di tipo civile	R1	VIA ARISTIDE OGGERO	86,00	<500
5,13	993	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Luigi Gabotto	92,00	<500
5,12	993	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Luigi Gabotto	93,00	<500
5,12	993	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Luigi Gabotto	93,00	<500
5,07	993	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Luigi Gabotto	97,00	<500
4,98	1.348	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Rotondino	85,00	500-1000
4,98	1.205	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Venti Settembre	72,00	<500
4,96	1.372	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Rotondino	96,00	<500
4,88	993	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Luigi Gabotto	113,00	<500
4,88	993	A 2 -Abitazioni di tipo civile	C3	Via Luigi Gabotto	113,00	<500

Quanto sopra occorre considerare le tipologie particolari dei beni immobili in esame, sostanzialmente di nuova e recente realizzazione, la posizione e gli spazi a disposizione, le condizioni e la possibilità di accesso, in negativo l'assenza al momento di servizi pubblici per raggiungere il centro cittadino, l'esistenza di alcuni difetti minori, che concorrono ad indicare il probabile valore commerciale delle unità.

Si considera quindi un valore medio di € 800,00/mq. per le unità abitative, adeguandolo al piano, di € 400,00/mq per i posti auto coperti e di € 350,00/mq per le cantine ed i posti auto esterni



7.1) LOTTO A

F° 42 mappale 340 subalterni 3/20/32/46

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 3 alloggio A/2	77	800,00	61.600,00
2	Subalterno 20 posto auto C/6	14	400,00	5.600,00
3	Subalterno 32 cantina C/2	7	350,00	2.450,00
4	Subalterno 46 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto A			73.850,00

7.2) LOTTO B

F° 42 mappale 340 subalterni 8/30/16/45

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 8 alloggio A/2	97	810,00	78.570,00
2	Subalterno 16 posto auto C/6	15	400,00	6.000,00
3	Subalterno 30 cantina C/2	6	350,00	2.100,00
4	Subalterno 45 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto B			90.870,00



7.3) LOTTO C

F° 42 mappale 340 subalterni 10/29/42/15

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 10 alloggio A/2	79	820,00	64.780,00
2	Subalterno 15 posto auto C/6	13	400,00	5.200,00
3	Subalterno 29 cantina C/2	6	350,00	2.100,00
4	Subalterno 42 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto C			76.280,00

7.4) LOTTO D

F° 42 mappale 340 subalterni 1/23/37/18

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 1 alloggio A/2	86	800,00	68.800,00
2	Subalterno 18 posto auto C/6	14	400,00	5.600,00
3	Subalterno 23 cantina C/2	9	350,00	3.150,00
4	Subalterno 37 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto D			81.750,00



7.5) LOTTO E

F° 42 mappale 340 subalterni 2/24/19/41

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 2 alloggio A/2	66	800,00	52.800,00
2	Subalterno 19 posto auto C/6	14	400,00	5.600,00
3	Subalterno 24 cantina C/2	9	350,00	3.150,00
4	Subalterno 41 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
Totale Lotto E				65.750,00

7.6) LOTTO F

F° 42 mappale 340 subalterni 11/28/43/14

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 11 alloggio A/2	87	820,00	71.340,00
2	Subalterno 14 posto auto C/6	13	400,00	5.200,00
3	Subalterno 28 cantina C/2	5	350,00	1.750,00
4	Subalterno 43 posto auto C6	13	350,00	4.550,00
Totale Lotto F				82.840,00



7.7) LOTTO G

F° 42 mappale 340 subalterni 5/26/12/40

N	Identificativo	Superfici	Valore unitario €	Valore totale
		Mq.		€
1	Subalterno 5 alloggio A/2	86	810,00	69.660,00
2	Subalterno 12 posto auto C/6	14	400,00	5.600,00
3	Subalterno 26 cantina C/2	7	350,00	2.450,00
4	Subalterno 40 posto auto C6	13	350,00	4.550,00
	Totale Lotto G			82.260,00

7.8) LOTTO H

F° 42 mappale 340 subalterni 6/27/13/39

N	Identificativo	Superfici	Valore unitario €	Valore totale
		Mq.		€
1	Subalterno 6 alloggio A/2	66	810,00	53.460,00
2	Subalterno 13 posto auto C/6	13	400,00	5.200,00
3	Subalterno 27 cantina C/2	9	350,00	3.150,00
4	Subalterno 39 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto H			66.010,00



7.9) LOTTO I

F° 42 mappale 340 subalterni 9/25/38/22

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 9 alloggio A/2	120	820,00	98.400,00
2	Subalterno 22 posto auto C/6	28	400,00	11.200,00
3	Subalterno 25 cantina C/2	8	350,00	2.800,00
4	Subalterno 38 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto I			116.600,00

7.10) LOTTO L

F° 42 mappale 340 subalterni 7/31/17/44

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	Subalterno 7 alloggio A/2	77	810,00	62.370,00
2	Subalterno 17 posto auto C/6	14	400,00	5.600,00
3	Subalterno 31 cantina C/2	7	350,00	2.450,00
4	Subalterno 44 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
	Totale Lotto L			74.620,00



7.11) LOTTO MF° 42 mappale 340 subalterni 4/21/33/47

N	Identificativo	Superfici	Valore unitario €	Valore totale
		Mq.		€
1	Subalterno 4 alloggio A/2	98	800,00	78.400,00
2	Subalterno 21 posto auto C/6	15	400,00	6.000,00
3	Subalterno 33 cantina C/2	7	350,00	2.450,00
4	Subalterno 47 posto auto C6	12	350,00	4.200,00
Totale Lotto M				91.050,00

7.12 RIEPILOGO COMPLESSIVO

Si riepilogano valori di riferimento dei vari lotti, indicando anche un valore ribassato del 10% considerato trattarsi di vendita forzata da eseguirsi in tempi contenuti.

N	Identificativo lotto	STIMA
1	LOTTO A F° 42 mappale 340 subalterni 3/20/32/46	€ 73.850,00
2	LOTTO B F° 42 mappale 340 subalterni 8/30/16/45	€ 90.870,00
3	LOTTO C F° 42 mappale 340 subalterni 10/29/42/15	€ 76.280,00
4	LOTTO D F° 42 mappale 340 subalterni 1/23/37/18	€ 81.750,00



5	LOTTO E F°42 mappale 340 subalterni 2/24/19/41	€ 65.750,00
6	LOTTO F F°42 mappale 340 subalterni 11/28/43/14	€ 82.840,00
7	LOTTO G F°42 mappale 340 subalterni 5/26/12/40	€ 82.260,00
8	LOTTO H F°42 mappale 340 subalterni 6/27/13/39	€ 66.010,00
9	LOTTO I F°42 mappale 340 subalterni 9/25/38/22	€ 116.600,00
10	LOTTO L F°42 mappale 340 subalterni 7/31/17/44	€ 74.620,00
11	LOTTO M F°42 mappale 340 subalterni 4/21/33/47	€ 91.050,00
TOTALE		€ 901.880,00

Tale stima, per sua natura, è da ritenere puramente indicativa sulla base degli elementi al momento disponibili e può variare in positivo o negativo di un coefficiente prudenzialmente indicato del 10%

Lo scrivente, ritenuto concluso il mandato affidatogli, rimane a disposizione per ogni ulteriore necessità

Alessandria li 24/02/2026

