

TRIBUNALE DI VERCELLI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n° 17/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato : Dott.ssa Claudia Gentili

Curatore : Avv.to Domenico Monteleone

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

LOTTO 2

ALESSANDRIA VIA CESARE BATTISTI

1- PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, C.F. SCTLRT63L07A1820, 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 Alessandria, quartiere Cristo, via Cesare Battisti civico 15, di recente realizzazione in ambito di Edilizia Agevolata, nell'ambito del programma europeo "Concerto AL PIANO", in zona compresa fra via Bensi, via della Moisa, via Gandolfi e la linea ferroviaria Alessandria- Acqui.





L'edificio, elevato a 8 piani, suddivisi in tre alloggi per piano oltre a piano interrato, è costruito con struttura portante in c.a. e laterizi, pareti esterne tipo cassavuota con paramento in mattoni a faccia vista isolante in fibra di cellulosa e tamponamento interno con blocchi laterizio alveolato termoacustico.

Manto di copertura del tetto costituito da pavimento galleggiante in quadrotti di cemento posati su membrana impermeabile. Infissi esterni in profilati di alluminio verniciato con vetro camera tripla ed avvolgibili.

Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con origine dallo scambiatore di calore con teleriscaldamento; impianto di adduzione ed erogazione gas metano ai singoli alloggi, impianti civili elettrico, videocitofono, telefonico e televisivo; impianto ascensore omologato per disabili, impianto solare termico ed impianto fotovoltaico (al momento non utilizzato).

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, sono stati realizzati con accesso da vano comune chiuso da cancello scorrevole, box auto e cantine con pavimento in battuto di cemento, pareti a vista; analoghe finiture nei locali cantina, sempre ubicati al piano interrato, chiusi singolarmente da porte in ferro.

Il cortile esterno risulta recinto con accesso mediante cancello automatico carraio e due portoncini pedonale

L'edificio è stato realizzato in ambito di convenzione con il Comune di Alessandria, dovendo rispettare determinate caratteristiche costruttive ed ecologiche.



L'edificio è ubicato nel quartiere Cristo, in area insediamento residenziale, con buona viabilità e facili collegamenti sia alla zona artigianale che a supermercati ed attività commerciali del quartiere.

L'area risulta collegata alla centrale cittadina del teleriscaldamento che sorge nelle immediate vicinanze.

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'edificio è suddiviso in varie unità immobiliari e precisamente in 68 subalterni dei quali una parte già venduti, un parte con compromessi già sottoscritti ed oggetto di precedenti giudizi di congruità, mentre i rimanenti, ancora intestati alla ditta ██████████ vengono identificati come segue.

In Comune di Alessandria – Quartiere Cristo – via Battisti / via Moisa

| Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|--------------|---------|------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|
| 120 | 1244 1244 | 8 91 | 1 | | A/2 | 2 | 3,0 vani | Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte** : 68 m ² | Euro 325,37 |
| 120 | 1244 1244 | 9 92 | 1 | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte** : 103 m ² | Euro 596,51 |
| 120 | 1244 | 11 | 1 | | A/2 | 2 | 4,0 vani | Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte** : 83 m ² | Euro 433,82 |
| 120 | 1244 | 13 | 1 | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte** : 102 m ² | Euro 596,51 |
| 120 | 1244 | 20 | 1 | | A/2 | 2 | 4,0 vani | Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte** : 83 m ² | Euro 433,82 |

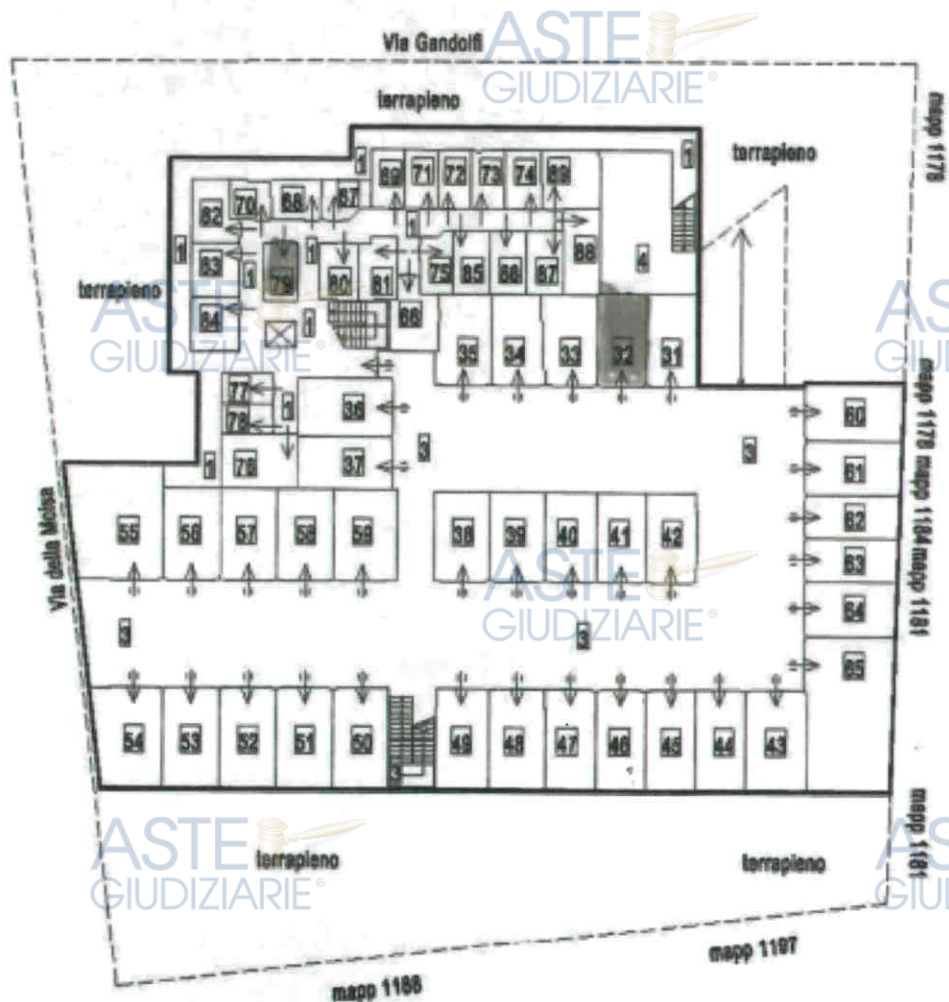
| | | | | | | | | | |
|-----|------|----|---|--|-----|---|------------------|---|-------------|
| 120 | 1244 | 21 | 1 | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte** : 103 m ² | Euro 596,51 |
| 120 | 1244 | 26 | 1 | | A/2 | 2 | 4,0 vani | Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte** : 83 m ² | Euro 433,82 |
| 120 | 1244 | 28 | 1 | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte** : 101 m ² | Euro 596,51 |
| 120 | 1244 | 29 | 1 | | A/2 | 2 | 4,0 vani | Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte** : 83 m ² | Euro 433,82 |
| 120 | 1244 | 30 | 1 | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte** : 103 m ² | Euro 596,51 |
| 120 | 1244 | 31 | 1 | | C/6 | 4 | 13m ² | Totale: 15 m ² | Euro 36,93 |
| 120 | 1244 | 33 | 1 | | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 16 m ² | Euro 42,61 |
| 120 | 1244 | 34 | 1 | | C/6 | 4 | 14m ² | Totale: 15 m ² | Euro 39,77 |
| 120 | 1244 | 35 | 1 | | C/6 | 4 | 14m ² | Totale: 16 m ² | Euro 39,77 |

| | | | | | | | | | |
|-----|------|----|---|--|-----|---|------------------|---------------------------|------------|
| 120 | 1244 | 43 | 1 | | C/6 | 4 | 19m ² | Totale: 20 m ² | Euro 53,97 |
| 120 | 1244 | 44 | 1 | | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 17 m ² | Euro 42,61 |
| 120 | 1244 | 45 | 1 | | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 16 m ² | Euro 42,61 |
| 120 | 1244 | 47 | 1 | | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 17 m ² | Euro 42,61 |
| 120 | 1244 | 48 | 1 | | C/6 | 4 | 17m ² | Totale: 19 m ² | Euro 48,29 |
| 120 | 1244 | 49 | 1 | | C/6 | 4 | 16m ² | Totale: 18 m ² | Euro 45,45 |
| 120 | 1244 | 50 | 1 | | C/6 | 4 | 17m ² | Totale: 18 m ² | Euro 48,29 |
| 120 | 1244 | 52 | 1 | | C/6 | 4 | 17m ² | Totale: 19 m ² | Euro 48,29 |
| 120 | 1244 | 54 | 1 | | C/6 | 4 | 20m ² | Totale: 22 m ² | Euro 56,81 |

| | | | | | | | | |
|-----|------|----|---|-----|---|------------------|---------------------------|-------------|
| 120 | 1244 | 57 | 1 | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 16 m ² | Euro 42,61 |
| 120 | 1244 | 58 | 1 | C/6 | 4 | 16m ² | Totale: 17 m ² | Euro 45,45 |
| 120 | 1244 | 59 | 1 | C/6 | 4 | 17m ² | Totale: 19 m ² | Euro 48,29 |
| 120 | 1244 | 61 | 1 | C/6 | 4 | 16m ² | Totale: 17 m ² | Euro 45,45 |
| 120 | 1244 | 62 | 1 | C/6 | 4 | 12m ² | Totale: 13 m ² | Euro 34,09 |
| 120 | 1244 | 63 | 1 | C/6 | 4 | 12m ² | Totale: 13 m ² | Euro 34,09 |
| 120 | 1244 | 65 | 1 | C/6 | 4 | 39m ² | Totale: 44 m ² | Euro 110,78 |
| 120 | 1244 | 66 | 1 | C/2 | 1 | 9m ² | Totale: 10 m ² | Euro 8,37 |

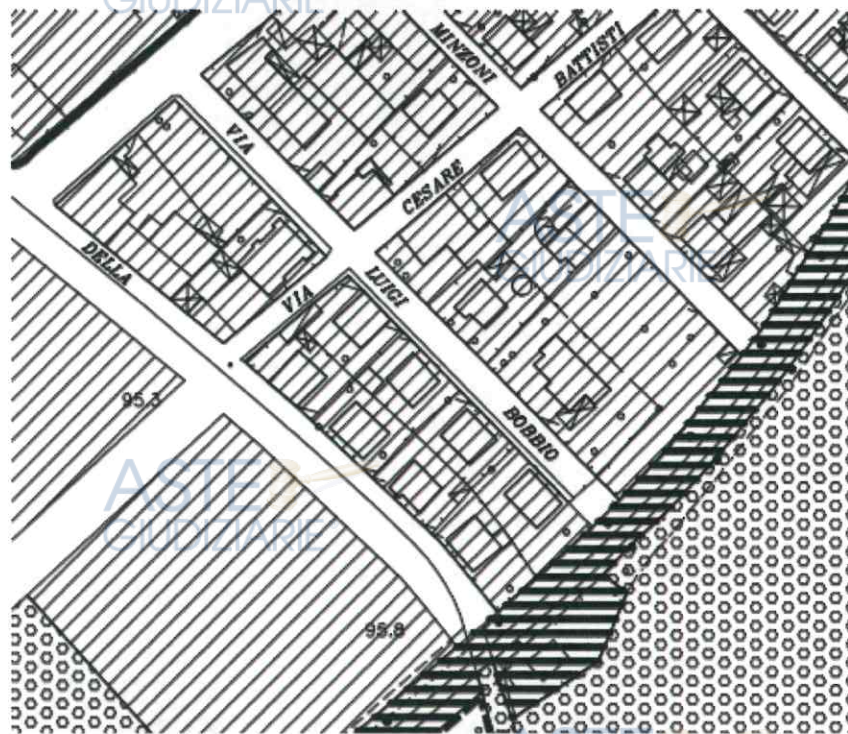
| | | | | | | | | | |
|-----|------|----|---|--|-----|---|------------------|---------------------------|-----------|
| 120 | 1244 | 68 | 1 | | C/2 | 1 | 6m ² | Totale: 7 m ² | Euro 5,58 |
| 120 | 1244 | 69 | 1 | | C/2 | 1 | 6m ² | Totale: 7 m ² | Euro 5,58 |
| 120 | 1244 | 71 | 1 | | C/2 | 1 | 6m ² | Totale: 6 m ² | Euro 5,58 |
| 120 | 1244 | 73 | 1 | | C/2 | 1 | 6m ² | Totale: 6 m ² | Euro 5,58 |
| 120 | 1244 | 80 | 1 | | C/2 | 1 | 7m ² | Totale: 7 m ² | Euro 6,51 |
| 120 | 1244 | 81 | 1 | | C/2 | 1 | 7m ² | Totale: 8 m ² | Euro 6,51 |
| 120 | 1244 | 86 | 1 | | C/2 | 1 | 7m ² | Totale: 7 m ² | Euro 6,51 |
| 120 | 1244 | 88 | 1 | | C/2 | 1 | 9m ² | Totale: 10 m ² | Euro 8,37 |
| 120 | 1244 | 89 | 1 | | C/2 | 1 | 10m ² | Totale: 11 m ² | Euro 9,30 |

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



SITUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE PIANO INTERRATO

4) URBANISTICA



Aree residenziali:



della citta' di 1[^] classe;



della citta' di 2[^] classe;



della citta' di 3[^] classe;

ESTRATTO P.R.G. ALESSANDRIA

La costruzione degli immobili oggetto della presente vendita è stata eseguita in forza ed in conformità dei seguenti provvedimenti presentati di competenti Uffici del Comune di Alessandria :

-Permesso di costruire n. 56 del 12/03/2012

- Segnalazione certificata di Inizio attività pratica n. 163990 presentata in data 09/12/2016

Non risultano varianti o mutamenti di destinazione d'uso

In data 15/06/2017 segnalazione certificata d'agibilità presentata dalla ditta costruttrice.

Il terreno di pertinenza del fabbricato essendo area di superficie inferiore a 5000 mq. non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

L'edificio risulta dichiarato in classe A3 prestazione energetica (allegati)

A seguito di variazione catastale del 02/11/2016 protocollo AL0135988 il fabbricato è stato accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria ed insiste sul F°120 mappale 1244 precisando che

-i subalterni da 1 a 6 costituiscono beni comuni non censibili

-i subalterni da 7 a 30 costituiscono le abitazioni di tipo civile

-i subalterni da 31 a 65 costituiscono i box

-i subalterni da 66 a 89 costituiscono le cantine

-il subalterno 90 costituisce corte esclusiva del sub 7

-il subalterno 91 costituisce corte esclusiva del sub 8

-il subalterno 92 costituisce corte esclusiva del sub 9

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZE

-Con atto a rogito del Notaio Patria di Alessandria, repertorio 15381/8801 del 30/07/2010 , registrato in Alessandria il 05/08/2010 al n. 6507/4185, il Comune di Alessandria, cedeva alla società [REDACTED] area censita al Catasto Terreni al F°120 mappale 1080 di are 24 centiare 00.

Nello stesso atto veniva stipulata tra le Parti sopraindicate ed altri soggetti, una convenzione per la realizzazione di interventi edilizi previsti dal programma denominato Contratti di Quartiere II – AL.VIA e dal programma europeo Concerto AL-PIANO in zona compresa fra via Bensi, via della Moisa, via Gandolfi e la linea ferroviaria Alessandria- Acqui.

-In data 13/04/2011 con atto del Notaio Baralis di Casale Mto repertorio 68669/15043 registrato in data 20/4/2011 al numero 1003 serie It, veniva stipulato contratto di mutuo dell'importo di € 2.500.000,00 fra la società [REDACTED] e la Banca INTESA SANPAOLO spa, in forza del quale è stata iscritta ipoteca di € 5.000.000,00 a favore della banca, al n. 3034/555 gravante sul terreno F°120 mappale 1080.

-Atto del Notaio Patria in data 11/07/2011 repertorio 15942/9253 registrato in data 02/08/2011 ai numeri 4532 serie It, trascritto in Alessandria il 03/08/2011 ai numeri 5889/3928 e 5892/3931, nel quale la [REDACTED] ha trasferito al Comune di Alessandria i terreni censiti al Catasto Terreni al F°120 mappale 1177 di are 2 centiare 18 (ex parte del mappale 1080), costituendo inoltre servitù d'uso pubblico su parte del mappale 1199 come dalle risultanze di tale atto. Nello stesso atto la [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED], terreni censiti al Catasto Terreni di Alessandria, F°120 mappale 1190 di are 1 e centiare 18 ed al F°120 mappale 1199 di are 1 e centiare 00

-Atto a rogito del Notaio Patria di Alessandria del 11/07/2011 repertorio 15945/9256 registrato ad Alessandria il 28/07/2011 al n. 4324 serie 1T concessione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento fondiario

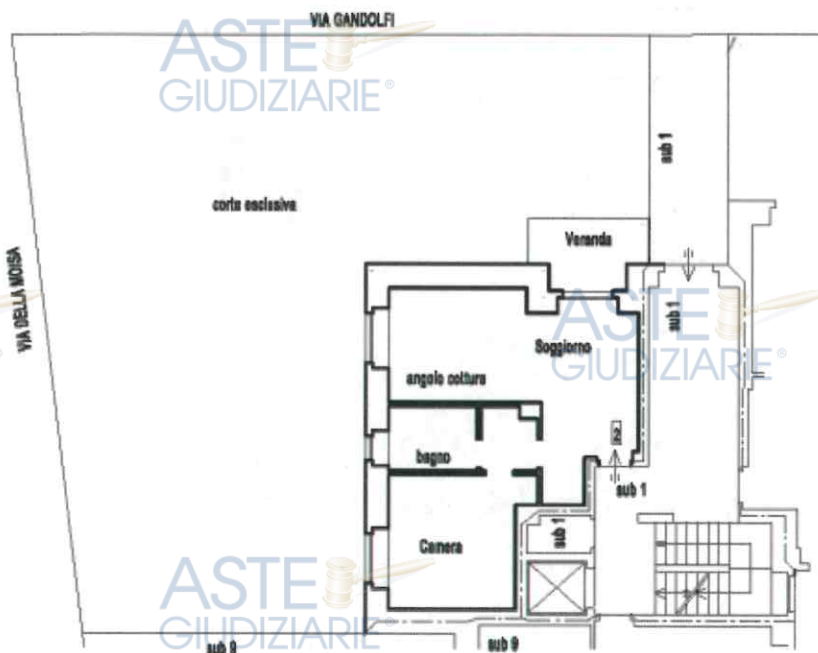
consenso a restrizione di ipoteca, nel quale la società [REDACTED] concesso alla banca Intesa Sanpaolo spa in garanzia del mutuo e dell'adempimento dell'atto Notaio Baralis di Casale Mto repertorio 68669/15043 registrato in data 20/4/2011 al numero 1003 serie It, ipoteca sui terreni al F°120 mappale 1190 di are 01 e centiare 18 e F°120 mappale 1199 di are 01 e centiare 0, successivamente iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria in data 29/07/2011 n. 5735/1026

A seguito di variazione catastale del 18/03/2016 protocollo AL0037106 i mappali 1190 di are 1 e centiare 18, 1199 di are 1 centiare 00 e 1176 (ex 1080 parte di are 21 e centiare 82) sono stati fusi generando il mappale 1244 di are 24.00 e centiare 00 sul quale è stato edificato il complesso immobiliare.

6) IDENTIFICAZIONE SINGOLE UNITA

6.1) F°120 MAPPALE 1244 SUB 8 +91

L'appartamento, al piano terra, risulta costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, veranda, oltre a corte esclusiva Confina a Est con via Gandolfi, a Sud con vano scala comune, a Ovest con sub 9, a Nord con via della Moisa.



Pianta Piano Terreno - h 2.70

6.2) F°120 MAPPALE 1244 SUB 9 +92

L'appartamento, al piano terra, risulta costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, veranda, oltre a corte esclusiva. Confina a Ovest con sub 8 e parti comuni sub 1, ad Sud e Ovest con sub 2, ad Nord con via della Moisa.



6.3) F°120 MAPPALE 1244 SUB 11

L'appartamento, al piano primo, risulta costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, veranda.

Confina a Nord ed Est con vuoto su corte, a Sud con sub 10 e vano scale, ad Ovest con sub 12 e vano scale



Pianta Piano primo - h 2.70

6.4) F°120 MAPPALE 1244 SUB 13

L'appartamento, al piano secondo, risulta costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, veranda

Confina a Nord con vano scale e sub 14, ad Est, Sud e Ovest con vuoto su cortile.



Pianta Piano secondo - h 2.70

6.5) F°120 MAPPALE 1244 SUB 20

L'appartamento, al piano quarto, risulta costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, veranda.

L'unità immobiliare risulta al momento ancora allo stato grezzo non completata nelle finiture ed impianti.

Confina a Nord ed Est con vuoto su corte, a Sud con sub 19, a Ovest con vano scale e sub. 21

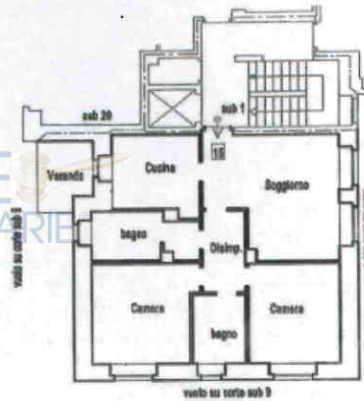


Pianta Piano quarto - h 2.70

6.6) F°120 MAPPALE 1244 SUB 21

Appartamento ubicato al quarto piano risulta costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, veranda.

Confina a Nord con sub 1 vano scala, ad Est, Sud, Ovest con vuoto cortile



Pianta Piano quarto - h 2.70

6.7) F°120 MAPPALE 1244 SUB 26

L'appartamento ubicato al sesto piano, risulta costituito da soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, veranda.

Confina a Nord ed Ovest con vuoto su cortile, ad Est con vano scala e sub 25, a Sud con vano scala e sub 27

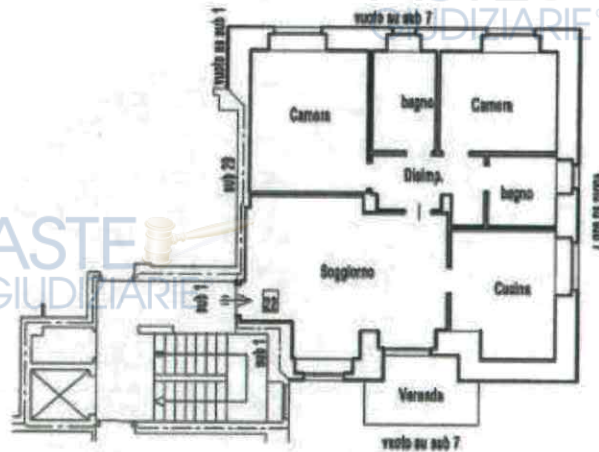


Pianta Piano sesto - h 2.70

6.8) F°120 MAPPALE 1244 SUB 28

L'appartamento, ubicato al settimo piano, risulta costituito da soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, veranda.

Confina a Nord, Est, Sud con vuoto area cortile, ad Ovest con vano scala, vuoto cortile e sub 29



Pianta Piano settimo - h 2.70

6.9) F°120 MAPPALE 1244 SUB 29

L'appartamento, ubicato al settimo piano, risulta costituito da soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, veranda.

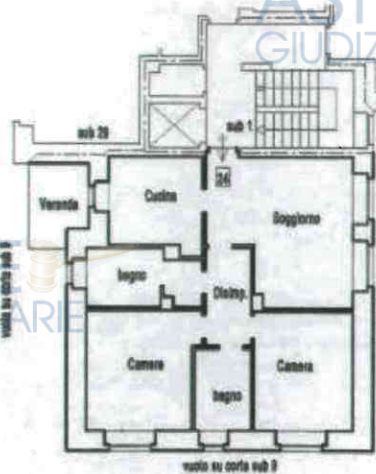
Confina a Est con vuoto area cortile, ad Sud con sub 28, a Ovest con sub 30, ad Nord con vuoto su cortile.



Pianta Piano settimo - h 2.70

6.10) F°120 MAPPALE 1244 SUB 30

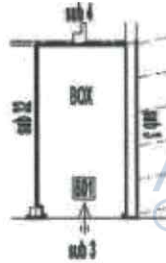
L'appartamento posto al settimo piano risulta costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, veranda
Confina a Est con sub 29 e vano scala, a Sud, Ovest e Nord con vuoto verso cortile.



Pianta Piano settimo - h 2.70

6.11) F°120 MAPPALE 1244 SUB 31

Box auto ubicato al piano interrato a confine, a Est con sub 4, a Sud e Ovest con sub 3 area comune, a Nord con sub 32



ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano interrato - h 2.40

6.12) F°120 MAPPALE 1244 SUB 33

Box auto ubicato al piano interrato a confine, a Est con sub 87/88, a Sud sub 32 e Ovest con sub 3, a Nord con sub 34



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.13) F°120 MAPPALE 1244 SUB 34

Box auto ubicato al piano interrato a confine, a Est con sub 87/88, a Sud sub 32 e Ovest con sub 3, a Nord con sub 34



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.14) F°120 MAPPALE 1244 SUB 35

Box auto ubicato al piano interrato a confine, a Est con sub 75/85, a Sud sub 34 e Ovest con sub 3, a Nord con sub 3 *Presenta danni e occupato da detriti*



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.15) F°120 MAPPALE 1244 SUB 43

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con area comune sub 3, a Sud con sub 65 Ovest con terrapieno sub 5, ad Nord con sub 44



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.16) F°120 MAPPALE 1244 SUB 44

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con area comune sub 3, a Sud con sub 43 Ovest con terrapieno sub 5, ad Nord con sub 45



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.17) F°120 MAPPALE 1244 SUB 45

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con area comune sub 3, a Sud con sub 44 Ovest con terrapieno sub 5, ad Nord con sub 46



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.18) F°120 MAPPALE 1244 SUB 47

Box auto ubicato al piano interrato;

A confine, a Est con area comune sub 3, a Sud con sub 46 Ovest con terrapieno sub 5, ad Nord con sub 48

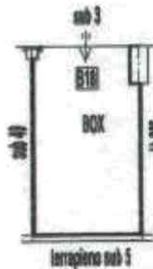


Pianta Piano interrato - h 2.40

6.19) F°120 MAPPALE 1244 SUB 48

Box auto ubicato al piano interrato

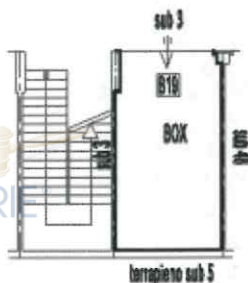
A confine, a Est con sub 3, area comune, a Sud con sub 47, a Ovest con terrapieno, a Nord con sub 49



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.20) F°120 MAPPALE 1244 SUB 49

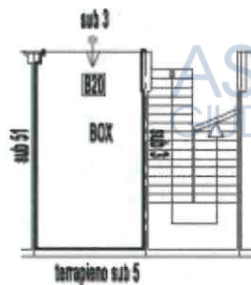
Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con area comune sub 3, a Sud con sub 46 Ovest con terrapieno sub 5, ad Nord con vano scala



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.21) F°120 MAPPALE 1244 SUB 50

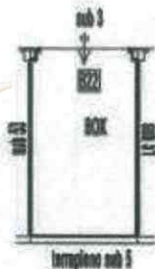
Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con area comune sub 3, a Sud con vano scala, ad Ovest con terrapieno sub 5, ad Nord con sub 51



ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano interrato - h 2.40

6.22) F°120 MAPPALE 1244 SUB 52

Box auto ubicato al piano interrato
A confine, ad Est con sub 3 area comune, a Sud con sub 51, a Ovest con terrapieno, a Nord con sub 53

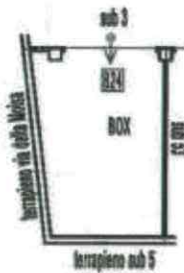


Pianta Piano interrato - h 2.40

6.23) F°120 MAPPALE 1244 SUB 54

Box auto ubicato al piano interrato

A confine, a Nord con sub 3 area comune, ad Est con sub 53 a Sud con terrapieno, ad Ovest con terrapieno via Moisa



ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano interrato - h 2.40

6.24) F°120 MAPPALE 1244 SUB 55

Box auto ubicato al piano interrato a confine, a Est con terrapieno, a Sud con sub 56 e corridoio comune, a Ovest area comune, a Nord con terrapieno



ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano interrato - h 2.40

6.25) F°120 MAPPALE 1244 SUB 57

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con Sub 76, a Sud con sub 56 Ovest con vano comune sub 3, a Nord con sub 58

Dimensione ridotta per presenza pilastri laterali



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.26) F°120 MAPPALE 1244 SUB 58

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con sub 37/78, a Sud con sub 59 Ovest con vano comune, ad Nord con sub 57

Dimensione ridotta per presenza pilastri laterali



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.27) F°120 MAPPALE 1244 SUB 59

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con sub 37, a Sud con sub 3 vano comune Ovest con vano comune, ad Nord con sub 58

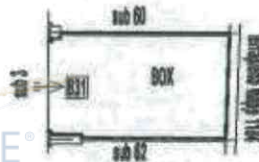
Dimensione ridotta per presenza pilastri laterali



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.28) F°120 MAPPALE 1244 SUB 61

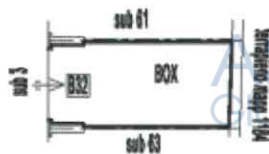
Box auto ubicato al piano interrato – confina a Est con Sub 60, a Sud con terrapieno mappale 1184, a Ovest con sub 12, a Nord con area manovra comune.



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.29) F°120 MAPPALE 1244 SUB 62

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con sub 61, a Sud con terrapieno mappale 1184, ad Ovest con sub 63, ad Nord con vano comune



ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano interrato - h 2.40

6.30) F°120 MAPPALE 1244 SUB 63

Box auto ubicato al piano interrato; a confine, a Est con sub 62, a Sud con terrapieno mappale 1184, ad Ovest con sub 64, ad Nord con vano comune



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

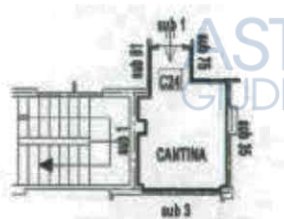
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

6.31) F°120 MAPPALE 1244 SUB 66

Cantina ubicata al piano interrato; confina a Est corridoio comune, a Sud sub 35, Ovest con area comune, ad Nord con sub. 1 vano scala



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.32) F°120 MAPPALE 1244 SUB 68

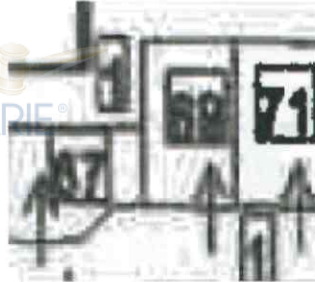
Cantina ubicata al piano interrato; confina a Est vano comune, a Sud sub 67, Ovest con area comune, ad Nord con sub.70



6.33) F°120 MAPPALE 1244 SUB 69

Cantina ubicata al piano interrato; confina a Est corridoio comune, a Sud sub

71, Ovest con area comune sub1, ad Nord con sub. 1 e sub 67



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.34) F°120 MAPPALE 1244 SUB 71

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cantina ubicata al piano interrato; confina a Est corridoio comune, a Sud sub 72, Ovest con area comune, ad Nord con sub. 89

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano interrato - h 2.40

6.35) F°120 MAPPALE 1244 SUB 73

Cantina ubicata al piano interrato; confina a Est vano comune, a Sud sub 74, Ovest con area comune, ad Nord con sub. 72

ASTE
GIUDIZIARIE®

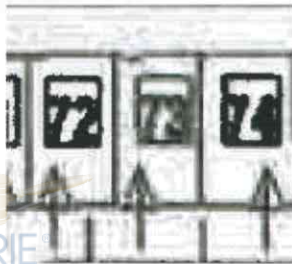
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6.36) F°120 MAPPALE 1244 SUB 80

Cantina ubicata al piano interrato; confina a Est corridoio comune, a Sud sub 81, Ovest con area comune, ad Nord con corridoio comune



6.37) F°120 MAPPALE 1244 SUB 81

Cantina ubicata al piano interrato confina a Est, Sud, ovest con area comune sub1, a Nord con sub. 80



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.38) F°120 MAPPALE 1244 SUB 86

Cantina ubicata al piano interrato, confina a Est con area comune, a Sud con sub 87 a Ovest con sub 54 a Nord con sub. 85



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.39) F°120 MAPPALE 1244 SUB 88

Cantina ubicata al piano interrato confina a Est, con sub 89, a Sud con area comune, a Ovest con sub 33, a Nord con sub. 87 e corridoio comune



Pianta Piano interrato - h 2.40

6.40) F°120 MAPPALE 1244 SUB 89

Cantina ubicata al piano interrato confina a Est e Sud, con area comune, a Ovest con sub 88 e area comune, a Nord con sub. 74



Pianta Piano interrato - h 2.40

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 Alessandria attualmente risulta in fase di ristagno ed ha subito del tempo flessione rilevante con segno di ripresa nell'ultimo breve periodo.

Si evidenziano le condizioni di recente realizzazione e la tipologia di costruzione e di finiture dell'edificio, rispetto alla maggior parte degli edifici della zona.

Si prendono in esame i seguenti parametri:

A titolo puramente informativo le indicazioni OMI, *non probatorie* ma unicamente indicative, per la zona in esame - Quartiere Cristo, zona espansione, presentano i seguenti dati 2 semestre 2025

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | NORMALE | 530 | 790 |

Dai dati di siti immobiliari estratti da internet la situazione immobiliare risulta meglio illustrata nel grafico sottostante.



“A Marzo 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 953 al metro quadro, con un aumento del 5,54% rispetto a Marzo 2025 (903 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Alessandria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2026, con un valore di € 953 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 884 al metro quadro.”

Si sono analizzate, sempre assumendo dati dal mercato, alcune unità immobiliari in vendita nella zona con i seguenti prezzi di richiesta al momento attuale

| N | Ubicazione | Superfici | Richiesta | Unitario |
|---|---------------------------|----------------|--------------|------------|
| 1 | Via Raschio | 5 vani 90 mq. | € 135.000,00 | € 1.500,00 |
| 2 | Zona Cristo nuovo | 5 vani 120 mq. | € 165.000,00 | € 1.375,00 |
| 3 | Piazza Bellotti | 4 vani 80 mq. | € 130.000,00 | € 1.625,00 |
| 4 | Via Maranzana | 5 vani 132 mq | € 149.000,00 | € 1.128,00 |
| 5 | Piazza Bellotti | 5 vani 209 mq. | € 230.000,00 | € 1.100,00 |
| 6 | Via Raschio | 5 vani 112 mq. | € 165.000,00 | € 1.473,00 |
| | VALORE MEDIO RICHIESTA | | | € 1.366,00 |

Considerato che si tratta di valori richiesti e non effettivamente di valori definiti, occorre valutare una necessaria decurtazione degli stessi.

Occorre evidenziare che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sostanzialmente nuova e con caratteristiche tecniche costruttive al top delle normative edilizie.

Trattandosi di valutazione esclusivamente di tipo commerciale occorre premettere che si tratta di indicazione e di ipotesi, stante alea esistente in ogni compravendita.

Quanto sopra lo scrivente reputa quantificare al momento attuale il valore commerciale dei beni immobili come segue, premettendo che **i valori unitari indicati sono già oggetto di un ribasso del 10%** considerato trattarsi di una procedura di vendita forzata.

| n. | Tipologia / dati catastali | Mq | Costo unitario €/mq. | Stima € |
|----|--|-------------|-------------------------|---|
| 1 | Appartamento p.t. F°1244 sub 8 cat. A/2 Compreso sub 91 corte | 68 - 150 | 950,00 10,00 | 64.600,00 <u>1.500,00</u> 66.100,00 |
| 2 | Appartamento p.t. F°1244 sub 9 cat. A/2 Compreso sub 92 corte | 103 120 | 950,00 10,00 | 97.850,00 <u>1.200,00</u> 99.050,00 |
| 3 | Appartamento p.1 F°1244 sub 11 cat. A/2 | 83 | 990,00 | 82.170,00 |
| 4 | Appartamento p.2 F°1244 sub 13 cat. A/2 | 102 | 1.040,00 | 106.080,00 |
| 5 | Appartamento p.4 F°1244 sub 20 cat. A/2 | 83 | 400,00 | 33.200,00 |
| 6 | Appartamento p.4 F°1244 Sub 21 cat. A/2 | 103 | 1.050,00 | 108.150,00 |
| 7 | Appartamento p. 6 F°1244 Sub 26 cat. A/2 | 83 | 1.100,00 | 91.300,00 |
| 8 | Appartamento P. 7 F°1244 Sub 28 cat. A/2 | 101 | 1.100,00 | 111.100,00 |
| 9 | Appartamento P. 7 F°1244 Sub 29 cat. A/2 | 83 | 1.100,00 | 91.300,00 |
| 10 | Appartamento P.7 F°1244 Sub 30 cat. A/2 | 103 | 1.100,00 | 113.300,00 |
| 11 | Box P -1 F°1244 sub 31 cat. C/6 | 15 | 400,00 | 6.000,00 |

| | | | | |
|----|--|----|--------|-----------|
| 12 | Box P -1 F°1244 sub 33 cat. C/6 | 16 | 400,00 | 6.400,00 |
| 13 | Box P -1 F°1244 sub 34 cat. C/6 | 15 | 400,00 | 6.000,00 |
| 14 | Box P -1 (vedi note) F°1244 sub 35 cat. C/6 | 16 | 300,00 | 4.800,00 |
| 15 | Box P -1 F°1244 sub 43 cat. C/6 | 20 | 400,00 | 8.000,00 |
| 16 | Box P -1 F°1244 sub 44 cat. C/6 | 17 | 400,00 | 6.800,00 |
| 17 | Box P -1 F°1244 sub 45 cat. C/6 | 16 | 400,00 | 4.800,00 |
| 18 | Box P -1 F°1244 sub 47 cat. C/6 | 17 | 400,00 | 6.800,00 |
| 19 | Box P -1 F°1244 sub 48 cat. C/6 | 19 | 400,00 | 7.600,00 |
| 20 | Box P -1 F°1244 sub 49 cat. C/6 | 18 | 400,00 | 7.200,00 |
| 21 | Box P -1 F°1244 sub 50 cat. C/6 | 18 | 400,00 | 7.200,00 |
| 22 | Box P -1 F°1244 sub 52 cat. C/6 | 19 | 400,00 | 7.600,00 |
| 23 | Box F°1244 sub 54 cat. C/6 | 20 | 400,00 | 8.000,00 |
| 24 | Box F°1244 sub 55 Cat. C/6 | 31 | 400,00 | 12.400,00 |

| | | | | |
|----|---------------------------------------|----|--------|-----------|
| 25 | Box P -1 F°1244 sub 57 cat. C/6 | 16 | 250,00 | 4.000,00 |
| 26 | Box P -1 F°1244 sub 58 cat. C/6 | 17 | 250,00 | 4.250,00 |
| 27 | Box P -1 F°1244 sub 59 cat. C/6 | 19 | 250,00 | 4.750,00 |
| 28 | Box P -1 F°1244 sub 61 cat. C/6 | 17 | 400,00 | 6.800,00 |
| 29 | Box P -1 F°1244 sub 62 cat. C/6 | 13 | 250,00 | 3.250,00 |
| 30 | Box P -1 F°1244 sub 63 cat. C/6 | 13 | 250,00 | 3.250,00 |
| 31 | Box P -1 F°1244 sub 65 cat. C/6 | 44 | 400,00 | 17.600,00 |
| 32 | Cantina P-1 F°1244 sub 66 cat. C/2 | 10 | 300,00 | 3.000,00 |
| 33 | Cantina P-1 F°1244 sub 68 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 34 | Cantina P-1 F°1244 sub 69 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 35 | Cantina P-1 F°1244 sub 71 cat. C/2 | 6 | 300,00 | 1.800,00 |
| 36 | Cantina P-1 F°1244 sub 73 cat. C/2 | 6 | 300,00 | 1.800,00 |
| 37 | Cantina P-1 F°1244 sub 80 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|----|--------|---------------------|
| 38 | Cantina P-1 F°1244 sub 81 cat. C/2 | 8 | 300,00 | 2.400,00 |
| 39 | Cantina P-1 F°1244 sub 86 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 40 | Cantina P-1 F°1244 sub 88 cat. C/2 | 10 | 300,00 | 3.000,00 |
| 41 | Cantina P-1 F°1244 sub 89 cat. C/2 | 11 | 300,00 | 3.300,00 |
| Totale complessivo | | | | 1.068.950,00 |
| Diconsi Unmilionesessantottomilanovecentocinquanta | | | | |

Tale stima, per sua natura, è da ritenere puramente indicativa sulla base degli elementi al momento disponibili; considerato trattarsi di vendita forzata giudiziale è stato applicato un coefficiente negativo, prudenzialmente indicato, pari al 10%

8) INDICAZIONE LOTTI

In merito alla vendita si collega ad ogni appartamento una cantina ed un box mentre le rimanenti unità immobiliari BOX AUTO rimangono singole.

Si indicano quindi lotti di vendita e dettaglio delle unità rimanenti.

LOTTO 8.1

| | | | | |
|----|--|-----------|-----------------|---|
| 1 | Appartamento p.t. F°1244 sub 8 cat. A/2 Compreso sub 91 corte | 68 150 | 950,00 10,00 | 64.600,00 <u>1.500,00</u> 66.100,00 |
| 33 | Cantina P-1 F°1244 sub 68 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 16 | Box P -1 F°1244 sub 44 cat. C/6 | 17 | 400,00 | 6.800,00 |
| | Totale | | | 75.000,00 |

LOTTO 8.2

| | | | | |
|----|--|------------|-----------------|---|
| 2 | Appartamento p.t. F°1244 sub 9 cat. A/2 Compreso sub 92 corte | 103 120 | 950,00 10,00 | 97.850,00 <u>1.200,00</u> 99.050,00 |
| 34 | Cantina P-1 F°1244 sub 69 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 15 | Box P -1 F°1244 sub 43 cat. C/6 | 20 | 400,00 | 8.000,00 |
| | Totale | | | 109.150,00 |

LOTTO 8.3

| | | | | |
|----|--|----|--------|------------------|
| 3 | Appartamento p.1 F°1244 sub 11 cat. A/2 | 83 | 990,00 | 82.170,00 |
| 35 | Cantina P-1 F°1244 sub 71 cat. C/2 | 6 | 300,00 | 1.800,00 |
| 17 | Box P -1 F°1244 sub 45 cat. C/6 | 16 | 400,00 | 4.800,00 |
| | Totale | | | 88.770,00 |

LOTTO 8.4

| | | | | |
|----|--|-----|----------|-------------------|
| 4 | Appartamento p.2 F°1244 sub 13 cat. A/2 | 102 | 1.040,00 | 106.080,00 |
| 36 | Cantina P-1 F°1244 sub 73 cat. C/2 | 6 | 300,00 | 1.800,00 |
| 18 | Box P -1 F°1244 sub 47 cat. C/6 | 17 | 400,00 | 6.800,00 |
| | Totale | | | 114.680,00 |

LOTTO 8.5

| | | | | |
|----|--|----|--------|------------------|
| 5 | Appartamento p.4 F°1244 sub 20 cat. A/2 | 83 | 400,00 | 33.200,00 |
| 37 | Cantina P-1 F°1244 sub 80 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 20 | Box P -1 F°1244 sub 49 cat. C/6 | 18 | 400,00 | 7.200,00 |
| | Totale | | | 42.500,00 |

LOTTO 8.6

| | | | | |
|---------------|---|-----|----------|-------------------|
| 6 | Appartamento p.4 F°1244 Sub 21 cat. A/2 | 103 | 1.050,00 | 108.150,00 |
| 38 | Cantina P-1 F°1244 sub 81 cat. C/2 | 8 | 300,00 | 2.400,00 |
| 28 | Box P -1 F°1244 sub 61 cat. C/6 | 17 | 400,00 | 6.800,00 |
| Totale | | | | 117.350,00 |

LOTTO 8.7

| | | | | |
|---------------|--|----|----------|-------------------|
| 7 | Appartamento p. 6 F°1244 Sub 26 cat. A/2 | 83 | 1.100,00 | 91.300,00 |
| 39 | Cantina P-1 F°1244 sub 86 cat. C/2 | 7 | 300,00 | 2.100,00 |
| 19 | Box P -1 F°1244 sub 48 cat. C/6 | 19 | 400,00 | 7.600,00 |
| Totale | | | | 101.000,00 |

LOTTO 8.8

| | | | | |
|---------------|--|-----|----------|-------------------|
| 8 | Appartamento P. 7 F°1244 Sub 28 cat. A/2 | 101 | 1.100,00 | 111.100,00 |
| 40 | Cantina P-1 F°1244 sub 88 cat. C/2 | 10 | 300,00 | 3.000,00 |
| 23 | Box F°1244 sub 54 cat. C/6 | 20 | 400,00 | 8.000,00 |
| Totale | | | | 122.100,00 |

LOTTO 8.9

| | | | | |
|---------------|---|----|----------|-------------------|
| 9 | Appartamento P. 7 F°1244 Sub 29 cat. A/2 | 83 | 1.100,00 | 91.300,00 |
| 41 | Cantina P-1 F°1244 sub 89 cat. C/2 | 11 | 300,00 | 3.300,00 |
| 22 | Box P -1 F°1244 sub 52 cat. C/6 | 19 | 400,00 | 7.600,00 |
| Totale | | | | 102.200,00 |

LOTTO 8.10

| | | | | |
|---------------|--|-----|----------|-------------------|
| 10 | Appartamento P.7 F°1244 Sub 30 cat. A/2 | 103 | 1.100,00 | 113.300,00 |
| 32 | Cantina P-1 F°1244 sub 66 cat. C/2 | 10 | 300,00 | 3.000,00 |
| 24 | Box F°1244 sub 55 Cat. C/6 | 31 | 400,00 | 12.400,00 |
| Totale | | | | 128.700,00 |

UNITA' RIMANENTI

| | | | | |
|----|------------------------------------|----|--------|----------|
| 11 | Box P -1 F°1244 sub 31 cat. C/6 | 15 | 400,00 | 6.000,00 |
| 12 | Box P -1 F°1244 sub 33 cat. C/6 | 16 | 400,00 | 6.400,00 |
| 13 | Box P -1 F°1244 sub 34 cat. C/6 | 15 | 400,00 | 6.000,00 |

| | | | | |
|----|--|----|--------|-----------|
| 14 | Box P -1 (vedi note) F°1244 sub 35 cat. C/6 | 16 | 300,00 | 4.800,00 |
| 21 | Box P -1 F°1244 sub 50 cat. C/6 | 18 | 400,00 | 7.200,00 |
| 25 | Box P -1 F°1244 sub 57 cat. C/6 | 16 | 250,00 | 4.000,00 |
| 26 | Box P -1 F°1244 sub 58 cat. C/6 | 17 | 250,00 | 4.250,00 |
| 27 | Box P -1 F°1244 sub 59 cat. C/6 | 19 | 250,00 | 4.750,00 |
| 29 | Box P -1 F°1244 sub 62 cat. C/6 | 13 | 250,00 | 3.250,00 |
| 30 | Box P -1 F°1244 sub 63 cat. C/6 | 13 | 250,00 | 3.250,00 |
| 31 | Box P -1 F°1244 sub 65 cat. C/6 | 44 | 400,00 | 17.600,00 |

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

Alessandria li 24/04/2026

Il C.T.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®