

TRIBUNALE DI VERCELLI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n° 17/2025

Giudice Delegato :

Dott.ssa Claudia Gentili

Curatore

:

Avv.to Domenico Monteleone

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

LOTTO 3

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.



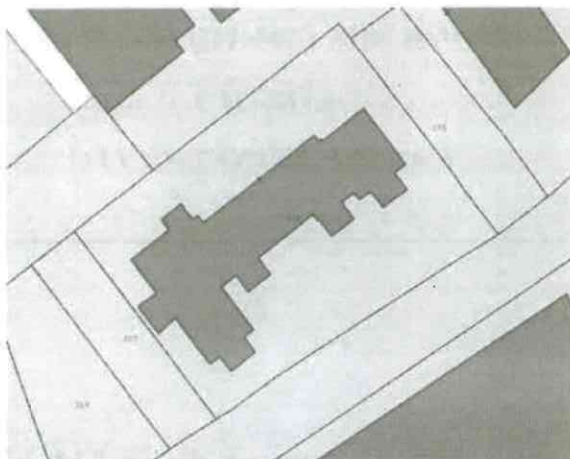
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 17/2025

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 relazione quanto segue

2- OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

In Casale Monferrato, in zona semicentrale dell'abitato, via Padre Pio da Pietralcina n.13/A, all'interno di maggior edificio condominiale, risulta ubicata al piano terreno, unità immobiliare di proprietà della società in esame. Catastralmente le unità in esame sono identificate come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1		57	272	95	1		A/10	2	12,9 vani	Totale: 393 m ²	Euro 1.921,22	VIA PADRE PIO DA PIETRALCINA n. 13/A Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



A lato del fabbricato mappale 272, esiste area aperta, interamente recinta, identificata al mappale 317, realizzata quale area di sosta, sempre di proprietà della società [redacted] oggetto di altra relazione





3 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

In CASALE MTO via Padre Pio da Pietralcina civico 13/a

3.1 unità immobiliare F°57 particella 272 sub 95

L'edificio mappale 272 è stato 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.

L'unità, posta piano terra ed attualmente utilizzata quali uffici della società Degiocase srl, presenta infissi esterni in profilati di alluminio con vetro camera, porte interne in alluminio o legno, impianti civili elettrico, citofono, telefonico, impianto climatizzazione; l'edificio dispone di impianto ascensore. Impianto di riscaldamento costituito da due distinte centrali termiche (in previsione di dividere, eventualmente, l'unità in due distinti locali uffici), con elementi radianti nei locali servizi o termoconvettori.

Pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle che rivestono parzialmente anche le pareti dei locali bagni e cucine, mentre la restante superficie è realizzata con laminato in legno. All'interno gli ambienti sono divisi in parte da tramezze ed in parte da pannelli in alluminio e vetro.





Edificio visto da via Padre Pio di Pietralcina



Ingresso condominiale

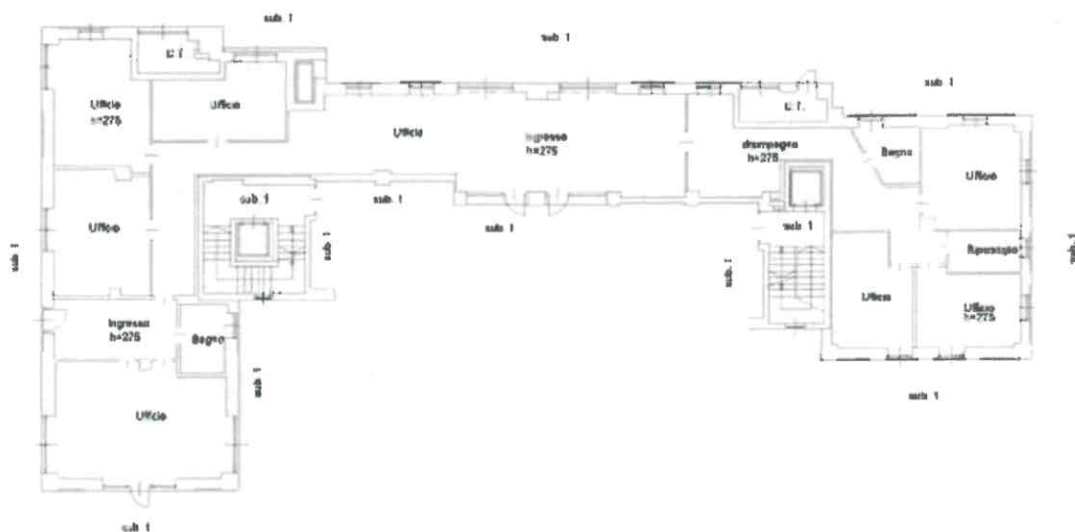


LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 17/2025



Locali unità immobiliare sub 95





L'unità occupa l'intero piano terreno del fabbricato e confina su tutti i lati con il sub 1 – cortile giardino del condominio – bene comune ai sub da 2 a sub 90 non censibile compreso pro quota.

L'accesso avviene da via Padre Pio di Pietralcina civico 13/a oltre che da due passi carrai civici 13 e 13b.

L'edificio risulta denominato Condominio Visconti 2 ed è amministrato dalla dott.sa Scagliotti Tiziana con studio in Casale Monferrato



4) URBANISTICA

Sull'area di cui al F°57 n. 272 la società [REDACTED] ha realizzato il fabbricato in esame in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Casale Monferrato:

- Permesso di costruire n. 195 del 20/10/2004 e successiva variante Prot. Gen. 26533/2006/226 R.D. del 26/04/2007
- Permesso di costruire n. 23 del 05/02/2008 e sua variante Prot.Gem. 2870/2009/7 r.d. del 4/03/2009
- Non è stato reperito l'attestato di certificazione energetica.

Si precisa che l'art. 1 del regolamento di condominio, i porticati censiti al N.C.E.U ai sub. 61 e 74 restano di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] ed il condominio ha il diritto di goderli in maniera precaria per passaggi al servizio dei condomini, con l'intesa che tale uso gratuito cesserà se la società vorrà usare per qualsiasi motivo tali spazi. Le spese di ordinaria manutenzione sono a carico dei condomini durante l'uso gratuito.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZE

5.1) Con atto di vendita a rogito Notaio Armando Aceto di Casale Monferrato in data 13/05/2003 repertorio 160.187 registrato a Casale Monferrato il 27/05/2003 al n. 643, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato in data 21/05/2003 ai numeri 2360/3120, la società [REDACTED] aveva acquistato l'area fabbricabile della complessiva superficie catastale di mq. 3.020 censita al NCEU al F°57 n. 212.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 17/2025

5.2) L'area veniva successivamente frazionata dando luogo alle particelle identificate al F°57 numeri 272 e 273.

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) 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 presentano i seguenti dati 2 semestre 2025

Comune: CASALE MONFERRATO **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	NORMALE	1000	1400

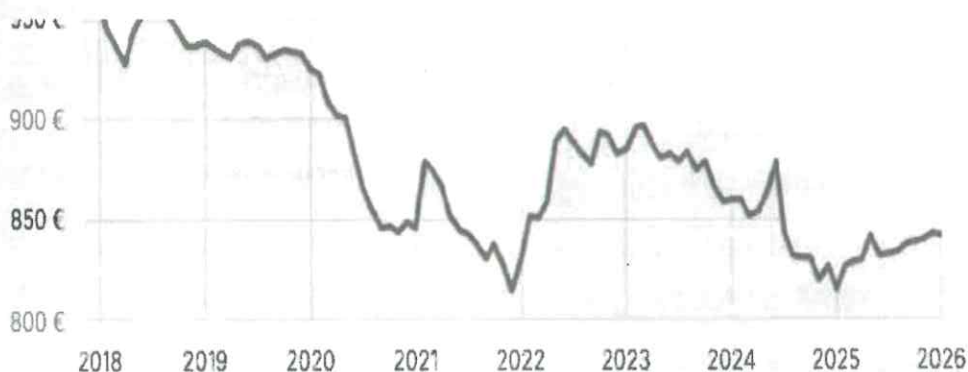


LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 17/2025

Non sono stati rintracciati comparabili nelle immediate vicinanze della zona in esame; gli uffici nelle zone limitrofe, principalmente nel centro storico cittadino sono in vendita a prezzi *richiesti come segue*

Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq	Costo/mq.
Via Cavour	169 000	169	1.000,00
Via Biblioteca	195.000	180	1.080,00
Via Mellana	100.000	60	1.650,00
Via Palestro	90.000	150	600,00
Via Della Rovere	140.000	150	930,00
Via d'Azeglio	185.000	170	1.090,00

A titolo informativo 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).



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 17/2025

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, che concorrono ad indicare il probabile valore commerciale delle unità.

Si considera quindi un valore medio di € 1.000,00/mq. considerando anche la possibilità, per il futuro acquirente di suddividere senza particolari difficoltà l'unità ottenendo due distinte porzioni commerciali.

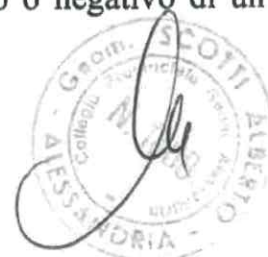
Tale valore di partenza viene prudenzialmente decurtato di un coefficiente stimato nel 10% trattandosi di una vendita forzata soggetta a procedura competitiva.

6.1) LOTTO A

Unità immobiliare F°57 particella 272 sub 95

N	Identificativo	Superfici Mq.	Valore unitario €	Valore totale €
1	F°57 particella 272 sub 95	393	1.000,00	393.000,00
	Detrazione 10% vendita forzata			39.300,00
	Totale Lotto A			353.700,00

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%



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 17/2025

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

Alessandria li 30/05/2026

