



TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	11
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.185,00	18



In data 26/04/2025, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto Dei Centori, 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 150 - 0161 215 556, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Appartamento in Edificio di Edilizia Popolare

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Box Auto nel cortile condominiale

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'appartamento confina a Nord con altrui proprietà, a Sud con il vano scale, a Est con la piazza interna agli edifici e a Ovest con il cortile dei box auto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Il Box Auto confina a Nord, a Sud e Ovest con altrui proprietà, a Est con il cortile dei box auto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corridoio	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	3,05 m	3
Cucina	9,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	305,00 m	3
Camera 1	17,00 mq	18,50 mq	1	18,50 mq	3,05 m	3
Camera 2	13,50 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,05 m	3
Camera 3	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,05 m	3
Bagno	5,50 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	3,05 m	3
Ripostiglio	1,50 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	3,05 m	3
Cantina	12,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,80 m	Seminterrato
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto 2	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				77,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,30 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2001 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1213, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 454,48 Piano 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2001 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1317, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 42,97 Piano Terreno

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	2252	15	1	A2	1	5,5	88 mq	454,48 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Rilevata una trascurabile differenza di larghezza del corridoio e dimensioni della camera 1 probabilmente risalente alla costruzione. Non necessita di rettifica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1317		1	C6	5	13 mq	14 mq	42,97 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Lo stato conservativo dell'immobile, pur trattandosi di edificio realizzato nel 1958, può definirsi discreto. Si nota una buona manutenzione e nessun particolare difetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Lo stato conservativo del box auto è discreto considerando l'anno di costruzione 1958.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Edificio popolare costruito da per conto di Cooperativa tra il 1958 e il 1959.

E' esposto con i fronti ad Est e Ovest.

L'altezza interna utile è di 3 metri.

Strutture portanti in C.A., murature di chiusura in doppio tavolato. Copertura in tegole marsigliesi su puntoni di abete.

Pareti esterne di facciata intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pavimenti interni in ceramica posati al di sopra delle originali marmette.

Serramenti esterni ed interni in legno vetri singoli.

Impianto termico centralizzato.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Il corpo dei garage è stato costruito con struttura e soletta in C.A. e tamponamenti in laterizio successivamente intonacati.

Una serranda metallica arrotolabile chiude il box auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2001	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baralis Giorgio	14/09/2001	58574	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di CASALE MONFERRATO	24/09/2001	3305	2001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 14/09/2001	**** Omissis ****	Atto Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Baralis Giorgio	14/09/2001	58574
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reparto PI di CASALE MONFERRATO	24/09/2001	3305
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



• **Ipoteca In Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria Garanzia Mutuo

Iscritto a Casale Monferrato il 26/07/2021

Reg. gen. 3979 - Reg. part. 318

Importo: € 185.924,48

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.962,24



Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 07/03/2025

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 867

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca In Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria Garanzia Mutuo

Iscritto a Casale Monferrato il 26/07/2021

Reg. gen. 3979 - Reg. part. 318

Importo: € 185.924,48

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.962,24



Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 07/03/2025

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 867

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

All'Allegato 6 è riportata, oltre alla copia dello stralcio del PRG, copia del Certificato di destinazione urbanistica che certifica che l'edificio è sito sull'area classificata come Br2-Zona B con preminente destinazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

All'Allegato 6 è riportata, oltre alla copia dello stralcio del PRG, copia del Certificato di destinazione urbanistica che certifica che l'edificio è sito sull'area classificata come Br2-Zona B con preminente destinazione residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito dalla Cooperativa Edilizia Bligny con Permesso Edilizio del 16 gennaio 1958 su progetto dell'Ing. Alfio Amedeo Buzzi.

In data 10 novemnre 1959 viene rilasciata l'abitabilità (Cert. n. 2196/20) e viene dichiarato che l'edificio non ha caratteristiche tali da potere essere classificata di lusso.

All'allegato n. 7 copia dei documenti e delle tavole progettuali.

Non risultano all'archivio comunale pratiche edilizie per varianti negli anni.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito dalla Cooperativa Edilizia Bligny con Permesso Edilizio del 16 gennaio 1958 su progetto dell'Ing. Alfio Amedeo Buzzi.

In data 10 novemnre 1959 viene rilasciata l'abitabilità (Cert. n. 2196/20) e viene dichiarato che l'edificio non ha caratteristiche tali da potere essere classificata di lusso.



All' allegato n. 7 copia dei documenti e delle tavole progettuali.

Non risultano all'archivio comunale pratiche edilizie per varianti negli anni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.461,67

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione Amministratore Condominio Bligny **** Omissis **** che qui si riporta:

DICHIARAZIONE SULLA REGOLARITA' NEL PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Casale Monferrato, li 09.10.2025

Il sottoscritto **** Omissis **** in qualità di amministratore pro-tempore del "condominio Bligny" corrente in via Bligny n. 30/c a Casale Monferrato (AL), con la presente, per la proprietà **** Omissis ****, DICHIARA

con rendiconto approvato in assemblea ordinaria del 02.09.2025

- il preventivo di spesa per la gestione 2025/2026 è di € 2.385,08 a debito - il saldo esercizio precedente 2024/2025 è di € 4.076,59 a debito



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BLIGNY N. 30-C

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda Vincoli e oneri condominiali Bene n. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C

Appartamento in Edificio di Edilizia Popolare

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 2252, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.285,00

La stima si è basata su ricerca dei prezzi di mercato in Casale Monferrato nel quartiere ove è situato l'immobile.

L'agenzia delle Entrate prevede un valore di € 730 minimi e € 1050 massimi per le abitazioni civili in normale stato di conservazione.

Si è adottato il valore ridotto a 700,00€/mq per l'immobile in oggetto.

Il valore è stato confermato anche da una stima on-line.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C

Box Auto nel cortile condominiale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1317, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.600,00

La stima si è basata su ricerca dei prezzi di mercato in Casale Monferrato nel quartiere ove è situato l'immobile.

L'agenzia delle Entrate prevede un valore di € 400 minimi e € 580 massimi per posti auto coperti in normale stato di conservazione.



Si è adottato il valore ridotto a 400,00€/mq per il box auto in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30- C	77,55 mq	700,00 €/mq	€ 54.285,00	100,00%	€ 54.285,00
Bene N° 2 - Garage Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30- C	14,00 mq	400,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 5.600,00
			Valore di stima:	€ 59.885,00	

Valore di stima: € 59.185,00

Valore finale di stima: € 59.185,00

La stima si è basata su ricerca dei prezzi di mercato in Casale Monferrato nel quartiere ove è situato l'immobile. L'agenzia delle Entrate prevede un valore di € 730 minimi e € 1050 massimi per le abitazioni civili in normale stato di conservazione.

Si è adottato il valore ridotto a 700,00€/mq per l'immobile in oggetto.

L'agenzia delle Entrate prevede un valore di € 400 minimi e € 580 massimi per posti auto coperti in normale stato di conservazione.

Si è adottato il valore ridotto a 400,00€/mq per il box auto in oggetto.

Il valore è stato confermato anche da una stima on-line.

Vercelli, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Villani Luca



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso - Relazione Custode (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Casale con indicata la posizione dell'Immobile
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 28/07/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio PRG Vigente Comune di Casale Monferrato e Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Casale Monferrato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificati di Residenza e Stato Civile (Aggiornamento al 08/07/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C
Appartamento in Edificio di Edilizia Popolare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 2252, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'Allegato 6 è riportata, oltre alla copia dello stralcio del PRG, copia del Certificato di destinazione urbanistica che certifica che l'edificio è sito sull'area classificata come Br2- Zona B con preminente destinazione residenziale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C
Box Auto nel cortile condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1317, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'Allegato 6 è riportata, oltre alla copia dello stralcio del PRG, copia del Certificato di destinazione urbanistica che certifica che l'edificio è sito sull'area classificata come Br2- Zona B con preminente destinazione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 59.185,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.185,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 2252, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	77,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, pur trattandosi di edificio realizzato nel 1958, può definirsi discreto. Si nota una buona manutenzione e nessun particolare difetto.		
Descrizione:	Appartamento in Edificio di Edilizia Popolare		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Bligny n. 30-C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1317, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto è discreto considerando l'anno di costruzione 1958.		
Descrizione:	Box Auto nel cortile condominiale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a [REDACTED]		

