
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Gardant Bridge Servicing SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **238/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione in
corso di costruzione

Esperto alla stima: Geom Enrico Amelotti
Codice fiscale: MLTNRC74L24A182L
Studio in: Via Brescia 32 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131443247
Fax: 3386563544
Email: enricoamelotti@libero.it
Pec: enrico.amelotti@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) – 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Categoria:

Segno: foglio 12, particella 588, subalterno 7, indirizzo Via Isabella Chiodi n. 18, piano T-1, comune Gamalero, categoria F3



2. Stato di possesso

Bene: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) – 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) – 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) – 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Bper Banca spa

5. Comproprietari

Beni: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) – 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) - 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) - 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Isabella Chiodi n. 18 - Gamalero (AL) - 15010

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

Valore complessivo intero: 81.040,00

Beni in **Gamalero (AL)**
Località/Frazione
Via Isabella Chiodi n. 18

Lotto: 001 - abitazione in corso di costruzione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 13-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in **Gamalero (AL) CAP: 15010, Via Isabella Chiodi n. 18**

Note: fabbricato in corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 588, subalterno 7, indirizzo Via Isabella Chiodi n. 18, piano T-1, comune Gamalero, categoria F3

Derivante da: atto di donazione del 21-02-2019 notaio Conforti n. 2051/790

Millesimi di proprietà di parti comuni: le parti comuni sono rappresentate dal cortile sub. 6, comune alle abitazioni sub. 5-7-8.

Confini: Coerenze a Nord, Ovest, Sud sub. 6, a Est sub. 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile è al grezzo con lo scheletro con pilastri in cemento armato e muri in laterizio, mancano alcune tramezze, scala, sottofondi, impianti, pavimenti, serramenti. E' accatastato in categoria F3, allo stato attuale dei luoghi è conforme. A fine lavori dovrà essere accatastato nella categoria "A" corrispondente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bper Banca spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio Alessandria in data 16/02/2024 ai nn. 1309/153; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 134.973,73.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bper Banca spa contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio Alessandria in data 03/10/2025 ai nn. 7459 / 5629.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non esiste condominio ne spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: immobile in corso di costruzione non serve ape

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: dal 16/03/1981 al 21/02/2019 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele, in data 16/03/1981, ai nn. 2849.

Titolare/Proprietario: dal 21/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Conforti Carlo, in data 21/02/2019, ai nn. 2051/790.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2

Intestazione:

Note tipo pratica: permesso di costruire

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Numero pratica: 2018/17/sc

Intestazione:

Note tipo pratica: scia alternativa al pdc

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Numero pratica: 695

Intestazione:

Note tipo pratica: proroga fine lavori fino al 29-07-2024

Per lavori: costruzione edificio residenziale

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: l'immobile allo stato attuale in corso di costruzione è conforme ai progetti rilasciati, dovrà essere presentato permesso edilizio per completamento opere, fatto l'accatastamento e l'abitabilità

7.2 Conformità urbanistica:

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è al grezzo da completare con realizzazione di muri e tramezze

Regolarizzabili mediante: --

Spese di sanatoria presunte: --

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: allo stato attuale di immobile in corso di costruzione è conforme ai progetti presentati in Comune, necessiterà presentare un progetto per completare le opere.

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di villa a schiera con accesso pedonale da Via Isabella Chiodi n. 18 e carraio da Via San Lorenza sulla corte comune sub. 6 e poi al fabbricato. Composto da piano terreno e primo, è al grezzo, con telaio in cemento armato, muri perimetrali in laterizio, mancano alcuni muri e tramezze, gli impianti, i sottofondi, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, la scala, i serramenti interni ed esterni, il collegamento alle opere di urbanizzazione (fognatura, acquedotto, rete enel, ecc..).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **269,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: iniziato nel 2017 non ultimato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 una volta ultimati pavimenti e sottofondi

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	-----------

Impianto a norma	NO
------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si utilizza il mq lordo comprensivo dei muri perimetrali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione al grezzo	sup reale lorda	238,00	1,00	238,00
porticato	sup lorda di pavimento	31,00	0,25	7,75
		269,00		245,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

A

1. Cortile

Valore a corpo: € 3000

Note: cortile comune sub. 6 indiviso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Gamalero;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Geopoi ossevatorio immobiliare
 Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al grezzo	238,00	€ 400,00	€ 95.200,00
porticato	7,75	€ 400,00	€ 3.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 98.300,00

Valore Finale € 98.300,00

Valore corpo € 98.300,00

Valore Pertinenze € 3.000,00

Valore complessivo intero € 101.300,00

Valore complessivo diritto e quota € 101.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Cortile	245,75	€ 101.300,00	€ 101.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 20.260,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

spese tecniche per progetto completamento, accatastamento, abitabilità € 9.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: a favore della procedura l'immobile non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 72.040,00**

Allegati:

1. Planimetrie catastali.
2. Fotografie.
3. Visure catastali.
4. Estratto mappa catastale.
5. Documentazione art. 567 CC.
5. Permessi edilizi.
6. Ricevute invio all'esecutato e al creditore procedente.

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Amelotti