

# TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.  
riunita alla 192/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	9
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 .....	13

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	14
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	15
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	15
Stato conservativo.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	22



<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	23
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	24
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T.....	27
Lotto 2 .....	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35





All'udienza del 28/11/2024, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 13/11/2025 il G.E. assegnava estensione dell'incarico dovuto alla riunione dell'Esecuzione n. 140/2025 alla 192/2023 ed in data 19/11/2025 la scrivente depositava accettazione incarico ed impegno dell'esperto.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 44.881206, Longitudine 8.313576)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 44.881206, Longitudine 8.313576)
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 18, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 44.881206, Longitudine 8.313576)
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 44.881206, Longitudine 8.313576)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 44.881206, Longitudine 8.313576)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Trattasi di fabbricato civile parzialmente ristrutturato a n. 2 piani fuori terra costituito da cucina, disimpegno, bagno, centrale termica al piano terreno, n. 3 camere, bagno, balcone con ripostiglio al piano primo il tutto collegato da scala interna.

Completano l'u.i.u. locale cantina, deposito al piano terreno e locale di sgombero al primo piano accessibili da area urbana ad uso esclusivo del fabbricato civile non oggetto di pignoramento.

L'accesso pedonale e carraio dalla via Roma avviene attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana sopra descritta.

È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Trattasi di autorimessa pertinenziale al piano terreno di fabbricato civile a numero due piani fuori terra, costituito da unico locale con accesso pedonale e carraio dalla Via Roma attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione, non oggetto di esecuzione.

È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

---

Trattasi di tettoia aperta pertinenziale al piano terreno di fabbricato civile a numero due piani fuori terra, costituito da unico locale con accesso dalla Via Roma attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione.

E' ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

---

Trattasi di area urbana ad uso cortile ed andito coperto ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione.

È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

---

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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

---

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

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

---

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



**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

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

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

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

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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

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

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

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

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

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

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

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



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

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

## CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Il fabbricato civile confina a nord con i subalterni nn. 7 e 9 del F. 20 n. 203, ad est con i sub. 12 e 5 del F. 20 n.203, a sud con i mappali F. 20 nn 204-205-207-208 e 209 e ad ovest con la Via Roma.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'autorimessa confina a nord con il F. 20 n. 203 subb. 11 e 12, ad est e a ovest con il F. 20 n. 203 sub. 8 e a sud con i mappali F. 20 nn. 207 e 208.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

La tettoia aperta confina a quattro lati con l'area urbana distinta dal F. 20 n. 203 sub. 12.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'area urbana confina a nord ed est con il rio Fontana Santa, a sud con i subalterni nn. 8 e 5 del F. 20 n. 203 e con il mappale F. 20 n. 209, e ad ovest con i subalterni nn. 7 e 8 del F. 20 n. 203 e con la via Roma.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	terreno
Abitazione	65,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,85 m	primo
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	primo
Cantina	32,00 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	2,34 m	terreno
Locale di deposito	40,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	0,00 m	terreno
Locale di deposito	122,00 mq	140,00 mq	0,15	21,00 mq	2,80 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>203,50 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,45 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,85 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	400,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>400,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>400,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1998 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 8 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 167,33 Piano T-1
Dal 26/11/2014 al 28/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 8 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Superficie catastale 203 mq Rendita € 167,33 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1988 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Rendita € 71,99 Piano T
Dal 26/11/2014 al 28/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 51 mq Rendita € 71,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2014 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 10 Categoria C7 Cl.2, Cons. 15

		Rendita € 9,30 Piano T
Dal 26/11/2014 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 10 Categoria C7 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 9,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

### BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2014 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 400 Piano T
Dal 26/11/2014 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 400 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	203	8		A3	U	6	203 mq	167,33 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nella chiusura dall'interno di n. 2 finestre prospicienti la Via Roma e nell'apertura di una lato cortile al piano terreno e nella chiusura di altra apertura verso il cortile al primo piano. Il locale individuato come tinello nella planimetria catastale risulta adibito a camera.

Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 900,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 210,00.

I dati catastali dell'u.i.u. sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	203	5		C6	1	41	51 mq	71,99 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	203	10		C7	2	15	15 mq	9,3 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	203	12		F1		400			T	

**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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

La porzione abitativa risulta essere in discreto stato di conservazione, mentre la porzione adibita a locale deposito e cantina risulta in stato precario e parzialmente pericolante.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'autorimessa risulta essere in precario stato di conservazione.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

La tettoia risulta essere in precario stato di conservazione.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'area cortilizia e l'andito di accesso risultano essere in discreto stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Il fabbricato di civile abitazione a n. 2 piani fuori terra ha struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e copertura in eternit. Le pareti esterne sono tinteggiate. La pavimentazione interna è parte in piastrelle in ceramica e parte in parquet. Gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio con doppi vetri e persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è vetusto. Il riscaldamento avviene con stufa a legna. È presente una caldaia combinata a metano per la produzione dell'acqua calda scollegata dai radiatori.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle ed il locale deposito in terra battuta.

La copertura del locale deposito è parte in onduline in plexiglas e parte in eternit.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'autorimessa fa parte di un fabbricato civile a n. 2 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in eternit. Le pareti esterne sono in mattoni a vista. La pavimentazione interna è in terra battuta.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

La tettoia ha struttura portante con pali in legno e copertura ad unica falda con orditura in legno e manto in coppi. È stata realizzata una tamponatura con blocchi in cls. La pavimentazione è in battuto di cemento.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'area urbana destinata a cortile esclusivo è in parte pavimentata con autobloccanti ed in parte adibita a verde.  
L'andito di accesso è in battuto di cemento.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1965 al 25/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Pinca	30/07/1965	7654	892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Alessandria	07/09/1965	4613	3613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto GIROLA	26/11/2014	5385	4247
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	23/12/2014	6825	5182
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Asti	22/12/2014	7052	

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 CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 30/07/1965 al 25/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Pinca	30/07/1965	7654	892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	07/09/1965	4613	3613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto GIROLA	26/11/2014	5385	4247
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	23/12/2014	6825	5182
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Asti	22/12/2014	7052	

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° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 30/07/1965 al 22/12/1998	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Pinca	30/07/1965	7654	892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	07/09/1965	4613	3613
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/12/1998 al 25/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Pinca	23/12/1998	101642	26046
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Alessandria	09/01/1999	138	122		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto GIROLA	26/11/2014	5385	4247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alessandria	23/12/2014	6826	5183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Asti	22/12/2014	7052	

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° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1965 al 22/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Pinca	30/07/1965	7654	892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alessandria	07/09/1965	4613	3613
Dal 23/12/1998 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Sergio PINCA	23/12/1998	101642	26046
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	09/01/1999	138	122
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Girola Alberto	26/11/2014	5385	4247
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	23/12/2014	6828	5185
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Asti	22/12/2014	2072	
Dal 26/11/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto GIROLA	26/11/2014	5385	4247
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alessandria	23/12/2014	6826	5183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Asti	22/12/2014	7052	

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** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Alessandria il 23/12/2014  
Reg. gen. 6829 - Reg. part. 857  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,70 %  
Rogante: Notaio GIROLA Alberto  
Data: 26/11/2014  
N° repertorio: 5386  
N° raccolta: 4248

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Alessandria il 06/11/2023  
Reg. gen. 8232 - Reg. part. 6268  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 6829/857 del 23/12/2014 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 8232/6268 del 06/11/2023.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Alessandria il 23/12/2014

Reg. gen. 6829 - Reg. part. 857

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,70 %

Rogante: Notaio GIROLA Alberto

Data: 26/11/2014

N° repertorio: 5386

N° raccolta: 4248

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Alessandria il 06/11/2023

Reg. gen. 8232 - Reg. part. 6268

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 6829/857 del 23/12/2014 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 8232/6268 del 06/11/2023.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Alessandria il 02/09/2025

Reg. gen. 6780 - Reg. part. 5135

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 6780/5135 del 02/09/2025.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Alessandria il 02/09/2025

Reg. gen. 6780 - Reg. part. 5135

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 6780/5135 del 02/09/2025.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.



#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.

Regolarità edilizia

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

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

È presente vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 che non pregiudica l'alienabilità del bene. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone è stata rinvenuta una Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 per trasformazione di stalla in rimessa, creazione di nuovo bagno e C.T. originatasi da richiesta di condono edilizio prot. 2885 del 31/12/1986

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella diversa realizzazione del locale servizi e centrale termica al piano terreno, nella realizzazione di un locale servizi al posto del cucinino previsto al piano primo e nelle modifiche di alcune aperture esterne fronte Via Roma e cortile.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per modifica aperture e diversa distribuzione spazi interni, con precedente richiesta di compatibilità paesaggistica, che prevede una sanzione di € 516,00. L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 3.500,00 oltre IVA, OP e diritti comunali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

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

È presente vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 che non pregiudica l'alienabilità del bene. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone è stata rinvenuta una Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 per trasformazione di stalla in rimessa, creazione di nuovo bagno e C.T. originatasi da richiesta di condono edilizio prot. 2885 del 31/12/1986

### ***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.

L'u.i.u. rientra nella categoria individuata alla lettera d) dell'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

## **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

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

È presente vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 che non pregiudica l'alienabilità del bene.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone è stata rinvenuta una Autorizzazione Edilizia n. 39/93 del 28/08/1993 per realizzazione di tettoia in legno ad uso "gazebo".

L'u.i.u. rientra nella categoria individuata alla lettera d) dell'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLO DI ANNONE (AT) - VIA ROMA N. 20, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 18, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di capannone ad uso artigianale ad un piano fuori terra.  
L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla via Roma.  
È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il capannone confina a nord con il mappale F. 20 n. 609, ad est e a sud con area urbana individuata dal F. 20 n. 203 sub. 12, ad ovest con i subalterni nn. 9 e 13 del F. 20 n. 203.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	312,00 mq	333,00 mq	1	333,00 mq	4,25 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>333,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>333,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1998 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 1.890,23 Piano T
Dal 26/11/2014 al 28/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 203, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 1.890,23 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	203	7		D7				1890,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nel ricavo di un ufficio con struttura metallica nella porzione sud ovest del

capannone e nell'apertura di un varco nel sottoscala.

Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 600,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00.

I dati catastali dell'u.i.u. sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

## PRECISAZIONI

All'interno del capannone sono presenti le tubazioni di scarico dell'alloggio soprastante individuato al N.C.E.U. dal F. 20 n. 203 sub. 9 ed i contatori elettrici anche delle altre u.i.u. insistenti sul mappale F. 20 n. 203.

## STATO CONSERVATIVO

Il capannone risulta essere in discreto stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone ha struttura portante in c.a. Il tetto curvo ha orditura in metallo e copertura in eternit. Le pareti esterne sono parte in mattoni a vista e parte tinteggiate. La pavimentazione interna è in piastrelle di klinker. Gli infissi in alluminio a vetro singolo. E' presente una controsoffittatura.

L'impianto elettrico è vetusto. Il riscaldamento avviene con stufa a legna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1965 al 25/11/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Pinca	30/07/1965	7654	892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alessandria	07/09/1965	4613	3613

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto GIROLA	26/11/2014	5385	4247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alessandria	23/12/2014	6827	5184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Asti	22/12/2014	7052	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Alessandria il 23/12/2014  
 Reg. gen. 6830 - Reg. part. 858  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 170.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 85.000,00  
 Percentuale interessi: 3,70 %  
 Rogante: Notaio GIROLA Alberto  
 Data: 26/11/2014

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Alessandria il 06/11/2023

Reg. gen. 8232 - Reg. part. 6268

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 6830/858 del 23/12/2014 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 8232/6268 del 06/11/2023.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' presente vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 che non pregiudica l'alienabilità del bene.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta del 13/09/1967 per costruzione capannone - Licenza Edilizia n. 85 del 11/08/1967.

- Concessione di Costruzione n. 596 del 28/05/1977

- Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 per riduzione superficie capannone artigianale originatasi da richiesta di condono edilizio prot. 2885 del 31/12/1986



- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella realizzazione di un locale servizi con anti, di un locale ad uso ufficio e nella demolizione di un tramezzo interno.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria che prevede una sanzione di € 1.000,00. L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 1.500,00 oltre IVA, OP e diritti comunali.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1  
Trattasi di fabbricato civile parzialmente ristrutturato a n. 2 piani fuori terra costituito da cucina, disimpegno, bagno, centrale termica al piano terreno, n. 3 camere, bagno, balcone con ripostiglio al piano primo il tutto collegato da scala interna. Completano l'u.i.u. locale cantina, deposito al piano terreno e locale di sgombero al primo piano accessibili da area urbana ad uso esclusivo del fabbricato civile non oggetto di pignoramento. L'accesso pedonale e carraio dalla via Roma avviene attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana sopra descritta. È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 203, Sub. 8, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.400,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T  
Trattasi di autorimessa pertinenziale al piano terreno di fabbricato civile a numero due piani fuori terra, costituito da unico locale con accesso pedonale e carraio dalla Via Roma attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione, non oggetto di esecuzione. È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 203, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.220,00
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T  
Trattasi di tettoia aperta pertinenziale al piano terreno di fabbricato civile a numero due piani fuori terra, costituito da unico locale con accesso dalla Via Roma attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione. È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 203, Sub. 10, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.500,00

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T  
Trattasi di area urbana ad uso cortile ed andito coperto ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione. È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 203, Sub. 12, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T-1	203,50 mq	400,00 €/mq	€ 81.400,00	100,00%	€ 81.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T	51,00 mq	220,00 €/mq	€ 11.220,00	100,00%	€ 11.220,00
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T	15,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 20, piano T	400,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 96.120,00

Valore di stima: € 96.120,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

**Valore finale di stima: € 84.585,60 arrotondato ad € 84.500,00**

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 18, piano T  
Trattasi di capannone ad uso artigianale ad un piano fuori terra. L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla via Roma. È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 203, Sub. 7, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 76.590,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Castello di Annone (AT) - Via Roma n. 18, piano T	333,00 mq	230,00 €/mq	€ 76.590,00	100,00%	€ 76.590,00
				Valore di stima:	€ 76.590,00

Valore di stima: € 76.590,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

**Valore finale di stima: € 68.931,00 arrotondato ad € 69.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Strambino, li 10/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Daniele Paola

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N. 1 titolo autorizzativo
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 1 planimetria catastale
- ✓ N° 2 visure storiche
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ Documentazione fotografica

