

**Avv. ROBERTO FERRERO**

Piazza S.Francesco d'Assisi, 2 - 12051 Alba (CN)

Tel.0173/361432–Fax 0173/361432

[avv.robeto.ferrero@gmail.com](mailto:avv.robeto.ferrero@gmail.com)

[roberto.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:roberto.ferrero@ordineavvocatialba.eu)

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Roberto Ferrero con studio in Alba, Piazza S.Francesco d'Assisi n.2, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 208/2022, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Laura Brizi in data 01.04.26 agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., , avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

**il giorno 10.09.2026 alle ore 15,00 per il lotto UNICO**  
**presso il suo studio in ALBA CN, P.zza S.Francesco n.2**

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

**LOTTO UNICO**

Il compendio oggetto di stima fa parte di un aggregato rurale sito nel Comune di Moransengo-Tonengo (AT), Sezione Tonengo, località Cascina Moglia civ. 1, identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 mappale 321 subalterni 2, 3, e 5 (quest'ultimo mappale oggi identificato con i nuovi subalterni 7, 8, 9, 10, 11 e 12 a seguito dell'aggiornamento catastale disposto dal CTU), oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni non censibili sub. 1 e sub. 6 (cortili).

**La superficie commerciale omogenizzata complessiva dei mappali, come rilevata dal CTU nella perizia espletata, è pari a mq.206.** Per una più analitica valutazione delle superfici commerciali dei singoli mappali pignorati si rimanda alle pagg.8,9,10 dell'allegato G della relazione peritale e alla tabella presente a pag.11 del medesimo allegato.

La tabella che segue riporta i dati catastali aggiornati alla data di redazione della relazione peritale depositata nella procedura esecutiva in oggetto:

Comune di Moransengo-Tonengo (AT) codice:M434B - Sezione Tonengo:

**Catasto Fabbricati:**

F. 5 n. particella 321 sub. 2 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T Cat. C/6 cl. U, consistenza 38 mq. superficie catastale 41 mq. Rendita = € 39,25

F. 5 n. particella 321 sub. 3 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T Cat. C/7 cl. U, consistenza 43 mq. superficie catastale 45 mq. Rendita = € 13,32

F. 5 n. particella 321 sub. 7 (EX sub.5) – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T-1 – Cat. A/4 cl. 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 171 mq. escluse aree scoperte 164 mq. Rendita = € 134,28

F. 5 n. particella 321 sub. 8 (EX sub.5) – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T Cat. C/2 cl. U, consistenza 35 mq. superficie catastale 40 mq. Rendita = € 28,92

F. 5 n. particella 321 sub. 9 (EX sub.5) – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T Cat. C/7 cl. U, consistenza 34 mq. superficie catastale 37 mq. Rendita = € 10,54

F. 5 n. particella 321 sub. 10 (EX sub.5) – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T Cat. C/2 cl. U, consistenza 38 mq. superficie catastale 49 mq. Rendita = € 31,40

F. 5 n. particella 321 sub. 11 (EX sub.5) – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T Cat. C/7 cl. U, consistenza 22 mq. superficie catastale 23 mq. Rendita = € 6,82

F. 5 n. particella 321 sub. 12 ( EX sub.5)– CASCINA MOGLIA n. 1 Piano 1 Cat. C/2 cl. U, consistenza 39 mq. superficie catastale 43 mq. Rendita = € 32,23

Tutti gli immobili sopra elencati sono stati pignorati per intero.

La proprietà di tutti gli immobili oggetto di stima risulta intestata alla parte debitrice per l'intero in regime di separazione beni

## **CONFINI**

Si precisa che oggetto dell'esecuzione è il mappale F. 5 n. 321 del Comune di MORANSENTO-TONENGO ed in particolare i suoi subalterni nn. 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12. I confini del mappale Fg.5 n.321 unitariamente inteso risultano essere i seguenti:

**N.C.E.U.**

MORANSENTO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati

Nord : Fg. 5 mappale 38 e porzione di mappale 36

Est: Fg. 5 mappale 40, 41, 42 e 44

Sud: Fg. 5 mappale 43 e porzione di mappale 311

Ovest: Fg. 5 mappale 36 e 311

Si precisa che, come emerge dall'elaborato planimetrico e dalle singole schede planimetriche allegata alla relazione peritale, alcuni dei subalterni in oggetto risultano confinanti — e in alcuni casi parzialmente interclusi — con subalterno di altra ditta insistente sul medesimo mappale, con conseguente costituzione di reciproche servitù di passaggio, attive e passive. Nel rinviare alla lettura combinata dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali per la corretta individuazione di ciascuna unità immobiliare si riportano comunque **i confini di ciascun subalterno del Fg.5 mappale 321 oggetto di pignoramento, che risultano essere i seguenti:**

### **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa (INVARIATO);**

- Nord: sub. 1 (BCNC – cortile comune);
- Est: sub. 1 (BCNC – cortile comune);
- Sud: sub. 3 e mappale 311 (esterno mappale 321);
- Ovest: mapp. 311 (esterno mappale 321).

### **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 3 – Fabbricato Tettoia a nudo tetto (INVARIATO);**

- Nord: sub. 2 e sub. 1 (BCNC – cortile comune)
- Est: sub. 1 (BCNC – cortile comune);
- Sud: sub. 1 (BCNC – cortile comune);
- Ovest: mappale 311 (esterno mappale 321).

### **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 7 – Fabbricato Residenziale (Ex sub. 5)**

- Nord: sub. 4 di altra ditta ;
- Est: sub. 1 (BCNC – cortile comune), mappale 40 (esterno mappale 321);
- Sud: sub. 4 altra ditta;
- Ovest: mappale 36 (esterno mappale 321).

### **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 8 – Deposito (Ex sub. 5)**

- Nord: sub. 4 di altra ditta;
- Est: sub. 1 (BCNC – cortile comune);
- Sud: sub. 9;
- Ovest: mappale 36 (esterno mappale 321).

### **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 9 – Portico nudo tetto (Ex sub. 5)**

- Nord: sub. 8;

- Est: sub. 1 (BCNC – cortile comune);
- Sud: sub. 4 di altra ditta;
- Ovest: mappale 36 e 311 (esterno mappale 321).

**Fig. 5 Mappale 321 subalterno 10 –Magazzino (Ex sub. 5)**

- Nord: sub. 4 di altra ditta, sub. 6 (BCNC – cortile comune), sub. 11;
- Est: mappale 40 (esterno mappale 321);
- Sud: sub. 4 di altra ditta, mappale 40 (esterno mappale 321);
- Ovest: sub. 4 di altra ditta.

**Fig. 5 Mappale 321 subalterno 11 –Portico nudo tetto/ Pollaio (Ex sub. 5)**

- Nord: sub. 6 (BCNC – cortile comune);
- Est: sub. 6 (BCNC – cortile comune);
- Sud: sub. 10;
- Ovest: sub. 4 di altra ditta.

**Fig. 5 Mappale 321 subalterno 12 – Deposito / Accesso con scala a pioli (Ex sub. 5) – Piano Primo;**

- Nord: sub. 4 di altra ditta;
- Est: ///;
- Sud: ///;
- Ovest: mappale 36 (esterno mappale 321).

**MILLESIMI DI PARTI COMUNI, PERTINENZE ED ACCESSORI**

Gli immobili costituenti il lotto unico si trovano all'interno di maggior fabbricato compendiante mappale di altra proprietà, per cui essi verranno trasferiti con le rispettive proporzionali quote di comproprietà di tutto quanto per legge, uso e consuetudine è da ritenersi comune fra i comproprietari di un fabbricato e come risultante dal regolamento di condominio (nel caso di specie non rinvenuto)

In particolare il CTU, nella nota integrativa alla CTU depositata in data 06.05.26 (cfr. allegato B), ha precisato che risultano beni comuni non censibili alle unità pignorate le seguenti unità distinte a Catasto Fabbricati come segue:

NCEU

Comune di Moransengo-Tonengo

Fig. 5 mappale n.321 sub.1, Cascina Moglia n.1 piano T: bene comune non censibile ai sub.2,3,4,7,8,9,10,11,12 (cortile)

Fig.5 mappale 321 sub.6, Cascina Moglia n.1 piano T: bene comune non censibile ai sub.2,3,4,7,8,9,10,11,12 (cortile)

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Il compendio oggetto di esecuzione è ubicato in Comune di Moransengo-Tonengo (AT), Sezione Tonengo, località Cascina Moglia civ. 1, identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 mappale 321 subalterni 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, (oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni non censibili sub. 1 e sub. 6 - cortili)

L'accesso al compendio avviene da stradina interpodereale, che risulta collegata alla SP18, mediante la quale si raggiunge il cortile comune identificato al sub. 1 (BCNC – cortile, bene comune non censibile ai sub. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 e 12), posto sul fronte sud-occidentale del complesso edilizio insistente sul mappale 321. Dal

cortile sub. 1, di natura comune, si accede direttamente — sia pedonalmente sia carrabilmente — alle seguenti unità oggetto di esecuzione:

- sub. 2 – autorimessa, accesso diretto dal cortile sub. 1;
- sub. 3 – tettoia a nudo tetto, accesso diretto dal cortile sub. 1;
- sub. 7 – fabbricato residenziale: l'accesso al piano terra avviene direttamente dal cortile sub. 1; il piano primo è raggiungibile esclusivamente tramite il vano scala interno al sub. 7 medesimo, posto al piano terra. Si dà atto che il vano scala risulta gravato da diritto di passaggio per l'accesso ad u.i. di altra ditta (cfr. scheda planimetrica sub. 7);
- sub. 8 – locale di deposito, accesso diretto dal cortile sub. 1, si rileva che il sub 8 è collegato ad altri subalterni di altra ditta senza separazioni fisiche;
- sub. 9 – portico a nudo tetto (tettoia chiusa), accesso diretto dal cortile sub. 1. Per le restanti unità l'accesso avviene secondo le seguenti modalità:
- sub. 10 – magazzino: l'accesso non è diretto dal cortile sub. 1, ma avviene mediante passaggio dall'attigua cantina di proprietà di altra ditta, come da specifica indicazione apposta nella scheda planimetrica del subalterno e come confermato dalla servitù attiva di passaggio costituita a favore del sub. 10 medesimo;
- sub. 11 – portico a nudo tetto/pollaio: accessibile dal cortile comune sub. 6 (BCNC – cortile, bene comune non censibile ai sub. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 e 12), posto nella porzione settentrionale del complesso;
- sub. 12 – locale di deposito al piano primo: l'accesso avviene esclusivamente tramite scala a pioli, come riportato nella relativa scheda planimetrica; la stessa risulta inoltre gravata da diritto di passaggio per l'accesso ad u.i. di altra ditta. Si precisa che i cortili sub. 1 e sub. 6, in qualità di beni comuni non censibili, sono utilizzati anche dalle u.i. di altra ditta (sub. 4) presenti all'interno del medesimo mappale 321, e che pertanto l'accesso al compendio condivide con detta altra proprietà la fruizione delle aree comuni

L'immobile risulta essere in stato di “abbondono” ed in pessime condizioni di manutenzione. Il tetto presenta nelle viste dall'alto irregolarità tali da far ritenere necessario un importante intervento di manutenzione straordinaria. Le strutture dei solai evidenziano la presenza di crepe significative che in alcuni casi si estendono sino alla muratura tali da far supporre la necessità di consolidamenti strutturali e fondazionali. Gli infissi e gli scuri, in alcuni casi divelti, non risultano più idonei allo scopo. Risultano anche rimossi porzioni di sanitari. In generale l'immobile necessita nel suo insieme di un importante intervento di ristrutturazione

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- facciate intonacate;
- strutture portanti in muratura;
- muri divisorii interni in muratura;
- serramenti in legno vetro singolo;
- portoncino di ingresso in legno;
- l'immobile è privo di impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico da completare;
- caldaia per acqua calda sanitaria;
- impianto idrico sanitario

Il CTU in sede di sopralluogo, pur avendo rilevato la presenza di un intervento di ristrutturazione iniziato ma non terminato non ha potuto verificare lo stato degli impianti e ha espresso in perizia l'opinione che per la loro messa in funzione sia necessario un importante intervento di manutenzione straordinaria (cfr. allegato G perizia)

Le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

- pareti intonacate in pessimo stato di conservazione e manutenzione con evidenza di crepe e fessure;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in pessimo stato di conservazione con evidenza di crepe e fessure;
- pavimenti in graniglia;
- infissi interni ed esterni in pessimo stato di conservazione;
- nei bagni alcuni sanitari risultano stati rimossi;

Descrizione dei singoli subalterni:

**F. 5 n. 321 sub. 2;**

Trattasi di autorimessa posta sul fronte dell'immobile principale subito all'esterno della corte principale. Strutture portanti in muratura, tetto con struttura portante in legno e lamiera grecata di copertura in normali condizioni, considerato l'uso e l'età. Pareti lasciate grezze, pavimentazione in battuto di cls. Assenza di impianti.

Superficie calpestabile circa mq. 37,60

Superficie commerciale circa mq. 41,53

**F. 5 n. 321 sub. 3;**

Trattasi di tettoia nudo tetto posta sul fronte dell'immobile principale subito all'esterno della corte principale

Strutture portanti in muratura, tetto con struttura portante in legno e lamiera grecata di copertura in normali condizioni, considerato l'uso e l'età. Pareti lasciate grezze, pavimentazione in battuto di cls. Assenza di impianti.

Superficie calpestabile circa mq. 42,86

Superficie commerciale circa mq. 45,62

**Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovi subalterni 7-8-9-10-11-12);**

Trattasi di porzione di cascina.

Il CTU ha evidenziato in particolare che: a) il subalterno oggetto della presente perizia costituisca una porzione minoritaria dell'intero complesso; b) l'utilizzo di alcuni locali possa avvenire solo mediante l'accesso a locali non di proprietà; c) l'accesso al ripostiglio posto alla sinistra della scala di accesso può avvenire esclusivamente accedendo a locale di altra proprietà.; d) L'accesso alla cantina può avvenire esclusivamente passando attraverso cantina di altra proprietà gravata da servitù di passaggio. L'immobile si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) **collegati da scala interna gravata da diritto di passaggio per accesso ad u.i. di altra ditta**. Si rimanda all'estratto planimetria catastale (presente a pag.6 dell'allegato G della perizia) per prendere visione delle **servitù evidenziate dal CTU**

La distribuzione interna dei locali è la seguente:

**Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 7);**

PIANO TERRA

- Locale 1 – Cucina (superficie calpestabile circa mq 28,15);
- Locale 2 – Soggiorno (superficie calpestabile circa mq 28,81);
- Locale 3 – Vano scale (superficie calpestabile circa mq 6,15) (gravato da diritto di passaggio per l'accesso ad u.i. di altra ditta);

Superficie commerciale locali 1-2-3 mq. 73,79

PIANO PRIMO

- Locale 4 – Camera (superficie calpestabile circa mq 29,15);
- Locale 5 – Camera (superficie calpestabile circa mq 15,89);
- Locale 6 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 11,25);
- Locale 7 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 4,41);

Superficie commerciale locali 4-5-6-7 mq. 76,65

- Locale 8 – Balcone (superficie calpestabile circa mq 11,92);
- Locale 9 – Balcone (superficie calpestabile circa mq 10,49);

**Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 8);**

PIANO TERRA

- Locale 10 – Deposito (superficie calpestabile circa mq. 35), si segnala che per accedere al presente locale bisogna passare da u.i. di altra proprietà o da esterno ed esso non è delimitato dall'altra proprietà da strutture fisiche;

Superficie commerciale locale 10 mq. 42

**Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 9);**

PIANO TERRA

- Locale 11 – Portico a nudo tetto (superficie calpestabile circa mq. 33);

Superficie commerciale locale 11 mq. 37,71

**Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 10);**

- Locale 12 – Magazzino (superficie calpestabile circa mq. 40,44) si segnala che per accedere al presente locale bisogna passare da u.i. di altra gravata da servitù di passaggio;

Superficie commerciale locale 12 mq. 49,29

**Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 11);**

- Locale 13 – Portico a nudo tetto con pollaio (superficie calpestabile circa mq. 21,44)

Superficie commerciale locale 13 mq.

**Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 12);**

- Locale 14 – Deposito (superficie calpestabile circa mq. 39.57) – **Locale gravato da servitù di passaggio**  
Superficie commerciale locale 14 mq. 43,24

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Si riporta la sintesi del Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto allegato alla perizia dal CTU (cfr.allegato I), da cui risultano le seguenti caratteristiche:

° DESTINAZIONI URBANISTICHE:

#### **I) Aree Urbanistiche:**

Sez.	Foglio	Mappale	%	Zona di P.R.G.C.
B	5	321	100	Aree agricole art.9 delle N.T.A.

° VINCOLI

#### **II) Vincoli e Fasce di Rispetto:**

Sez.	Foglio	Mappale	%	Vincoli
B	5	321	4	Fascia di rispetto stradale - art.13 delle N.T.A.
B	5	321	100	Area soggetta a vincolo idrogeologico

° IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

#### **III) Idoneità all'utilizzazione urbanistica:**

Sez.	Foglio	Mappale	%	Classi di Sintesi pericolosità geologica e idoneità all'utilizzo urbanistico
B	5	321	100	Classe II - art.25 delle N.T.A.

### **SITUAZIONE EDILIZIA:**

A seguito dell'accesso agli atti operato dal CTU sono emerse, relativamente all'immobile le seguenti pratiche:

- P.E. n. 12/1986 – A.E. 13/1986 relativa a lavori di AMPLIAMENTO

MARCIAPIEDE

- P.E. n. 47/1994 – AE. 2/1995 relativa a lavori di INTONACATURA DELLA FACCIATA

I documenti sopra richiamati non contengono planimetrie per la verifica della conformità tra quanto rilevato e quanto agli atti.

Considerata l'edificazione dell'immobile ante 1967 il CTU ritiene di riferirsi alle planimetrie catastali per le verifiche di congruità.

Le stesse presentano le seguenti divergenze:

1. Fg. 5 Mappale 321 subalterno 5

Tramezzo non presente nel locale soggiorno al piano terra (vd. pag.22 CTU);

2. • Fg. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa

Alzata quota imposta copertura e falda sul lato portone (vd.pag.23 CTU)

Allo stato attuale, non potendo definire compiutamente un attento progetto di dettaglio, con corretta sovrapposizione tra stato di fatto ed autorizzato, il CTU ha ritenuto che si possano stimare preliminarmente i seguenti costi:

- oneri sanzionatori/bolli e diritti di segreteria: circa 2.500,00 €
- oneri professionali: circa 5.000,00 €

### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata il CTU ha rilevato l'assenza di vincoli artistici, alberghieri, condominiali, diritti demaniali, usi civici, ma la presenza di un vincolo idrogeologico e di una fascia di rispetto sul Fg.5 mappale n.321 risultanti dal CDU allegato (vd. pag.26 CTU – allegato F).

### **SITUAZIONE OCCUPATIVA:**

Dal sopralluogo effettuato in data 03/06/2024, il C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare non è attualmente goduta dalla debitrice, risultando libera.

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro a cura del CTU non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (cfr. allegato H)

\*\* \*\* \*

Gli immobili di cui ai lotti sopra indicati risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, consultabile sul sito internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), cui si rinvia.

### **Regime fiscale per la vendita dei beni immobili:**

La vendita giudiziaria degli immobili pignorati -trattandosi di beni personali di persona fisica-, non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro.

### **Certificazione energetica:**

A seguito di sopralluogo avvenuto in data: 03/06/2024 è stata fatta redigere dal CTU Attestazione di Prestazione energetica da tecnico abilitato n.206905, codice identificativo 2024 204590 con scadenza 31.12.2025: classe energetica: F per l'unità identificata al Fg.5 mappale 321 subalterno 7

### **VALORE DEL LOTTO COME RIPORTATO IN PERIZIA:**

F. 5 n. particella 321 sub. 2-3-7-8-9-10-11-12

A) Superficie commerciale omogenizzata pari a 206 mq.

Valore delle unità immobiliari

F. 5 n. particella 321 sub. 2-3-7-8-9-10-11-12

mq 206 x 200,00 €/mq = **€ 41.200,00**

### **DEDUZIONI**

Costo per conseguimento del titolo in sanatoria (CFR. RISPOSTA QUESITO N. 8)

A. Sanzione amministrativa e diritti segreteria = 2.500,00 € (circa)

B. Costi tecnici = 5.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a 7.500,00 €

**IMPORTO COMPLESSIVO DEDUZIONI = 7.500,00 €**

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 1**

**41.200,00 – 7.500,00 = 33.700,00 €**

In conclusione, a giudizio del CTU, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è pari a **33.700,00 €** (**diconsi:TRENTATREMILASETTECENTO/00 EURO**).

\*\*\*\*\*

Tutti gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale

[www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

## **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **LOTTO UNICO – prezzo base € 33.700,00**

**Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.**

**L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 25.275,00**

**Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00.**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

§§§§§

Gli immobili sono posti in vendita come liberi. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); **consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.**

*(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali)*

§§§§§

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. **L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda,** fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

### **Cauzione**

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la CASSA DI RISPARMIO DI ASTI, intestato al Tribunale di Asti - es. imm. R.G.E. 208/2022,

**IBAN: IT 71 L060 8522 5000 0000 0030 617**

con causale “Proc. Esec. n. 208/2022 RGE, lotto UNICO versamento cauzione”, in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12** del giorno 09.09.2026., precedente la vendita. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (10.09.2026) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **Bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”*.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **10.09.2026 alle ore 15.00 e ss.** presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberto Ferrero in ALBA CN P.zza S.Francesco n.2 a mezzo del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di pluralità di offerte ammissibili**, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **10.09.2026** e fino alle **ore 12,00** del giorno **16.09.2026** salvo proroga.

Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma e stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata (in ogni caso non oltre gg.10 dall'aggiudicazione) a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad

esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

§§§§

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento; egli dovrà inoltre, qualora non già residente nel Comune di Asti, ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione (fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato), versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

§§§§

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

Si avverte inoltre che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. ("Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella

consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."), **DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.**

§§§§

#### **SPESE**

**Sono a carico dell'aggiudicatario:** tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

§§§

#### **CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI**

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it), onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

**La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Roberto Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in ALBA CN P.zza S.Francesco n.2 (tel. 0173.361432), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0173/361432).**

Alba, li 15.05.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Ferrero