

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Cristina Saglia (C.F. SGL CST 82E65 A124L, fax 0173.470941, P.E.C.: cristina.saglia@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Bra n. 18 scala D, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita dal Commissario Liquidatore dott. Giovanni Bosticco, giusta delega del 29.04.2024,

PREMESSO CHE

- con Delibera Giunta Regionale n. 10-6438 della Regione Piemonte del 23.01.2023 è stata avviata la procedura di messa in liquidazione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza sita nel Comune di Cortemilia (CN);
- nel medesimo atto veniva nominato quale Commissario Liquidatore dell'I.P.A.B. il dott. Giovanni Bosticco con studio in Alba (CN) – Corso Barolo n. 47;
- il Commissario Liquidatore dott. Giovanni Bosticco delegava le operazioni di vendita all'avv. Cristina Saglia in data 29.04.2024, disponendo la vendita senza incanto del compendio immobiliare con modalità telematica asincrona;
- il primo esperimento di vendita tenutosi in data 28.10.2025 è andato deserto ed il Commissario Liquidatore dott. Giovanni Bosticco richiedeva la fissazione di ulteriore esperimento di vendita con diminuzione del prezzo base del 25%;

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 9:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – C.so Bra n. 18 scala D, **la vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di Cortemilia (CN) – via Dante Alighieri n. 80, piena proprietà di un complesso immobiliare destinato all'accoglienza assistenziale per anziani, catastalmente censito come segue:

Comune di Cortemilia (CN)

CATASTO FABBRICATI

Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
22	176	1	B/2	U	5.000 mc	€ 1.162,05

L'immobile risulta secondariamente censito alla particella 178 sub. 2 e particella 582 sub.1.

L'immobile insiste sul mappale Foglio 22 particella 176 e 178, enti urbani. (CATASTO TERRENI)

Descrizione degli immobili.

Il complesso ospita al suo interno locali atti all'accoglienza assistenziale per anziani. E' strutturato su due piani che possono ospitare n. 2 nuclei di accoglienza. Un nucleo R.A.F. (RSA) di n. 14 posti letto al piano terra e un

nucleo R.A. di n. 11 posti letto al piano primo e i relativi locali destinati ai servizi connessi di carattere generale, sanitari e di nucleo. Al momento il complesso non ha ospiti.

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica risalenti a diversa epoca storica. In particolare trattasi di quattro maniche a due piani, addossate in testata l'una all'altra e disposte attorno ad uno spazio centrale destinato a cortile ed aventi due prospetti in affaccio su due viabilità pubbliche. La manica originaria posta a Sud-Est in affaccio su via Dante Alighieri dalla quale si ha unico accesso, pedonale, alla struttura. La manica è collegata in testata al corpo a Sud-Ovest con affaccio su Via Gabriele D'Annunzio e l'altro estremo della manica Sud-Est si collega alla manica Nord-Est che si presenta in aderenza ed addossata al tessuto urbano del concentrico. A Nord-Ovest, a complemento del quadrilatero, è posizionato un corpo di recente fabbricazione con piani e quote diversificate rispetto alle maniche storiche precedentemente citate. Sulla via secondaria, via Gabriele D'Annunzio, si posizione al n. 2 l'unico ingresso carraio della struttura, che permette l'ingresso nel cortile interno del complesso sfruttando il distacco tra la manica Sud-Ovest e la manica Nord-Ovest di più recente fabbricazione. Le maniche più antiche (Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est) presentano muratura portante in pietra e in parte mista in laterizio, con orizzontamenti in parte a volta e in parte a solai a voltine su putrelle in ferro. Coperture a doppia falda presentano con orditure lignee e manti in tegole laterizie. I prospetti si presentano del tutto intonacati. In ordine alla distribuzione interna, si rimanda agli specifici approfondimenti contenuti nell'elaborato peritale.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a condensazione a metano che provvede alla produzione di acqua sanitaria ed alla quale è collegato impianto di riscaldamento a radiatori. Quest'ultimi di diversa epoca per materiale e tipologie a seconda del periodo di costruzione/ristrutturazione dei locali (ghisa e acciaio). L'impianto elettrico è risalente a diverse epoche, sono state eseguite manutenzioni e adeguamenti nel corso dei vari interventi edilizi susseguiti.

Situazione urbanistico-edilizia.

Il complesso ha impianto originario risalente presumibilmente per analisi architettonica al XV-XVI sec. Inoltre, ad avallare tale tesi vi sono documentazioni progettuali dal 1863 al 1934 conservate presso l'archivio del complesso che confermano altresì la destinazione d'uso in allora già ad Ospedale Civile per la popolazione nonché lo spirito assistenziale della struttura stessa. La concentrazione delle strutture e dei servizi ospedalieri presso centri di maggiore portata come Alba e Acqui Terme hanno portato ad una trasformazione della medesima in una struttura volta alla ricettività convenzionata destinata alla comunità e volta all'ospitalità degli anziani istituita come IPAB negli anni '80.

I successivi interventi di manutenzione a seguito dell'entrata in vigore delle Leggi Urbanistiche Italiane sono state autorizzate dai seguenti provvedimenti:

- Nulla Osta pratica n. 388/57 del 1979 – Trasformazione locale magazzino per realizzazione n. 2 camere personale di servizio; - Concessione Edilizia n. 555 del 22/09/1993 pratica n. 1094/1992 – Ristrutturazione edificio ad uso IPAB 1° lotto (ristrutturata completamente la manica Nord-Ovest, non sono stati eseguiti interventi previsti inerenti la manica Sud-Est); - Autorizzazione di Variante per opere in corso a C.E. 555 del 22/09/1993 – prot. 1240 del 03/07/1997 pratica n. 1456/1997 (ristrutturata completamente la manica Nord-Ovest, non sono stati eseguiti interventi previsti inerenti la manica Sud-Est); - Certificato di Agibilità Parziale prot. 2716 del 08/10/1998; - Autorizzazione di Variante per opere in corso a C.E. 555 del 22/09/1993 – prot.

1240 del 03/07/1997 pratica n. 1456/1997; - Concessione Edilizia Gratuita C.E. 679 del 19/04/2000 pratica n. 1571/2000 – Ristrutturazione dell’Edificio sede dell’IPAB con creazione di Nucleo R.A. da 11 p.letto ad uso Presidio Socio Assistenziale (opere a completamento manica Nord-Ovest e Manica Nord-Est); - Certificato di Agibilità del 01/08/2002 (richiesta prot. 2665 del 03/06/2002); - Permesso di Costruire n. 16/2003 del 27/11/2003 pratica n. 1766 Ristrutturazione ed adeguamento igienico sanitario (ristrutturazione camere piano terra della manica Nord-Est); Certificato di Agibilità del 2005 (richiesta prot.2873 del 30/04/2005); - Permesso di Costruire n.90/2006 del 09/09/2006 pratica n. 1873 Adeguamento locali piano primo manica nord (ristrutturazione camere piano primo della manica Nord-Est); - Comunicazione 28/09/2010 agli atti del Comune di Cortemilia, approvazione da parte della Regione Piemonte del Progetto di Ampliamento Ristrutturazione ed Adeguamento funzionale della struttura con ottenimento del 1° posto in graduatoria Asl CN2 Bando L.R. 1/2004 art. 37 DGR 37-10232 del 01/12/2008; - Ultima autorizzazione al Funzionamento rilasciata dall’ASL CN2 di Alba n. 35/2013 del 30/09/2013 per n. 14 p.l. R.A.F. (RSA) e n. 11 p.l. R.A.. Nel corso del 2021 è stato stipulato un Atto di cessione di Ramo di Azienda e Contratto di Locazione del 22.06.2021; il fabbricato risultava in stato di Locazione fino al 22.06.2024 ad una società cooperativa sociale che di fatto, secondo l’Atto di cessione di Ramo, aveva trasferito l’autorizzazione al funzionamento presso altro complesso. In merito all’autorizzazione al funzionamento sopra indicata, si precisa che la medesima è stata revocata dall’ASL con deliberazione n. 710 del 03.12.2021, contestualmente alla volturazione a favore della cooperativa sociale, e successiva deliberazione per il trasferimento della medesima ad altro complesso.

Buona parte del complesso risulta risalente e di impianto antecedente al 1990, considerato che non sono stati eseguiti interventi sostanziali inerenti le maniche Sud-Est e Sud-Ovest che hanno mantenuto la conformazione attuale negli anni, tali maniche si ritengono conformi, anche se sommariamente riportate nelle planimetrie complessive. Si riscontra nelle pratiche di costruzione e relativa variante della manica Nord-Ovest degli anni 2000 (pratica 1571) una proposta di diversa distribuzione dei locali sulla manica Sud-Est mai realizzati nel tempo, in quanto i tramezzi e le murature risultano da esame visivo mai modificate. La manica Nord-Est risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale del fabbricato, possono sussistere alcune imprecisioni dovute ai fori quadro e all’irregolarità muraria del complesso che comunque ha impianto antico. Per quanto riguarda gli interventi riguardanti la manica Nord-Ovest vi sono alcune differenze e lievi difformità sulla ripartizione interna di scalini e sulla posizione di alcune aperture.

Vi sono alcune incongruenze tra un intervento e l’altro sul fabbricato inerenti la destinazione di utilizzo (e non di uso) probabilmente a causa delle richieste di dislocazione dei servizi da parte delle Commissioni di Vigilanza piuttosto che ai cambi di normativa relativamente agli IPAB susseguitisi nel tempo. Ma tali modifiche non interessano l’aspetto urbanistico del complesso.

Dal punto di vista catastale, risulta sostanzialmente conforme, fatte salve alcune imprecisioni che potrebbero risultare su di un rilievo architettonico effettivo ma che non incidono sulla rendita dei locali.

Si rileva un errore di rappresentazione sulla mappa catastale in quanto non completa la campidura “in grigio” rappresentativa dei fabbricati, manca la campidura della manica Nord-Est.

Il complesso risulta in parte vincolato per le porzioni edificate più antiche (fatta esclusione per la Manica Nord-Ovest) a seguito di verifica d’interesse presso MiBAC ai sensi degli art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 con decreto comunicato con prot. 12329/06 – Notif. Provvedimento di Tutela del 06/07/2006. L’edificio è inserito

nell'elenco dei Beni Immobiliari per il Censimento ai sensi della L.R. n. 35, inserito all'interno della perimetrazione del Centro Abitato e Aree di tipo "A" di interesse storico; si trova in area di Vincolo Legge 431/85, è in classe IIIb2 ed è inserita nel Piano del Colore e di Riqualificazione delle facciate del Comune di Cortemilia alla scheda n. 59 allegato al regolamento Edilizio.

Il complesso immobiliare è stato dichiarato di interesse storico/artistico/culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo. L'atto amministrativo emesso dalla Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 06/07/2006 rep. 12329 è stato trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba in data 14/09/2006 al reg.gen. 8449 reg. part. 5945.

Ai sensi dell'art. 56 del Codice dei beni culturali, il Segretariato Regionale – Commissione Regionale per il patrimonio Culturale del Piemonte ha autorizzato, in data 21.01.2025, l'alienazione dell'immobile, come sopra meglio individuato. Si precisa che la nota prot. n. 15112 del 16 ottobre 2024 con cui la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo (Soprintendenza ABAP Alessandria), conclusa l'istruttoria di competenza, ha reso parere favorevole alla prospettata alienazione ha effettuato le seguenti considerazioni: **la destinazione d'uso proposta "socio assistenziale: di carattere generale, sanitari e di nuclei accoglienza"**. L'efficacia dell'autorizzazione è subordinata alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni e condizioni:

- ogni futuro progetto di intervento dovrà essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza ABAP Alessandria, ai sensi dell'art. 21 del Codice dei beni culturali, compresi i mutamenti di destinazione d'uso – anche in assenza di opere; il bene in esame non potrà essere adibito ad usi incompatibili; viene altresì precisato come, in relazione alle caratteristiche architettoniche e distributive del complesso, nonché in ragione della relativa complessità di stratificazioni storiche, siano da prediligersi destinazioni quali quelle analoga a quella attualmente in atto (Socio sanitaria e assistenziale – RSA) e i servizi in generale, tra le quali si annoverano ad esempio le attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, servizi religiosi e parrocchiali, che favoriscano la conservazione dell'unitarietà distributiva, senza eccessive parzializzazioni del fabbricato; gli interventi inerenti la Cappella al piano terra – qualora in futura previsione – dovranno essere rispettosi della originaria funzione, del decoro e dei valori artistici, architettonici e ambientali che la connotano e qualificano, da verificare in fase di esame di specifico progetto, con particolare riferimento alla presenza dell'altare e ai banchi in legno;
- dovranno prevedersi non solo la conservazione degli elementi di interesse storico-architettonico, ma anche la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e costruttive;
- in relazione ai beni mobili presenti all'interno del fabbricato, dovrà essere trasmesso al Segretariato regionale per il Piemonte e alla Soprintendenza ABAP Alessandria l'elenco inventariale dei beni storico artistici presenti nella cappella, qualora essi abbiano più di 70 anni, con particolare riferimento alla verifica dell'età dell'altare, dei banchi di seduta, e di eventuali immagini dipinte o scolpite di carattere devozionale (si precisa che tale relazione è stata correttamente trasmessa in data 05.04.2025);

- per quanto attiene alla pubblica fruizione del bene, prevista dall'art. 55 comma 2 lettera e) e art. 56 comma 4-bis del Codice dei beni culturali, dovrà essere garantito l'accesso pubblico all'immobile, almeno in occasione di manifestazioni o eventi di interesse collettivo, tenuto conto della destinazione d'uso prevista.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento saranno riportate nell'atto di trasferimento e saranno altresì trascritte, su richiesta della competente Soprintendenza ABAP Alessandria, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 59 del Codice dei beni Culturali, il futuro atto di alienazione dovrà essere notificato alla Soprintendenza ABAP Alessandria, e al Segretariato Regionale per il Piemonte per conoscenza, nei termini previsti nel medesimo articolo.

Ai sensi dell'art. 60 D.Lgs. n. 42/2004, il Ministero per i Beni e le attività culturali, la Regione e gli altri Enti Territoriali, nel cui ambito si trova il bene, , hanno diritto di prelazione da esercitarsi nei termini e nei modi stabiliti dagli artt. 60 e seguenti dello stesso Decreto Legislativo. L'aggiudicazione dei predetti mappali sarà, dunque, soggetta a condizione sospensiva del mancato esercizio del suddetto diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o dei competenti Enti Territoriali.

Stato manutentivo del fabbricato.

Il fabbricato risulta, da quanto si evidenzia dalla documentazione fotografica, in disuso, anche se formalmente in locazione fino al fine giugno 2024. Da quanto si può valutare, ad oggi, vi è un fermo dei relativi impianti di riscaldamento, elettrico, acqua calda sanitaria nonché di tutte le attrezzature ed impianti fissi esistenti. Nel frattempo, è venuto meno il processo manutentivo costante dei locali che ne ha determinato il degrado delle finiture interne per i locali più recenti peggiorando lo stato manutentivo dei locali più datati, come ad esempio quelli contenuti nelle maniche Sud-Est e Sud-Ovest risalenti verso la metà del 1900.

Infatti, queste maniche non ospitano i locali destinati ai Nuclei di assistenza per anziani, ma sono riservati ad ospitare servizi di struttura, uffici e servizi collettivi nonché la maggior parte degli sgomberi. La manica Nord-Ovest risulta di più recente manifattura per cui i locali interni si presentano in sufficiente stato di manutenzione, mentre gli impianti risultano in disuso da tempo per cui sicuramente necessitano di interventi di manutenzione ed ammodernamento. I locali della manica Nord-Est hanno subito interventi interni di manutenzione nei primi anni 2000 mediante il rifacimento dei pavimenti, l'ammodernamento degli impianti, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni.

Oltre alla situazione in essere, il 06/07/2023 il Comune di Cortemilia è stato colpito da una grandinata di grande portata per la quale è stata richiesta la calamità naturale. Alla data del sopralluogo, le coperture risultano ancora in stato di degrado. Tale evento ha compromesso buona parte del manto in tegole laterizie delle coperture del complesso ed in alcuni punti ha determinato l'infiltrazione di acqua piovana all'interno dei locali compromettendo l'integrità dei solai nonché dei controsoffitti esistenti all'ultimo piano. Considerata la vetustà delle coperture, le stesse richiederebbero il rifacimento complessivo delle stesse, quantomeno per le falde delle maniche più antiche, che occupano $\frac{3}{4}$ dell'intero complesso.

Situazione occupazionale.

Nel corso del 2021 è stato stipulato un Atto di cessione di Ramo di Azienda e Contratto di Locazione entrambi del 22/06/2021 (di durata anni tre) per i quali il fabbricato risultava in stato di Locazione a società che di fatto, però, ha trasferito l'autorizzazione al funzionamento presso altro complesso. Il fabbricato è da considerarsi,

per tanto, libero. I beni mobili di carattere devozionale come altare e relativa pedana fissa, crocifisso ligneo, stazioni della Via Crucis, banchi con inginocchiatoi lignei, appliques e cornici, devono rimanere nel luogo in cui si trovano, con destinazione d'uso "cappella", salva richiesta da avanzare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo. Si precisa che la vendita attiene unicamente l'immobile e non i beni mobili sopra riportati. Questi ultimi rimangono sottoposti a tutte le disposizioni di cui alla parte Seconda, Titolo I del Codice dei beni culturali sino a che non sia stata conclusa la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12. Essi sono, in particolare, assoggettati alle misure di vigilanza, ispezione e protezione di cui agli articoli 18-21 del medesimo Codice e alla condizione dell'inalienabilità temporanea stabilita dall'art. 54 comma 2 dello stesso.

*** **

La vendita è effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima, nell'atto di autorizzazione all'alienazione ex art. 56 Codice dei beni culturali e nella Nota 30.07.2025 di ulteriori specifiche relative ai beni mobili in atti (visionabili sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

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, essendo di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, ed in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura. Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente.

*** **

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e www.pvp.giustizia.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

PREZZO DELLA VENDITA.

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).
2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 157.500,00 (euro centocinquantesette milacinquecento/00) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.**1. Presentazione delle offerte e versamento della cauzione.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva. L'offerta dovrà contenere tutti i dati che verranno richiesti al momento della compilazione.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 9 febbraio 2026).

L'offerta si intende depositata al termine della compilazione del modulo attraverso il portale sopraindicato.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati oppure oppure scaricato, firmato in modalità manuale e scansionato.

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, 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), 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).

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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Ospedale Civile S.Spirito" acceso presso Intesa San Paolo – Filiale di Cortemilia (CN), Piazza Castello n. 1 (IBAN: IT 07 X030 6946 2301 0000 0300 015)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione offerta lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che

l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità cartacea, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, da allegare poi all'offerta predisposta sul sito www.astetelematiche.it.

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.

2. Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel 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 necessariamente allegare;
- 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;

(n.b.: 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).

3. Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 2.000,00 (euro duemila/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni TRE e pertanto durerà dal giorno 10 febbraio 2026 alle ore 9:00 al giorno 13 febbraio 2026 alle ore 9:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, **e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

4. Aggiudicazione.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti,

mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

5. Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, iva ove comunicato; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico redatto da un Notaio scelto dal medesimo, successivamente al pagamento del saldo prezzo, ovvero redatto dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, in caso di acquisto effettuato da parte di Comune o Provincia. Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore) saranno a completo carico dell'aggiudicatario. **Si precisa che l'atto di trasferimento della proprietà sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione legale da parte della Sovrintendenza dei Beni Culturali o dagli altri Enti Territoriali competenti, ai sensi della normativa prevista dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Nel caso in cui non venga stato esercitato il diritto di prelazione, occorrerà stipulare un secondo atto notarile per la piena efficacia del primo atto di trasferimento della proprietà.**

6. Pubblicazione e pubblicità.

Il presente avviso sarà pubblicato sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** **

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto del presente avviso contattando il Commissario Liquidatore dott. Giovanni Bosticco, con studio in Alba (CN) – Corso Barolo n. 47, tutti i giorni (escluso il sabato ed i festivi) dalle ore 9.00 alle ore 12.00; tel. 0173/285455; e-mail: studio@sdcom.it.

Per informazioni in merito alla vendita gli interessati potranno rivolgersi al professionista delegato avv. Cristina Saglia ai contatti in calce al presente avviso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, con orario 9:00-13:00 e 14:00-18:00.

Alba, lì 06.11.2025.

Il Professionista Delegato Avv. Cristina Saglia