

ASTE GIUDIZIARIE **MINISTERO DELLE IMPRESE E MADE ITALY**
Direzione Gen. VIGILANZA – DIV. IV° Liquidazione
Coatta Enti cooperativi
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA "NEVE SI Società
Cooperativa Edilizia"

VENDITA IMMOBILI CON ASTA SENZA INCANTO – AVVISO
DI BANDO

Il Commissario Liquidatore della cooperativa NEVE SI Società Cooperativa Edilizia, con sede in Siena, in Liquidazione coatta amministrativa, proprietaria di un vecchio Albergo (già denominato Albergo Chiarofonte), in fase di ristrutturazione, con lavori non ultimati, posto nell'abitato del paese Abetone, sulla strada del Brennero lato Emilia Romagna, in comune Cutigliano-Abetone (PT), via del Brennero n. 626-628.

VISTA la decisione del Ministero delle Imprese e Made Italy – DIV. IV° Direzione Generale Vigilanza – Liquidazioni Coatte Enti cooperativi del giorno 13.09.2024, prot. n. 74094, che autorizza la vendita a seguito di emissione Avviso di Bando d'Asta,

comunica la vendita al pubblico dei beni immobili, con **"ASTA di vendita senza incanto"**, che si terrà il giorno **15 maggio 2025**.

LA DOMANDA di acquisto va presentata, in bollo, presso lo Studio del Notaio avv.

Antonio ZORZI, con Studio in Siena, viale Europa 15, entro le ore 12,00 del giorno
14.05.2025, mercoledì.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Immobile: FABBRICATO ad uso turistico recettivo.

- a. **Fabbricato** – Vecchio albergo (Denominato Hotel Charofonte), posto in Abetone, via del Brennero n. 626 – 628, in fase di ristrutturazione ed ampliamento, che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al seminterrato ed al sottotetto, con annessa resede circostante esclusiva. L'intervento prevedeva la realizzazione di n. 22 appartamenti vacanza di varia superficie (da una a tre camere con soggiorno e servizi), nonché una sala di ristorazione, spazi ricreativi, locali tecnici, parcheggio seminterrato e spazi esterni di servizio e resede. La superficie lorda convenzionale è di mq. 2.832. I lavori strutturali interni sono in gran parte realizzati; ma sono da completare le tamponature, manca la pavimentazione interna, gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati per circa un terzo; mentre gli infissi in legno sono deteriorati

dal tempo e da atti vandalici. Non risulta corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Catastalmente il fabbricato risulta censito al Foglio 5, Particella 165 Sub 3, 4, 5, 6 e 7; rispettivamente come D8, D2, D8, D1 e C6, con una rendita complessiva di € 17.507,51. Inoltre, annessa **RESEDE, dotata di piccola sorgente, di complessivi mq. 3.620,00;** censita al Catasto Terreni : Foglio 5, Part. 166.-

- b. **Edificio ad uso particolare con sorgente termale** – Si tratta di un piccolo locale a piano terra, dal lato opposto della strada rispetto all'albergo, in cui sgorga una piccola sorgente.

VALORE d'ASTA: Prezzo base asta: euro 216.000,00 (Duecentosedicimila).

Rilancio minimo: è di € 10.000,00.-

Offerta minima: si possono presentare offerte fino al valore minimo di € 162.000,00, con una riduzione al 75% del valore base di Asta, in applicazione dell'art.572 c.p.c.-

NORME per la vendita .

La vendita viene fatta avvalendosi del Notaio **ZORZI Avv. Antonio,** con Studio in SIENA, viale Europa 15.

La descrizione ed i dati catastali dei beni sono riportati nella consulenza estimativa in atti: Perizia Estimativa, redatta dalla d.ssa Claudia Crociani, con studio in San Vincenzo (Li), con Descrizione Tecnica, Perizia e relativi allegati, che vengono unite.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti, saranno cancellate a seguito di Decreto emesso dal Ministero dello Sviluppo Economico, con registrazioni ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è unica e soggetta ad imposta IVA.

Ogni onere derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

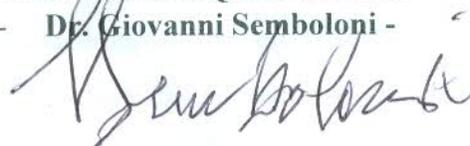
Per tutto quanto non espressamente indicato, troveranno applicazione le norme vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni degli artt. 570 e segg. Del c.p.c.-

L'Avviso di vendita verrà pubblicato sul sito web di Aste Giudiziarie per almeno 45 giorni antecedenti la vendita, oltre a pubblicazione su di un Giornale Quotidiano locale per due volte consecutive.

Siena, li 17.03.2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

- **Dr. Giovanni Semboloni -**



**Procedura di LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
della NEVE SI soc. Cooperativa Edilizia di Siena.**

AVVISO DI VENDITA con ASTA SENZA INCANTO

REGOLAMENTO

Il Commissario Liquidatore della **Cooperativa Edilizia NEVE SI**, con sede in Siena, posta in Liquidazione coatta dal Ministero dello Sviluppo Economico con Decreto n.373 del 08.10.2019, con commissario liquidatore il dr. Giovanni Semboloni,

a seguito di apposita autorizzazione del Ministero delle Imprese e made in Italy – Direzione Generale Vigilanza . Div. IV° Liquidazione coatta Enti cooperativi,

Avvisa la vendita al pubblico degli immobili della cooperativa, con “vendita senza incanto”;

avvalendosi del Notaio avv. Antonio ZORZI, con Studio in Siena, viale Europa 25, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile di Siena, delegato al compimento delle operazioni che di svolgeranno in base alle seguenti:

NORME DELLA VENDITA

La vendita avverrà in base alle seguenti disposizioni:

- **Vendita senza incanto;**
- **Il prezzo base di asta:** è pari ad € 216.000,00 (duecentosedicimila) stabilito dal competente Ministero dello Sviluppo Economico, che autorizza la vendita.-
- **Offerta minima:** non potrà essere inferiore ad € 162.000,00 (centosessantaduemila), con una riduzione al 75% del valore base di Asta, in applicazione dell’art.572 c.p.c.-
- **Rilancio minimo:** è di € 10.000,00 (diecimila).-
- **Deposito Cauzionale:** sarà pari al 10% del prezzo offerto per l’acquisto. La cauzione deve essere versata, contestualmente alla presentazione della Domanda di partecipazione alla vendita, con assegno circolare intestato a “NEVE SI Soc. Coop. in Liquidazione coatta”.
- **Deposito in acconto spese e diritti di gara:** sarà pari al 5% del prezzo offerto per l’acquisto. La cauzione deve essere versata, contestualmente alla presentazione

della Domanda di partecipazione alla vendita, con assegno circolare intestato a "Neve SI Soc. Coop. in Liquidazione coatta".

Chiunque è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili offerti in vendita sia personalmente che tramite procuratore munito di procura notarile, il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

L'aggiudicatario potrà fare ricorso, per il pagamento del saldo del prezzi, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, purché ne faccia indicazione nell'offerta.

La **vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto il cui il bene si trova**, come da perizia, che viene unita all'Avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che il partecipante alla gara deve dichiarare di conoscere ed accettare, con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità.

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi 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 o quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti) non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

All'acquirente competono, altresì, gli oneri e le spese relative all'esperto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti negli immobili.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno presentare, in busta anonima chiusa, **DOMANDA in bollo di partecipazione alla vendita, con offerta di acquisto, entro le ore 12,00 del giorno precedente (mercoledì 14.05.2025) la data della vendita** presso lo **Studio del Notaio ZORZI avv. Antonio, in Siena, viale Europa 15.-**

All'esterno della anonima busta chiusa saranno annotati, a cura della segreteria del Notaio, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, oppure il nome del Professionista delegato ai sensi dell'art. 571 c.p.c., nonché la data e l'ora di consegna dell'offerta.

Le buste verranno aperte alle ore 12,00 del giorno successivo la scadenza della consegna, per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

Gli assegni circolari depositati a titolo di Cauzione ed in Acconto spese devono essere inseriti nella busta.

L'offerta, redatta su foglio munito di marca da bollo Da € 16,00, dovrà essere corredata da copia del Documento di identità (in corso di validità), da copia del Codice Fiscale dell'Offerente e da due assegni circolari con trasferibili intestati a "Neve SI Soc. coop. in Liq. c.a." per:

- un importo pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisto, a titolo di cauzione;
- un importo pari al 5% del prezzo offerto per l'acquisto, a titolo di anticipo spese e diritti.

Tali assegni saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto, ovvero di mancato saldo nei termini, del prezzo e degli oneri. Nessuna cifra è dovuta, in questa fase, a titolo di fondo spese. I soggetti non aggiudicatari ritireranno gli assegni dopo l'avvenuta apertura delle buste.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571, comma 3, c.p.c. e deve contenere:

- **Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, e recapito telefonico del soggetto a cui andrà l'immobile il quale dovrà presentarsi all'ora fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).**

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata **visura ordinaria** rilasciata dal Registro Imprese non oltre trenta giorni prima, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina (Delibera dell'Organo competente), che ne giustifichi i poteri.

- **Fotocopia di valido Documento di identità dell'offerente:**
- **L'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore d'asta indicato nella Perizia di vendita, a pena di inefficacia.
- **Dichiarazione** di essere edotto sui contenuti della vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti.
- **Dichiarazione** di dispensare esplicitamente la procedura di produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione di prestazione energetica.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Avviso di vendita, nella Relazione peritale e nei suoi allegati.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'offerta di vendita è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presenza alla gara dell'offerente.

Il giorno 15.05.2025, alle ore 12,00, presso lo Studio del Notaio avv. Antonio Zorzi, posto in Siena, viale Europa 15, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** ed all'esame delle offerte, con delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c., l'aumento minimo sarà quello stabilito nell'Avviso di vendita.-

Si precisa che:

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base di asta, sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Se le offerte sono inferiori alla base di asta, ma entro l'importo minimo dell'offerta ammessa, si procederà alla gara sull'offerta più alta, invitando i presenti ad aderire alla gara e formulare offerte in aumento, con aggiudicazione al maggior offerente. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento andrà effettuata nel termine di sessanta secondi.

Dopo che sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua una maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

In ogni caso: Se sono state depositate offerte valide, il bene viene assegnato. Senza alcun problema nel caso ci sia un'unica offerta e nel caso di gara fra gli offerenti. Nel caso di più offerenti, ma di mancata gara per mancanza di adesione degli offerenti, il bene viene aggiudicato al maggior offerente; nel caso di offerte di medesimo valore, il bene si aggiudica a colui che ha depositato la cauzione più alta; in caso di pari cauzione si aggiudica a favore di colui che ha indicato il minor termine di effettuazione pagamento; in ulteriore parità, il bene si aggiudica all'Offerente che ha depositato per primo la busta contenente l'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, contestualmente alla stipula del Contratto

di compravendita. Il pagamento avviene con consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "Neve SI soc. coop. in Liq. c.a.".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario, sia a cauzione che per anticipo spese, saranno acquisite a titolo di penale.

L'aggiudicatario provvederà a sostenere tutte le spese di trasferimento della proprietà e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le **iscrizioni ipotecarie** e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate presso la Conservatoria dei pubblici registri a seguito di Decreto del Ministero, dopo l'avvenuta stipula dell'Atto di trasferimento ed il pagamento del prezzo, ai sensi dell'art.5 della Legge n.400/75, con oneri a carico dell'aggiudicatario.-

INFORMAZIONI E VISITE

Per ogni informazione sulla consistenza degli immobili si farà riferimento alla Perizia unita all'Avviso di vendita ed al Professionista, che l'ha redatta. Tutti i documenti inerenti l'Asta di vendita sono pubblicati sul sito "Astegiudiziarie.it" (Il Portale italiano delle Aste Giudiziarie); mentre per la richiesta di visite agli immobili, si farà riferimento al Commissario della Procedura concorsuale, con PEC: nevesi@pec.confcooperative.it ed al tel. 339/4255234 (Dr. Giovanni Semboloni), con la precisazione che la richiesta di accesso dovrà essere inoltrata almeno cinque giorni prima della data richiesta per il sopralluogo.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dr. Giovanni Semboloni

