

**MINISTERO DELLE IMPRESE E MADE ITALY**  
**Direz.Gen. VIGILANZA – DIV. IV: Liquidaz. Coatte Coop.**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA: "I POGGI Società  
Cooperativa Edilizia"**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILI CON ASTA SENZA INCANTO**  
**ASTA QUATTRO**

Il Commissario Liquidatore della cooperativa I POGGI Società Cooperativa Edilizia, con sede in Siena, in Liquidazione coatta amministrativa, proprietaria di un Terreno Edificabile e di Fabbricati in parte realizzati; ma non in possesso di abitabilità; posti in amena zona collinare del comune di Ficulle (TR), Loc.I Poggi, nei pressi del Casello A1 di Ficulle e non lontano da Orvieto.-

VISTA la decisione del Ministero delle Imprese e Made Italy – Direzione Generale Vigilanza - Divisione IV Liquidazioni coatte cooperative del giorno 11.10.2024, con prot. n.88680, che autorizza la vendita a seguito di emissione Avviso di Bando d'Asta, con possibilità di più repliche successive;

**comunica la vendita al pubblico** degli immobili della cooperativa, con **"vendita senza incanto"**, che si terrà il giorno **23.07.2025**.

**LA DOMANDA di acquisto va presentata, in bollo, al Notaio DI RUSSO Dr. Fabio, con Studio in ORVIETO, Corso Cavour 36, entro le ore 12,00 del giorno 22.07.2025, antecedente l'Asta.**

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

**IMMOBILI IN VENDITA**

La vendita riguarda un'area situata in zona collinare del comune di Ficulle, posizionata a circa 450 mt. sul livello del mare, su di un pianoro con pendenza costante verso la valle del fiume Chiani, costituita da terreni agricoli incolti e boschivi, su cui sono realizzati alcuni immobili, con possibilità di realizzarne altri..

La cooperativa è proprietaria di **beni immobili**, come da Perizia; cioè è proprietaria di parte della **Area edificabile POGGI III - zona "TURISTICO RESIDENZIALE Ct1b"** e Titolare della **DIA del 20.12.2005** e della **Convenzione Urbanistica del 20 dicembre 2005, rep. 943**, di cui sono decorsi i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; ma il

vigente strumento urbanistico del Comune di Ficulle conferma le precedenti previsioni e potenzialità edificatorie della zona.

La Coop. "I POGGI Società Cooperativa Edilizia" è proprietaria della zona **Ct1b**, che ha una superficie complessiva mq 109.483, con volume massimo consentito pari a mc 13.000, di cui è stata edificato uno stralcio (Lotto A) per complessivi mc 3.600, valutati secondo lo strumento urbanistico attuativo dell'epoca, per un totale di 13 alloggi. Restano da edificare i rimanenti Lotti B, C, D, E, F sui quali si possono edificare i restanti 9.400 mc. non realizzati, per complessivi 36 alloggi previsti nel Piano Attuativo Originario.-

La vendita viene proposta in due Lotti:

**LOTTO 1 – AREA EDIFICATA** – La cooperativa aveva edificato il Lotto A composto da 5 corpi di fabbrica per complessivi **13 alloggi** della metratura compresa tra 70.00 e 120.00 mq. ciascuno, sviluppati su un singolo piano o su due piani sovrapposti. Le costruzioni hanno un rivestimento esterno per il 70/80% in pietra locale, con cornici ed angolo dei fabbricati in mattoni di cotto, mentre gli infissi esterni sono in legno. All'interno sono realizzati: gli impianti, i pavimenti in cotto, gli infissi interni in legno, le tinteggiature, i bagni completi di sanitari e rubinetterie.

Le costruzioni del Lotto A devono essere completate con allacci alle reti di servizio esistenti in loco (elettrica, gas, acqua, telefonica, scarichi), nonché con Impianti di depurazione per tutti gli alloggi. Inoltre, vanno realizzate le opere di sistemazione delle aree esterne sia private che condominiali e le Opere di urbanizzazione (Parcheggi e Strada).

La proprietà immobiliare del Lotto A è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Ficulle: Foglio 41 – p.lle 264, 265, 268, 274, 284, 289, per complessivi **mq 9.477**. I Fabbricati sono al **Catasto Urbano** del Comune: Foglio 41 – p.lle 264 sub 1-sub 2, 268 sub 1-sub 2-sub 3-sub 4, 289 sub 1-sub 2- sub 4, 274 sub 1-sub 2- , 284 sub 1-sub 2, per complessivi n.13 alloggi di proprietà della cooperativa, con una superficie complessiva di mq. 1050 circa.

**VALORE d'ASTA: Prezzo base asta: euro 320.000,00**

**Rilancio minimo: è di € 20.000,00.-**

**Offerta minima: si possono presentare offerte fino al valore minimo di € 240.000,00**, con una riduzione al 75% del valore base di Asta, in applicazione dell'art.572 c.p.c.-

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI** -I rimanenti Lotti, così come previsto dal **Piano Attuativo originario**, prevedevano la realizzazione di n.36 alloggi di circa 85 mq ciascuno, fino al completamento dei 9.400 mc non realizzati.

I Terreni sono censiti al **Catasto Terreni**: Foglio 40 - p.lle 7, 8, 9, 56; Foglio 41 - p.lla 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 221, 222, 224, 229, 239, 241, 243, 245, 246, 248. **La superficie dei terreni è di complessivi Ha. 10.94.83.-**

**VALORE d'ASTA**: Prezzo base asta: euro **154.000,00**

**Rilancio minimo**: è di € **10.000,00.-**

**Offerta minima**: si possono presentare offerte fino al valore minimo di € **115.500,00**, 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 DI RUSSO Dr. Fabio, con Studio in Orvieto, Corso Cavour 36.

*La descrizione ed i dati catastali* dei beni sono riportati nella consulenza estimativa in atti: Perizia Estimativa, redatta dal Geom. Marco Fazi, iscritto all'albo geometri della provincia di Terni, con Descrizione Tecnica, Perizia e relativi allegati, che vengono unite all'Avviso di Asta.

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

La vendita è 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. 572 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.

Si allega

- 1 Regolamento di vendita
2. Perizia giurata dei beni.

Siena, li 16.04.2025

**IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

**-Dr. Giovanni Semboloni -**

**Procedura di LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**  
**della I POGGI Soc. Cooperativa Edilizia di Siena**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILI CON ASTA SENZA INCANTO**  
**BANDO quattro**

**REGOLAMENTO**

Il Commissario Liquidatore della **Cooperativa Edilizia I POGGI**, con sede in Siena, posta in Liquidazione coatta dal Ministero dello Sviluppo Economico con Decreto n.391 del 06.09.2017, con Commissario Liquidatore dr. Giovanni Semboloni, a seguito di apposita autorizzazione del Ministero delle Imprese – Direzione Generale Vigilanza – Divisione IV° Liquidazione coatta Enti Cooperativi, Avvisa la vendita al pubblico degli immobili della cooperativa, con “vendita senza incanto”;

avvalendosi del Notaio DI RUSSO Dr. Fabio, con Studio in Orvieto, Corso Cavour 36, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile di Spoleto, 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;**

**LOTTO 1**

**- Il prezzo base di asta:** è pari ad € 320.000,00 (trecentoventimila), come da autorizzazione del competente Ministero delle Imprese e Made Italy, che autorizza la vendita.-

**- Offerta minima:** non potrà essere inferiore ad € 240.000,00 (duecentoquarantamila), con una riduzione al 75% del valore base di Asta, in applicazione dell’art.572 c.p.c.-

**- Rilancio minimo:** è di € 20.000,00 (ventimila).-

**- 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 "I POGGI Soc. Coop. in Liq. 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 "I POGGI Soc. Coop. in Liq. coatta".

## **LOTTO 2**

- **Il prezzo base di asta: è pari ad € 192.000,00 (centonovantaduemila), come da autorizzazione del competente Ministero dello Sviluppo Economico, che autorizza la vendita.-**

- **Offerta minima: non potrà essere inferiore ad € 144.000,00 (centoquarantaquattromila), 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 "I POGGI Soc. Coop. in Liq. 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 "I POGGI Soc. Coop. in Liq. 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'esporto 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 22.07.2025, precedente la data della vendita** presso lo Studio del Notaio dr. Fabio DI RUSSO, posto in ORVIETO, Corso Cavour 36.

La Domanda deve precisare il numero del Lotto che si intende acquistare; può essere presentata un'unica Domanda per i due Lotti.

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.25591 bis c.p.c., nonché il LOTTO od i Lotti a cui si intende concorrere, oltre la data e l'ora di consegna dell'offerta.

Le buste verranno aperte alle ore 11,00 del giorno successivo al termine di 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 non trasferibili per ogni Lotto, intestati a "I POGGI 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 subito restituiti agli offerenti non aggiudicatari; ma 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.

**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 base 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 23.07.2025, alle ore 12,00, presso lo Studio del Notaio DI RUSSO Dr. Fabio**, posto in Orvieto, Corso Cavour 36, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste**, iniziando dalle offerte relative ai Lotti 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. Il pagamento avviene con consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "Cooperativa I POGGI in Liq. c.a.".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate, 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; mentre per la richiesta di visite agli immobili, si farà riferimento al Commissario della Procedura concorsuale, con PEC: [nevesi@pec.confcooperative.it](mailto: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**

