



Studio Notarile

Dr. Giuseppe Romeo

Via San Vitale n. 11 - 48121 RAVENNA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Dott. Giuseppe Bongiovanni, nato a Ravenna il 26 gennaio 1959, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della società **"SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA** in liquidazione coatta amministrativa" con sede in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Provinciale Sogliano n. 1041, numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Romagna – Forlì – Cesena e Rimini e codice fiscale 03226310401, R.E.A. n. RN-283275, iscritta all'Albo Cooperative n. A113185, sezione Cooperative a mutualità prevalente di cui agli artt. 2512 e ss. del c.c., categoria Cooperative di conferimento prodotti agricoli e allevamento, società in stato liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 - terdecies del codice civile, tale nominato in virtù di Decreto del Ministero delle Imprese e del Made in Italy n. 164 del 28 settembre 2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 236 del 9 ottobre 2023, notificato in data 29 settembre 2023 prot. n. 296866.

PREMETTE

- che la società **"SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA"** con sede in Santarcangelo di Romagna (RN), è stata sottoposta alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, disposta con Decreto del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Dipartimento per i servizi interni, finanziari, territoriali e di vigilanza – Direzione Generale servizi di Vigilanza – Divisione IV Liquidazione coatta amministrativa degli Enti Cooperativi) in data 28 settembre 2023 n. 164;

- che con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Direzione Generale servizi di Vigilanza - Divisione VI - Liquidazione coatta amministrativa degli Enti Cooperativi) firmato digitalmente dal Direttore Generale Giulio Mario Donato, è stata autorizzato il primo tentativo di vendita senza incanto, del bene immobile dettagliatamente descritto nella Relazione di accertamento peritale di stima redatta dal Perito agrario Gianluigi Vecchi - incaricato dal Commissario Liquidatore Dott. Giuseppe Bongiovanni - Relazione asseverata con verbale di giuramento avanti al Funzionario Giudiziario Dott. David Caraccio del Tribunale di Ravenna in data 30 maggio 2024, R.G. 2352/2024, Cron. 4208/2024;

- che, in relazione al bene di cui trattasi, è stato inutilmente esperito il primo tentativo di vendita;

- che, nel provvedimento di cui sopra, l'Autorità di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha altresì disposto che in mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta (come risultante da relativo verbale), l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui

sopra, applicando un ribasso di 1/5 (un quinto) rispetto alla base d'asta precedentemente applicata. L'autorizzazione ha efficacia per 24 (ventiquattro) mesi, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare complessivi quattro esperimenti di vendita (comprensivi del primo come sopra autorizzato), nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di **"SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA"** con sede in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Provinciale Sogliano n. 1041, è stata autorizzata la vendita senza incanto, dei seguenti beni immobili:
- capannone ad uso industriale-artigianale, palazzina ad uso uffici e servizi, tutt'ora in stato di abbandono, composto da un unico corpo di fabbrica con sviluppo al piano terra e parzialmente primo oltre a corte esterna pertinenziale e limitrofi terreni, il tutto ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone (FC), Via Ponte Uso n.24.

Il fabbricato in oggetto è censito nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **SOGLIANO AL RUBICONE**, al foglio **29**, mappale:

122, sub. **3**, piano T-1, categoria D/7, R.C. euro 5.587,00;

122, sub. **4**, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5 (sei virgola cinque), superficie catastale totale: mq. 168, superficie totale escluse aree scoperte: mq. 167, R.C. euro 369,27.

L'area coperta e la scoperta cortiliva annessa è censita nel C.T. del Comune di **SOGLIANO AL RUBICONE**, al foglio 29, mappale 122, - E.U. di mq. 17.160 (diciassettemilacentosessanta).

Confini nell'insieme: immobili censiti con i mappali 106, 107, 161, 108 e 154 tutti del foglio 29, salvi altri.

Gli immobili risultano in ditta catastale alla società **"SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA"**.

I terreni, della superficie totale catastale di mq. 18.542 (diciottomilacinquecentoquarantadue), a giacitura collinare, a configurazione irregolare, in stato di abbandono, sono censiti nel Catasto **Terreni** del Comune di **SOGLIANO AL RUBICONE**, al foglio **29**, mappale:

119, di mq. 6.750, semin arbor, classe 3, R.D. Euro 22,66, R.A. Euro 19,17;

120, di mq. 5.900, seminativo, classe 4, R.D. Euro 13,71, R.A. Euro 13,71;

150, di mq. 849, seminativo, classe 4, R.D. Euro 1,97, R.A. Euro 1,97;

161, di mq. 3.793, semin arbor, classe 3, R.D. Euro 12,73, R.A. Euro 10,77;

171, di mq. 1.210, semin arbor, classe 5, R.D. Euro 1,87, R.A. Euro 2,81;

172, di mq. 40, bosco ceduo, classe 1, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01.

Confini, nell'insieme, dei terreni censiti con i mappali 172, 171, 119, 120 e 150: immobili censiti con i mappali 182, 118, 173, 116, 174 e 175 tutti del foglio 29, salvi altri.

Confini del mappale 161: immobili censiti con i mappali 122, 107 e 108 tutti del foglio 29, salvi altri.

Quanto in oggetto è pervenuto alla società **"SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA"**, con sede in Santarcangelo di Romagna, codice fiscale 03226310401, per acquisto fattone dalla **"COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLO-FORESTALE RIMINESE - SOCIETÀ COOPERATIVA"**, con sede in Sogliano al Rubicone con atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Fabbri di Forlì in data 22 luglio 2021, rep. n. 9789/5181, debitamente registrato e trascritto a Forlì il 10 agosto

2021 all'art. 11410.

Alla “COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLO-FORESTALE RIMINESE - SOCIETÀ COOPERATIVA”, con sede in Sogliano al Rubicone quanto in oggetto è pervenuto per acquisto fattone da “S.G.E. DI TANI DANIELE E C. S.N.C.” con atto a rogito del Notaio Paolo Giunchi di Cesena in data 30 dicembre 1994, rep.n. 94913/28890, debitamente registrato e trascritto a Forlì il 14 gennaio 1995 all'art. 494.

Nel ventennio gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale di euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), di cui euro 65.629,84 (sessantacinquemilaseicentoventinove virgola ottantaquattro) per capitale, iscritta a Forlì il 12 settembre 2023 all'art. 2352 a favore di “ONDULATI MARANELLO S.P.A.”, con sede in Istrana (TV), in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 25 luglio 2023, rep.n. 1774/2023.

Il tutto come meglio evidenziato e descritto, anche con riguardo alla consistenza, alle caratteristiche e alla situazione catastale, urbanistica ed edilizia dell'immobile, nella Relazione di accertamento peritale di stima redatta dal Perito agrario Gianluigi Vecchi - incaricato dal Commissario Liquidatore Dott. Giuseppe Bongiovanni – Relazione asseverata con verbale di giuramento avanti al Funzionario Giudiziario Dott. David Caraccio del Tribunale di Ravenna in data 30 maggio 2024, R.G. 2352/2024, Cron. 4208/2024.

Si precisa che dalla predetta Relazione Peritale di Stima, tra l'altro, risulta che:

* con riguardo al capannone ad uso industriale-artigianale, palazzina ad uso uffici e servizi “...le destinazioni edilizie sopra indicate provengono dalla disamina dello stato legittimo desunto dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sogliano, ciò in difformità rispetto alle unità immobiliari censite presso l’Agenzia del Territorio di Forlì, dalle quali si evince la presenza di unità abitativa non corrispondente ai Titoli edilizi rilasciati. In ordine alla consistenza delle entità edilizie in esame, si rileva altresì che parte dell’edificato presente in loco e censito presso l’Agenzia del Territorio di Forlì, risulta di fatto non autorizzato riconducibile quindi ad abuso di tipo volumetrico in ampliamento e di conseguenza non computato nella presente relazione di stima”;

* con riguardo ai terreni “In relazione alla capacità edificatoria dei terreni in oggetto, così come verificato tramite l’Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone, si è riscontrato che “parte” dei terreni ricadono all’interno dell’Ambito produttivo (Art.13.2 del Rue vigente) e presenta allo stato attuale una potenzialità edificatoria produttiva, attuabile in conformità alla presentazione di idoneo titolo edilizio entro i termini disciplinati dalla L.R. 24/2017, presumibilmente entro il 31.12.2024, termine indicativo del redigendo PUG. Oltre a tale termine, con la prevista adozione del PUG (Piano Urbanistico Generale), detta potenzialità, in virtù dei dettami della L.R.24/2017, potrebbe essere diminuita in maniera significativa o soppressa”. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Notaio Giuseppe Romeo di Cervia, con Studio in Ravenna, Via San Vitale n. 11 (tel. 0544/30167) e presso lo Studio del Commissario Liquidatore Dott. Giuseppe Bongiovanni, Via Raul Gardini n. 20 (tel. 0544-37330).

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il compendio sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara dovranno espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo il bene idoneo all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nell'immobile;

- la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi al Notaio Giuseppe Romeo in Ravenna, Via San Vitale n. 11, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro), per consentirne la visione agli interessati;

- la gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni sul Portale Vendite Pubbliche, nonché sul sito internet astegiudiziarie.it, sul sito www.asteavvisi.it e sul sito web www.asteannunci.it, nonché, per almeno una volta, sul quotidiano Il Resto del Carlino edizione locale Forlì;

- per la partecipazione, gli offerenti dovranno formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo, infruttifero, andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari; - le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio Giuseppe Romeo in Ravenna, Via San Vitale n. 11, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;

- nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento)), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;

- della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale;

- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio Giuseppe Romeo che avrà presieduto la gara entro 60 (sessanta) giorni dalla data della stessa e, contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione, dell'acconto spese e del diritto all'acquisto;

- le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente.

Il Commissario Liquidatore della "**SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA in LCA**", con sede in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Provinciale Sogliano n. 1041, Dottor Giuseppe Bongiovanni, **fissa alle ore 15,00 del 17 dicembre 2024** l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto, stabilendo le seguenti condizioni:

1) l'esperimento di vendita senza incanto avrà luogo presso lo studio del Notaio Giuseppe Romeo in Ravenna Via San Vitale n. 11.

2) Il prezzo base della vendita senza incanto è fissato in **Euro 92.000,00 (novantaduemila virgola zero zero)** oltre imposte, oneri di legge e spese di gara, nessuna esclusa.

3) Ogni offerente dovrà depositare in busta chiusa e sigillata, personalmente, o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, **entro le ore 12,00 del 16 dicembre 2024** presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, all'esterno della quale deve essere annotato a cura dell'offerente il numero del lotto e saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora di ricezione:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto**: che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo del Registro delle Imprese (C.C.I.A.A.) dal quale risulti la costituzione della società, o ente e che la/lo stessa/stesso non è sottoposta a procedure concorsuali, unitamente ai poteri conferiti all'offerente, contenente l'indicazione del prezzo e del lotto cui si riferisce e del termine di versamento dello stesso. Saranno ammesse alla gara le offerte superiori o pari al prezzo base e, conformemente a quanto disposto dall'art. 572, comma terzo, c.p.c., le offerte inferiori rispetto al prezzo base purchè in misura non superiore ad un quarto.

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA in LCA**" di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che, in caso di aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo;

c) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA in LCA**" di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di acconto spese, diritti di gara e oneri di trasferimento.

Le spese, compresi onorari, tasse e imposte, di competenza dell'aggiudicatario, complessivamente dovute per la compravendita dell'immobile e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti lo stesso, dovranno essere corrisposte contestualmente al pagamento del saldo del prezzo entro il termine e con le modalità di seguito indicate.

Il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 15,00 il Notaio Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, a deliberare sulle stesse, alla presenza degli offerenti.

Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento)), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c..

Procedendosi all'aggiudicazione ad esito dell'esperimento di vendita, il saldo

prezzo ed i relativi oneri di legge dovranno essere versati, pena la perdita della cauzione, dell'acconto spese e del diritto all'acquisto, contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dal Notaio Giuseppe Romeo di Cervia entro 60 (sessanta) giorni dalla data della stessa.

MODALITA' DI VENDITA

Ritenuta la necessità di determinare le modalità delle offerte di acquisto mediante la vendita senza incanto il Commissario Liquidatore Dr. Giuseppe Bongiovanni stabilisce quanto segue:

VENDITA SENZA INCANTO

1) L'offerente dovrà presentare presso lo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, offerta irrevocabile contenente l'indicazione del prezzo e del lotto a cui si riferisce e del termine del versamento dello stesso.

L'offerta, come sopra indicato, deve essere contenuta in una busta chiusa e consegnata **entro le ore 12,00 del 16 dicembre 2024.**

2) l'Offerta non è efficace:

a) se presentata oltre il termine stabilito;

b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo d'asta;

c) se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

d) se l'offerente non versa l'acconto spese, diritti di gara e oneri di trasferimento pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

3) all'esterno della busta chiusa depositata, l'offerente dovrà indicare il lotto cui si riferisce, mentre il ricevente dovrà annotare il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora della ricezione;

4) le buste verranno aperte presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo in Ravenna, Via San Vitale n. 11, **in data 17 dicembre 2024 alle ore 15,00**, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e, il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

Qualora vi siano più offerte valide si procederà ad una gara al rialzo con offerte minime in aumento al rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base della vendita.

FISSA PER LA VENDITA SENZA INCANTO

ovvero per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella Relazione di accertamento peritale di stima redatta dal Perito Agrario Gianluigi Vecchi in atti (alla quale si fa espresso riferimento) e per l'effettuazione della gara sulle medesime, ricorrendone i presupposti, **l'esperimento di vendita il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 15,00.** presso lo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, stabilisce, altresì le seguenti condizioni di vendita:

1) l'offerta dovrà riportare, oltre all'indicazione del Lotto per il quale è effettuata, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, e in caso di

persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (allegando copia fotostatica del documento di identità, del codice fiscale e del certificato di stato libero o dell'estratto riassunto dell'atto di matrimonio);

2) l'offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di certificato in bollo rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente, l'attuale esistenza della società o ente e che la stessa/lo stesso non è sottoposta/sottoposto a procedure concorsuali, unitamente ai poteri conferiti all'offerente;

3) gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza;

4) l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui i beni vengono posti in vendita;

5) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nonché l'importo complessivamente dovuto per spese, tasse e imposte inerenti la compravendita e la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile, contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dallo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna Via San Vitale n. 11, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della gara;

6) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Ravenna (RA), ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

7) in caso di mancata aggiudicazione, le somme depositate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.

8) Si avverte inoltre che il Notaio esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguenti al rogito notarile, ai sensi degli articoli 182, ultimo comma e 108 ultimo comma, legge fallimentare, a questo riguardo precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Bongiovanni Dr. Giuseppe