



Studio Notarile
Dr. Giuseppe Romeo

Via San Vitale n. 11 - 48121 RAVENNA

QUARTO 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 della 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, sono stati autorizzati il primo, il secondo ed il terzo tentativo di vendita senza incanto, dei beni immobili dettagliatamente descritti 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. Gianluca Bassi del Tribunale di Ravenna in data 15 aprile 2024, R.G. 1478/2024, Cron. 2834/2024;

- che, in relazione ai beni di cui trattasi, sono stati inutilmente esperiti il primo, il secondo ed il terzo 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 dai relativi verbali), l'avvio di ulteriori tentativi di vendita (fino ad un massimo di cinque tentativi),

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 ulteriori due esperimenti di vendita (successivi al primo, al secondo e al terzo come sopra autorizzati), nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati;

- che in data 7 aprile 2025 è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto dei beni immobili siti in Comune di Santarcangelo di Romagna, località Montalbano, Via Sogliano n. 1465 int. 3, di cui alla sopra citata Relazione peritale; il prezzo offerto è stato di euro 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero), pari all'ultimo prezzo base dell'asta andata deserta;

- che il proponente ha già effettuato nei confronti di "SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA IN LCA" il versamento di euro 11.200,00 (undicimiladuecento virgola zero zero) a titolo di deposito cauzionale infruttifero, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nonché il versamento di euro 5.600,00 (cinquemilaseicento virgola zero zero) pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, quale acconto spese, oneri e diritti di gara;

- 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) del 17 aprile 2025 n. 0073114, firmato digitalmente dal Direttore Generale Giulio Mario Donato, è stato autorizzato il quarto esperimento di vendita senza incanto al prezzo base d'asta pari ad euro 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero), corrispondente all'importo offerto nella suddetta proposta irrevocabile - con esclusione della possibilità di presentare offerte inferiori al detto prezzo base - al fine di verificare se sul mercato vi siano altri soggetti interessati all'acquisto dei beni, disposti a formulare proposte migliorative rispetto alla predetta offerta;

- che, nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative, l'Autorità di Vigilanza - con il medesimo provvedimento del 17 aprile 2025 n. 0073114 - ha già autorizzato il Commissario Liquidatore, dr. Giuseppe Bongiovanni, a procedere alla vendita in favore del proponente al prezzo offerto pari ad euro 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero), oltre imposte, spese notarili e di gara;

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:

unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terra oltre corte esterna esclusiva e locale autorimessa al piano prima sottostrada, il tutto facente parte del complesso immobiliare di tipo condominiale (denominato condominio Montalbano), posto in Comune di Santarcangelo di Romagna, località Montalbano, Via Sogliano n. 1465 int. 3.

Dette porzioni sono censite nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **SANTARCANGELO DI ROMAGNA**, al foglio **24**, mappali:

635, sub. **4**, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale totale: mq. 81, superficie totale escluse aree scoperte: mq. 76, R.C. euro 361,52;

635, sub. **25**, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 39, superficie catastale

ASTE GIUDIZIARIE
totale: mq. 44, R.C. euro 96,68.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto sorge su area censita nel C.T. del Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA, al foglio 24, particella 635 – E. U. di mq. 1.865 (milleottocentosessantacinque).

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

Dall'elaborato planimetrico afferente le unità immobiliari oggetto di relazione si evince, tra l'altro, quanto segue:

- il subalterno 38 (passaggio pedonale, ingresso, vano scala) costituisce bene comune non censibile (B.C.N.C.) comune ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-34-35-44;

- il subalterno 42 (rampa scivolo per manovra) costituisce bene comune non censibile (B.C.N.C.) comune ai subalterni 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33;

- il subalterno 43 (corte) costituisce bene comune non censibile (B.C.N.C.) comune ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-44-46-47;

- il subalterno 45 (disimpegno) costituisce bene comune non censibile (B.C.N.C.) comune ai subalterni 18-19-20-21-22-23-24-25-34-35-44.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società "SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Santarcangelo di Romagna, codice fiscale 03226310401, da "SAIGI S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA" con sede in Santarcangelo di Romagna, codice fiscale 00547670406, con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonella Odierna di Cesena, in data 20 maggio 2009, rep.n. 932/695, debitamente registrato e trascritto a Rimini il 3 giugno 2009 all'art. 5934 e alla società "SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA", con sede in Santarcangelo di Romagna, codice fiscale 03226310401, per atto di mutamento della denominazione sociale, a rogito del predetto Notaio Antonella Odierna di Cesena in data 28 luglio 2011, rep. n. 2154/1496, debitamente registrato e trascritto a Rimini il 12 agosto 2011 all'art. 7193.

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

- **ipoteca iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data **29 dicembre 2005 al Reg.Part. 6614** e Reg.Gen. 23094, a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA, SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Modena e a carico di "AZIENDA AGRICOLA SAIGI S.R.L.", con sede in Santarcangelo di Romagna, codice fiscale 00547670406, in virtù di contratto di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del Notaio Stefano Borrelli di Bellaria-Igea Marina in data 23 dicembre 2005, rep.n. 3773/1226, debitamente registrato;

- **ipoteca iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data **3 giugno 2009 al Reg.Part. 1943** e Reg.Gen. 9726, a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA, SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Modena e a carico di "SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Santarcangelo di Romagna, codice fiscale 03226310401, in virtù di contratto di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del Notaio Antonella Odierna di Cesena in data 20 maggio 2009, rep.n. 933/696, debitamente registrato.

Nel ventennio gli immobili non risultano oggetto di ulteriori Trascrizioni Pregiudizievoli e non è garantita la cancellazione della trascrizione delle

domande giudiziali.

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano altresì interessate dalla seguente trascrizione:

- atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Stefano Borrelli di Bellaria-Igea Marina in data 16 dicembre 2005, rep. n. 3711, debitamente registrato e trascritto a Rimini il 20 dicembre 2005 all'art. 11443.

Il tutto come meglio evidenziato e descritto, anche con riguardo alla consistenza, alle caratteristiche e alla situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili, 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. Gianluca Bassi del Tribunale di Ravenna in data 15 aprile 2024, R.G. 1478/2024, Cron. 2834/2024.

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), ovvero 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 i beni idonei 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, irrisconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. Alla parte acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti negli immobili;

- 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, perizia, 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 sui siti internet specializzati www.asteavvisi.it e www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web www.asteannunci.it, nonché, per almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale;

- 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 non trasferibile 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 non trasferibile intestato alla procedura per l'importo pari al 5% (cinque per cento)

del prezzo offerto, quale acconto spese, oneri e diritti di gara posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Entrambi i predetti importi, infruttiferi, andranno restituiti 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 comma 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 120 (centoventi) 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 12,00 del 29 luglio 2025** 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 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero)**, oltre oneri di legge.

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 28 luglio 2025** 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;

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, oneri e diritti di gara.

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

Il giorno 29 luglio 2025 alle ore 12,00 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 comma 1 c.p.c..

Procedendosi all'aggiudicazione ad esito dell'esperimento di vendita, il saldo prezzo dovrà essere versato, pena la perdita della cauzione 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 120 (centoventi) 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 28 luglio 2025**.

2) l'Offerta non è efficace:

a) se presentata oltre il termine stabilito;

b) se è inferiore al prezzo base 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 a "**SAIGI SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

d) se l'offerente non versa l'acconto spese, oneri e diritti di gara pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**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 29 luglio 2025 alle ore 12,00**, 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 [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 degli immobili meglio descritti 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 29 luglio 2025 alle ore 12,00** 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 sui beni immobili, 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 120 (centoventi) 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