

Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa

Decreto Ministero delle Imprese e del Made In Italy del 29/09/2023

SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA

con sede a SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) in via Provinciale Sogliano n. 1041

Commissario Liquidatore: dott. Giuseppe Bongiovanni

Tecnico Incaricato: per.agr.Gianluigi Vecchi

Il Commissario Liquidatore dott. Giuseppe Bongiovanni nella procedura di cui all'epigrafe, in data 30.10.2023, conferiva incarico professionale allo scrivente per. agr. Gianluigi Vecchi, con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77, iscritto al Collegio Dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Romagna con il n.707 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ravenna quale Consulente Tecnico, con l'incarico di *"redigere delle perizie di stima di tutto il compendio mobiliare ed immobiliare di proprietà della società SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, autorizzandolo a poter accedere agli atti riferiti a quest'ultima, presenti presso la Conservatoria ed ogni altro Ente che possa rendersi necessario per l'espletamento dell'incarico conferito"*.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Rimini, agli uffici tecnici competenti) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE





Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.3
- 2.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.4
- 3.0) CONFINI pag.4
- 4.0) PROPRIETA' pag.5
- 5.0) DESCRIZIONE DEI BENI pag.5
- 6.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.6
- 7.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.7
- 8.0) PROVENIENZA pag.9
- 9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI pag.10
- 10.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.10
- 11.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO pag.10

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in unico lotto.

* * *

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto fabbricati

Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

In ditta a : **SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (C.F.03226310401) diritto di proprietà 1/1**

Foglio 24-Particella 635-subalterno 4-Cat.A3-Classe 4-consistenza 4,0 vani-via Sogliano P.T.-Dati di superficie Totale mq.81-Totale escluso aree scoperte mq.76-Rendita catastale €.361,52

Foglio 24-Particella 635-subalterno 25-Cat.C6-Classe 2-consistenza 39 mq-via Sogliano P.S1.-Dati di superficie Totale mq.44-Rendita catastale €.96,68

Il tutto insistente su: Catasto Terreni Fg.24 particella 635 Ente Urbano mq.1.865

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

-Fg.24-particella 635-sub.38-via Sogliano piano S1-T-1-2-BCNC (passaggio pedonale, ingresso, vano scala) ai sub.2-3-4-5-6-7-8-34-35-44;

-Fg.24-particella 635-sub.42-via Sogliano piano S1-T-BCNC (rampa scivolo per manovra) ai sub.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33;

-Fg.24-particella 635-sub.43-via Sogliano piano S1-T-BCNC (corte) ai sub.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;

-Fg.24-particella 635-sub.45-via Sogliano piano S1-T-BCNC (disimpegno) ai sub.18-19-20-21-22-23-24-25-34-35-44.

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

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

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa mq 74,60 per l'abitazione piano terra, circa mq.4,95 loggia p.t., corte esclusiva di circa mq.40,95 e autorimessa al P.S1 di circa mq.44,30.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, sarà computata per 1/1 l'abitazione, la loggia per ¼, la corte esclusiva per 1/10 e l'autorimessa per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT (vani principali e accessori diretti)	=> mq 74,60
-Loggia PT (mq.4,95x1/4)	=> mq 1,24
-Corte esclusiva PT (mq.40,95x1/10)	=> mq 4,10
-Garage PS1 (mq.44,30x1/2)	=> mq 22,15

Per superficie complessiva pari a mq.102,09, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

3.0) CONFINI

I beni in oggetto confinano con ragioni

4.0) PROPRIETA'

SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (C.F.03226310401) diritto di proprietà 1/1

5.0) DESCRIZIONE DEI BENI

Intera proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terra oltre corte esterna esclusiva e locale Autorimessa al piano primo sottostrada, il tutto facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale (=condominio denominato Montalbano) posto in Comune di Santarcangelo di Romagna, Località Montalbano, Via Sogliano n. 1465.

Lo stabile, edificato primi 2000, si presenta nel suo complesso di ordinarie caratteristiche costruttive, recante stato conservativo e di finitura, buono.

L'unità abitativa risulta accessibile dalla pubblica via tramite area di uso pubblico identificata dalla particella 636 di proprietà del Comune, oltre ingresso e vano scala condominiali.

Le principali caratteristiche di finitura risultano le seguenti

I paramenti murari interni risultano civilmente intonacati e tinteggiati in prevalenza in colore chiaro.

La pavimentazione è in materiale ceramico per quanto riguarda zona giorno e locale igienico, come pure il rivestimento alle pareti di zona cottura e servizio igienico, anche se di differente formato e tonalità cromatica rispetto al vano interessato.

Nella zona notte e disimpegno la pavimentazione risulta in parquet ligneo.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica colore chiaro; internamente risultano apposti telai lignei trattati a smalto colore e dotati di vetro camera.

Le porte interne sono del tipo ligneo tamburato recanti finitura mediante laccatura colore chiaro; il portoncino di ingresso è di sicurezza con serratura a doppia mappa.

La corte pertinenziale posta in fregio all'unità abitativa risulta in parte a verde e in parte pavimentata in materiale ceramico; tale area, di uso esclusivo, risulta delimitata in loco mediante muretti o recinzione in elementi metallici.

La loggia prospiciente una delle due camere da letto presenta pavimentazione in gres.

Le utenze (luce, acqua, gas) risultano indipendenti come da dichiarazione fornita dalla proprietà.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale ubicata in nicchia nella loggia di cui sopra ed elementi radianti in metallo verniciato colore chiaro.

La conformità degli impianti tutti è da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

Il locale Autorimessa, ubicato al piano primo sottostrada dello stabile, presenta accesso pedonale interno da corridoio comune e accesso carrabile tramite rampa custodita da cancello automatizzato e corsello comune esterno.

Internamente, i paramenti murari risultano intonacati e tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione è in piastrelle di gres.

Il portone di accesso carrabile risulta del tipo basculante con telaio in lamiera zincata e pannellatura sandwich. L'apertura è manuale.

La porta pedonale di comunicazione al corridoio interno allo stabile è in lamiera zincata.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

6.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa mq 74,60 per l'abitazione piano terra, circa mq.4,95 loggia p.t., corte esclusiva di circa mq.40,95 e autorimessa al P.S1 di circa mq.44,30.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, sarà computata per 1/1 l'abitazione, la loggia per 1/4, la corte esclusiva per 1/10 e l'autorimessa per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT (vani principali e accessori diretti)	=> mq 74,60
- Loggia PT (mq.4,95x1/4)	=> mq 1,24
- Corte esclusiva PT (mq.40,95x1/10)	=> mq 4,10

-Garage PS1 (mq.44,30x1/2)

=> mq 22,15

Per superficie complessiva pari a **mq.102,09**, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

7.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Santarcangelo di Romagna in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- o Permesso di Costruire PG 24975/140/PC/2003, n. 86 del 21/12/2005 relativo a progetto di costruzione di nuovo fabbricato a destinazione residenziale richiedente Azienda Agricola SAIGI S.r.l.;
- o Denuncia di Inizio Attività PG 22289/2008, pratica n. 313/2008 per Variante al PDC 86/2005;
- o Comunicazione di Fine lavori PG 14313 del 27/06/2009 con dichiarazione del tecnico di allegata richiesta di Agibilità N.Pratica 51/CC/2009

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Santarcangelo di Romagna) dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto autorizzato, tenuto conto che gli elaborati grafici risultano di scarsa qualità e quindi le misurazioni definibili perlopiù dal confronto grafico e non metrico, si riscontra una sostanziale congruenza fatto salvo le differenze, che si vanno in via indicativa e non esaustiva di seguito a descrivere:

- lieve traslazione delle bucatore di facciata dei locali Soggiorno, Camera e Bagno;
- Sensibile differenza nella larghezza del locale Autorimessa per avvenuta diminuzione dello spessore del paramento murario (da misurazione grafica progetto L=370 cm => rilevato L=385 cm.);
- Lieve differenza nell'altezza della porta pedonale del locale Autorimessa di accesso al corridoio comune (da progetto H=210 cm => rilevato H=198 cm.).

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con

proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), **l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni**, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi**.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la facoltà di rimessa in pristino, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle obbligazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

In ultimo, si specifica che per le difformità sopra descritte la planimetria catastale del locale

Autorimessa non risulta correttamente rappresentata.



8.0) PROVENIENZA (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 02.04.2024)

Il bene di pertinenza della procedura è pervenuto all'attuale proprietario come segue:

-Art.7193 del 12.08.2011-Atto notarile pubblico del 28.07.2011 Nr.Rep.2154/1496-atto tra vivi-
mutamento di denominazione o ragione sociale a favore SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA
AGRICOLA (relativamente all'unita' negoziale n.1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1)
contro SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA (relativamente all'unita' negoziale n.1 per il diritto di
proprieta' per la quota di 1/1)

-Art.5934 del 03.06.2009-Atto notarile pubblico del 20.05.2009 Nr.Rep.932/695-atto tra vivi-
compravendita a favore SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA (relativamente all'unita'
negoziale n.1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1) contro SAIGI S.R.L.
SOCIETA' AGRICOLA (relativamente all'unita' negoziale n.1 per il diritto di proprieta' per la
quota di 1/1)

-Art.725 del 29.01.2008-Atto notarile pubblico del 22.01.2008 Nr.Rep.287/229-atto tra vivi-
mutamento di denominazione o ragione sociale a favore SAIGI S.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA
AGRICOLA (relativamente all'unita' negoziale n.1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1)
contro AZIENDA AGRICOLA SAIGI S.R.L. (relativamente all'unita' negoziale n.1 per il diritto di
proprieta' per la quota di 1/1)

-Art.4427 del 12.05.2003-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.04.2003
Nr.Rep.113449/13171-atto tra vivi-compravendita a favore AZIENDA AGRICOLA SAIGI S.R.L.
(relativamente all'unita' negoziale n.1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1) contro
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (relativamente all'unita' negoziale n.1 per il
diritto di proprieta' per la quota di 1/1)

9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 02.04.2024)

-Art.11443 del 20.12.2005-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.12.2005 Nr.Rep.3711-atto tra vivi-Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro AZIENDA AGRICOLA SAIGI S.R.L. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

10.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 02.04.2024)

Sull' immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

-Art.1943 del 03.06.2009-Atto Notarile pubblico del 20.05.2009 Nr.Rep.933/696-Ipoteca Volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro SAIGI SOCIETA' COOPERATIVA (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

-Art.6614 del 29.12.2005-Atto Notarile pubblico del 23.12.2005 Nr.Rep.3773/1226-Ipoteca Volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro AZIENDA AGRICOLA SAIGI S.R.L. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

11.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), della necessità di una

regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa, come segue:

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

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa mq 74,60 per l'abitazione piano terra, circa mq.4,95 loggia p.t., corte esclusiva di circa mq.40,95 e autorimessa al P.S1 di circa mq.44,30.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, sarà computata per 1/1 l'abitazione, la loggia per 1/4, la corte esclusiva per 1/10 e l'autorimessa per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- | | |
|---|-------------|
| - Abitazione PT (vani principali e accessori diretti) | => mq 74,60 |
| -Loggia PT (mq.4,95x1/4) | => mq 1,24 |
| -Corte esclusiva PT (mq.40,95x1/10) | => mq 4,10 |
| -Garage PS1 (mq.44,30x1/2) | => mq 22,15 |

Per superficie complessiva pari a **mq.102,09**, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

VALORE INTERO BENE	€.	195.000,00
--------------------	----	------------

A cui detrarremo:

Il sottoscritto, in merito alla regolarizzazione delle difformità sopra indicate ovvero per l'espletamento delle pratiche di sanatoria presso gli Enti di competenza e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, provvederà ad un deprezzamento nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale del bene come segue:

Valore piena proprietà	€.195.000,00x	(-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento)=	<u>€.175.000,00 (=€.centosettantacinquemila/00)</u>
------------------------	---------------	---	--

II CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1) Rilievi fotografici
- 2) Visure catastali+estratto di mappa
- 3) Elaborato planimetrico+Planimetrie catastali
- 4) Visure Conservatoria dei registri immobiliari Rimini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 12

ASTE
GIUDIZIARIE®