GIFINALE IMMOBILIARE SOCIETA' COOPERATIVA

SEDE LCA IN FERRARA (FE)

Via DE PISIS, 43

in liquidazione coatta amministrativa

(D.M. 157/2020)

*** * * * * ***

Il Commissario Liquidatore, previa autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy,

avverte

che il giorno martedì **8 luglio dell'anno 2025**, alle ore 10,00 presso la sede della Società S.E.E.D. Società Estense Elaborazione Dati S.r.l., Via Ugo Tognazzi n. 1/B in Ferrara (FE), sarà posto in vendita il **LOTTO UNICO**, composto da n. 14 (quattordici) terreni edificabili, per la quota di 1/1 della piena proprietà di GIFINALE IMMOBILIARE SOC. COOP. in liquidazione coatta amministrativa, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), località Roncaglio, via Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Il LOTTO UNICO, meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Michele Cervellati, dallo stesso asseverata in data 28 Dicembre 2021, e successivamente integrata in

data 8 novembre 2024, e depositata in copia presso lo studio del Commissario Liquidatore Dott. Francesco Pietrogrande, Via Filippo De Pisis n. 43 in Ferrara (FE), Tel. 335 5727283, cui si rimanda per completezza di informazione e qui integralmente richiamata, per quanto infra non descritto, è così composto:

- **A)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 7", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 596, semin arbor, classe 2, cons. mq 810; - **B)**: terreno edificabile in Via Teofilo Calcagnini, denominato nel PUA come "Lotto 15", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 603, semin arbor, classe 2, cons. mq 801; - **C)**: terreno edificabile in Via Teofilo Calcagnini, denominato nel PUA come "Lotto 19", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 606, semin arbor, classe 2, cons. mq 1.462; - **D)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 21", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 608, semin arbor, classe 2, cons. mq 801; - **E)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 17", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al

foglio 19, mapp. 605, semin arbor, classe 2, cons. mq 1.333; - **F)**: terreno edificabile in Via Dante Alighieri, denominato nel PUA come "Lotto 40", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 579, semin arbor, classe 2, cons. mq 1.878; - **G)**: terreno edificabile in Via Dante Alighieri, denominato nel PUA come "Lotto 39", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 580, semin arbor, classe 2, cons. mq 1.884; - **H)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 37", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 617, semin arbor, classe 2, cons. mq 803; - **I)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 38", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 618, semin arbor, classe 2, cons. mq 803; - **L)**: terreno edificabile in Via Don Pacifico Vellani, denominato nel PUA come "Lotto 31", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 619, semin arbor, classe 2, cons. mq 836; - **M)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 33", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 621, semin arbor, classe 2, cons. mq 940; - **N)**: terreno

edificabile in Via Don Pacifico Vellani, denominato nel PUA come "Lotto 32", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 620, semin arbor, classe 2, cons. mq 987; - **O)**: terreno edificabile in Via Don Pacifico Vellani, denominato nel PUA come "Lotto 26", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 612, semin arbor, classe 2, cons. mq 827; - **P)**: terreno edificabile in Via Luigi Emore Gilli, denominato nel PUA come "Lotto 30", censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago al foglio 19, mapp. 731, semin arbor, classe 2, cons. mq 1.001.

Con riferimento alla edificabilità dei suddetti terreni, si fa espresso rinvio a quanto indicato nell'integrazione di perizia del 8/10/2024.

LOTTO UNICO: Valore di perizia: € 1.556.100,00 (Eurounmilionecinquecentocinquantaseimilacento).

LOTTO UNICO: Prezzo minimo da offrire: €1.245.000,00 (Euro un milione e duecentoquarantacinquemila/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e trasferimento.

E' espressamente esclusa la previsione di cui all'art. 572 – comma 3 – c.p.c.

Modalità e condizioni

Per le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita (raccolta delle offerte, aggiudicazione provvisoria, con o senza gara, come meglio *infra* precisato) lo scrivente Commissario Liquidatore ha delegato la Società S.E.E.D. Società Estense Elaborazione Dati S.r.l., con sede in Via Ugo Tognazzi n. 1/B in Ferrara (FE), presso la quale saranno depositati bando, perizia, elaborati per consentirne la visione agli interessati.

Alla successiva aggiudicazione definitiva tramite atto pubblico di trasferimento, che si avrà al momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio ed alla stipulazione dell'atto di vendita, conseguente l'aggiudicazione definitiva, il sottoscritto ha delegato il Notaio Carlo Curatola, con studio in Largo Castello n. 28 in Ferrara (FE).

Si precisa che saranno considerate valide e quindi accettate solo offerte irrevocabili relative all'acquisto del LOTTO UNICO, composto da n. 14 terreni edificabili; saranno considerate da non sottoporsi ad alcuna procedura competitiva, e quindi non accettate, offerte relative alle singole unità come meglio individuate *infra*.

Coloro che sono interessati all'acquisto dovranno far pervenire presso la sede della suindicata Società, Via Ugo Tognazzi n. 1/B in Ferrara (FE), entro le ore **12,00 del giorno 7 luglio 2025**, una busta chiusa[1] contenente al suo interno:

a) istanza di partecipazione alla gara d'asta e con indicazione specifica del Lotto unitamente all'offerta irrevocabile di acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e dell'impegno al versamento del saldo in occasione della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, fissata presso il Notaio suindicato, entro 60 giorni dalla data di svolgimento della gara, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

   Le offerte irrevocabili devono essere sottoscritte dal soggetto interessato o dal mandatario munito di procura speciale o dal procuratore legale ai sensi dell'articolo 579 C.P.C.; chi fa istanza a nome di una Società dovrà allegare all'istanza il certificato del Registro delle Imprese rilasciato dalla

[1] Se inviata mezzo posta, **la busta chiusa contenente l'offerta** dovrà essere all'interno di una ulteriore busta necessaria per la spedizione.

competente C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della Società, nonché la vigenza della carica ed i relativi poteri spettanti ai rappresentanti, oltre alla documentazione in copia delle eventuali deliberazioni degli organi sociali in ordine al conferimento e/o integrazione dei poteri spettanti al legale rappresentante.

Le offerte dovranno altresì contenere:

1) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica dell'offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale, delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). All'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge, se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare

di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà altresì essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa;

2) se SOCIETA' O ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;

b) assegno circolare intestato a "GIFINALE IMMOBILIARE SOCIETA' COOPERATIVA in L.C.A.", recante 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; nel caso in cui l'offerente non sia l'aggiudicatario verrà immediatamente restituito;

c) assegno circolare intestato a "GIFINALE IMMOBILIARE SOCIETA' COOPERATIVA in L.C.A.", recante una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara;

d) dichiarazione di aver preso compiuta visione dell'avviso di vendita in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati e accettazione dello stesso;

e) l'espressa dichiarazione di conoscere ed accettare che i beni verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, ogni eccezione rimossa, 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, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia.

L'offerta presentata è irrevocabile ed incondizionata. L'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita fissata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata o la più alta per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

L'esame preliminare e propedeutico delle offerte verrà eseguito nella data e nell'ora indicata nel presente bando e nell'avviso di vendita pubblicato come sopra. In caso di un'unica offerta valida, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di

offerte valide pervenute nei termini di cui sopra, si procederà preliminarmente ad una gara al rialzo sull'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori al 5% (cinque per cento). I cespiti saranno provvisoriamente aggiudicati al miglior offerente risultante dalla gara, fatto salvo quanto previsto dall'art. 573 c.p.c.

All'offerente che non diviene aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara; se invece diviene aggiudicatario, la stessa verrà imputata in conto prezzo di aggiudicazione.

Della procedura dovrà essere redatto apposito verbale.

Si precisa inoltre che:

- le offerte dovranno essere presentate rigorosamente in busta chiusa;
- la gara sarà valida anche con un solo partecipante;
- le offerte non saranno ritenute efficaci se non sono almeno pari al prezzo minimo da offrire indicato *infra*;
- non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- nel caso in cui si farà luogo alla gara d’asta, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, i beni saranno aggiudicati all'ultimo offerente, in base alla sua migliore offerta, con proclamazione immediata;
- l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo alla Liquidatela, detratto l'importo della cauzione, entro il termine perentorio massimo sopra specificato nel presente bando ed indicato nell’offerta;
- rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri notarili relativi al verbale di aggiudicazione e/o di gara, nonché quelli inerenti la stipulazione dell'atto di trasferimento, comprensivi delle imposte e tasse conseguenti al regime fiscale del trasferimento medesimo, delle spese accessorie, nonché dei diritti di gara pari al 5% (cinque per cento) del prezzo definitivo di aggiudicazione del bene, nonché degli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche, somme che saranno quantificate al vincitore a cura del Notaio.

All’acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all’asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

Si precisa che eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti gli immobili verranno cancellate, successivamente al pagamento del saldo prezzo, ai sensi della Legge 17 luglio 1975 n.400 e quindi ad opera del Ministero competente, su richiesta del Liquidatore e sentito il Comitato di Sorveglianza, il tutto a cura del predetto Notaio Carlo Curatola ed a spese dell'aggiudicatario.

All'atto di trasferimento sarà convenuta l'esclusione di ogni garanzia per vizi occulti o palesi afferenti i beni alienati, precisandosi che i beni stessi verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico ed edilizio in cui si trovavano al momento dell'asta, ogni eccezione rimossa. Si specifica che, al momento dell'aggiudicazione definitiva, l'immobile sarà reso libero da cose e persone.

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, la Procedura di liquidazione assumerà l'obbligo di effettuare tutte le menzioni e le allegazioni che dovessero essere necessarie ai fini della validità dell'atto traslativo, ma non assumerà nessuna garanzia nei confronti della parte acquirente in ordine alla conformità degli immobili alienati rispetto ai progetti

approvati o presentati in Comune; l'aggiudicatario dovrà altresì esonerare la Liquidatela dall'obbligo di consegnargli il certificato di agibilità degli immobili, qualora questo non fosse stato ancora rilasciato dalla competente Autorità comunale, ovvero qualora anche detto certificato non fosse mai stato rilasciato per qualunque motivo, assumendo lo stesso aggiudicatario in tal caso l'onere di ottenerne a sue spese il rilascio dal Comune. Con riferimento alle norme di sicurezza degli impianti installati negli immobili alienati, ai sensi del D.M. n. 37/2008, la Procedura resta altresì esonerata dall'obbligo di garantire la conformità degli impianti medesimi alla vigente normativa interna di sicurezza e di consegnare le relative certificazioni alla Parte acquirente, fatta eccezione per la documentazione già in suo possesso.

Per ogni informazione e per presa visione della perizia e relativi elaborati, rivolgersi al Commissario Liquidatore Dott. Francesco Pietrogrande, con studio in Via De Pisis n. 43 in Ferrara (FE), cell. 335-5727283, mail lcagifinale@studiopietrogrande.net, ed anche al delegato alla vendita, Società S.E.E.D. Società Estense Elaborazione Dati S.r.l., al 0532 – 77 37 36.

Ferrara, lì 12 maggio 2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. Francesco Pietrogrande