

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 **26 marzo 2026**, alle ore 11,30 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), saranno posti in vendita n. 5 appartamenti e n. 1 autorimessa, siti in Comune di Castelnovo Né Monti (RE), località Felina, Via Giuseppe Mazzini, come individuati in perizia del Geom. Michele Cervellati, del 14/12/2021, così costituiti:

Lotto 1: quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, due cantine al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini.

Stato del possesso: occupato senza titolo.

Valore di stima: € 79.100,00

Prezzo minimo da offrire: € 63.280,00 (EURO sessantatremiladuecentottanta,00)

Lotto 2: quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n..

Stato del possesso: libero¹.

Valore di stima: € 54.800,00

Prezzo minimo da offrire: € 43.840,00 (EURO quarantatremilaottocentoquaranta,00)

Lotto 3: quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n..

Stato del possesso: libero.

Valore di stima: € 79.800,00

Prezzo minimo da offrire: € 63.840,00 (EURO sessantatremilaottocentoquaranta,00)

¹ All'epoca della redazione della perizia risultava occupato senza titolo.

Lotto 4: quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini.

Stato del possesso: libero.

Valore di stima: € 80.900,00

Prezzo minimo da offrire: € 64.720,00 (EURO sessantaquattromilasettecentoventi,00)

Lotto 5: quota di 1/1 piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini.

Stato del possesso: libero.

Valore di stima: € 82.300,00

Prezzo minimo da offrire: € 65.840,00 (EURO sessantacinquemilaottocentoquaranta,00)

Lotto 6: quota di 1/1 piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini.

Stato del possesso: libero.

Valore di stima: € 5.900,00

**Prezzo minimo da offrire: € 4.720,00 (EURO
quattromilasettecentoventi,00)**

Il tutto 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).

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 25 marzo 2026**, una busta chiusa² 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

² Se inviata mezzo posta, **la busta chiusa contenente l'offerta** dovrà essere all'interno di una ulteriore busta necessaria per la spedizione.

una Società dovrà allegare all'istanza il certificato del Registro delle Imprese rilasciato dalla 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 "LIQUID. COATTA AMM. GIFINALE IMMOBILIARE S.C.", 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 2 Febbraio 2026

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. Francesco Pietrogrande

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Pietrogrande". The signature is written in a cursive style with some flourishes.