

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 18 giugno dell'anno 2026, 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), Tel. 348-8017331, saranno posti in vendita i seguenti n. 20 lotti, per la quota di 1/1 della piena proprietà di GIFINALE IMMOBILIARE SOC. COOP. in liquidazione coatta amministrativa, il tutto sito in Comune di Reggio Emilia (RE), Largo Marco Gerra c.n. 2 e c.n. 3.

I suddetti lotti, meglio descritti nella relazione peritale del Geom. Michele Cervellati, dallo stesso asseverata in data 27 Dicembre 2021 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, sono così identificati:

- **LOTTO 1)**: deposito al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 260, sub. 40, cat. C/2, classe 5, cons. mq 7, rendita € 20,97.

Valore di perizia: € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 1.728,00 (Euro millesettecentoventotto/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 2)**: deposito al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 260, sub. 6, cat. C/2, classe 5, cons. mq 169, rendita € 506,23.

Valore di perizia: € 54.600,00 (Euro cinquantaquattromilaseicento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 34.944,00 (Euro trentaquattromilanovecentoquarantaquattro/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 3)**: deposito al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 260, sub. 38, cat. C/2, classe 5, cons. mq 11, rendita € 32,95.

Valore di perizia: € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.304,00 (Euro

duemilatrecentoquattro/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 4)**: deposito al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 260, sub. 50, cat. C/2, classe 6, cons. mq 60, rendita € 210,71.

Valore di perizia: € 18.900,00 (Euro diciottomilanovecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 12.096,00 (Euro dodicimilanovantasei/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 9)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 41, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.880,00 (Euro duemilaottocentottanta/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 12)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 29, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (Euro
quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro
duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese
notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 13):** posto auto coperto al piano interrato in Largo
Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del
Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 28,
cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.500,00 (Euro
quattromilacinquecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.880,00 (Euro
duemilaottocentottanta/00), oltre oneri fiscali, spese
notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 14):** posto auto coperto al piano interrato in Largo
Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del
Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 27,
cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.500,00 (Euro
quattromilacinquecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.880,00 (Euro
duemilaottocentottanta/00), oltre oneri fiscali, spese
notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 15):** posto auto coperto al piano interrato in Largo

Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 26, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 16):** posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 23, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.880,00 (Euro duemilaottocentottanta/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 17):** posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 22, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 19)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 48, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 20)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 47, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 25)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 11, cat. C/6, classe 2, cons. mq 12, rendita € 26,03.

Valore di perizia: € 4.300,00 (quattromilatrecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.752,00 (duemilasettecentocinquantadue/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 28)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 8, cat. C/6, classe 2, cons. mq 15, rendita € 32,54.

Valore di perizia: € 5.200,00 (cinquemiladuecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 3.328,00, (tremilatrecentoventotto/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 29)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 59, cat. C/6, classe 2, cons. mq 15, rendita € 32,54.

Valore di perizia: € 5.300,00 (cinquemilatrecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 3.392,00 (tremilatrecentonovantadue/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 30)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 60, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 33)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 55, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.816,00 (Euro duemilaottocentosedici/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 34)**: posto auto coperto al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 306, sub. 56, cat. C/6, classe 2, cons. mq 13, rendita € 28,20.

Valore di perizia: € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 2.880,00 (Euro duemilaottocentottanta/00), oltre oneri fiscali, spese notarili, di gara e di trasferimento.

- **LOTTO 35)**: deposito al piano interrato in Largo Marco Gerra c.n. 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mapp. 262, sub. 95, cat. C/2, classe 5, cons. mq 83, rendita € 248,62.

Valore di perizia: € 26.400,00
(ventiseimilaquattrocento/00).

Prezzo minimo da offrire: € 16.896,00 (sedicimilaottocentonovantasei/00), oltre oneri fiscali,

spese notarili, di gara e di trasferimento.

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, che si avrà al momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio, e 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), Tel. 0532-206287.

Coloro che sono interessati all'acquisto dovranno far pervenire presso la sede della suindicata Società, in Via Ugo Tognazzi n. 1/B in Ferrara (FE), entro le ore **12,00 del giorno 17 giugno dell'anno 2026**, una busta chiusa 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 del termine di versamento dello stesso (termine che non potrà superare, dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto, i 60 giorni).

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 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 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'avviso di vendita dovrà essere pubblicato, prima della gara, per almeno 45 (quarantacinque) giorni su un sito web specializzato, nonché, almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia.

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 per ciascun lotto;

- le offerte non saranno ritenute efficaci se non sono almeno pari al prezzo minimo indicato *ut supra*;

- 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 indicato nell'offerta medesima;

- 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, i diritti di gara pari al 5% (cinque per cento) del prezzo definitivo

di aggiudicazione del bene, nonché gli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche, somme che saranno quantificate al vincitore a cura del Notaio.

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 ai 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.

Qualora fosse necessario produrre le Attestazioni di Certificazione Energetica degli immobili oggetto di trasferimento, le spese relative alla produzione di tali certificati saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 43

in Ferrara, mail lcagifinale@studiopietrogrande.net, cell.
335-5727283.

Ferrara, lì 20 aprile 2026

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. Francesco Pietrogrande

A handwritten signature in black ink, reading "Francesco Pietrogrande". The signature is written in a cursive, flowing style with some loops and flourishes.