



Avviso d'asta telematica

Dal 26 gennaio 2026 ore 10:30

Al 30 gennaio 2026 ore 10:30

LIQUIDAZIONE VOLONTARIA n. 04/2023

Il dott. Diego Cavaliere, nella sua qualità di liquidatore della società Claren Immobiliare S.r.l. in Liquidazione, comunica la vendita di cui al presente avviso, disposta in modalità esclusivamente telematica attraverso il portale www.aste33.com, nei termini seguenti:

data inizio – 26 gennaio 2026 alle ore 10:30

data chiusura – 30 gennaio 2026 alle ore 10:30.

Lotto n. 01 – CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA DEL "CENTRO COMMERCIALE LIGABUE" – GUALTIERI (RE)

Prezzo Base di Vendita: Euro 1.000.000,00 (Euro un milione/00) con rilancio minimo pari ad Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) in caso di gara informale.

Lotto: Cessione di ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività del Centro Commerciale denominato "LIGABUE", costituito da fabbricato a tre livelli, di cui due fuori terra e varie pertinenze, relative licenze e beni mobili

Ubicazione: Gualtieri (RE) in via Giacomo Matteotti civico 1

Superficie Commerciale: per complessivi mq. 9.065,00 circa

Prezzo Base di Vendita: Euro 1.000.000,00 (Euro un milione/00)

Stato dell'azienda: Il Centro Commerciale è operativo

Trattasi di cessione di ramo azienda avente ad oggetto lo svolgimento di attività commerciale presso il Centro Commerciale denominato "Centro Commerciale Ligabue", costituito esclusivamente dai seguenti beni, elementi e rapporti in essere:

A) bene immobile

Trattasi di unico edificio di circa mq. 9.065,00 sviluppato a tre livelli di cui due fuori terra. Al piano terra sono presenti 29 (ventinove) unità commerciali (4 in corso di modifica) di varie metrature e al piano primo numero 01 (una) unità commerciale, cinema multisala, per un totale di 30 (trenta) unità commerciali. Il tutto è comprensivo di posti auto coperti siti al piano seminterrato del complesso e vari posti auto esterni adiacenti al parco commerciale – Si evidenzia che ogni unità commerciale è dotata di impianti di riscaldamento e raffrescamento autonomi. Identificativo Catastale: N.C.E.U. - Comune di Gualtieri (RE), via Giacomo Matteotti, via Prati, Strada Statale – Foglio 19 – Mn. 1165 – vari sub. 8-10-11-14-15-19-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38(autorimessa)-39-41-45-47-48-49-50-51-52-53-54 e 55) – Si precisa che l'ipermercato adiacente al complesso non è oggetto di vendita, in quanto di proprietà di terzi soggetti;

B) contratti e affitti di ramo di azienda

Alla data odierna sono in essere numero 15 (quindici) contratti attivi di cui numero 14 (quattordici) sotto forma di contratti di locazione e numero 01 (uno) sotto forma di contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulati con diverse società, con differenti scadenze contrattuali. L'importo complessivo annuo dei canoni di locazione e di affitto a regime è pari a circa Euro 560.000,00 (Euro cinquecento sessanta mila/00) mentre

nell'anno 2025, alla data del 31.10.2025, è pari a circa Euro 372.000,00 (Euro trecento settanta due mila/00) in ragione del fatto che la società affittuaria del ramo d'azienda presso il quale viene svolta attività di multisala cinematografica, dal 2024 non provvede nel pagamento dei canoni di affitto.

C) beni mobili

Beni strumentali all'esercizio dell'attività: impianti e macchinari, mobili e arredi, macchine d'ufficio elettroniche e attrezzatura specifica, etc. come da distinta - Valore netto contabile al 31.12.2024 - Euro 31.240,00;

D) autorizzazioni, licenze, permessi ed ogni altro provvedimento amministrativo necessario al fine dello svolgimento dell'attività del ramo d'azienda

Con delibere della Conferenza di Servizi, rispettivamente assunte in sede decisoria in data 8 giugno 2008, emanate ai sensi degli articoli 23 e 25 del Decreto Legislativo 112/98, è stata autorizzata la realizzazione del Centro Commerciale su una superficie di vendita complessiva di mq. 11.800 di cui mq. 3.350 per il settore alimentare e mq. 8.450 per il settore non alimentare;

E) il ramo d'azienda non include crediti, debiti, contratti passivi e rapporti di lavoro dipendente e quanto non espressamente sopra indicato. Si precisa che prima del rogito notarile di compravendita la cedente: (i) cesserà a propria cura e spese tutti i contratti passivi relativi al ramo d'azienda, fatto salvo che l'aggiudicatario non manifesti l'interesse alla prosecuzione di alcuni di essi e fatta salva la voltura delle utenze necessarie al mantenimento in funzionamento del Centro Commerciale, (ii) fornirà il certificato previsto dall'articolo 14, comma 3, del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, rilasciato dagli uffici dell'amministrazione finanziaria e dagli enti preposti all'accertamento dei tributi di loro competenza. Si precisa, inoltre, che la cedente non ha mai impiegato personale dipendente;

F) l'acquirente potrà entrare in possesso dei beni aziendali dal momento in cui verrà stipulato l'atto definitivo di cessione a rogito di Notaio;

G) il Centro commerciale si trova in una zona urbanizzata posta nelle vicinanze dell'uscita della Strada Provinciale SP62 R VAR - Strada Cispadana;

H) l'IMU annuale del complesso immobiliare è di circa Euro 50.000,00 (Euro cinquanta mila/00).



Per ogni ulteriore notizia riguardante il Lotto oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima immobiliare redatta dall'ing. Andrea Nicoletti del 24 maggio 2022, consultabile nel sito Internet www.aste33.com

CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA

Per tutta la documentazione sopra descritta tra cui contratti di locazione, contratti di affitto di ramo d'azienda, licenze, contratti vari, libri cespiti, etc. si rinvia a quanto meglio descritto nella documentazione costituente la data room virtuale, consultabile, previa richiesta scritta (info@aste33.com e aste33@pec.it) e sottoscrizione di impegno di riservatezza da parte del richiedente.

In caso di pluralità di offerenti, si svolgerà una gara informale pubblica a rialzo, con rilanci minimi (nella misura sopra indicata) sulla base dell'offerta più alta ricevuta.

Il trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato avverrà, previo del pagamento del prezzo di vendita nei termini infra indicati, tramite atto notarile a rogito di Notaio del distretto di Padova (PD) scelto dalla società cedente che dovrà essere stipulato entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; tutte le spese dirette e indirette, ivi comprese le imposte indirette relative conseguenti alla vendita, le spese notarili, le commissioni d'asta da versare ad Aste 33 S.r.l. secondo istruzioni comunicate all'aggiudicatario (pari al 1,8% oltre IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione), eventuali sistemazioni catastali necessarie per dare seguito all'atto di trasferimento saranno a carico esclusivo dell'acquirente.

L'aggiudicatario avrà facoltà di far acquistare il ramo d'azienda da una società di leasing, purché (i) di tale intenzione sia data notizia nell'Offerta Irrevocabile d'Acquisto e (ii) l'aggiudicatario medesimo sia l'utilizzatore del contratto di leasing.

La vendita, oltre che dalle presenti condizioni particolari, si svolgerà nel rispetto delle "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di vendita privatistica" qui di seguito riportate ed in quanto compatibili.

Ogni partecipante può chiedere alla casa d'aste "ASTE 33" di visionare anticipatamente e gratuitamente i beni oggetto di vendita che saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come "visti e piaciuti".

Per maggiori informazioni concernenti il presente Avviso d'asta, rivolgersi alla casa d'aste ASTE 33 S.r.l. (tel. 0422.693028 – fax 0422.316032) e nel sito internet www.aste33.com.

Gli appuntamenti per visione saranno evasi previa compilazione dell'apposito form "prenota una visita" all'interno del sito internet o tramite richiesta scritta a mezzo e-mail: info@aste33.com.



CONDIZIONI GENERALI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA TELEMATICA

DISPOSTA NELL'AMBITO DI VENDITA PRIVATISTICA

1. PREVISIONI GENERALI

Il ramo d'azienda anzi descritto viene posto in vendita mediante asta telematica, cui si accede esclusivamente attraverso il sito www.aste33.com ("Portale"), ideato e realizzato da Aste33 ("Aste33"), che ne è la proprietaria.

Il ramo d'azienda oggetto dell'asta appartiene a soggetti privati e la vendita si svolge al di fuori di procedure concorsuali (rientranti nella Legge Fallimentare – R.D. n. 267/1942 – o in altre normative disciplinanti la crisi e/o l'insolvenza – quali, ad esempio, il nuovo Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza, introdotto dal D.lgs. n. 14/2019) o di espropriazione forzata (disciplinate dal Codice di Procedura Civile).

La partecipazione alla vendita comporta l'integrale adesione all'Avviso d'asta telematica ("Avviso d'asta") e, dunque, alle presenti "Condizioni per la partecipazione all'asta telematica" (che di tale avviso fanno parte integrante).

Alla vendita potrà concorrere chiunque, purché maggiorenne.

Delle aste telematiche viene data notizia mediante pubblicazione nel Portale, ove, oltre alla indicazione della data ed ora di svolgimento ed alla sintetica descrizione di quanto posto in vendita, sono pubblicati l'Avviso d'asta e la perizia di stima.

Aste33, in caso di sopravvenuti problemi tecnici collegati al funzionamento del Portale, si riserva la facoltà di annullare, sospendere, prolungare o interrompere l'asta telematica, con la precisazione che, in tali evenienze, non assume alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti all'asta, ad alcun titolo.

2. REGISTRAZIONE AL PORTALE [HTTP://WWW.ASTE33.COM](http://WWW.ASTE33.COM) E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun interessato a partecipare alla gara ed a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto deve previamente effettuare la registrazione al Portale, utilizzando l'apposita funzione a ciò dedicata (salvo il caso in cui si tratti di utente già in precedenza registrato).

All'atto della registrazione, l'utente deve precisare il proprio profilo (persona fisica, persona giuridica, altro ente collettivo etc.), la propria e-mail o PEC e scegliere una password, caricando nel sito (a) un valido documento di identità (in caso di persona fisica) o la visura camerale aggiornata, al più tardi, al trentesimo giorno precedente la registrazione, oltre al documento di identità del legale rappresentante.

Dunque, l'utente registrato deve effettuare il login e versare una cauzione, improduttiva di interessi, di importo pari al 10% del prezzo base indicato nella scheda sintetica relativa all'asta o nell'Avviso d'asta tramite bonifico bancario sul conto corrente BENEFICIARIO: Aste 33 S.r.l. IBAN: IT 72 L 02008 12012 000105186491 - SWIFT/BIC: UNCRITM1A12; nella relativa causale andranno indicati (i) il numero dell'asta telematica di riferimento e/o il numero dell'ordine generato dal sistema, (ii) il lotto/bene di interesse, nonché ulteriori informazioni, laddove espressamente richieste.

L'abilitazione alla partecipazione all'asta telematica verrà riconosciuta solo dopo l'accertamento dell'effettivo accredito della cauzione in conto corrente.

L'utente è responsabile della veridicità dei dati inseriti all'atto della registrazione ed è parimenti direttamente responsabile per tutti gli atti compiuti nell'utilizzo del Portale, attraverso le proprie credenziali, ferma l'espressa esenzione di Aste33 da qualsiasi responsabilità per l'utilizzo abusivo da parte di terzi delle credenziali medesime.

L'utente, inoltre, nell'utilizzo del Portale e di tutte le sue funzioni, si impegna a rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti condizioni, ad astenersi dall'attuare comportamenti scorretti e/o illeciti, anzitutto in relazione alla partecipazione alle aste telematiche.

Aste33, peraltro, si riserva la facoltà di rifiutare o revocare, a propria discrezione, la registrazione dell'utente, laddove questi abbia violato le regole di utilizzo del Portale qui descritte, ovvero nel caso venga riscontrata la mancanza dei requisiti richiesti per la registrazione.

I dati inseriti dall'utente all'atto della registrazione saranno utilizzati nei report di Aste33 inerenti all'esito delle aste e per la predisposizione delle fatture, con la precisazione che qualsiasi richiesta formulata al riguardo dall'utente successivamente all'aggiudicazione non potrà essere accolta.

3. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica prende atto e riconosce che i beni costituenti il ramo d'azienda vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, più precisamente descritto nella perizia di stima e nella relazione notarile ventennale – documenti entrambi disponibili nel Portale che il partecipante dichiara di ben conoscere e di aver verificato in ogni loro elemento, presupposto e pattuizione e di accettare senza alcuna riserva - con garanzia che non risultano, a far stato del ventennio, atti di donazione o successione apertesi da meno di un anno.

La vendita è disposta a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le quote condominiali dovute per legge.

4. ESAME DEI BENI IN VENDITA

La visione dei beni posti in vendita è fortemente consigliata per verificare la loro reale condizione.

La visione è consentita, gratuitamente e sempre prima dell'asta, previa richiesta formulata per iscritto ad Aste33, tramite il portale www.aste33.com (nella sezione dedicata alla scheda del bene all'asta, è presente l'apposito form "Prenota una Visita") o mezzo e-mail (all'indirizzo info@aste33.com). La richiesta deve essere necessariamente corredata del documento di identità valido del soggetto che eseguirà la visione; diversamente, non verrà evasa.

Gli orari e le date delle visite saranno stabiliti da Aste33, a sua discrezione, e, salvo ipotesi particolari, in orari di ufficio (dalle ore 8:30 alle ore 18:30, nei giorni da lunedì a venerdì).

5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA

Nel Portale sono pubblicate la data e l'ora di apertura e di fine dell'asta telematica relativa al lotto/bene posto in vendita.

Nella medesima sezione del Portale, oltre al prezzo base (ovvero il prezzo minimo che è necessario offrire per partecipare alla gara), è precisato l'ammontare del rilancio minimo ammesso.

Dopo l'apertura della gara e per tutta la sua durata, ciascun partecipante ha facoltà di formulare la propria offerta irrevocabile di acquisto, esclusivamente attraverso le modalità precisate nel Portale. L'offerta perde efficacia quando è superata da una successiva offerta per un prezzo maggiore, purché almeno pari al prezzo della precedente offerta, maggiorato di importo corrispondente al rilancio minimo (difatti, sono ammessi rilanci nella misura minima o, a discrezione dell'offerente, in misura superiore).

Al superamento dell'offerta o dell'ultimo rilancio, ciascun partecipante riceve una e-mail ed un avviso automatico ("alert") che compare sullo schermo del dispositivo da cui è stato effettuato l'accesso (fermo restando che la mancata o tardiva ricezione dell'alert e/o dell'e-mail, imputabile a qualsiasi ragione tecnica, non pregiudica il regolare svolgimento della gara).

Il partecipante alla gara la cui offerta è superata ed ha, pertanto, perso efficacia può chiedere lo svincolo della cauzione versata; alternatively, può mantenere la cauzione e formulare un'eventuale successiva offerta migliorativa, prima del termine della gara.

Qualora l'ultima offerta pervenga negli ultimi 3 (tre) minuti di durata della gara, la durata dell'asta verrà automaticamente prorogata, di volta in volta, per un ulteriore periodo di tempo di 3 (tre) minuti.

Una volta intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, sarà definitivamente esclusa la possibilità di formulare ulteriori offerte migliorative.

6. AGGIUDICAZIONE

Il lotto di beni o il bene posto in vendita verrà provvisoriamente aggiudicato a chi, tra i partecipanti all'asta telematica, avrà offerto il prezzo maggiore. Questi dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione versata e maggiorato delle spese, costi, onorari e tributi notarili ed imposte indirette di registro e ipotecarie e catastali come per legge dipendenti dalla vendita.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato alternativamente:

- a) mediante assegni circolari intestati a "Claren Immobiliare S.r.l. in liquidazione" consegnati all'atto di compravendita ed anticipati in copia almeno 3 giorni prima dello stesso;
- b) mediante bonifico bancario anticipato con accredito almeno 5 giorni prima dell'atto di compravendita sul conto corrente bancario di Claren Immobiliare S.r.l. in liquidazione alle coordinate che verranno indicate dal venditore, su formale richiesta dell'aggiudicatario;

termini da considerarsi essenziali nell'interesse del cedente.

Il mancato versamento del saldo prezzo (e gli eventuali oneri accessori, di qualsiasi natura siccome calcolati e comunicati all'aggiudicatario) nei termini sopra indicati comporterà, di diritto e senza necessità di costituzione in mora, la decadenza dell'aggiudicazione, con definitiva acquisizione della cauzione già versata in favore della Cedente, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

7. ULTERIORI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA DEL RAMO AZIENDALE

L'aggiudicatario definitivo si impegna a stipulare entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, termine da considerarsi essenziale nell'interesse del cedente, l'atto notarile di compravendita del ramo d'azienda aggiudicato presso il notaio indicato dalla cedente. In caso di inadempimento a tale impegno, la cedente avrà diritto di trattenere definitivamente la cauzione già versata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

8. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La restituzione della cauzione, in favore dei partecipanti alle aste che non siano risultati aggiudicatari, avverrà, con esclusione del riconoscimento di qualsivoglia interesse attivo, a favore di chi l'abbia prestata entro tre (3) giorni lavorativi successivi al termine della gara (con addebito all'offerente della commissione fissa di € 1,50).

La cauzione versata dall'aggiudicatario definitivo verrà scomputata dal prezzo di aggiudicazione da versare.

9. CONSEGNA E RITIRO DEI BENI AGGIUDICATI

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso del Ramo d'Azienda contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

10. RESPONSABILITÀ

Aste33 non è responsabile per i danni di qualsiasi natura (incluse perdite di profitto, spese legali e spese sostenute a qualsiasi altro titolo, anche per imposte sul valore aggiunto o equivalenti etc.) eventualmente subiti dall'utente a causa (i) della inosservanza o della mancata comprensione da parte dell'utente delle regole contenute nelle presenti "Condizioni di partecipazione alle aste telematiche" e nell'Avviso d'asta; (ii) dell'abusivo o scorretto utilizzo del Portale da parte dell'utente o dalla commissione di violazioni di legge tramite il Portale stesso; (iii) dall'uso illecito del Portale da parte di terzi e/o dalla diffusione di virus da parte di terzi tramite il Portale.

Aste33, inoltre, declina ogni responsabilità per la mancata corrispondenza della descrizione, delle riproduzioni fotografiche e dei dettagli dei beni/lotti pubblicati nel Portale alle effettive caratteristiche dei beni messi in vendita, con esenzione della stessa Aste33 da qualsiasi danno l'utente avesse a subire in tali casi.

Aste33 non è responsabile di malfunzionamenti collegati all'utilizzo del Portale e/o all'impossibilità di accedervi da parte dell'utente, per causa non imputabile ad Aste33 e/o in ragione di forza maggiore.

Aste33 – in quanto non è proprietaria dei beni in vendita – non presta alcuna garanzia circa le qualità e lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto di vendita e così, in via esemplificativa e non esaustiva, circa la conformità alle normative di sicurezza/tutela ambientale ed urbanistica; Aste33, parimenti, non assume alcun impegno circa l'assenza di provvedimenti dell'autorità amministrativa o giudiziaria, anche emessi in epoca antecedente alla vendita, piuttosto che circa l'assenza di diritti o vincoli di qualsiasi natura di terzi relativi all'immobile e non descritti all'interno della perizia di stima, anche in quanto non comunicati dalla proprietà.

11. INFORMATIVA PRIVACY - AI SENSI DEL D. LGS N. 196/2003 (CODICE PRIVACY)

Con la registrazione al Portale, l'utente autorizza Aste33 al trattamento dei dati personali, nel rispetto del D.lgs. 196/2003 e secondo le previsioni della Privacy Policy sempre disponibile nel Portale al seguente link: <https://www.aste33.com/privacy-policy/>.

L'utente, inoltre, garantisce la correttezza e la completezza dei dati personali forniti al momento della registrazione, impegnandosi a comunicare ad Aste33 ogni eventuale successiva modificazione.

12. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

La vendita all'asta disciplinata dalle presenti "Condizioni di partecipazione alle aste telematiche" e dell'Avviso di vendita, nonché ogni rapporto tra l'utente ed Aste33 derivante dall'utilizzo del Portale sono disciplinati dalla legge italiana.

In caso di controversie riguardanti l'applicazione delle presenti "Condizioni per la partecipazione all'asta telematica", sarà competente il foro di Treviso, ferma l'eventuale diversa competenza stabilita per legge.

