

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. Cesare Frati,

preMESSO

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

Lotto Unico

Piena proprietà degli immobili siti in comune di Poggio Rusco (MN), Via Giacomo Matteotti, 214,
come di seguito descritti:

Unità commerciale adibita a ufficio per Studio Medico Dentistico al primo piano comprensivo di box
al piano terra e posto auto scoperto sempre al piano terra, il tutto censito
al Catasto dei Fabbricati con i mappali del fg. 12 n.ri

333/316, p. T/1, cat. A/10, cl.U, vani 6, R.C. €. 1.363,45

336/301, p.T, cat. C/6, cl.4, mq. 17, R.C. €. 61,46

881, p. T, cat. C/6, cl.1, mq. 15, R.C. €. 33,31

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Dalla perizia agli atti si segnala che la struttura del fabbricato che comprende l'immobile in oggetto
si presenta per una parte in un discreto stato di conservazione mentre la rimanente e predominante
parte dello stesso necessita di un generale e sostanziale intervento di risanamento e ripristino. I locali
si presentano in buone condizioni generali anche se, dato lo stato di abbandono in cui si trovano da
tempo, richiedono un generale intervento di ripristino e messa in funzione per quanto concerne i
serramenti interni e gli impianti. Il perito segnala inoltre che non risulta essere stato rilasciato il
certificato di agibilità.

Base d'asta: 91.500,00 Euro

Rilancio minimo: 1.000,00 Euro

Per il lotto il liquidatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 90.500,00.

**Per questo motivo non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta
irrevocabile d'acquisto già presentata oltre a rilancio minimo obbligatorio, a pena di inefficacia**

dell'offerta stessa.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Ivano Bellini ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Il Liquidatore propone la cessione dei beni secondo la seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio dott. Giovanni Posio mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso il Suo domicilio eletto in S-Mart S.r.l., Via Solferino n. 24D, Brescia.
- b) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore dott. Cesare Frati secondo le modalità concordate a seguito dell'aggiudicazione, entro il termine improrogabile di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Giovanni Posio per la stipula dell'atto di vendita. L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al Notaio incaricato.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni.
- d) **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di circa euro 1.200,00 oltre IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**
- e) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

2) Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il domicilio del Notaio dott. Giovanni Posio in Brescia, Via Solferino n. 24 (S-Mart S.r.l.), **entro le ore 12.00 del giorno 28 aprile 2026.**

Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Liquidatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **euro 91.500,00** a pena di inefficacia dell'offerta;

4) assegno circolare non trasferibile intestato a **“LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 101/2021”** dell'importo della cauzione pari al **10%** del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente.

La cauzione sarà invece incamerata a titolo di danno in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita;

5) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione.

3) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari ad **euro 91.500,00** oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio dott. Giovanni Posio presso il Suo domicilio eletto in S-Mart S.r.l., Via Solferino n. 24, Brescia, **alle ore 12.45 del giorno 29 aprile 2026**; in caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata; e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita (prezzo base €. **91.500,00**), la stessa è senz'altro accolta.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio di euro 1.000,00** nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima;

c) le offerte di acquisto dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore dott. Cesare Frati secondo le modalità concordate a seguito dell'aggiudicazione, entro il termine improrogabile di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Giovanni Posio per la stipula dell'atto di vendita. L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al Notaio incaricato.

f) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio dott. Giovanni Posio;

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Liquidatore Giudiziale al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

g) le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

h) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà all'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

i) Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

l) Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

PUBBLICITÀ

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicità telematica sul sito www.astegiudiziarie.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 3) Notifiche di legge;

Il Liquidatore Giudiziale
dott. Cesare Frati