

TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO: **BAGA SERVICE DI BAGA FLAVIO S.A.S. – N. 29/2019**

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Angelina BALDISSERA**

CURATORE: **Dott. Andrea LAMPUGNANI**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I vendita in busta chiusa

Bando di gara per l'aggiudicazione mediante procedura competitiva (ex artt. 105 e 107 L.F.) dell'immobile di proprietà della procedura fallimentare.

Gestore della vendita: **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

Portale del Gestore: **<https://www.fallcoaste.it/>**

Il Fallimento Baga Service di Baga Flavio S.a.s. e del socio Baga Flavio (n. 29/2019 – Tribunale di Brescia),

premesse

- che con sentenza del Tribunale di Brescia depositata in data 30/01/2019 è stato dichiarato il fallimento della società Baga Service di Baga Flavio S.a.s. e del socio Baga Flavio con nomina del Curatore nella persona del Dott. Andrea Lampugnani, Dottore commercialista e Curatore con studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 1;
- che con provvedimento datato 31/08/2026 il sig. Giudice delegato ha autorizzato il Curatore a procedere alla liquidazione dell'immobile di proprietà della procedura con le relative pertinenze e i relativi arredi;

pone in vendita

mediante procedura competitiva ex artt. 105 e 107 L.F. al miglior offerente **in lotto unico l'immobile** abitativo di proprietà della Società sito nel Comune di Ospitaletto, Via Padana Superiore n. 161 sito al secondo piano del condominio "Complesso Ulisse 2000" e identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Ospitaletto (BS):

Foglio 5/NCT, Sezione urbana NCT, Via Padana Superiore n. 161, mappale 387, subalterno 124, Piano 2, Categoria A/10, Classe 1, Vani 3,0 e Rendita Catastale € 418,33, quota 1/1

Il tutto come meglio precisato e descritto nella perizia (con i relativi allegati) redatta dall'Ing. Maria Grazia Cerchia di Brescia, a cui si rimanda.

Prezzo base d'asta: Euro 17.000,00 oltre eventuali imposte di legge
Rilancio minimo obbligatorio: Euro 1.000,00
Caucione: non inferiore al 50% dell'offerta presentata

Il prezzo base è pari al valore dell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla procedura e conforme alle previsioni contenute nel presente bando.

Visto l'art. 107 L.F., il Curatore propone la cessione dell'immobile secondo la seguente procedura.

PROCEDURA

1) Presentazione delle offerte

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità telematica asincrona così come definita dall'art. 25 del D.M. n. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it.

È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 11:00 del giorno 12 ottobre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1. Se l'offerente è una persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è una società: ragione sociale, codice fiscale, sede legale e copia di una visura aggiornata (rilasciata dalla Camera di Commercio da non più di tre giorni antecedenti alla data dell'offerta) oltre a cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio del firmatario, con evidenza dei relativi poteri di rappresentanza;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero del Fallimento;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del Curatore del Fallimento;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;
8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 10 giorni dalla data di aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
14. l'espressa dichiarazione su carta intestata e a firma dell'offerente/del legale rappresentante dell'offerente:
 - a. di aver preso visione del bando di gara e di accettare integralmente le condizioni in esso contenute, allegando all'offerta copia del presente avviso siglato in ogni foglio in segno di accettazione delle condizioni previste;
 - b. di aver preso visione delle perizie di stima;
 - c. che l'offerta viene fatta per l'acquisto dei beni inseriti nel lotto unico come identificato e descritto nel presente bando di gara, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
 - d. di essere a conoscenza degli interventi da eseguire sulla terrazza dell'immobile, come riportato nell'integrazione alla perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma almeno pari al 50% dell'offerta presentata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Fallimento n. 29/2019 con il seguente IBAN: IT 06 L 05387 11238 0000 4257 2844.

Il bonifico, con causale "Fall. 29/2019, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

2) Svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 13 ottobre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il Curatore provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Agli offerenti non aggiudicatari, le cauzioni saranno restituite subito dopo l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, mentre la cauzione versata dall'Aggiudicatario sarà trattenuta quale acconto sul prezzo di vendita.

3) *Perfezionamento della vendita*

1. Entro 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione precedentemente versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Fallimento n. 29/2019 con IBAN: IT 06 L 05387 11238 0000 4257 2844, con causale "Fall. 29/2019, versamento saldo prezzo".
2. Laddove l'Aggiudicatario non provvedesse al pagamento nei termini indicati perderà definitivamente la cauzione versata, salvo il risarcimento al Fallimento del maggior danno.
3. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione, previo versamento del saldo del prezzo da parte dell'Aggiudicatario e previa autorizzazione del sig. Giudice delegato, il Fallimento Baga Service di Baga Flavio S.a.s. e l'Aggiudicatario sottoscriveranno l'atto di cessione dell'immobile con le relative pertinenze.
4. Eseguita la vendita, il sig. Giudice delegato ordinerà la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sul bene. 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, evizione o mancanza di qualità dei beni, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente la vendita avverrà senza assunzione da parte del Fallimento Baga Service di Baga Flavio S.a.s. di alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa sia quantitativa del patrimonio immobiliare, sicché l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dei beni facenti parte dell'immobile alle leggi vigenti, 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 dei beni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
5. L'immobile sarà ceduto libero da pesi, sequestri, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli/gravami di sorta.
6. Il sig. Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F., potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo, tenuto conto delle condizioni di mercato.
7. Il Curatore informerà il sig. Giudice delegato in merito all'esito della procedura di vendita depositando presso la Cancelleria del Tribunale la relativa documentazione.
8. I compensi e le spese notarili, nonché tutte le spese, le imposte e le tasse relative al trasferimento della proprietà, alla cancellazione delle formalità ed ogni altro onere inerente e/o conseguente alla stipula dell'atto di cessione dell'immobile, sono interamente a carico dell'Aggiudicatario e dovranno essere da quest'ultimo versati contestualmente all'atto di vendita.

Ulteriori informazioni

1. Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..
2. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.
3. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il Gestore www.fallcoaste.it.
4. La partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale del presente avviso di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.
5. Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Brescia.
6. La presente vendita è soggetta alle norme stabilite dall'art. 107 L.F..
7. Il Curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:
 - pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
 - pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, comma 2, c.p.c..
8. Per ogni ulteriore informazione o richiesta di documenti, gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Andrea Lampugnani con studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 1, telefono: 030/2404777, Pec: *f29.2019brescia@pecfallimenti.it*

Il Curatore
Dott. Andrea Lampugnani