

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimento: **Prato Ovest S.r.l. in Liquidazione**

n° R.G. Fall.: **34/2022**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore Fallimentare: **Avv. Ilaria Lottini**

Il sottoscritto Curatore Fallimentare **Avv. Ilaria Lottini**, con studio in Siena, Via Pannilunghi n. 14 (Cod. Fisc. LTTLRI73P43D403N Tel.: 0577283859, p.e.c. f34.2022siena@pecfallimenti.it mail: avv.ilarialottini@gmail.com) quale Curatore del Fallimento Prato Ovest S.r.l. in Liquidazione con sede in Siena, Strada dei Tufi n. 1 (Codice Fiscale 01515990974; Partita IVA 01341 080511)

VISTA

- la Sentenza di pronunciata dal Tribunale di Siena in data 04.08.2022;
- la relazione peritale a firma dell'esperto stimatore Geom. Gianni Rusci del 06.12.2025 in atti;
- il provvedimento autorizzativo del G.D. a data 16.6.2026;

AVVISA

Che il giorno **12 NOVEMBRE 2026 ore 10.00** avrà inizio la **vendita telematica asincrona**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al D.M. 32/2015 e secondo le modalità di compilazione dell'offerta telematica per le quali espressamente si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La gestione della vendita è demandata interamente alla società I.G.ES. S.r.l. – Istituto Gestioni e Servizi Ausiliari – I.V.G. Tribunali Arezzo e Siena, presso i propri uffici in Monteriggioni (SI), Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120).

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica in atti da considerarsi qui integralmente trascritta.

Le buste saranno aperte tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, si provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNO (Lotto A in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento, con cantina e due posti auto, posto in Comune di Monteriggioni, Via delle Vigne n. 8, int. 27.

L' appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, è costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva.

Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica. È altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via. L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19). Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche i posti auto coperti facenti parte del presente lotto.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio **89** particella **1180** subalterni graffati **51, 52 e 53** (Cat. A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 47, superficie escluse le aree scoperte mq. 44, rendita €. 278,89), subalterno **127** (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 31, rendita €. 108,87), subalterno **150** (Cat. C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 78,50) e quanto ai beni comuni pro quota parte al Foglio **89** particella **1180** subalterno **19** (corridoio, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subb. 13,14,15,16 e dei subb. da 160 a 204 compresi), subalterno **20** (scala, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **21** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **22** (spazio per l'aerazione, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **23** (corridoio, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 48, **51**, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225), subalterno **25** (locale impianti, bene

comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **26** (scala e camminamento, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87 e 90), subalterno **27** (scala e camminamento, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **219** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **220** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi).

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte (è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori, della porta di ingresso al bagno e del box doccia).

Il posto auto identificato con il numero 40 (sub. 150) può definirsi in uno stato conservativo normale, a differenza dell'altro posto auto identificato sul posto con il numero 18 (sub. 127) per il quale si rileva che gran parte del controsoffitto è stato rimosso, e soprattutto che sono chiaramente visibili i segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal soffitto/solaio soprastante.

Da un punto di vista edilizio urbanistico l'immobile risulta edificato in forza di Permesso a costruire n. 35 del 23.08.2008 ed in forza dei titoli abilitativi successivi, risultano difformità sanabili, mentre non è presente l'attestazione di abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Gianni Rusci, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 131.000,00 (euro centotrentunomila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO DUE (Lotto B in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento, con cantina e due posti auto, posto in Comune di Monteriggioni, Via delle Vigne n. 8, int. 19.

L'appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato è costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva.

Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta

raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica. È altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via. L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19). Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche il primo dei posti auto coperti facenti parte del presente lotto (sub. 132), mentre l'accesso altro posto auto (subb. 173 e 174) avviene direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio **89** particella **1180**, subalterni graffiati **66, 67 e 68** (Cat. A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 49, superficie escluse le aree scoperte mq. 45, rendita € 278,89), particella **1180** subalterno **132** (Cat. C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq. 27, rendita € 91,31), particella **1180** subalterni graffiati **173 e 174** (Cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 56,19) e quanto ai beni comuni pro quota parte al Foglio **89** particella **1180** subalterno **19** (corridoio, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subb. 13,14,15,16 e dei subb. da 160 a 204 compresi), subalterno **20** (scala, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **21** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **22** (spazio per l'aerazione, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **23** (corridoio, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225), subalterno **25** (locale impianti, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **26** (scala e camminamento, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87 e 90), subalterno **27** (scala e camminamento, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **38** (passaggio, bene comune non censibile ai subalterni 66, 106 e 225), subalterno **219** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **220** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi).

Il perito evidenzia che nell'elenco subalterni attualmente in atti non viene fatta menzione, tra le varie porzioni aventi diritto sul subalterno 23, del subalterno 66. Tenuto conto che il corridoio (sub. 23) costituisce comunque, benché "a comune", l'unico accesso alla cantina facente parte del sub. 66, che lo stesso è sempre stato rappresentato sull'elaborato planimetrico, e che lo stesso è da sempre censito come "bene comune non censibile" fin dalla sua introduzione in atti (quest'ultima avvenuta in data 30.06.2011), è lecito e ragionevole ritenere che la mancata indicazione del sub. 66 nell'elenco subalterni sia da ricondurre ad una mera dimenticanza, reiterata poi anche in occasione dei successivi aggiornamenti.

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte (è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori e del box doccia). Anche il posto auto identificato con il numero 55 (subb. graffati 173 e 174 della particella) può definirsi in uno stato conservativo normale, a differenza dell'altro posto auto facente anch'esso parte del presente lotto, identificato sul posto con il numero 23 (sub. 132 della particella) dove si rileva che una parte del controsoffitto è stato rimosso, e soprattutto che sono chiaramente visibili sullo stesso i segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal solaio soprastante.

Da un punto di vista edilizio urbanistico l'immobile risulta edificato in forza di Permesso a costruire n. 35 del 23.08.2008 ed in forza dei titoli abilitativi successivi, risultano difformità sanabili, mentre è presente l'attestazione di abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Gianni Rusci, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO TRE (Lotto C in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento, con cantina e due posti auto, posto in Comune di Monteriggioni, Via delle Vigne n. 8, int. 15.

L'appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato è costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva.

Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, e garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica. È altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via. L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19). Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche il primo dei posti auto coperti facenti parte del presente lotto (sub. 134), mentre l'accesso altro posto auto (subb. 175 e 176) avviene direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio **89** particella **1180** subalterni graffati **69 – 70 – 71** (Cat. A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie totale mq. 47, superficie escluse le aree scoperte mq. 43, rendita €. 278,89), particella **1180**, subalterno **134** (Cat. C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale mq. 28, rendita €. 91,31), particella **1180** subalterni graffati **175 e 176** (Cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq., superficie catastale 17 mq., rendita €. 56,19) e quanto ai beni comuni pro quota parte al Foglio **89** particella **1180** subalterno **19** (corridoio, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subb. 13,14,15,16 e dei subb. da 160 a 204 compresi), subalterno **20** (scala, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **21** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **22** (spazio per l'aerazione, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **23** (corridoio, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225), subalterno **25** (locale impianti, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **26** (scala e camminamento, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87 e 90), subalterno **27** (scala e camminamento, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **219** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **220** (resede, bene

comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi).

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte (è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori e del box doccia). Anche il posto auto identificato con il numero 56 (subb. graffati 173 e 174 della particella) può definirsi in uno stato conservativo normale, a differenza dell'altro posto auto facente anch'esso parte del presente lotto, identificato sul posto con il numero 25 (sub. 132 della particella) dove si rileva che una parte del controsoffitto è stato rimosso, e soprattutto che sono chiaramente visibili sullo stesso i segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal solaio soprastante.

Da un punto di vista edilizio urbanistico l'immobile risulta edificato in forza di Permesso a costruire n. 35 del 23.08.2008 ed in forza dei titoli abilitativi successivi, risultano difformità sanabili, mentre non è presente l'attestazione di abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Gianni Rusci, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 123.000,00 (euro centoventitremila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO QUATTRO (Lotto D in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento, con cantina e due posti auto, posto in Comune di Monteriggioni, Via delle Vigne n. 8, int.9.

L'appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato è costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva.

Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica. È altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via. L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20)

che da una corsia di manovra (sub. 19).

Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche il primo dei posti auto coperti facenti parte del presente lotto (sub. 138), mentre l'accesso altro posto auto (subb. 191 e 192) avviene direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio **89** particella **1180** subalterni graffati **78 – 79 – 80** (Cat. A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 48, superficie escluse le aree scoperte mq. 44, rendita € 278,89), particella **1180**, subalterno **138** (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 26, rendita € 87,80), particella **1180** subalterni graffati **191 e 192** (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 17, rendita € 56,19) e quanto ai beni comuni pro quota parte al Foglio **89** particella **1180** subalterno **19** (corridoio, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subb. 13,14,15,16 e dei subb. da 160 a 204 compresi), subalterno **20** (scala, bene comune non censibile a tutti i subalterni con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **21** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **22** (spazio per l'aerazione, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **23** (corridoio, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225), subalterno **25** (locale impianti, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **26** (scala e camminamento, bene comune non censibile ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87 e 90), subalterno **27** (scala e camminamento, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **219** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi), subalterno **220** (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi).

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte (è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori, della porta di ingresso al bagno e del box doccia). Anche i due posti auto facenti parte

del presente lotto, identificati con il numero **66** (subb. graffati 191 e 192 della particella) e con il numero **29** (sub. 138 della particella), possono definirsi in uno stato conservativo normale.

Da un punto di vista edilizio urbanistico l'immobile risulta edificato in forza di Permesso a costruire n. 35 del 23.08.2008 ed in forza dei titoli abilitativi successivi, risultano difformità sanabili, mentre è presente l'attestazione di abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Gianni Rusci, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 121.000,00 (euro centoventunomila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la verifica dell'offerte e l'avvio della gara.

Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione.

L'offerta dovrà essere formulata tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, e versando dopo la compilazione dell'offerta sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a

consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente la verifica delle offerte e l'inizio della gara) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Curatela né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). 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 dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

- il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 34/2022 R.G. Fall.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni**

centoventi dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;

- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto corrente bancario

IBAN **IT39R0867314200000000907486** intestato a **Fallimento Prato Ovest S.r.l. in Liquidazione** per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto

pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Curatela né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> facendo uso delle credenziali univoche che vengono generate e comunicate ai contatti indicati alla compilazione dell'offerta telematica prima dell'avvio della gara.

Nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Curatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il Curatore procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute in via telematica.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al sito della vendita nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 co 3 c.p.c..
- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata di sette giorni dal 12 NOVEMBRE 2026 al 19 NOVEMBRE 2026 e terminerà alle ore 15:00, salvo eventuali prolungamenti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito di eventuali prolungamenti si procederà all'aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente, stilando apposito verbale.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite se lo riterrà conveniente giustamente il disposto dell'art. 572 co 3 c.p.c.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara le somme accreditate sul conto della procedura, a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici non aggiudicatari verranno riaccreditate agli offerenti stessi a cura del sottoscritto Curatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la

electio amici nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori di oltre un quarto all'ammontare del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Curatore per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità ; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi della procedura concorsuale di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei

creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Curatore ne dar comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza al Fallimento, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- 2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;
- 1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;
- 0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;
- 0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al Curatore entro il termine stabilito o in ogni caso con le modalità dallo stesso indicate.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza al fallimento.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario in ogni caso con

preferenza all'interno del circondario del Tribunale di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali invariati relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale e/o nazionale. Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita")

nella scheda dell'immobile di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata.
Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, li 7 luglio 2026

IL CURATORE

Avv. Ilaria Lottini