

Il sottoscritto **dottor MARCO MARIANI**, con studio in Prato, Via G. Tiepolo n. 34 (telefono 0574 26723, e-mail: marco@marcomariati.it), quale curatore della Liquidazione Giudiziale n. 9/2024 – Tribunale di Prato, in adempimento alle previsioni del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato del Tribunale di Prato in data 6 febbraio 2026 e giusta autorizzazione del G.D., ex art. 213 co. 7 CC.II. di esecuzione degli atti conforme a detto programma di liquidazione approvato, del 4 marzo 2026

INVITA

a presentare offerte per i seguenti beni, per i quali avvisa che, a suo ministero, il giorno **20 maggio 2026 alle ore 10.00**, mediante collegamento telematico al sito "www.spazioaste.it" gestito da Astale-gale.net Spa, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA:**

LOTTO UNICO: Compendio immobiliare sito in Comune di Calenzano (FI) Via di Prato n.c. 62 composto da:

- * un immobile ad uso albergo, costituito da un edificio a cinque piani fuori terra, seminterrato e sottotetto;
- * da un parcheggio privato;
- * da un terreno sito sul retro dell'albergo con accesso dal parcheggio, dalla terrazza dell'albergo e da Via di Pescinale.

L'immobile ad uso albergo, che fino all'interruzione dell'attività era classificato in categoria 3 stelle, è così composto:

Piano terra: ingresso con sala a comune e zona bar, reception, due camere matrimoniali di circa 15 mq. con bagno, due camere matrimoniali di circa 17 mq. per diversamente abili, due camere singole di circa 10 mq. con bagno, due camere singole di circa 14 mq. con bagno per diversamente abili.

Piano seminterrato, al quale si accede dalla sala a comune del piano terra (scala e ascensore): due sale per colazioni, cucina, ufficio, archivio, camera, servizi per ospiti e dipendenti, locale condizionamento, centrale elettrica, resede con accesso da scala esterna e da due rampe carrabili, centrale termica con accesso dal resede seminterrato.

Piano primo: otto camere matrimoniali di circa 15 mq. con bagno, otto camere singole di circa 11 mq. con bagno.

Piano secondo: otto camere matrimoniali di circa 15 mq. con bagno, otto camere singole di circa 11 mq. con bagno.

Piano terzo: una camera matrimoniale di circa 15 mq. con bagno, dieci camere matrimoniali di circa 14 mq. con bagno, di cui quattro con terrazza di circa 2,70 mq., quattro camere singole di circa 10 con bagno.

Piano quarto: una camera matrimoniale di circa 15 mq. con bagno, dieci camere matrimoniali di circa 14 mq. con bagno, di cui quattro con terrazza di circa 2,70 mq., quattro camere singole di circa 10 con bagno.

Piano quinto (sottotetto) a servizio esclusivo della proprietà: due camere singole di circa 9 mq. con bagno non adibite al pernottamento degli ospiti, locali sottotetto con altezza media inferiore a 2 ml., terrazza di circa 57 mq. lungo tutto il perimetro dell'edificio.

Fa parte del compendio immobiliare anche un parcheggio privato di circa mq. 1.680 (44 soste per auto e 2 soste per pullman) ed un terreno di mq. 1.017 catastali.

All'Agenzia delle Entrate di Firenze, Ufficio Provinciale Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di **Calenzano**, quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio di mappa **69**, particella **240**, categoria D/2, rendita Euro 51.800,00.

All'Agenzia delle Entrate di Firenze, Ufficio Provinciale Territorio - Catasto Terreni del Comune di **Calenzano**, il terreno di mq. 1017 catastali n oggetto risulta rappresentato nel foglio di mappa **69**, dalle particelle:

* **548**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 200, R.D euro 0,89, R.A. euro 0,57;

* **1629**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 817, R.D euro 3,63, R.A. euro 2,32.

Si precisa che dal sopralluogo è emerso che una porzione di circa 45 mq. della particella 1629, con accesso da Via del Pescinale, è stata recintata con pali di ferro e rete metallica in assenza di titolo legittimante. All'interno della porzione di terreno risultante insiste un diritto di passo, costituito solo di fatto e mai formalizzato, del confinante e di un impianto di smaltimento delle acque di pertinenza del fabbricato confinante, con un rischio di usucapione, come meglio esplicitato in perizia a cui si rinvia.

CONFORMITA' CATASTALE:

I beni risultano correttamente intestati.

La planimetria catastale non è rispondente allo stato dei luoghi. L'aggiornamento della mappa e delle planimetrie saranno prodotti **prima della stipula del contratto di trasferimento a cura e spese della procedura.**

CONFORMITA' URBANISTICA: Presso l'archivio del Comune di Calenzano risultano le seguenti pratiche edilizie:

- concessione Edilizia n. 278 del 1983 (Pratica Edilizia n. 420/1979) per la costruzione di "Fabbricato ad uso motel, ristorante e self-service", presentata con Prot. N. 16105 del 24 nov. 1979;
- Variante in corso d'opera n. 244 del 1985 (Pratica Edilizia n. 402/1984) - presentata con Prot. n. 19416 del 22 dic. 1984 - per ampliamento e diversa distribuzione interna rispetto alla Concessione Edilizia n. 278 del 1983;
- Variante in corso d'opera n. 45 del 1987 (Pratica Edilizia n. 231/1987) per piccoli ampliamenti, modifiche di prospetto e diversa distribuzione interna;
- Variante in corso d'opera n. 47 del 1988 (Pratica Edilizia n. 309/1986) per modifiche alla scala esterna ed alla centrale termica per ottemperare alle disposizioni dei Vigili del Fuoco e per l'eliminazione della copertura in attesa della variante al P.R.G.C. che ha accolto l'osservazione per la realizzazione di ulteriori due piani;
- Autorizzazione Edilizia n. 314 del 1987 per installazione di due insegne luminose;
- Autorizzazione Edilizia n. 316 del 1988 per installazione di insegna luminosa;
- Autorizzazione Edilizia n. 360 del 1988 per installazione di tenda;

- Autorizzazione Edilizia n. 186 del 1999 per installazione di recinzione;

- Concessione Edilizia n. 198/2003, presentata con Prot. 3002 del 8 feb. 2000 (Pratica Edilizia n. 48/2000), per “Sopraelevazione albergo e costruzione di parcheggio pubblico;

- Variante “finale” Prot. 2975 del 6 feb. 2007, ai sensi dell’art. 142 L.R. 1/2005;

- Modifica di atto d’obbligo Notaio Anna Montano, registrato a Firenze il 08/11/2007 al n. 11866 serie 1T e trascritto a Prato il 10/11/2007 al n. 8820 reg. part., ove viene convenuto e stipulato che il parcheggio realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 183/2003 rimarrà privato.

Dal confronto dello stato di fatto dell’immobile con la documentazione disponibile presso l’archivio del Comune di Calenzano il perito tecnico ha rilevato le difformità meglio elencate nelle pagine 18 e 19 della perizia pubblicata. Per tali difformità l’aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare istanza per l’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria con costo calcolato in via presuntiva e cautelativa in euro 6.500,00 circa. Di detto costo è stato tenuto conto nella valutazione del bene.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calenzano in data 27 giugno 2025 le aree risultano ricadere:

* **la part. 548 del foglio 69:** parcheggi privati (pp) (art- 36 delle norme del POC); aree urbane consolidate a prevalenza residenziale – tessuto a isolati aperti TR2 (art. 44 delle norme del POC); piste ciclabili di progetto (art. 34 delle norme del POC) ed è soggetto al seguente vincolo: aree a rischio archeologico e di risorsa archeologica: rischio alto (art.11 bis delle norme del POC);

* **la part. 1629 del foglio 69:** aree urbane consolidate a prevalenza residenziale – tessuto a isolati aperti TR2 (art. 44 delle norme del POC); parcheggi privati (pp) (art- 36 delle norme del POC); verde e impianti sportivi (VS) (art. 42 delle norme sul POC); aree per sedi stradali esistenti (art. 35 delle norme sul POC); piste ciclabili di progetto (art. 34 delle norme del POC) ed è soggetto ai seguenti vincoli: aree a rischio archeologico e di risorsa archeologica: rischio alto (art.11 bis delle norme del POC); beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 10: le pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (art. 10 delle norme sul POC).

Per tutte le particelle sono soggette al vincolo sismico classe 3 ai sensi della delibera G.R. n. 421 del 26 maggio 2014.

Agibilità:

- in data 28 aprile 1998 prot. N. 9098 è stata depositata presso il Comune di Calenzano attestazione di abitabilità/agibilità;

- con ordinanza n. 178 del 12 maggio 2023 il Sindaco del Comune di Calenzano ha dichiarato l’inagibilità dell’immobile e ne ha vietato l’utilizzo, in quanto la società fallita non ha ottemperato all’ordinanza contingibile ed urgente n. 74 del 22 febbraio 2023 per “l’eliminazione totale dell’acqua stagnante nella parte seminterrata accessibile dalla rampa esterna, con successiva ripulitura dell’eventuale materiale residuo e/o rifiuto secondo i dispositivi di cui all’art. 192 del D.Lgs. 152/2006.

Attestato di Prestazione Energetica:

Il fabbricato è privo di attestato di prestazione energetica; detto attestato sarà pertanto prodotto entro la data del contratto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Stato di occupazione:

I beni sono in stato di abbandono e di gravissimo degrado.

Viene dato atto che l'albergo è stato oggetto di occupazione abusiva, durante il quale sono stati devastati tutti i piani dell'albergo. Impianti, servizi igienici, arredi, sono stati interamente smantellati, sono state in parte demolite le controsoffittature e danneggiate le pareti, gli infissi, interni ed esterni, sono in buona parte inutilizzabili. I locali sono colmi di rifiuti portati dagli occupanti abusivi. A seguito della chiusura dell'attività le forniture di acqua ed energia elettrica sono state disattivate. Il curatore ha attivato un'utenza di cantiere relativa all'energia elettrica nella prospettiva di cercare di ripristinare un sistema provvisorio di pompe sommerse.

Per il mancato funzionamento delle pompe il piano seminterrato è interessato da ristagno di acqua che, a seconda delle stagioni, può variare da pochi centimetri fino a circa 90/100 centimetri.

Le spese per la rimozione e lo smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti abbandonati, degli impianti e degli arredi divelti e smantellati sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Dal preventivo richiesto dalla procedura, l'entità dei costi da sostenere è stata quantificata in circa euro 76.500,00 oltre IVA e di detto costo ne è stato tenuto conto nella valutazione del bene. Si dà atto che il detto preventivo, in ipotesi di costi eccedenti l'importo preventivato, non potrà essere oggetto di contestazioni o pretese opponibili alla procedura; trattasi infatti di un preventivo di spesa di massima, avente natura orientativa, per consentire le valutazioni del caso da parte dei potenziali investitori, che saranno comunque onerati a negoziare i termini del servizio con i soggetti da loro incaricati.

Prenotazione visite:

L'attività relativa alla gestione delle visite e dei sopralluoghi da parte di soggetti interessati all'acquisto sarà gestita dal sottoscritto curatore. Per appuntamenti inviare la richiesta alla seguente mail: info@marcomariani.it.

Si invitano gli interessati ad effettuare un sopralluogo ai beni in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con precisazione che il mancato sopralluogo non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo per eventuali differenze tra lo stato descritto in perizia e quello attuale.

PREZZO BASE EURO 1.436.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 1.077.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

***VENDITA SOGGETTA AD IVA, CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE IN IPOTESI DI
SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI LEGGE, OLTRE ALL' IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA***

FISSA, ALL' IMPOSTA IPOTECARIA DEL 3% E L'IMPOSTA CATASTALE DELL'1%

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, onerata altresì la parte aggiudicataria ad ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

2- La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per ogni altra informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica si rimanda alla relazione di stima agli atti.

3- L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

4- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

5 - La procedura non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008).

6- il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;

7- L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** o entro il minor termine indicato nell'offerta, sarà tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario (le coordinate bancarie sono quelle più avanti indicate per il versamento della cauzione) ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile innanzi descritto. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento dell'importo suddetto entro il predetto termine troverà applicazione l'art. 587 cpc.

8- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile di compravendita da stipularsi entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Detto atto sarà ricevuto dal Notaio Laura Biagioli di Prato, appositamente incaricato dalla procedura.

Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto al più tardi al momento della stipula del contratto di trasferimento.

Ove la stipula del rogito notarile non fosse formalizzata nei termini anzidetti per atto o fatto, direttamente o indirettamente imputabile all'aggiudicatario la cauzione versata in sede di presentazione offerta, anche per le

caratteristiche della vendita forzosa secondo le modalità di cui all'art. 216 CCII, verrà incamerata dalla procedura, a titolo di penale, con possibilità per la procedura di esperire azioni tese ad ottenere il risarcimento del maggior danno sofferto.

9- Dopo la riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione e la stipula del contratto di trasferimento il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti i beni. Le incombenze afferenti alla cancellazione dei gravami e purgazione delle ipoteche avverranno a cura della procedura ma con costi professionali e tributari ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

10- Il Giudice delegato potrà sospendere le operazioni di vendita al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 217, comma I, CCII;

11- **curatore: Dott. Marco Mariani**, con studio in Prato, Via Tiepolo n. 34, telefono 0574 26723, e mail: info@marcomariani.it.

12 – La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano l'integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima pubblicata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale **"offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- del/dei legali rappresentanti, copia dei documenti di identità in corso di validità;
- eventuali autorizzazioni o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge,
- in caso di offerta in nome e conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

2- Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo dovrà essere inviata tramite

un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità. Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

3- Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sottoindicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. **Pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

4- **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.

5- **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal PORTALE e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

La presentazione dell'offerta comporterà automaticamente ed implicitamente, senza necessità di dichiarazione espressa, il riconoscimento da parte dell'offerente di aver preso visione della stima peritale acquisita agli atti, il contenuto del presente invito ad offrire nonché l'obbligazione di assumere incondizionatamente l'impegno, in ipotesi di aggiudicazione, ad eseguire a proprie cure e spese, la rimozione e lo smaltimento con conferimento in discarica dei beni mobili, impianti, materiali, rifiuti di qualsiasi genere e quant'altro fosse presente nel fabbricato al momento della consegna, accettando, pertanto, senza riserve la consegna del compendio immobiliare nello stato in cui adesso si trova con impianti, arredi e complementi da asportare e smaltire, con rinuncia ad ogni tipo di eccezione, a questo anche con riferimento all'acqua stagnante attualmente presente al piano interrato e che dovesse residuare al momento della consegna.

6- All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto sopra previsto dal decreto ministeriale, **dovranno essere inoltre necessariamente allegati:**

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;

- **la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00. Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione;**

- **la ricevuta di pagamento della cauzione. La cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. "L.G. 9/2024 Tribunale**

di Prato”) eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la MPS – IBAN: IT41K086732150000000930722 – almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN – anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa;**

- la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all’indirizzo già inserito nell’offerta per l’identificazione del soggetto offerente;

- **procura notarile**, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta, **rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l’offerta nel caso in cui:**

1) l’offerente si serva di un presentatore;

2) nell’ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall’avviso di vendita e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale delle vendite pubbliche e **dovranno contenere anche l’indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.**

L’offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall’offerente, c.d. **presentatore**.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, **si dispone che detto soggetto, ove diverso dall’offerente, se legittimato da procura notarile**, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, la sottoscritta provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione provvisoria (termine perentorio, non prorogabile).

Il curatore provvederà al controllo delle cauzioni.

Il curatore in data 20 MAGGIO 2026 alle ore 10:00 procederà all’esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.

L’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all’art 2, comma 2 lettera f del D.M. 32/2015 ed

avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

- **in caso di un'unica offerta valida**, si procederà all'aggiudicazione in favore di detto unico offerente;
- **in caso di più offerte valide**, si svolgerà immediatamente dopo l'apertura delle buste, una gara tra tutti gli offerenti collegati on line, partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori ad **euro 10.000,00**.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi effettuerà il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile e, in subordine, a chi ha depositato per primo l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi on line il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

Dopo la conclusione della gara, il curatore procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazioni di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia di stima, sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it e sui siti internet curati dalla società

Astalegale.net Spa nonché sul sito internet “astegiudiziarie.it”.

Maggiori informazioni sino reperibili presso il curatore, dott. Marco Mariani, e presso il sottoscritto notaio.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa rinvio e richiamo alle vigenti norme in materia.

Prato, 25 marzo 2026



Dott. Marco Mariani
(CURATORE)

