

Il sottoscritto Curatore, **Dott. Massimo Cambi**, considerato che la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015, rende noto che il giorno **21 gennaio 2026 alle ore 16,00** procederà, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla

VENDITA SENZA INCANTO

con **modalità telematica sincrona** tramite il portale www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili

1 – DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appezzamento di terreno di forma pressochè trapeziodale, completamente pianeggiante, privo di qualsiasi manufatto edilizio, ubicato nel **Comune di Campi Bisenzio, lungo Via dei Platani**, della superficie catastale di mq. **1.578**.

L'area, al momento della perizia, risulta avere destinazione urbanistica in parte "Art. 64 Aree a verde privato e aree per attrezzature sportive private all'aperto (VSpriv)" ed in parte "Art. 79 Aree agricole dei seminativi semplificati (E1)", pertanto senza alcuna potenzialità edificatoria.

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio, Foglio 37, part. 951, 952, 955 e 956.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE € **8.000,00=.**

OFFERTA MINIMA € **6.000,00=.**

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.

Il bene posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Cipollini aggiornata in data 07/10/2025, consultabile presso lo studio del Curatore e sul sito www.astegiudiziarie.it.

* * *

2 – CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 del codice civile, anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda in ogni caso alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita del complesso immobiliare avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti **gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita** al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente al complesso immobiliare.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti. Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * *

3 – REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad **Imposta di registro**.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di questo avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

* * *

4 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato - esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di

Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

- in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
- ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato "FALLIMENTO EDELWEISS S.R.L." - IBAN IT 57 T 08425 37831 0000 3119 7809; e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità in corso di validità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità in corso di validità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
 - da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un

contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 terzo comma c.p.c.;

- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.
- ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione,

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

Il Curatore avverte che, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE*

* *

ASTE
GIUDIZIARIE*

5 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita, il Curatore procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il Curatore dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.):

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima.

Si avverte che, **ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Il Curatore procede dunque all'esame delle offerte ed alla delibera sulle stesse e:

1) Nel caso di presentazione di un'unica offerta per quel lotto, pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza sulla piattaforma digitale;

2) In presenza di più offerte valide si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti prevista dall'art. 573 c.p.c., con base di partenza pari all'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente) con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci minimi pari a **Euro 100,00= formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'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 telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via**

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

telematica). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Si precisa che:

- **in esito alla gara** il bene verrà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto, se superiore al prezzo base;
- **in assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo, se in presenza di prezzo offerto pari o superiore al prezzo base.
- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), **risulti inferiore al prezzo base**, non si determinerà immediata aggiudicazione e l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 60 (sessanta) giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articoli 570 e seguenti).

* * *

6 – TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione deve in ogni caso intendersi provvisoria e, come tale, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento dal parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, l. fall..

* * *

7 - VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare con le stesse modalità precedentemente indicate:

- 1) il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Curatore suddetto e presso il suo studio, entro il termine massimo di **giorni 120** dall'aggiudicazione;

2) le imposte dovute e il fondo spese per la registrazione dell'atto, nell'importo e nei tempi che saranno indicati dallo stesso Curatore.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'eventuale integrazione del fondo spese.

Gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (quali ad es.: trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami che sono a carico della procedura fallimentare.

* * *

8 – PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Copia dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

Copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e la perizia di stima con i relativi allegati saranno pubblicati sul sito internet www.astetegiudiziarie.it.

Il Curatore effettuerà, tramite il portale www.astetelematiche.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice stesso.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore fallimentare tel. 0571-72755 - e-mail cambi@dottoricommercialisti.it.

Empoli, lì 29 ottobre 2025.

IL CURATORE

Dott. Massimo Cambi

