

AVV. ELISA BARDELLI

V.le Don Minzoni, 6 - 50129 FIRENZE
Tel. e Fax 055 668538 - eli.bardelli@virgilio.it

Si richiede la
notifica ~~A D.M.~~
P. 20/4

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.

Procedura esecutiva n. 151/2024 - RGE - lotto unico

(asta telematica sincrona)

III° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Elisa Bardelli, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22/04/2025 nella procedura esecutiva n. 151/2024 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che allo stato Astalegale.net risulta gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno 21 ottobre 2026, alle ore 11.00 procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà dei seguenti beni

- Unità immobiliare di civile abitazione costituita da:

Porzione di fabbricato di due piani, terreno e primo, posta in comune di Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, località Podere Paterno di Sotto, strada Ronta Campagna nc. 67.

Il numero civico riportato in visura catastale è 66, in realtà la porta di accesso all'abitazione risulta al civico 67 della strada a fondo naturale "Località Ronta Campagna". Detta unità abitativa fa parte di una più ampia consistenza immobiliare ma nessun condominio risulta costituito. L'intera particella 118 che contraddistingue il fabbricato nella sua interezza, è costituita da due unità immobiliari di cui una appartenente ad altra proprietà.

- Terreno retrostante all'abitazione:

risulta costituito da due particelle di terreno che costituiscono l'intera pertinenza, poste a tergo e lateralmente l'immobile, e da ritenersi sua pertinenza, hanno accesso da cancello carrabile metallico che si affaccia su strada. Inoltre, al resede, si può accedere anche dall'abitazione.

Come rilevato dal CTU Arch. Nicola Iozzo nella sua relazione peritale del 3/03/2025, cui si rinvia tali particelle di terreno debbono considerarsi lotto unico assieme all'unità abitativa sopradescritta.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella CTU redatta dall'Arch. Nicola Iozzo in data 3/03/2025, cui si fa integrale rinvio per la più completa descrizione e maggiori dettagli.

E' compresa nella proprietà dei sopracitati beni la proprietà e l'uso pro quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

STATO DI POSSESSO

I beni, terreno e unità immobiliare, presso la quale risultano avere dimora e residenza i quattro esecutati (Calarese Giovanni, Lazzeri Cecilia, Lazzeri Vladimiro e Servi Susanna) -comproprietari del bene per la quota di 1/4 ciascuno -, sono da ritenersi giuridicamente liberi.

DATI CATASTALI E ALTRI DATI

Gli immobili sopradescritti sono identificati al Catasto fabbricati Comune Borgo San Lorenzo e precisamente:

quanto all'abitazione di tipo civile al foglio di mappa n. 60 particella 118, sub 1, Cat A/4, Classe 3, Consistenza 12 vani, Sup. Cat. mq 284, Rendita €. 495,80;

quanto al terreno:

al foglio di mappa 160 la particella 114 qualità classe prato arborato di mq 125 R.D. Euro 0,37 e R.A. Euro 0,19 ed

al foglio di mappa 160 la particella 165 qualità classe uliveto vigneto di mq 4590 R.D. Euro 16,12 e R.A. Euro 15,41.

La destinazione urbanistica dei terreni suindicati risulta quella indicata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia del CTU Arch. Nicola Iozzo, il quale attesta che gli stessi risultano contrassegnati nel vigente R.U.C. al Foglio 60, mappale 114, Zona 14AA – Aree Agricole – art. 59NTA, e mappale 165, Zona 14AA – Aree Agricole – art. 59 NTA e 14AB – Aree Boscate – art. 58 NTA, e nel P.O.C., Foglio 60, Mappale 114 e Mappale 165, Area 23TA – Territorio Rurale (Art. 48 N.t.a.) – Zona omogenea “E”.

Per ogni altro elemento si fa rinvio alla perizia del C.T.U. Arch. Nicola Iozzo, da intendersi qui richiamata per ogni capo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. In particolare, come emerge dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito gli immobili sono risultati affetti da difformità edilizie e/o urbanistiche.

A) Quanto all'abitazione posta in vendita - in riferimento alle pratiche edilizie costituite dalla domanda di condono in data 31/3/1995, protocollo 7086 con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2686/99, prat. n. COND/0635 del 02/09/1999 e dalla comunicazione art.26, Legge 47/85 del 04/08/1997 pervenuta il 02/08/1997, protocollo n. 14563 – risultano presenti le seguenti difformità:

all'interno dell'abitazione e precisamente al piano primo:

- nel vano disimpegno/salotto è stato realizzato un soppalco in legno di mq.13 circa. Tale soppalco risulta illegittimo e dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia;
- nella camera n. 1 si rileva un cavedio in muratura presumibilmente una canna fumaria passante non restituita nei grafici;
- nella camera n.4 si rileva un cavedio in muratura di mattoni sodi a vista che presumibilmente ingloba un precedente cavedio esistente di dimensioni piu' piccole;
- si riscontrano in fase di rilievo modestissime differenze di quote nei vani, alcune risultano rientrare nella tolleranza, altre no. Tali differenze non costituiscono difformità ma sono imputabili ad errori di precedenti rilievi o/e trascrizione;
- gli scalini che si trovano nell'ingresso al piano terra risultano leggermente piu' grandi rispetto al disegno agli atti del comune;

B) Quanto al terreno adiacente costituito dalle particelle 114 e 165 si riscontrano le seguenti difformità:

- un cancello di accesso carrabile e pedonale che non risulta legittimato da pratica edilizia che dovrà essere oggetto di sanatoria;
- una tettoia con struttura portante in legno di mq 60 circa adibita a rimessa auto non autorizzata che dovrà essere oggetto di demolizione/rimozione;
- una tettoia con struttura portante in legno di mq 20 circa adibita a legnaia non autorizzata che dovrà essere oggetto di demolizione/rimozione;

risultano inoltre sul terreno due piccoli gazebo che dovranno essere oggetto di demolizione/rimozione;

- un pergolato (alla data del sopralluogo) permeabile con struttura portante in legno di mq 25 circa non autorizzata che dovrà essere oggetto di sanatoria.

La zona non è servita da pubblica fognatura e acquedotto pubblico. Per l'immobile in oggetto sono presenti fosse biologiche e pozzetto saponoso. Tuttavia, agli atti del comune non è presente alcuna "AUTORIZZAZIONE DI SCARICO FUORI FOGNATURA", tanto meno risulta istruita nessuna pratica per richiedere tale Autorizzazione. L'abitazione dovrà essere munita con sollecitudine di tale Autorizzazione.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento di acqua che serve l'unità immobiliare, non essendo la stessa abitazione servita da acquedotto pubblico, necessiterebbe di documentazione comprovante la potabilità dell'acqua. Non si riscontra tale documentazione in carico alla proprietà. Pertanto, l'acqua dovrà essere potabilizzata con i necessari sistemi di trattamento.

Alla luce di tutto quanto sopradetto l'immobile non risulta conforme da un punto di vista edilizio, tuttavia risulta trasferibile e commercialmente alienabile.

Alla data della CTU, gli oneri ivi stimati inerenti la sanatoria per le difformità edilizie, adeguamento scarichi reflui e potabilizzazione acqua ammontano a circa € 38.055,00.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, DPR 380/2001 e/o 40, comma 2, L. n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 e art. 40, comma 6, L. n. 47/1985.

Sui beni posti in vendita la richiamata CTU, cui si rinvia, ha evidenziato l'esistenza delle seguenti servitù.

A favore dell'immobile oggetto di esecuzione esiste servitù di approvvigionamento di acqua e di acquedotto dal pozzo esistente sulla particella n. 109 del foglio di mappa n. 60 e servitù attiva di passo pedonale e veicolare su porzione delle particelle 60, 116, 117 del foglio di mappa n. 60, nell'area già adibita a strada (come risulta da atto di provenienza Notaio Ghinassi).

Verranno altresì trasferite tutte le eventuali servitù attive e passive già consolidate o anche per destinazione del buon padre di famiglia.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo base non inferiore ad **Euro 154.200,00 (euro centocinquantaquattromiladuecento/00)**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto del 25% e cioè ad **Euro 115.650,00 (euro centoquindicimilaseicentocinquanta/00)**

Aumento minimo in caso di gara, tra una offerta e l'altra, pari ad Euro 4.626,00 (euro quattromilaseicentoveitisei/00).

REGIME FISCALE

Il regime impositivo della vendita è quello dettato dalla normativa vigente in materia di compravendita per il tipo di immobili oggetto di esecuzione, come indicato nella perizia del CTU Arch. Dr. Nicola Iozzo del 3/03/2025.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta personalmente, dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende

acquistare gli immobili, ovvero a mezzo di Avvocato.

Anche se si offre mediante Avvocato occorre procura speciale notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, da allegare all'offerta. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.. In tal caso, la procura speciale notarile dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.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 contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. Del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

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; deve contenere, come previsto dall'art. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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 TNR);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Si precisa che sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante;
- p) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) **in caso di offerente persona fisica**: copia di documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) **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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se necessarie; nonché copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) in caso offerta presentata presentata dal presentatore (Avvocato): copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;

4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 151/2024", IBAN IT86 S086 7302 8020 0000 0924 779**, e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; il bonifico bancario della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'effettivo accredito sul conto. Qualora la cauzione al momento dell'apertura delle buste non risulterà accreditata l'offerta sarà esclusa. 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. Il Delegato controllerà i versamenti e restituirà le cauzioni sul conto da cui sono pervenute nei casi di mancata aggiudicazione;

5) **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 e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**e, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale in corso di validità 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;

7) **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 in corso di validità 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 in corso di validità di offerente/i ed eventuale presentatore;

8) **per l'ipotesi di cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale in corso di validità 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;

9) **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

10) 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 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

11) **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.

12) **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;

13) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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).

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 soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice della Esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità e nei termini sopra precisati; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte da soggetto debitore anche tramite procuratore legale; quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

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.spazioaste.it

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, comma 1, 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 Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**

- a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel corso della gara, tra una offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo in misura non inferiore ad € 4.626,00 (Euro quattromilaseicentoventisei/00)=. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, 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 sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Si tratta di un termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nel caso che vi sia stata adesione ed abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito della gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche**

comunicare le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il Custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. C.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato, contestualmente al versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa su indicate e, poi, al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, Dlgs. N. 231/2007 (Legge Antiriciclaggio) con dichiarazione scritta utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il Giudice della Esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni altra eventuale iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. sul "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE – PVP", il quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

b) ai sensi degli artt. 490, comma 2 c.p.c., unitamente all'ordinanza, alla perizia di stima e relativi allegati ed all'avviso di vendita, sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet www.astemobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" di beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.A., su www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., nonché pubblicazione gratuita sul sito www.isveg.it.

c) ai sensi degli artt. 490, comma 3 c.p.c., la società Astalegale.net spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, ed anche la Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul

periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, versione digitale.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, anche tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stessa.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dei contenuti della ordinanza di vendita, del presente avviso, redatto in conformità con la stessa, oltre che delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e nei suoi allegati, anche in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Si informa l'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del novellato art. 560 ai fini della liberazione. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

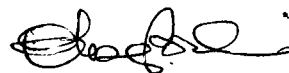
Le richieste di visita dei beni immobili oggetto di vendita possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione FAQ del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. Agenzie Immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobiliare.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.isveg.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato nei giorni di martedì e giovedì pomeriggio dalle ore 15 alle ore 17 al recapito telefonico 055/668538, ovvero tramite mail al seguente indirizzo di posta: eli.bardelli@virgilio.it
Firenze, 16 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Bardelli



DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C.

La sottoscritta Avv. Elisa Bardelli (BRD LSE 69H45 G713K), con studio in Firenze, viale Don Giovanni Minzoni n. 6, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, chiede all'Unep di Firenze di notificare l'antescritto atto al Sig. Giovanni Calarese (CLR GNN 76T02 F158E) nato a Messina il 02/12/1976 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, in quanto non è stato possibile eseguire la notifica al medesimo a mezzo di posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito certificato qualificato per i seguenti motivi

☒ Il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente

- Il destinatario è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente ma non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito certificato qualificato ovvero la notifica con tali modalità ha avuto esito negativo, per causa non imputabile al destinatario, quanto.....

Firenze, 15 luglio 2026



Avv. Elisa Bardelli

U.N.E.P. DI FIRENZE

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario Unep/Ufficiale Giudiziario addetto all'intestato Ufficio, vista la richiesta e la dichiarazione dell'Avv. Elisa Bardelli nella sua qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, ho notificato copia dell'antescritto atto al sig. Giovanni Calarese (CLR GNN 76T02 F158E) nato a Messina il 02/12/1976 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, mediante invio/consegna

**a mezzo del servizio postale con
RACC. AR dall'Ufficio postale di
Firenze CMP nei modi di legge.**

con AG n° 38225/66577-6

21 LUG. 2026

Enrico Buongiovanni
Ufficiale Giudiziario
Corte d'Appello di Firenze

DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C.

La sottoscritta Avv. Elisa Bardelli (BRD LSE 69H45 G713K), con studio in Firenze, viale Don Giovanni Minzoni n. 6, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, chiede all'Unep di Firenze di notificare l'antescritto atto alla Sig.ra Cecilia Lazzeri (LZZ CCL 77T53 D612O) nata a Firenze il 13/12/1977 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, in quanto non è stato possibile eseguire la notifica alla medesima a mezzo di posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito certificato qualificato per i seguenti motivi



Il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente

- o Il destinatario è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente ma non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito certificato qualificato ovvero la notifica con tali modalità ha avuto esito negativo, per causa non imputabile al destinatario, quanto.....

Firenze, 15 luglio 2026

Avv. Elisa Bardelli

U.N.E.P. DI FIRENZE RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario Unep/Ufficiale Giudiziario addetto all'intestato Ufficio, vista la richiesta e la dichiarazione dell'Avv. Elisa Bardelli nella sua qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, ho notificato copia dell'antescritto atto alla Sig.ra Cecilia Lazzeri (LZZ CCL 77T53 D612O) nata a Firenze il 13/12/1977 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, mediante invio/consegna **a mezzo del servizio postale con**

**RACC. AR dall'Ufficio postale di
Firenze CMP nei modi di legge.**

con AG n° 38225/66574-3
il 21 LUG. 2026

Enrico Quongiovanna
Ufficiale Giudiziario
Corte d'Appello di Firenze

DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C.

La sottoscritta Avv. Elisa Bardelli (BRD LSE 69H45 G713K), con studio in Firenze, viale Don Giovanni Minzoni n. 6, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, chiede all'Unep di Firenze di notificare l'antescritto atto al Sig. Vladimiro Lazzeri (LZZ VDM 49S08 D612J) nato a Firenze il 08/11/1949 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, in quanto non è stato possibile eseguire la notifica al medesimo a mezzo di posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito

certificato qualificato per i seguenti motivi



Il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente

- o Il destinatario è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente ma non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito certificato qualificato ovvero la notifica con tali modalità ha avuto esito negativo, per causa non imputabile al destinatario, quanto.....

Firenze, 15 luglio 2026

Avv. Elisa Bardelli

U.N.E.P. DI FIRENZE

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario Unep/Ufficiale Giudiziario addetto all'intestato Ufficio, vista la richiesta e la dichiarazione dell'Avv. Elisa Bardelli nella sua qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, ho notificato copia dell'antescritto atto al Sig. Vladimiro Lazzeri (LZZ VDM 49S08 D612J) nato a Firenze il 08/11/1949 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, mediante invio/consegna

**a mezzo del servizio postale con
RACC. AR dall'Ufficio postale di
Firenze CMP nei modi di legge.**

con Ag n° 38225166575-4

il 21 LUG. 2026

Enrico Buongiorno
Ufficiale Giudiziario
Corte d'Appello di Firenze

3

DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C.

La sottoscritta Avv. Elisa Bardelli (BRD LSE 69H45 G713K), con studio in Firenze, viale Don Giovanni Minzoni n. 6, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, chiede all'Unep di Firenze di notificare l'antescritto atto alla Sig.ra Susanna Servi (SRV SNN 53D45 D612Y) nata a Firenze il 05/04/1953 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, in quanto non è stato possibile eseguire la notifica alla medesima a mezzo di posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito

certificato qualificato per i seguenti motivi



Il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente

- o Il destinatario è titolare di posta elettronica certificata / domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente ma non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata / servizio elettronico di recapito certificato qualificato ovvero la notifica con tali modalità ha avuto esito negativo, per causa non imputabile al destinatario, quanto.....

Firenze, 15 luglio 2026

Avv. Elisa Bardelli

U.N.E.P. DI FIRENZE RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario Unep/Ufficiale Giudiziario addetto all'intestato Ufficio, vista la richiesta e la dichiarazione dell'Avv. Elisa Bardelli nella sua qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 151/2024 del Tribunale di Firenze, ho notificato copia dell'antescritto atto alla Sig.ra Susanna Servi (SRV SNN 53D45 D612Y) nata a Firenze il 05/04/1953 e residente in Borgo San Lorenzo (FI), Loc. Ronta Campagna n. 67, mediante invio/consegna

**a mezzo del servizio postale con
RACC. AR dall'Ufficio postale di
Firenze CMP nei modi di legge.**

con AG n° 38225166576-5

il 21 LUG. 2026

Enrico Buongiovanni
Ufficiale Giudiziario

4

16 LUG. 2026

UNEP - FIRENZE

Cr.Abis/0/819 del 16/07/26

Rif. 151/2024 Sez BARDELLI AVV. ELISA

Trasferte	0,00		
Spese Postali	33,48	TOTALE	33,48



-BR10819/1

UNEP - FIRENZE

Cr.Abis/0/819 del 16/07/26

Rif. 151/2024 Sez BARDELLI AVV. ELISA

Trasferte	27,06		
Spese Postali	0,00	TOTALE	27,06



-BR10819/1

30