

Tribunale Ordinario di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita telematica
Con modalità sincrona telematica
G.E. Dott.ssa Agata Stanga

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Elefante Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita senza incanto relative al procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. 505/2017**, a norma dell'articolo 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 giugno 2026 alle ore 15.00** presso il suo studio in Via Lorenzo il Magnifico n. 22, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari a:

Euro 262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento,00),

c) l'offerta minima è quantificata in:

Euro 196.875,00 (centonovantaseimilaottocentosestantacinque,00);

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in:

Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta,00),

e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il 11 giugno 2026 esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione attraverso la funzione "partecipa"- "crea nuova busta" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, deve essere

trasmessa a mezzo PEC ad un indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente non ricevesse la mail dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

In merito al "presentatore" previsto nelle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, ovvero al soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

f) Le offerte dovranno contenere:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del professionista delegato;
- data e ora fissata per la vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);
- importo versato a titolo di cauzione;

- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 505/2017, IBAN IT 97 V 01030 02803 000002126690 da effettuare entro il 11 giugno 2026 (ovverosia fino a cinque giorni prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte) ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

Qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

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

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Allegati all'offerta

g) All'offerta telematica dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento d'identità del presentatore, se diverso dall'offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e 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;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;
- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione;
- richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

Versamento Bollo

h) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

L'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità dei beni oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, sia l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

Vendita e gara

i)il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci. Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c.. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite email) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà di:

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in:

Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta,00), come sopra detto.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi cinque (5) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente del termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

E' possibile contattare l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Versamento saldo prezzo

l) L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista 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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori procedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto Istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo 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 120 giorni all'esito della gara.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine. Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

m) i beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art.

2922 Cod. civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella Consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

n) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

o) Le richieste di visita dell'immobile 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, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo: prenota.po@isveg.it; se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (377/3131585).

p) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

q) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,

- sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima allegati;

- sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS;

- periodico quindicinale online Aste Giudiziarie edizione nazionale,

DESCRIZIONE DEL BENE

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, in Comune di Empoli, attualmente utilizzata come affittacamere, suddivisa in 6 monolocali non legittimi (come meglio indicato al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica), con accesso principale dal civico 131 di Via di Corniola, sviluppatasi al piano terreno e primo, costituita al piano terreno da tre monolocali indipendenti ciascuno con il proprio accesso esclusivo, vano di cottura-soggiorno-camera e servizio igienico; al piano primo da altri tre monolocali similari a quelli al piano terreno con due di questi con soppalco. Fa parte integrante dell'intera unità immobiliare oggetto di esecuzione, un resede esclusivo. Per i dettagli si rinvia alla CTU. La zona è quella collinare limitrofa alla città di Empoli, immersa nel verde in zona prettamente agricola, di facile raggiungimento la strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno. L'unità immobiliare utilizzata come affittacamere, si sviluppa tra piano terreno e piano primo ed è suddivisa in 6 monolocali indipendenti così suddivisi: **PIANO TERRENO** monocale avente accesso dall'ultimo portoncino sul lato di destra del fabbricato per chi lo guarda dalla Via, attraverso il resede esclusivo, costituito da soggiorno-camera-cottura, un servizio igienico, un disbrigo piccolo e un ripostiglio su cui è presente la caldaia a servizio di tutta l'intera unità; monocale avente accesso dal portoncino posto a metà del lato di destra del fabbricato per chi lo guarda dalla Via, attraverso il resede esclusivo, costituito da soggiorno-camera-cottura, un servizio igienico e un disbrigo piccolo; monocale avente accesso dal portone principale, costituito da soggiorno-camera-cottura, un servizio igienico e un disbrigo piccolo; dalle scale esclusive poste nell'ingresso avente accesso dal portone principale, sotto le quali trova collocazione un piccolo ripostiglio, si accede al piano primo. **PIANO PRIMO** monocale, avente accesso alla destra del primo tratto di scale, costituito da soggiorno-cottura, un servizio igienico, un disbrigo piccolo e un soppalco; monocale, avente accesso alla sinistra per chi arriva al piano primo dalle scale, costituito da soggiorno-cottura, un servizio igienico, un disbrigo piccolo e un soppalco; monocale, avente accesso alla destra per chi arriva al piano primo dalle scale, costituito da soggiorno-cottura-camera e un servizio igienico. Nell'insieme, seppur suddivisa in 6 monolocali indipendenti, l'unità immobiliare si trova in buone dimensioni con pavimenti in cotto, servizi igienici piastrellati, travi a vista sui soffitti al piano primo, infissi interni ed esterni in legno e termo singolo. La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 180,00 oltre mq 120,00 di resede.

Il CTU ha rilevato che, l'edificio è stato edificato in data assai antecedente al 1 settembre 1967. Per gli interventi eseguiti successivamente sull'unità immobiliare, sono state depositate, al Comune di Empoli, le seguenti pratiche edilizie: Denuncia di Inizio Attività n. 903 del 19.12.2000, cui ha fatto seguito la variante n. 184 del 21.3.2002, Denuncia di Inizio Attività n. 226 del 21.4.2010, con inizio lavori depositati in data 3.6.2010 e fine lavori depositati in data 30.12.2010. In data 18.6.2004 prot. 23363 è stata depositata l'Attestazione di Abitabilità o Agibilità a seguito della

Denuncia di Inizio Attività n. 903 del 19.12.2000, cui ha fatto seguito la variante n. 184 del 21.3.2002.

Successivamente al 2010 il CTU ha rilevato che non sono state depositate pratiche edilizie al Comune di Empoli. Si fa presente che, avendo verificato in fase di sopralluogo la suddivisione in 6 monolocali con presenza di angoli cottura in ciascuna unità, il sottoscritto interpellava il tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Empoli, per verificare la possibilità di sanatoria della situazione riscontrata. Il Tecnico riferiva che l'utilizzo, in edifici residenziali, di affittacamere è conforme urbanisticamente ma che la suddivisione creata con sei monolocali con presenza di angoli cottura in ciascuno di essi non è ammissibile e non è sanabile. Infatti trattandosi di immobile ricadente in zona agricola, la superficie minima disponibile per eseguire frazionamenti e creare nuove unità immobiliari è pari a mq 80, pertanto viste le dimensioni assai minori dei vari monolocali generati, non vi è possibilità di sanatoria e pertanto si dovrà provvedere alla rimessa in pristino della situazione di cui alla DIA del 2010, creando un'unica cucina per tutte le porzioni utilizzate di affittacamere.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, il CTU ha constatato la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato esaustivo e definitivo sul punto.

Dati catastali: Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) l'abitazione, esattamente in conto alla Immobiliare il Roseto SRL (con sede in Comune di Vinci) per la piena proprietà è rappresentata come segue: foglio di mappa 35, particella 83, sub. 510, Via di Corniola 131, piano T-1, zona censuaria unica, categoria A/2 di classe 3, con la consistenza di vani 10 (superficie catastale di mq 217, totale escluso aree scoperte mq 205) e la rendita di € 1.110,38. La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto, sulla base del sopralluogo, l'unità è suddivisa in 6 monolocali. Il CTU fa presente che la stessa planimetria non è neppure conforme alla tavola di progetto della Variante finale alla DIA 226/2010, pertanto si dovrà provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale successivamente alla rimessa in pristino dell'unità come rappresentata nello stato di progetto della variante finale del 2010, per le ragioni esposte nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica della CTU.

Disponibilità del bene: nella disponibilità dell'esecutato.

Oneri condominiali: il CTU non ha rilevato l'esistenza di un condominio.

La vendita è soggetta ad IVA.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Firenze, 9 marzo 2026

Il professionista delegato Notaio

dott.ssa Emanuela Elefante



