

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Sezione Procedure Concorsuali**  
**Liquidazione Controllata R.G. n.23/2025**  
**G.D. Dott.ssa ROSA SELVAROLO**  
**Liquidatore giudiziale Rag. Lorenzo Silli**

**AVVISO VENDITA IMMOBILIARE**

L'anno duemilaventisei (2026) ed il giorno ventiquattro (24) del mese di settembre (**24/09/2026**) alle ore 09,30 dinanzi al **Notaio Marta Santoni** presso il suo studio posto a Firenze in Via Frà Giovanni Angelico n.52, avrà luogo, in esecuzione del programma di liquidazione, la **vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara in un unico lotto** delle seguenti unità immobiliari, meglio descritte nella consulenza estimativa agli atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Lotto unico (villino unifamiliare con dependance ad uso residenziale, giardino e posti auto coperti, primo incanto con previsione anche di offerta subordinata e residuale)**

**BENI IN FIRENZE – Via Filippo Parlatore nn. 5 - 7**

Villino unifamiliare, di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con annessa distinta dependance con destinazione residenziale di un solo piano fuori terra; proprietà libera su quattro lati e recintata, completata da resede, giardino e posti auto coperti in proprietà esclusiva.

Villino unifamiliare: si sviluppa su tre livelli e precisamente:

- piano seminterrato composto da un unico vano adibito a cantina

collegato da una scala interna al piano terreno;

- piano terreno, composto da ingresso / disimpegno, cucina, sala da pranzo, sala e bagno;
- piano primo, collegato al piano terreno da una scala interna che si diparte dall'ingresso / disimpegno e composto da un disimpegno, quattro camere da letto, di cui tre con bagno, uno studio / camera singola e due terrazze.

Dependance: si sviluppa al solo piano terreno ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, una stanza di passaggio, una camera da letto e due bagni.

Parti comuni: appezzamento di terreno al quale si accede da un cancello carrabile al civico n.5 e da un cancello pedonale al civico n.7; detto appezzamento è parzialmente pavimentato sul retro del fabbricato principale per zona pranzo / relax e di fronte alla dependance per ospitare quattro posti auto coperti; è inoltre a comune il locale tecnico ove è installata caldaia a metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria per entrambe le unità, oltre a forno contiguo alla cucina della dependance.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze detti beni sono identificati **nel foglio di mappa 140:**

**particella 450, sub 3 e mappale 696, sub5 (Corpo di fabbrica principale)**, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 13,5, superficie totale mq. 342, totale escluse aree scoperte mq. 335, rendita € #3.276,92;

**particella 696, sub 504 (Dependance)**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 110, rendita € #735,95;

**particella 2720**, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 10, superficie



catastale totale mq. 11, rendita € #20,66;

**particella 2721**, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 9, rendita € #16,53;

**particella 697**, Ente urbano, superficie mq. 815;

**particella 2719**, Ente urbano, superficie mq. 30;

**particella 2919**, Ente urbano, superficie mq. 37.

Come precisato in perizia, vi è una piccola difformità, sanabile per altro, fra quanto riportato nella planimetria della dependance depositata in Catasto e l'effettivo stato dei luoghi. **Uguualmente, come precisato in perizia, è stata riscontrata nella dependance una difformità urbanistica, che potrà essere sanata con una CILA Tardiva comportante una sanzione di Euro 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di Euro 50,00.**

Alla data di redazione della perizia di stima su dette unità immobiliari non risultavano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tutte le suindicate unità immobiliari sono da considerarsi libere in quanto attualmente concesse in uso al debitore ed al suo coniuge quale abitazione di residenza, come da sentenza di apertura della liquidazione controllata, ma solo fino alla data della loro vendita, allorquando dette unità immobiliari dovranno essere rilasciate libere da persone e cose.

**Condizioni di vendita lotto unico, come da perizia di stima:**

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	€	<b>#1.300.000,00</b>
<b>AUMENTO MINIMO</b>	€	<b>#15.000,00</b>
<b>DEPOSITO CAUZIONALE</b>	€	<b>#130.000,00</b>

**Per il suddetto lotto è prevista anche la possibilità di presentare offerta subordinata e residuale, come di seguito meglio indicato, che sarà presa**



**in considerazione solo nel caso in cui non siano state presentate offerte alle condizioni suindicate.**

**Condizioni di vendita del lotto unico in caso di offerta subordinata e residuale:**

<b>PREZZO BASE D'ASTA residuale</b>	<b>€</b>	<b>#1.000.000,00</b>
<b>AUMENTO MINIMO</b>	<b>€</b>	<b>#10.000,00</b>
<b>DEPOSITO CAUZIONALE</b>	<b>€</b>	<b>#100.000,00</b>

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Delle unità immobiliari viene alienata la piena proprietà, come meglio individuato nella perizia estimativa in atti, a cui si rimanda; la vendita avviene a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., tutte le unità immobiliari vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla normativa edilizia ed urbanistica, al rilascio delle dichiarazioni di agibilità e di conformità degli impianti, come descritto nella consulenza tecnica in atti, a cui si rimanda e che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e della loro situazione di fatto e di diritto.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., 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.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge od al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte saranno ad esclusivo carico



dell'aggiudicatario.



### MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato – banditore Dott.ssa Marta Santoni mediante la Rete Aste Notarili – R.A.N., servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).



### MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, od un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Marta Santoni posto a Firenze in Via Frà Giovanni Angelico n.52, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità e, in caso di offerta presentata a mezzo di delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.



### MODALITA' DI PRESENTAZIONE

#### DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente – persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
2. ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail e/o PEC dell'offerente – persona



giuridica o società di persone;

3. è ammessa l'offerta per persona da nominare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 c.p.c., ma in caso di aggiudicazione sarà indispensabile depositare presso il Notaio banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata da soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
4. sommaria descrizione dell'unità immobiliare per la quale l'offerta è presentata;
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta principale o residuale, laddove prevista, pena l'inefficacia dell'offerta;
6. gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
7. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata R.G. n.23/2025 Tribunale di Firenze";
- di una copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente – persona fisica;
- di una copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante dell'offerente – persona giuridica o società di persone, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ossia delle delibere di autorizzazione, ove necessarie.

### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione summenzionata, in busta chiusa, presso lo studio del Notaio incaricato o (con almeno tre giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai periferici di cui sopra.

La presentazione delle offerte di acquisto, a prescindere dalla modalità, comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio a Firenze in Via Frà Giovanni Angelico n.52, alle ore 09,30 e seguenti del giorno sopra indicato.

**NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA (PRINCIPALE)**

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta principale, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli



offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

#### NEL CASO DI OFFERTE SUBORDINATE E RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, saranno considerate le offerte subordinate e residuali pervenute.

- in caso di unica offerta, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;

- ove, a seguito della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta principale, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta.

Nell'ipotesi che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta principale (ma comunque superiore alla base d'asta residuale), non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i quarantacinque giorni successivi, termine entro il quale la procedura dovrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento della proprietà del bene sarà effettuata mediante stipula di contratto di vendita, previo pagamento a mani del Liquidatore giudiziale del saldo prezzo, entro e non oltre il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

La stipula dell'atto di trasferimento delle unità immobiliari aggiudicate sarà affidata al Notaio banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere a saldare contemporaneamente alla stipula, a mezzo assegno circolare.

#### CONFORMITA' CATASTALE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di aggiudicazione, ove necessario, le unità immobiliari dovranno essere rese conformi circa l'intestazione catastale, i dati e le planimetrie depositate in catasto; le stesse dovranno altresì essere dotate di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, ove non presente, saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### REGIME FISCALE

La vendita, trattandosi di immobili intestati a persona fisica non imprenditore,

sarà soggetta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale, con eventuale fruizione dell'agevolazione per l'acquisto di prima casa, sussistendone i requisiti di legge.

L'effettivo trattamento tributario sarà comunque quello applicabile ai sensi di legge al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative all'aggiudicazione ed alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le sole eventuali spese di cancellazione dei gravami, che rimarranno invece a carico della procedura.

#### PUBBLICITA'

L'esperimento della vendita immobiliare sarà reso noto al pubblico almeno trenta giorni prima della data fissata per l'eventuale asta, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c., sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul B.U.A.G. di Firenze, Prato e Pistoia, nonché sul quotidiano La Nazione.

\*\*\*

Per visitare gli immobili e per maggiori informazioni contattare il liquidatore giudiziale Rag. Lorenzo Silli o tramite il P.V.P. oppure direttamente presso lo studio posto a Firenze in Via della Villa Demidoff n.75, telefono 055 330379, fax 055 360431, e-mail [lorenzosilli@commercialisti.fi.it](mailto:lorenzosilli@commercialisti.fi.it).

Per maggiori informazioni visitare anche il suindicato sito internet ove è consultabile la perizia.

Firenze, 30 giugno 2026

Il Liquidatore giudiziale

(Rag. Lorenzo Silli)

**Rag. LORENZO SILLI**  
Commercialista - Revisore Legale  
Via Villa Demidoff, 75 - 50127 Firenze  
Tel. 055 330379 - Fax 055 360431  
C.F. SLL LNZ 66L20 D612F  
P.IVA 03997180488

