

CONCORDATO: N. 10/2022

(Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli – Liquidatore Giudiziale: Dott. Enrico Carella)

3° tentativo di vendita

Vendita Telematica Asincrona

Il sottoscritto, Dott. Enrico Carella, con studio in Livorno, Via dei Carabinieri n. 28, liquidatore giudiziale del concordato in epigrafe

Avvisa

Che è possibile manifestare l'interesse per partecipare ad una procedura competitiva con modalità telematica asincrona, finalizzata alla ricerca del miglio offerente, per il lotto di seguito riportato e meglio descritto nelle perizie di stima, alle condizioni e secondo le modalità riportate anche nel disciplinare di vendita e in caso positivo di avviare una procedura competitiva. La partecipazione comporta la presa visione e l'accettazione dello stesso.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Lotto unico – Fabbricati siti in Cecina (LI)

Questo lotto si compone:

- 1. Villa Adorni

Fabbricato urbano denominato "Villa Adorni", formato da quattro unità immobiliari ad euro residenza, con resede di pertinenza. Trattasi di una costruzione a pianta pressoché quadrata posta in prossimità della pubblica via Gorizia, con accesso dal civico n. 48, che si compone di quattro unità abitative che si articolano nei tre livelli fuori terra, ed in piccola parte interrato. La superficie esterna lorda complessiva è ca. 940 mq., distribuiti in 920 mq. nei tre livelli fuori terra e sottotetto a destinazione residenziale e mq. 20 per la cantina. Valore di stima euro 2.354.720,11. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	39	604	A/7	1	16	3.594,54	Occupata dal debitore
5	39	605	A/2	1	4	340,86	Occupata dal debitore
5	39	606	A/2	1	5	426,08	Libero / ma attualmente destinata att. impresa
5	39	607	A/2	1	5	426,08	Locata, scad. 01.02.26

- 2. Sala Carrozze

Il fabbricato, la cui denominazione ne rileva l'origine, fungeva quale rimessa delle carrozze e stalla per i cavalli e oggi all'interno della stessa sono ancora ben visibili i richiami che testimoniano la funzione. Il fabbricato è a forma rettangolare e si sviluppa parte un solo piano fuori terra e parte sul lato nord-est, che si articola su due livelli. L'edificio misura una superficie esterna lorda di ca. 270 mq. È stimato in euro 657.697,69. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	40	603	A/2	1	9,5	809,55	Locata, scad. 31.10.28

- 3. Piccionaia

Il fabbricato è a pianta rettangolare disposta in modo parallelo alla pubblica Via Gorizia, si sviluppa con due locali al piano terra e al primo piano, nelle torrette poste ai lati, di sicura originaria funzione di «piccionaia» con altri due locali di sgombero. Il fabbricato misura una superficie lorda esterna di 81 mq. E'

stimato in euro 197.309,31. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	40	602	A/2	1	3,5	298,25	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore

- 4. Frantoio

Questo fabbricato si presenta in forma rettangolare ed al suo interno conserva le caratteristiche che ne giustificano la funzione originaria e, tra queste, un frantoio con macina in pietra per la produzione di olio con spremitura a freddo delle olive. Sviluppa una superficie esterna di ca. 215 mq. È stimato in euro 380.612,09. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	38	602	A/2	4	3	395,09	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	38	603	C/2	2	141 mq	249,76	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore

- 5. Querciaia

Questo fabbricato si presenta in forma rettangolare comprende due unità abitative e sviluppa una superficie esterna di ca. 102 mq. È stimato in euro 248.463,57. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Stato
5	132	601	A/2	4	2,5	329,24	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	132	602	A/2	4	2,5	329,24	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore

- 6. Piscina

All'interno del terreno individuato alla particella 124 è presente una piscina a forma rettangolare. Sviluppa una superficie esterna linda di ca. 225 mq. È stimata in euro 81.197,25. Il presente manufatto allo stato non è riportato al Catasto dei Terreni e Fabbricati. Attualmente la piscina è destinata all'attività d'impresa ricettizia.

- 7. Terreni agricoli

Il complesso fondiario, nelle attuali risultanze catastali, sviluppa una superficie complessiva di 152.099 mq. Ha una forma compatta, a carattere geometrico rettangolare, e si dispone tra la Via Gorizia (lato ovest) e il torrente dell'Acquerta (lato est), La strada vicinale del vecchio cimitero (lato nord), ed altre proprietà agricole (lato sud). Inoltre, comprende una porzione sul lato opposto della Via Gorizia. L'intero complesso di terreni si presenta con andamento pressoché pianeggiante, con un leggero declivio da nord verso sud, pendenza che si accentua nella porzione che degrada in direzione est verso il torrente. I terreni sono stimati complessivamente in euro 780.000,00. Di seguito si riporta l'identificazione catastale al Catasto dei Terreni del Comune di Cecina (LI).

Fg.	Part.	Tip.	Mq	Stato
5	124	Uliveto	10.500 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	125	Uliveto	817	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	50	Uliveto	73.245	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	54	Uliveto	1.104 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	41	Uliveto	570 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	70	Uliveto	44 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	46	Seminativo	2.340	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore



5	36	Bosco C	1.870	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	44	Bosco C	6.040	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	54	Bosco C	32.986 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	70	Bosco C	1.100	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	75	Bosco A	5.010	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	42	Parco	3.090	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	71	Parco	1.500	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	72	Parco	1.550	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	124	Parco	3.397 per porzione	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	41	Frutteto	2.750	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	70	Orto Irriguo	1.056	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	69	Prato	2.990	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
5	37	Parcheggio	1.340	Libero / ma attualmente destinata att. Impresa del debitore
			2.850	Attualmente destinata att. impresa

Aree Residuali (corti) che comprendono tutte quelle aree che sono presenti intorno ai fabbricati inseriti nei mappali ai nn. 38-39-40 con esclusione del mappale 132

- Prezzo base d'asta: euro **3.395.750,00** (euro tremilionitrecentonovantacinqueesettecentocinquanta euro/ 00) oltre imposte di legge; valore di mercato pari ad euro 4.700.000,00;
- Prezzo minimo: euro **2.820.000,00** (euro duemilionottocentoventimila euro / 00), oltre imposte di legge;
- Cauzione: pari al **10%** del prezzo offerto (e non del prezzo base).
- Rilancio minimo: euro **10.000,00** (euro diecimila/zero zero).
- Regime fiscale: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali come per legge;
- Gestore della vendita telematica: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, Livorno e Grosseto (Tel: 050 554790), mail: ivgpisa@astejudiziaria.com attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dalla società Ivg Pisa, Livorno e Grosseto <https://ivgpisa.fallocoaste.it/>.
- IBAN per la cauzione: conto cauzioni Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. IBAN: IT74L0503414011000000008108.
- Termine per la presentazione delle offerte: **12/01/2026** alle ore 12:00.
- Inizio e termine della gara: gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica che si aprirà il giorno **13/01/2026** alle ore 12:00 e terminerà il giorno 20/01/2026 ad ore 12:00, salvo quanto appresso.

Le offerte si svolgeranno in modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il Liquidatore Giudiziale abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno, gratuitamente:

- acquisire, dal Liquidatore Giudiziale, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie



immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ogni ulteriore informazione (tra cui: regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare unitamente alla disciplina della vendita e suoi allegati, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Liquidatore.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie Pisa Livorno Grosseto ai seguenti recapiti:

- telefono al numero: 050 554790;
- Mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com
- PEC: ivgpisa@pec.it



Per prenotare una visita si rinvia alla lettura del punto n. 14 del disciplinare di vendita.

Per le condizioni e modalità di vendita, le modalità di partecipazione alla gara, contenuto delle offerte, criteri di aggiudicazione e caratteristiche dell'acquisto si rinvia al disciplinare di vendita e suoi allegati nonché alla

perizia di stima qui allegata, questi tutti documenti che la partecipazione alla gara impone di conoscere.

L'offerta presentata, da considerarsi irrevocabile a ogni effetto di legge, vale quale integrale accettazione del contenuto della disciplina della vendita che, quindi, con la presentazione **dell'offerta si intende ben conosciuta dall'offerente.**

Si allega:

1. Disciplinare di vendita;
2. Perizia di stima

Livorno, 29 ottobre 2025



Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Enrico Carella

