

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 168/2019
DATA ASTA: 26 giugno 2026 ore 10:00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(I tentativo di vendita)

LOTTO UNICO**Comune: Guardistallo (PI)****Indirizzo: Via Vicinale di Sant'Agata n° 7, Loc. Le Grascete****Categoria: altro**

Descrizione estesa: compendio immobiliare adibito ad agriturismo costituito da vari fabbricati, dotato di due piscine e di vari appezzamenti di terreno (con una superficie catastale complessiva di Mq. 106.301,00) con coltivazione principale a vigneto.

Immobile 1: Fabbricato principale, di vecchia costruzione molto ben tenuto, di due piani fuori terra, con struttura portante e tamponamenti in muratura, con solaio in legno e mezzane, con copertura a falde e manto in laterizio, gronde e pluviali in rame, è composto al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, e camera. All'esterno trovasi una tettoia, due ripostigli esterni, un forno, un locale caldaia, una carraia ed una concimaia. Nel resede è presente un altro forno. Il piano primo è composto da porticato di ingresso, quattro camere, disimpegno, servizio igienico e terrazzo a porticato. Nella particella di pertinenza è presente una piscina con gazebo e volume tecnico seminterrato.

Immobile 2: Fabbricato di due piani fuori terra si presenta con struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a capanna con manto in embrici toscani, gronde e pluviali in rame, solai in legno con mezzane in laterizio e facciate ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ma con molte porzioni con la vernice esfoliata. Il piano terreno, adibito a ristorante, è composto da una originaria carraia, attualmente chiusa con infissi a vetrage ed utilizzata quale sala da pranzo, tre vani adibiti a sala del ristorante, spogliatoio, due antibagni, tre servizi igienici, cucina, un volume tecnico ed una originaria carraia (ora chiusa) utilizzati quali office ed un forno. In adiacenza al fabbricato sono presenti pergolati e tettoie, nonché, sul resede antistante, un'altra tettoia ed un box in legno, per i quali verrà prevista una rimozione. Tramite scala esterna, con sottostante ripostiglio, si accede al piano primo, composto da porticato d'ingresso, disimpegno e quattro appartamenti, tutti composti da camera e servizio igienico. All'esterno è presente una piscina, con ampia terrazza e pergolato.

Al di sotto della stessa, in piano seminterrato, sono presenti alcuni volumi tecnici, pavimentati in gres 30x30, con infissi esterni in legno e con pareti ad intonaco civile, con presenza di fenomeni di umidità. E' presente un altro piccolo volume tecnico, con le pareti a grezzo. E' presente un impianto di smaltimento dei liquami con vasca Imhoff e depuratore.

Immobile 3: Fabbricato composto da due locali, un piano seminterrato adibito a deposito barriques ed un piano terreno, originariamente un deposito, ma attualmente trasformato in un monolocale con angolo cottura e servizio igienico, il tutto di vecchia costruzione, con struttura portante e tamponamenti in muratura, manto di copertura a capanna con scempiato in legno e mezzane, con sovrastanti embrici toscani, docce e pluviali in rame, solaio interpiano in travetti in cap e tavelloni, facciate ad intonaco civile, debitamente tinteggiate, ma con varie porzioni di tinteggiatura non perfette, con microfessurazioni in alcuni punti. Il deposito si presenta con portone in legno e pavimento in battuto di cemento.

Immobile 4: Capannone agricolo di solo piano terreno, si presenta con struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., solaio di copertura in travetti in cap e tavelloni, con manto in laterizio, gronde e pluviali in rame (parziali) tamponamenti in muratura ed infissi esterni in legno (in non

buone condizioni). Le facciate, ad intonaco, si presentano in non buone condizioni, con presenza sia di microfessurazioni che di fessurazioni di assestamento/cedimento, più rilevanti. L'interno è al grezzo, con pavimento in cemento e tamponamenti interni privi di intonaco.

Immobile 5: Trattasi di un monoblocco prefabbricato in legno, con copertura a falda con manto in lamiera metallica su pannellatura in legno, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico (privo di antibagno) ed ampia tettoia. Sul resede è presente un piccolo ripostiglio in legno, per il quale è prevista una rimozione.

Immobile 6: Trattasi di un castro in materiale precario, praticamente diruto.

Immobile 7: Capannone agricolo adibito a rimessa attrezzi ed a cantina per la produzione di vino con spogliatoio e servizio igienico, con antistante carraia. Lo stesso si presenta con struttura portante in travi e pilastri in cap, con solaio in travetti e pignatte, con copertura a capanna con manto in laterizio, con gronde e pluviali in rame. Le facciate sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate, con presenza di leggeri fenomeni di umidità ascendente dal sottosuolo.

Immobile 8: Trattasi di vari manufatti in materiale precario, legno, lamiera, rete metallica, etc., utilizzati quali pollaio, magazzini, etc. Per gli stessi si deve indicare comunque una demolizione totale.

Il compendio è dotato di vari appezzamenti di terreno, con varie colture in atto ed in parte a prato ed a bosco, con presenza di molte piante ornamentali.

Il complesso edilizio è posto poco al di fuori dell'abitato di Guardistallo, al quale si accede da due strade bianche vicinali (Strada Vicinale di Sant'Agata e Strada Vicinale Detta), che si dipartono ambedue dalla Strada Provinciale del Poggetto. La Strada Vicinale Detta si presenta in molti punti stretta e non particolarmente ben tenuta, mentre la Strada Vicinale di Sant'Agata è in buone condizioni e percorribile normalmente. Su un tratto di strada che dalla parte inferiore del complesso porta all'ingresso del ristorante è stata instaurata una vertenza giudiziaria per confini, sfociata poi in un accordo con sottoscrizione di una servitù di passo, il tutto come meglio precisato nella relazione di stima alla quale si rinvia. Il complesso è dotato anche di viabilità interna propria ed è posto in posizione collinare, con i terreni in parte in piano ed in parte in posizione leggermente acclive, con belle viste panoramiche.

Il complesso risulta essere così censito:

a) al Catasto Fabbricati del Comune di Guardistallo, al Foglio 22, così suddiviso:

- Part. 156, Cat. D/10, Sub. -, R.C. euro 8.994,00;
- Part. 172, Sub. 1, Cat. A/2, Cl. 3[^], Vani 10,5 (Superficie Catastale Mq. 314,00, escluse aree scoperte Mq. 262), R.C. euro 1.220,13
- Part. 173, 174, 175, 176, 177, 178, Sub. -, Cat. D/10, R.C. euro 2.514,00, come precisato nella relazione di stima la part. 173 è ora part. 179, per gli effetti del tipo mappale ivi richiamato in quanto non più presente l'originario fabbricato che la contraddistingueva.

b) al Catasto Terreni del Comune di Guardistallo, al Foglio 22, così suddiviso:

- Part. 1, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 3.060, R.D. euro 2,05, R.A. euro 3,16;
- Part. 2, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 1.490, R.D. euro 1,00, R.A. euro 1,54;
- Part. 3, Porz. AA, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 110, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,11, Porz. AB, Canneto, Cl. U[^], Mq. 50, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,06;
- Part. 4, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 620, R.D. euro 0,42, R.A. euro 0,64;
- Part. 5, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 5.240, R.D. euro 3,52, R.A. euro 5,41;
- Part. 9, Bosco Ceduo, Cl. 4[^], Mq. 1.720, R.D. euro 0,62, R.A. euro 0,27;
- Part. 10, Seminativo Arborato, Cl. 3[^], Mq. 5.400, R.D. euro 13,94, R.A. euro 9,76;
- Part. 11, Porz. AA, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 3.000, R.D. euro 5,42, R.A. euro 6,20, Porz. AB, Seminativo Arborato, Cl. 4[^], Mq. 4.800, R.D. € 6,20, R.A. euro 4,96;

- Part. 14, Porz. AA, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 2.500, R.D. euro 4,52, R.A. euro 5,16, Porz. AB, Seminativo, Cl. 4[^], Mq. 2.645, R.D. euro 3,42, R.A. euro 4,10;
- Part. 22, Porz. AA, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 3.200, R.D. euro 5,78, R.A. euro 6,61, Porz. AB, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 1.250, R.D. euro 0,84, R.A. euro 1,29;
- Part. 33, Seminativo, Cl. 4[^], Mq. 1.590, R.D. euro 2,05, R.A. euro 2,46;
- Part. 34, Porz. A, Seminativo, Cl. 4[^], Mq. 18.440, R.D. euro 23,81, R.A. euro 28,57, Porz. B, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 6.400, R.D. euro 11,57, R.A. euro 13,22;
- Part. 42, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 3.540, R.D. euro 2,38, R.A. euro 3,66;
- Part. 113, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 380, R.D. euro 0,26, R.A. euro 0,39;
- Part. 114, Bosco Ceduo, Cl. 4[^], Mq. 740, R.D. euro 0,27, R.A. euro 0,11;
- Part. 115, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 1.077, R.D. euro 1,95, R.A. euro 2,22;
- Part. 116, Pascolo Cespugliato, Cl. U[^], Mq. 560, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,06;
- Part. 118, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 3.100, R.D. euro 2,08, R.A. euro 3,20;
- Part. 119, Bosco Ceduo, Cl. 4[^], Mq. 2.650, R.D. euro 0,96, R.A. euro 0,41;
- Part. 120, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 1.300, R.D. euro 2,35, R.A. euro 2,69;
- Part. 123, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 980, R.D. euro 1,77, R.A. euro 2,02;
- Part. 130, Seminativo, Cl. 5[^], Mq. 2.630, R.D. euro 1,77, R.A. euro 2,72;
- Part. 131, Area Rurale, Mq. 1.070;
- Part. 157, Porz. AA, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 3.500, R.D. euro 6,33, R.A. euro 7,23, Porz. AB, Pascolo, Cl. U[^], Mq. 12.219, R.D. euro 3,16, R.A. euro 1,89;
- Part. 179, Ente Urbano, Mq. 40, senza intestazione, originaria Part. 173;
- Part. 180, Vigneto, Cl. 3[^], Mq. 11.000, R.D. euro 19,88, R.A. euro 22,72;

Situazione catastale: si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia: si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Regime fiscale del trasferimento: si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Diritto oggetto di vendita: Proprietà

Disponibilità del bene: occupato dalla parte esecutata

Prezzo base di vendita: Euro 1.510.000,00 (unmilionececinquecentodiecimila/00)

(valore stimato in perizia pari ad € 1.750.000,00)

Offerta minima: Euro 1.132.500,00(unmilionececinquecentodiecimila/00)(75% del prezzo base)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 1.132.500,00 (offerta minima)

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Bagnoli, Tel. 0586/829309, e-mail a.bagnoli@studiobagnoliugiusti.com, piazza Grande 64, Livorno.

Professionista Delegato: Avv. Chiara Vatti, Tel. 0586.802821 e-mail chiaravatti@gmail.com, via Ricasoli 70, Livorno.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea spa tramite il portale www.astetelematiche.it Tel. 0586.20141 e-mail info@astegiudiziarie.it

Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione: Tribunale di Livorno

IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione: IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO)

Causale da indicare per l'effettuazione del bonifico: "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Livorno, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

ATTENZIONE: il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione.

Si avvisa altresì che il saldo prezzo non deve essere versato sul conto cauzioni, ma sul conto intestato alla procedura che verrà indicato dal delegato alla vendita.

Termine per la presentazione delle offerte: l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del 25 giugno 2026** (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia).

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 26 giugno 2026 ore 10:00

La vendita si svolgerà con la modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con:

Termine finale della vendita telematica: 3 luglio 2026 ore 12:00

Eventuale previsione del prolungamento della 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.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Professionista Delegato, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;
- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica.

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: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato.

Maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte nelle vendite telematiche immobiliari possono essere consultate sul sito web del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni".

Livorno, 10 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Chiara Vatti