



**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 35/2021**

**Data asta: 5 maggio 2026 ore 12:00**

**Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona**  
**(III° tentativo di vendita)**

La sottoscritta **Avv. Monica Bartolini** delegata alla vendita come da delega conferitagli ex art 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Elisa Pinna**, a mezzo di provvedimento del 17/05/2024, allo svolgimento delle procedure di vendita

**AVVISA**

che per il **giorno 05/05/2026 alle ore 12.00** è fissata la vendita **con modalità telematica asincrona** dei beni immobili oggetto dell'Esecuzione e, di conseguenza, per quella stessa data sono fissati l'esame delle offerte e l'inizio dell'eventuale gara fra gli offerenti tramite il portale telematico [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**COMUNE: Piombino**

**INDIRIZZO: Fraz. Popolonia Stazione, Loc. Poggio Rosso n. 1 .**

**CATEGORIA : Altro**

**DATI CATASTALI:**

1. Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10), piano T. In Catasto al Foglio 4 Particella 465 sub.604;
2. Bene comune non censibile, piano T. In Catasto al Foglio 4 Particella 465 sub.605;
3. Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10), piano S1-T. In Catasto al Foglio 4 Particella 465 sub.610;
4. Abitazione di tipo civile (A/2), piano T-1, avente una consistenza di 9,5 vani catastali. In Catasto al Foglio 4 Particella 465 sub.607;
5. Abitazione di tipo civile (A/2), piano 1-2, avente una consistenza di 7,5 vani catastali. In Catasto al Foglio 4 Particella 465 sub.608;
6. Bene comune non censibile, piano T. In Catasto al Foglio 4 Particella 465 sub.609;
7. Opificio (D/1), piano T. In Catasto al Foglio 4 Particella 590 sub.601;
8. Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10), piano T. In Catasto al Foglio 4 Particella 509 sub.601;
9. Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10), piano T. In Catasto al Foglio 4 Particelle graffate 509 sub.603, 625 sub.602, 626 sub.602, 629 sub.602 e 630 sub.601;
10. Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10), piano S1-T. In Catasto al Foglio 4 Particella 535;
11. Terreno avente una consistenza di Ha.2.12.80. In Catasto al Foglio 4 Particella 15;
12. Terreno avente una consistenza di Ha.1.09.09. In Catasto al Foglio 4 Particella 589;
13. Terreno avente una consistenza di are 02.95. In Catasto al Foglio 4 Particella 222;
14. Terreno avente una consistenza di are 02.50. In Catasto al Foglio 4 Particella 224;
15. Terreno avente una consistenza di Ha.4.71.80. In Catasto al Foglio 4 Particella 560;
16. Terreno avente una consistenza di are 13.58. In Catasto al Foglio 4 Particella 566;
17. Terreno avente una consistenza di are 81.00. In Catasto al Foglio 4 Particella 573;
18. Terreno avente una consistenza di are 39.07. In Catasto al Foglio 4 Particella 624;
19. Terreno avente una consistenza di Ha.2.32.97. In Catasto al Foglio 4 Particella 627;

20. Terreno avente una consistenza di Ha.3.60.55. In Catasto al Foglio 4 Particella 628.

Aventi una superficie catastale complessiva di Ha 19.35.85

**DESCRIZIONE ESTESA:** Trattasi di azienda agricola composta da terreni agricoli della superficie complessiva di Ha 19.35.85 con soprastanti fabbricato padronale e fabbricati strumentali per attività. Il terreno è ubicato in Comune di Piombino, Località Poggio Rosso, posta al limite orientale del sistema naturalistico archeologico del Parco di Baratti/Populonia, in margine est della SP n. 23 ed in prossimità del centro abitato di Populonia Stazione e con il lato a nord confinante per tutta la sua lunghezza con Strada Comunale della Stazione, e con il lato a ovest che confina con Strada Provinciale della Principessa, da cui vi si accede. Siamo in presenza di un'area di significativa rilevata importanza paesaggistico-ambientale, caratterizzata da alcuni poggi collinari (Poggio Rosso, Poggio al Lupo, Poggio Piovanello) che lasciano spazio a nord-est alla pianura retro litoranea di Rimigliano ed alle coltivazioni specializzate della piana della Val di Cornia. Trattasi di un'area a bassa trasformazione ed alterazione, dove risultano ben conservati i segni distintivi del tessuto territoriale storico (la viabilità vicinale e poderale, le colture cerealicole di rotazione, gli appezzamenti ad ulivi e vigneti, le macchie a prevalenza di querce e lecci, ecc.) e dove i fenomeni degli insediamenti di diversa natura (eterogenei), pur presenti a nord e sud (Fabbricciane e Torraccia), non hanno avuto luogo di riprodursi. La tenuta di Poggio Rosso si caratterizza, oltre per il pregevole Centro Aziendale, per la presenza degli ordinati vigneti ed ulivi che ricoprono il poggio e di un sistema boscato giovane, introdotto artificialmente negli ultimi quindici anni, costituito dalla fascia pinetata orientale (pino marittimo, pino di Aleppo, pino da pinoli) in prossimità dell'abitato urbano della Frazione di Populonia e dal nucleo centrale dei rimboschimenti di specie quercina (lecci e querce). Il terreno ha forma irregolare, con giacitura in lieve pendio. Alla data del sopralluogo, avvenuto il 05/10/2021, il terreno si presentava coltivato, prevalentemente a vigneto, uliveto e con parte rimanente a terreno incolto ed a bosco ceduo con presenza di querce e lecci. Sul terreno esiste un laghetto di raccolta delle acque reflue. I terreni agricoli risultano essere censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino, al Foglio 4, Particelle 15, 222, 224, 560, 566, 573, 589,624, 627, 628, per la superficie complessiva di Ha 15.26.31. Oltre ai terreni agricoli è presente terreno destinato a parco della superficie di circa mq. 16.300 con presenza di vegetazione boschiva di querce e lecci dove sono inseriti la Villa padronale ed altri fabbricati strumentali per attività agricola, piscina ed impianto fotovoltaico. Sul territorio è presente anche capannone per ricovero attrezzatura agricola e locale per servizi igienici per il personale di campagna, ed un'area destinata ed attrezzata ad agriturismo, con le piazzole inserite all'interno dell'uliveta.

**SI PRECISA CHE I TRE LOTTI DI CUI ALLA PERIZIA SONO STATI RIUNTI COSTITUENDO LOTTO UNICO CHE RACCHIUDE L'INTERA AZIENDA AGRICOLA.**

**DIRITTO OGGETTO DI VENDITA:** Proprietà

**DISPONIBILITÀ DEL BENE:** in via di liberazione occupato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva (come da provvedimento del G.E. del 17/05/2024).

**PREZZO BASE DI VENDITA:** Euro 1.827.000,00 (unmilioneottocentoventisettemila/00)  
(valore stimato in perizia Euro 3.625.000,00)

**OFFERTA MINIMA:** Euro 1.370.250,00 (unmilionetrecentosettantamiladuecentocinquanta/00)  
(75% del prezzo base approssimato)

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 1.370.250,00  
(unmilionetrecentosettantamiladuecentocinquanta/00)

**RILANCIO MINIMO:** Euro 10.000,00 (immobili con valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00);

**CAUZIONE MINIMA:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato è l'AVV: MONICA BARTOLINI TEL. 0565 260610  
EMAIL: monica.bartolini@studiolegaledari.it PEC: avvmonicabartolini@cnfpec.it

**PROFESSIONISTA DELEGATO :** Professionista delegato alla vendita è l' AVV: MONICA BARTOLINI TEL. 0565 260610 EMAIL: monica.bartolini@studiolegaledari.it PEC: avvmonicabartolini@cnfpec.it

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Asta Legale.net S.p.a. tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) TEL. 02 80030030 EMAIL [procedure.livorno@astalegale.net](mailto:procedure.livorno@astalegale.net)

**INTESTATARIO DEL CONTO CORRENTE SUL QUALE VERSARE LA CAUZIONE:** Tribunale di Livorno.

**IBAN SUL QUALE VERSARE LA CAUZIONE:** IT79P0326814300052171922341 (I TI SETTE NOVE PI ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO UNO).

**CAUSALE DA INDICARE PER L'EFFETTUAZIONE DEL BONIFICO:** "Versamento cauzione"

**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 PRESERNTAZIONE DELLE OFFERTE: 04/05/2026 ore 12:00**

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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**TERMINE FINALE (data e ora) DELLA FINE DELLA VENDITA TELEMATICA:** La vendita si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine **alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello di avvio della gara**. La gara sarà aperta alle ore 12:00 del giorno 05/05/2026 (una volta terminate le operazioni preliminari di verifica delle offerte).

**PREVISIONE DI 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 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 di prolungamento.

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.**

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](http://www.tribunale.livorno.it) - area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - Comunicati e documentazione sezione esecuzioni"**

SI PRECISA INOLTRE :

- 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;
- che 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;
- che 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;
- che 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;
- che, 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;

- che 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 del gestore della vendita e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- che 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;
- le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

**Per ulteriori informazioni inerenti alla vendita possibile rivolgersi al professionista delegato ai seguenti recapiti:**

**Telefono** 0565 260610

**Posta elettronica** [monica.bartolini@studiolegaledari.it](mailto:monica.bartolini@studiolegaledari.it)

**PEC** [avvmonicabartolini@cnfpec.it](mailto:avvmonicabartolini@cnfpec.it)

**Per visitare l'immobile è possibile rivolgersi al Custode Giudiziario ai seguenti recapiti:**

**Telefono** 0565 260610

**Posta elettronica** [aste@studiolegaledari.it](mailto:aste@studiolegaledari.it)

**PEC** [avvmonicabartolini@cnfpec.it](mailto:avvmonicabartolini@cnfpec.it)

Piombino, 29/01/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Monica Bartolini