



TRIBUNALE DI LIVORNO
Ufficio Procedure Concorsuali



Liquidazione Giudiziale N. 12/2025

Data Asta: 19/05/2026 ORE 15.30

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(1° tentativo di vendita)



La sottoscritta **Dott. Patrizia Del Tredici**, Curatore della Liquidazione Giudiziale N. 12/2025, con studio in Livorno, Via Borra n. 35, su delega conferitagli, in data 09/08/2025, dal Giudice Delegato del Tribunale di Livorno, **Dott. Franco Pastorelli**,



AVVISA



- che il giorno **19 Maggio 2026 alle ore 15.30**, presso il proprio studio, **sito in Livorno (LI) Via Borra n. 35**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili.



BENI OGGETTO DI VENDITA



LOTTO 2: composto da

(i) Complesso turistico extra-alberghiero, posto in Comune di Montescudaio (PI), località Panetto, Via Panetto n. 8, formato da vari corpi fabbrica a destinazione turistico alberghiera ed a servizi della stessa. Nello specifico troviamo che nel *fabbricato ex stalla*, che si eleva di due piani fuori terra (oltre ad un piano interrato) si trovano n° 4 appartamenti al piano terra (due quadrilocali e due trilocali) per una superficie lorda complessiva di mq. 337 circa, oltre a mq. 58 circa di porticati e la parte comune quale androne di accesso al piano primo ed interrato, mentre al piano primo sono posti sei appartamenti (due trilocali e quattro bilocali) per una SUL di circa mq. 344 oltre a mq. 80 circa di logge, nonché l'ampio pianerottolo comune (misure ricavate da planimetrie e parzialmente verificate in loco). Nel *fabbricato ex fienile*, che anch'esso si eleva di due piani fuori terra, sono ubicati invece quattro appartamenti al piano terra (due trilocali e due bilocali) per una superficie lorda di mq. 255 circa oltre al portico di mq. 104 circa, e quattro appartamenti al piano primo (due trilocali e due bilocali) per una superficie lorda di mq. 255 circa oltre al portico di mq. 104 circa.

Al primo piano del fabbricato che ospita il *ristorante*, sono presenti invece cinque camere con bagno, per una SUL complessiva di mq. 160 circa. La dotazione immobiliare della struttura continua con il piano terra dello stesso fabbricato destinato, come detto, a ristorante, per una superficie lorda complessiva di mq. circa 275 circa, un *ex fabbricato rurale* di un solo piano già destinato a carraia ed ora utilizzato come direzione per una SUL di circa mq. 74, oltre ad un portico di mq. 11 circa ed infine un edificio magazzino e spogliatoio personale della superficie lorda di mq. 83 circa.

La struttura alberghiera comprende anche un campo da calcetto adattabile anche al tennis ed una ampia piscina con solarium.

(ii) Attrezzature e mobili e arredi della struttura alberghiera, come da inventario allegato, il cui valore è stato complessivamente stimato in € 23.140,00=.

Dati catastali: Il Complesso immobiliare sopradescritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montescudaio:

- Foglio 1 Mappale 82 subalterno 2, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 20.630,00 (CAV);
- Foglio 1 Mappale 82 subalterno 6, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 6.622,00 (ristorante).



Situazione urbanistica: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<Il complesso immobiliare è stato realizzato in epoche diverse, con una parte antecedente al 1° settembre 1967. In epoche più recenti è stato presentato un progetto relativo alla realizzazione di appartamenti per vacanze in alcuni immobili, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n° 32/1147 in data 27.10.1999; in data 05.07.2003 è stata attestata l'abitabilità e agibilità degli immobili>>.

Situazione catastale: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<l'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto; la destinazione catastale degli immobili non è conforme alla loro destinazione effettiva>>.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA.

Il complesso immobiliare è analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia nella procedura di Concordato Preventivo, antecedente la Liquidazione Giudiziale, e risale al momento della stesura della stessa; alla stessa relazione si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica.

La relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.livorno.it nonché sul sito www.pvp.giustizia.it, e/o possono essere richiesti al Curatore.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita del *Complesso immobiliare unitamente alle attrezzature, ai mobili e arredi della struttura alberghiera* è di € 2.201.140,00= (duemilioniduecentounomilacentotrentaquattro/00) su un valore di stima di € 2.443.140,00= (duemilioniquattrocentotrentatremilacentotrentaquattro/00).

Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 2.201.140,00= (duemilioniduecentounomilacentotrentaquattro/00), pari al 100% del prezzo base. E' esclusa l'aggiudicazione al prezzo base ridotto di un quarto di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c..

RILANCIO MINIMO

Il rilancio minimo ammissibile è pari ad € 10.000,00.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE CONDIZIONI DELLA VENDITA

* **Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 12.00 del 18/05/2026

* **Termine finale della fine della vendita telematica:** 26/05/2026 ore 12.00

* **Prolungamento della gara:** ove pervengano 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 di prolungamento.

Cauzione minima: versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT0500326814300052171922340.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Termini di pagamento: Il termine per il versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta, pari ad euro 240,00 + Iva, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione anche nel caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..

Il bene sarà trasferito all'aggiudicatario, mediante atto notarile.

Riguardo alle spese di trasferimento si fa presente che le spese notarili, nonché le spese relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'IVA e/o l'imposta di registro connesse al trasferimento dei beni, nonché i diritti d'asta e le spese allo stesso collegate sono a carico dell'aggiudicatario.

Restano a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e vincoli da disporsi a cura del G.D..

Si avvisa che l'ordinanza di vendita che disciplina la partecipazione all'asta è reperibile sui siti internet www.tribunale.livorno.it e www.astegiudiziarie.it.

Curatore: Dott.ssa Patrizia Del Tredici – Telefono: 0586/889356 - Posta elettronica: patria.deltredici@gmail.com

Livorno, 07/01/2026

IL CURATORE

Dott.ssa Patrizia Del Tredici