



TRIBUNALE DI LIVORNO
Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale N. 12/2025

Data Asta: 22/05/2026 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 **22 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



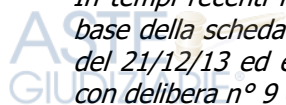
LOTTO 4: Complesso immobiliare (Podere La Bandita), posto in Comune di Montescudaio (PI), Lungo la Via dei Tre Comuni, formato da vari fabbricati: quello principale destinato alla residenza e tre secondari (due magazzini ed un forno).



Dati catastali: Il Complesso immobiliare sopradescritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montescudaio, nel **Foglio 13**

- **particella 250 sub. 1**, categoria A/4 di classe 28, consistenza catastale vani 4,5 rendita €. 244,03;
- **particella 250 sub. 2**, categoria A/4 di classe 3a, consistenza catastale vani 4,5 rendita €. 290,51;
- **particella 250 sub. 3**, categoria C/2 di classe unica, consistenza catastale mq. 129 rendita €. 459,70;
- **particella 250 sub. 4**, categoria C/2 di classe unica, consistenza catastale mq. 44 rendita €. 156,80;
- **particella 250 sub. 5**, categoria C/2 di classe unica, consistenza catastale mq. 65 rendita €. 231,63 e
- **particella 250 sub. 6**, categoria C/2 di classe unica, consistenza catastale mq. 5 rendita €. 17,82.

Nel lotto è compreso anche il terreno distinto al Catasto dei Terreni di detto Comune nel **foglio 13 mappa-le 119**, qualità seminativo di classe 2^a di mq. 320, redditi dominicale €. 2,07 ed agrario €. 1,07, nonché la porzione del terreno distinto dal **mappale 27** per una superficie di mq. 3.806 circa.



Situazione urbanistica: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<I fabbricati, ex rurali, sono stati realizzati in epoca remota e non è possibile risalire al progetto originario ed all'eventuale rilascio di abitabilità.

In tempi recenti la proprietà ha presentato presso il Comune di Montescudaio, un piano di recupero sulla base della scheda norma n° 22 del R.U. vigente che è stato adottato con delibera consiglio comunale n. 45 del 21/12/13 ed è stato definitivamente approvato con relativa bozza di convenzione urbanistica integrata con delibera n° 9 CC del 21/05/14.

Dal punto di vista urbanistico il complesso immobiliare è inserito in "Zona agricola E3 Aree di interesse paesaggistico fiume Cecina e aree contermini" disciplinate dagli artt. 40 e seguenti delle N.T.A. del R.U. vigente e, nel caso di trasformazione, dalla scheda norma n° 22 la quale prevede un intervento di recupero del complesso immobiliare con cessione all'Amministrazione Comunale del fabbricato ed area destinati ad attività sportiva (canottieri)>>.



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; le planimetrie catastali dell'immobile sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi al momento del sopralluogo* >>.

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* è di € 390.000,00= (trecentonovantamila/00) su un valore di stima di €. 520.000,00= (cinquecentoventimila/00).

Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 390.000,00= (trecentonovantamila/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 € 5.000,00=.

LOTTO 5: Compendio immobiliare, ubicato in Cecina (LI), Località San Pietro in Palazzi, composto da due porzioni distinte, che fanno parte di una più vasta struttura che ospita una Scuola d'infanzia: una posta al piano terra, già adibita a fondo commerciale di due vani e servizio igienico, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 92 circa ed interna lorda (SIL) di circa mq. 80 e l'altra posta al piano primo, non accessibile direttamente ma tramite un'altra unità immobiliare, già porzione di abitazione di un vano disimpegno e ripostiglio, per una SEL pari a mq. 21 circa e SIL di mq. 18 circa.

Dati catastali: Il Complesso immobiliare sopradescritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina nel **Foglio 18**

- **particella 66 sub. 15**, categoria C/1 di classe 6, consistenza catastale mq. 78 7 rendita €. 3.855,14= (la porzione al piano terra) e
- **particella 66 sub. 17**, categoria A/3 di classe 22, consistenza catastale vani 1,5, rendita €. 120,80= (la porzione al piano primo).

Situazione urbanistica: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che << *Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato costruito in data anteriore al 1967 (il fabbricato è presente nella mappa d'impianto del Catasto Terreni del 1939).*

In tempi più recenti l'immobile è stato oggetto di intervento edilizio a seguito di deposito di D.I.A. il 25.07.2008, registrato al protocollo n° 22589.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui fa parte ricade nel sottosistema insediativo Il "il sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati" nell'UTOE 6 di San Pietro in Palazzi del vigente Piano Strutturale.

L'edificio è qualificato come "edificio esistente senza valore testimoniale" sul quale possono essere effettuati gli interventi indicati all'art. 26 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente che prevede interventi fino alla ristrutturazione urbanistica (teorica in quanto impossibile da realizzarsi per il frazionamento delle proprietà), nonché interventi di cui all'art. 22 da integrarsi con quanto disposto dall'art. 10 delle stesse N.T.A.>>.

Situazione catastale: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<L'intestazione catastale non riporta la ragione sociale della società e come sede è indicato Piombino, ma il codice fiscale è corretto; le planimetrie catastali non corrispondono in tutto allo stato di fatto>>.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA.

Il bene 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 locato con contratto di locazione commerciale con scadenza 31.08.2026 ad un canone attuale di circa euro 750,00 mensili.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita del bene sopradescritto è di € 93.300,00= (novantatremilatrecento/00) su un valore di stima di € 168.000,00= (centosessantottomila/00).

Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 93.300,00= (novantatremilatrecento/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 € 2.000,00.

LOTTO 6: Terreno Agricolo di forma trapezoidale a giacitura piana, parzialmente coltivato, posto in Comune di Grosseto, località Fattoria Sterpeto, in piccola parte edificabile ed in gran parte a verde privato vincolato o permanenza delle attività agricole.

Il terreno si sviluppa per una superficie catastale di mq. 20.000, mentre la superficie territoriale indicata dal Comune risulterebbe di mq. 19.847 circa, dei quali mq. 2.326 circa inseriti nell'area di trasformazione e quindi partecipanti pro-quota all'edificabilità dell'area di trasformazione TR01A.

Dati catastali: Il bene è distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Grosseto nel **Foglio 73 particella 1178**, qualità seminativo di classe 1-4, superficie mq. 20.000 redditi dominicale €. 129,11 ed agrario €. 113,62=.

Situazione urbanistica: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<Il terreno è posto in gran parte in area destinata a "Verde privato vincolato" disciplinata dall'art. 93 delle N.T.A. del vigente R.U. comunale, che prevede la possibilità di realizzare parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ovvero è ammessa la permanenza e l'esercizio di attività agricole esistenti; una parte ridotta dello stesso è inserito in "aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi" disciplinate dall'art. 104 dello stesso R.U. in generale ed in particolare dalla scheda normativa "TR_01A Serenissima" nella quale riveste la funzione di viabilità di progetto e pista ciclabile>>.

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>>.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA.

Il bene 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: il terreno è libero.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita del bene sopradescritto è di € 139.500,00= (centotrentanovemilacinquecento/00) su un valore di stima di € 155.000,00= (centocinquantacinquemila/00).

Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 139.500,00= (centotrentanovemilacinquecento/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 € 3.000,00.

LOTTO 7: Terreno agricolo, posto in Comune di Montescudaio, località Steccaia, attualmente destinato principalmente a vigneto residuo. Tutta l'area si estende per una superficie di mq. 28.840 catastali, per gran parte a giacitura piana ed in misura minore, la parte sud-ovest, leggermente acclive con presenza di bosco.

Dati catastali: Il bene è distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montescudaio nel **Foglio 1**

- **particella 27**, qualità vigneto di classe 22, superficie mq. 2.050 redditi dominicale €. 7,94 ed agrario €. 7,94;
- **particella 63**, qualità canneto di classe unica, superficie mq. 490 redditi dominicale €. 1,77 ed agrario €. 0,76;
- **particella 64**, qualità canneto di classe unica, superficie mq. 470 redditi dominicale €. 1,70 ed agrario €. 0,73;
- **particella 66**, porzione AA qualità seminativo arborato di classe 22, superficie mq. 90 redditi dominicale €. 0,44 ed agrario €. 0,23 e porzione BB qualità vigneto di classe 22, superficie mq. 200 redditi dominicale €. 0,77 ed agrario €. 0,77;
- **particella 68**, qualità vigneto di classe 22, superficie mq. 2.940 redditi dominicale €. 11,39 ed agrario €. 11,39;
- **particella 69**, qualità bosco ceduo di classe 22, superficie mq. 6.880 redditi dominicale €. 5,69 ed agrario €. 1,07;
- **particella 70**, qualità vigneto di classe 22, superficie mq. 13.400 redditi dominicale €. 51,90 ed agrario €. 51,90 e così per complessivi mq. 28.480 e redditi dominicale €. 89,19= ed agrario €. 82,38=.

Situazione urbanistica: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<Il terreno è posto in parte in "area ad esclusivo uso agricolo — E7", in parte in "aree boscate a vegetazione di ripa — E1" ed in parte in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina — E3", tutte disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente>>.

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>>.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA.

Il bene 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: il terreno è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita del bene sopradescritto è di € 54.000,00= (cinquantaquattromila/00) su un valore di stima di € 70.000,00= (settantamila/00).

Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 54.000,00= (cinquantaquattromila/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 € 2.000,00.

LOTTO 10: Terreno agricolo, posto in Comune di Montescudaio, località Prati e Gorili, non lontano dall'ex Podere la Bandita (vd. Lotto 4); è un terreno posto a nord rispetto ad una precedente coltivazione a cava (detta anche cava Ceppatelli), al di là del lago artificiale formato per la sistemazione ambientale dopo tale coltivazione.

Dati catastali: Il bene è distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Montescudaio nel **Foglio 13**

- **particella 1**, qualità bosco ceduo di classe I', superficie mq. 2.960 redditi dominicale €. 3,82 ed agrario €. 0,92;
- **particella 2**, bosco ceduo di classe I', superficie mq. 800 redditi dominicale €. 1,03 ed agrario €. 0,25;
- **particella 6**, qualità canneto di classe unica, superficie mq. 1.690 redditi dominicale €. 6,11 ed agrario €. 2,62 (ma solo per porzione di mq. 560);
- **particella 7**, qualità seminativo di classe 2', superficie mq. 3.680 redditi dominicale €. 18,06 ed agrario €. 10,45;
- **particella 283**, qualità seminativo di classe 28, superficie mq. 19.146 redditi dominicale €. 93,94 ed agrario €. 54,38 (ma solo per una porzione di mq. 8.680); considerando che allo stato attuale alcuni terreni sono destinazione alla coltura solo per porzione, la superficie complessiva del seminativo è di mq. 16.680 circa.

Fanno altresì parte del lotto – ma non hanno alcun valore come le superfici residue delle particelle 6 e 283 sopra indicate – le **particelle 8 e 9**, che rappresentano lo stradello a servizio dei terreni e di quelli limitrofi, e la **particella 27**, che rappresenta in parte il lago (porzione della particella 27 è integrata nella scheda urbanistica di cui al Lotto 4).

Situazione urbanistica: Il Geom. Fulvio Venturini, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<Il terreno è posto in parte in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina — E3", disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente ed in parte in aree incluse nel Piano Attività Estrattive della Provincia di Pisa disciplinate dall'art. 55 Capo IV delle stesse N.T.A.>>.

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>>.

Regime Fiscale: Vendita soggetta ad IVA.

Il bene 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: il terreno è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

PREZZO BASE DI OFFERTA

Il prezzo base di vendita del bene sopradescritto è di € 18.750,00= (diciottomilasettecentocinquanta/00) su un valore di stima di € 24.000,00= (ventiquattromila/00).

Offerta minima: l'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad € 18.750,00= (diciottomilasettecentocinquanta/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 € 1.000,00.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE CONDIZIONI DELLA VENDITA

* **Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 12.00 del 21/05/2026

* **Termine finale della fine della vendita telematica:** 29/05/2026 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 terreni e degli immobili, 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: patrizia.deltredici@gmail.com

Livorno, 07/01/2026



IL CURATORE
Dott.ssa Patrizia Del Tredici

