



TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Procedure concorsuali

Il Tribunale, in composizione monocratica, in persona del dott. Franco Pastorelli

premessso

- che

sono com-
proprietari del **compendio immobiliare** costituito dai fabbricati e dai terreni posti a Campiglia Ma-
rittima in Via delle Caldanelle 80 come di seguito catastalmente identificati:

1) Catasto Fabbricati Comune di Campiglia Marittima

Foglio 57 Particella 935 Subalterno 601 e 934 Subalterno 602 - rendita **catastale** € 8.908,00, Cate-
goria D/10.

2) Catasto Terreni Comune di Campiglia Marittima

- Foglio 57 Particella 31 - reddito dominicale € 29,89 - reddito agrario € 26,25. Superficie: 3.910
mq. VIGNETO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 34 - reddito dominicale € 30,84 - reddito agrario € 15,68. Superficie: 5.060
mq. SEMIN ARBOR di classe 2;

- Foglio 57 Particella 298 – reddito dominicale € 689,98 – reddito agrario € 424,98. Superficie:
99.340 mq. SEMIN + LAG PAL STA;

- Foglio 57 Particella 283 – reddito dominicale € 363,10 – reddito agrario € 177,74. Superficie:
49.165 mq. SEMIN ARBOR di classe 1;

- Foglio 57 Particella 296 - reddito dominicale € 133,40 – reddito agrario € 82,62. Superficie:
18.820 mq. SEMINATIVO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 22 – reddito dominicale € 7,20 – reddito agrario € 4,43. Superficie: 1.010 mq.
SEMINATIVO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 114 - reddito dominicale € 568,56 - reddito agrario € 327,43. Superficie:
48.470 mq; SEMINATIVO + ORTO IRRIG;

- Foglio 57 Particella 122 - reddito dominicale € 32,14 - reddito agrario € 19,80. Superficie: 4.510
mq. SEMINATIVO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 128 - reddito dominicale € 440,31 - reddito agrario € 271,21. Superficie: 61.780 mq. SEMINATIVO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 158 - reddito dominicale € 354,31 - reddito agrario € 193,57. Superficie: 15.800 mq. SEMINATIVO + ORTO IRRIG;

- Foglio 57 Particella 269 - reddito dominicale € 35,09 – reddito agrario € 21,73. Superficie: 4.950 mq. SEMINATIVO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 328 - reddito dominicale € 230,37 – reddito agrario € 142,67. Superficie: 32.500 mq. SEMINATIVO di classe 1;

- Foglio 57 Particella 957 - reddito dominicale € 433,23 – reddito agrario € 236,09. Superficie: 16.931 mq. ORTO IRRIG di classe 2.

- che il suddetto compendio immobiliare risulta descritto nella stima redatta dal l'Ing. Giovanni Ciaponi nella esecuzione immobiliare 142/2023 e nella stima redatta dall'Arch. Linda Bindi ed allegata alla relazione particolareggiata del precedente Gestore della Crisi;

- che la società

è proprietaria dei

seguenti **macchinari ed attrezzature agricole:**

Tipo macchina	Marca
TRATTORE - 1998 - 210 CV - Targa AG XXXX	New Holland 8770
TRATTORE - 2007 - 180 CV - Targa AZ XXXX	New Holland T7040
TRATTORE - 1990 - 80 CV - Targa LI XXXXX	MF 3060
TRATTORE - 1993 - 65 CV - Targa A LI XXXXX	FIAT 65-94
TRATTORE - 1993 - 50 CV - Targa A LI XXXXX	FIAT 50-66 S
TRAPIANTATRICE SEMOVENTE	AGRIPLANTER
MOTOPOMPA	IDROFOGLIA
MOTOPOMPA	PERKINS
ROTOLONE - 100-300 MT	OCMIS
ROTOLONE - 90-300 MT	OCMIS
ROTOLONE - 90-350 MT	IRRICAND
ROTOLONE - 82-300 MT	FERBO
RACCOGLITRICE POMODORO	POMAC

Tipo attrezzatura	Marca	Modello
ARATRO TRIVOMERE	NARDI	MEC45
ARATRO TRIVOMERE	SOGEMA	40
ARATRO QUADRIVOMERE	KVERNELAND	160-35
FRESA	NARDI	MT 210
FRESA	MASCHIO	COBRA 300

ERPICE ROTANTE con sollevatore	DOMINETOR	DM300
BAULATRICE	MAS	MT 1,6
ROTOFRESA INTERRASASSI	MAS	MT 3,8
ERPICE A DISCHI	VIVIANI	24 DISCHI
ERPICE A DISCHI A SEZIONI	ND	ND
SARCHIATORE A 4 FILE fissore con concime	ND	ND
SARCHIATORE A DISCHI	FONTANA	ND
SCAVAFOSI	DONDI	BMR 85
SCAVAFOSI	COSMOTER	ND
TRINCIASTOCCHI	SICMA	MT 2,3
MACCHINA SCAVA PATATE	IMAC	ND
LAMA LIVELLATRICE	TAMBURONI	MT3
LAMA LIVELLATRICE	ND	MT2
SPANDICONCIME	BIANCHI	MT 3
SEMINATRICE	GASPARDO	NINA MT 3
SEMINATRICE	AGR. ITALIA-NA	8 FILE
RACCOGLITRICE FOGLIE	ORTOMEC	TR 130
IRRORATRICE INTERFILA	FULLSPRAY	800 LT X 12 MT
ATOMIZZATORE	NOBILI	600 LT X 12 MT
MULETTO per trattore	SOVEMA	20 QL
FRESA INTERFILAME	MASCHIO	SERIE K
FRESA INTERFILAME	MEAT	5 sezioni
POMPA	CAPRARI	ND
POMPA	LANDINI	ND
MOTOCOLTIVATORE	FERRARI	72 S
1 RIMORCHI X CASSONI	CRF	ND
2 RIMORCHI POMODORI	BALUGANI	50 QL
RIMORCHIO POMODORI	FE.BA.	35 QL
RIMORCHIO	MUTTI	50 ql
RIMORCHIO trasporto macchine	CHIERICO	140 QL
LINEA DI LAVAGGIO VERDURE	ND	ND
LINEA CONFEZIONAMENTO VERDURE	GNA	ND
LINEA CALIBRATURA ORTAGGI	ND	ND
LINEA SPAZZOLATURA ORTAGGI	ND	ND
VIBROCOLTIVATORE	KONGSKILDED	MT 2,5
VIBROCOLTIVATORE ARTIGIANALE	ND	MT 4
RIPUNTATORE A MOLLE	ND	MT 3,5 n. 13 m
FILTROAUTOMATICO	GAL	106 XL
FILTRO A GRANIGLIA	ND	4 pz

considerato

- che la società agricola _____
- di seguito anche _____ - ha proposto irrevocabilmente di acquistare i beni di cui in premessa al prezzo di 931 mila euro di cui € 901.000,00 per l'acquisto del compendio immobiliare e € 30.000,00 per l'acquisto dei macchinari e delle attrezzature;
- che in data 03.12.2025 i Signori _____ e la società hanno accettato l'offerta irrevocabile d'acquisto della _____ ;
- che in pari data anche la _____ ha sottoscritto per accettazione la suddetta offerta irrevocabile;
- che in data 15.12.2025 _____ ha quindi versato nelle casse della procedura la somma di € 93.100,00 a titolo di deposito cauzionale;

rilevato

- che l'art. 91 c.1 CCII prevede che: *il tribunale o il giudice da esso delegato, esclusivamente quando il piano di concordato comprende un'offerta irrevocabile da parte di un soggetto già individuato e avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso, dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni, dispone che dell'offerta stessa sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti ...;*

considerato che tale disposizione è applicabile in via analogica al concordato minore in quanto il principio di competitività introdotto nel concordato minore dall'art. 81 CCII, per cui *“alle vendite e alle cessioni, se previste dal piano, provvede il debitore, tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sotto il controllo e con la collaborazione dell'OCC, sulla base di stime effettuate”*, **conforma tutto il sistema delle procedure concorsuali, ivi comprese quelle in materia di sovraindebitamento, dovendosi ritenere pertanto applicabili anche al concordato minore i principi di cui all'art. 91 CCII**, che disciplina le offerte concorrenti nel concordato preventivo (cfr. tra le altre Tribunale Milano 26.11.2022; Tribunale Treviso 29.11.2023)

DISPONE

la ricerca di interessati all'acquisto dei beni di cui in premessa;

DELEGA

per quanto sopra, e per il compimento delle operazioni di cui al presente decreto più avanti specificate, il Commissario Giudiziale **dott. Michele Lorenzini**, il quale dovrà osservare le seguenti disposizioni.

- 1) Il Commissario Giudiziale avrà cura di indicare **nell'avviso di vendita:**

- la descrizione ed i riferimenti catastali degli immobili e dei terreni, facendo riferimento alle relazioni di stima di cui in premessa;
- la descrizione dei macchinari e delle attrezzature agricole, facendo riferimento alla relazione particolareggiata dal Gestore della Crisi come rettificato nel corso della procedura;
- **il prezzo base pari a € 931.000,00, oltre imposte come per legge, senza possibilità di offerta minima ridotta del 25% e con rilancio minimo, in caso di gara, di € 10.000,00;**
- la necessità di versamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, di una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, specificando che la suddetta cauzione verrà **imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione;**
- che la restituzione del deposito cauzionale, nei casi previsti, avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza, salva l'applicazione **dell'art. 580, 2° comma cpc;**
- **che l'aggiudicazione è condizionata all'omologa del concordato;**
- che gli immobili, i terreni, i macchinari e le attrezzature saranno venduti liberi da diritti di garanzia, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e che la cancellazione dei gravami sarà a carico della procedura;
- **che l'aggiudicatario sarà in ogni caso tenuto ad adempiere agli impegni assunti, perfezionando l'acquisto e corrispondendo il saldo prezzo, anche qualora gli immobili, i terreni oggetto della vendita dovessero vedere mutata la propria destinazione d'uso;**
- che il trasferimento dei beni aggiudicati dovrà avvenire, mediante atto da sottoscrivere innanzi ad **un Notaio da scegliersi tra quelli del Distretto di Livorno a cura e spese dell'aggiudicatario;**
- che il saldo prezzo, e le imposte di legge relative al trasferimento della proprietà, dovranno essere versate entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- che il suddetto termine è da intendersi perentorio pertanto, qualora il versamento del saldo prezzo e delle imposte relative al trasferimento dovesse avvenire oltre i 120 giorni dalla aggiudicazione, la procedura incasserà le somme versate a titolo di deposito cauzionale e procederà come disposto **dall'art. 587 cpc;**
- che le offerte dovranno:
 - **contenere** – pena la loro inammissibilità – le indicazioni di cui al successivo punto 4) con espresso avvertimento che non saranno ritenute ammissibili offerte “per persona da nominare”;
 - **essere irrevocabili;**
- **che, alla data ed all'orario stabiliti, la vendita avverrà mediante asta telematica asincrona secondo le indicazioni fornite nel decreto di apertura della procedura competitiva.**

2) Il Commissario Giudiziale, con riferimento alla pubblicità della gara, provvederà a pubblicare l'avviso di vendita, predisposto secondo le indicazioni fornite al punto precedente, la relazione di stima del compendio immobiliare, le foto e le planimetrie degli immobili posti in vendita ed il decreto di apertura della procedura competitiva opportunamente oscurato, almeno 60 giorni prima dell'inizio delle operazioni di vendita, www.astegiudiziarie.it, su www.tribunale.livorno.it e su <https://pvp.giustizia.it/pvp>. Inoltre pubblicherà un estratto dell'avviso di vendita sul Quotidiano Il Tirreno.

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che dovrà provvedere in qualità di gestore telematico della vendita.

3) La gara in modalità telematica asincrona, si svolgerà mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il Commissario Giudiziale abbia avviato la gara.

La gara dovrà concludersi al più tardi entro il 10.04.2026 salvo i prolungamenti dovuti in caso di rilanci pervenuti negli ultimi 15 minuti. Infatti, qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 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 del prolungamento.

Il Commissario Giudiziale provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente, stilando apposito verbale.

Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, qualunque sia il prezzo offerto.

Gli interessati dovranno compilare l'offerta accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Una volta compilata l'offerta il sistema invierà una email con il collegamento per scaricare il file dell'offerta stessa il quale, firmato digitalmente, dovrà essere nuovamente inviato via PEC all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta non sarà perfezionata prima dell'invio di tale pec.

Si informano i potenziali interessati che il Tribunale offre un servizio gratuito di assistenza alla compilazione dell'offerta, per accedere al quale occorre richiedere un appuntamento con almeno sette giorni di anticipo rispetto alla vendita inviando una email all'indirizzo assistenza.astetelematiche@tribunale.livorno.it o telefonando allo 0586/20141.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni di vendita telematica il Commissario Giudiziale procederà all'esame delle offerte tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, ed allo svolgimento dell'eventuale, gara avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali, con la precisazione che in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà essere disposta a suo favore.

Anche dovrà avanzare la sua offerta con tali modalità.
Tuttavia, qualora non dovesse presentare la propria offerta telematica, e non risultassero pervenute altre offerte concorrenti, diverrà comunque aggiudicata e sarà quindi tenuta ad adempiere al pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

4) **L'offerta di acquisto** è irrevocabile e dovrà contenere:

(a) l'indicazione del numero della Procedura a cui l'offerta si riferisce; (b) le generalità complete dell'offerente quali: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, residenza o domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare) – allegando copia del documento di identità e del tesserino sanitario contenente il codice fiscale.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società o altro ente: l'offerta dovrà contenere sia le generalità del legale rappresentante che la sottoscrive, sia i dati identificativi della società o ente rappresentato (denominazione, sede, codice fiscale, numero di iscrizione al competente Registro delle Imprese se esistente); all'offerta dovrà essere allegata una copia del documento di identità del legale rappresentante; il legale rappresentante che sottoscrive l'offerta dovrà fornire prova della propria legittimazione ad agire allegando una visura camerale aggiornata o, nel caso di soggetti diversi dalle società, altro documento idoneo dal quale possa evincersi l'attribuzione dei poteri.

(c) L'indicazione del Commissario Giudiziale della procedura;

(d) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

(e) l'indicazione del prezzo offerto;

(f) l'indicazione che il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese, avverrà entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione;

(g) l'importo versato a titolo di cauzione;

(h) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione su conto corrente della procedura (il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia accreditata 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 della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile);

(i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, **utilizzata per trasmettere l'offerta e su cui ricevere le comunicazioni** previste;

(l) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; (m) **l'espressa dichiarazione di non appartenere ad una delle categorie di soggetti per i quali l'art.1471 codice civile dispone divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica;** (n) **l'espressa dichiarazione di aver preso cognizione dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto inerenti tutti i beni oggetto della vendita e che gli stessi vengono venduti nelle condizioni di fatto e diritto in cui si troverà al momento della consegna;** (o) **l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che l'acquisto avviene senza alcuna garanzia per vizi e mancanza di qualità o difformità, e che gli stessi, ove venissero riscontrati, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;**

(p) **l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che tutto quanto necessario ad ottenere la voltura di eventuali licenze e/o concessioni e/o utenze sarà a carico dell'aggiudicatario senza alcuna garanzia da parte del venditore.**

All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- **copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;**
- **copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario con causale "*versamento cauzione*" sul conto corrente bancario intestato alla procedura.**

Se l'offerente è una persona giuridica o una società, copia del documento (per esempio, certificato del Registro Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri, rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.

L'offerente deve inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, allegando l'attestazione di avvenuto pagamento in formato PDF sulla PEC utilizzata per l'invio dell'offerta d'acquisto.

5) Condizioni della vendita:

- **l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, che venissero a**

riscontrarsi negli stessi non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; infatti la vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Gli Organi della Procedura non assumono alcuna garanzia né responsabilità neppure circa l'esistenza o la validità di autorizzazioni, concessioni, certificazioni.

Lo stesso aggiudicatario, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro nelle varie utenze energetiche.

L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando gli Organi della Procedura e la società proponente il concordato da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita. Parimenti né la Procedura né la suddetta società assumeranno alcuna garanzia/responsabilità in ordine all'eventuale minore consistenza dei beni oggetto della gara.

- **L'aggiudicatario subentrerà nel diritto del debitore, con tutte le peculiarità, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultimo e/o dei suoi danti causa;**

- **nel caso di mancata stipula dell'atto di compravendita** per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione salvo il diritto al maggior danno.

- **Il presente decreto, la ricezione di eventuali offerte e l'aggiudicazione, non comporteranno per i debitori ricorrenti, per il Commissario Giudiziale e/o per la Procedura di concordato, alcun obbligo di sottoscrizione dell'atto di compravendita e non determineranno per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancata stipulazione, né diritto ad altra pretesa.**

- **Resta salva la possibilità per questo Tribunale di sospendere la gara o di non autorizzare la vendita e comunque di valutare autonomamente l'offerta migliore anche in relazione alla solidità dell'offerente e alla serietà delle garanzie offerte.**

6) Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, anche relative alla comparabilità delle offerte e alla determinazione dell'offerta migliore, il Commissario Giudiziale, quale professionista delegato, si rivolgerà al Giudice per i provvedimenti conseguenti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente decreto, valgono le disposizioni di legge.

Si comunichi.

Livorno, 31 gennaio 2026

IL GIUDICE
dott. Franco Pastorelli