TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA SOVRAINDEBITAMENTO RG 2-2020 CP
DATA ASTA: 5/02/2027 ORE 12:00
Modalità dell'asta: vendita telematica asincrona
Terzo esperimento di vendita

* * *

Il sottoscritto dott. Andrea Galletti nato a Portoferraio il 15/05/1962, premesso:
- di esser stato nominato "Gestore della Crisi" in data 29/07/2019 dal Referente dell'Organismo di Composizione della Crisi da sovraindebitamento della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno (iscritto al n. 51 del Registro di cui all'art. 3 del D.M. 202/2014) ed in possesso dei requisiti previsti dall'art. 4 dello stesso decreto (Procedimento n. 74/2019 del Registro Informatico ex art. 9 del D.M. 202/2014) giusta istanza dei debitori:

- [redacted]
- [redacted]

- che i signori [redacted] sono entrambi residenti [redacted];
- che la proposta di accordo è stata depositata in data 28/01/2020 e, successivamente, integrata in data 21/02/2020 e in data 03/03/2020 come richiesto dal Tribunale di Livorno;
- che il Tribunale di Livorno, con decreto del 06/03/2020, pubblicato in data 09/03/2020, ha fissato l'udienza (ex art. 10 Legge 3/2012) per il giorno 07/05/2020 alle ore 10:00,
- che il Tribunale di Livorno con decreto del 10/11/2020 ha omologato la proposta di accordo che sta proseguendo il suo iter come ivi stabilito che stabilisce in caso di mancata vendita dei beni mobili e immobili dei ricorrenti di procedere alla vendita dei medesimi a cura del sottoscritto gestore mediante vendita telematica asincrona (sotto la lettera **A** si allega il decreto di omologa);
- che in data 19/01/2024 il Giudice Delegato ha prorogato dal 11 novembre 2023 al 11 maggio 2024 la data da cui procedere con la vendita sopra indicata autorizzando il gestore a pubblicare l'avviso di vendita alla fine della stagione turistica e, quindi, a partire da ottobre 2024;

tanto premesso e considerato si presenta il seguente avviso di vendita.

* * *

Lotto unico
1. Beni immobili
Comune: Portoferraio
Indirizzo: Località Valle di Lazzaro civico 103
Categoria: residenziale e agricola.
Descrizione estesa.
I beni di cui trattasi, sono costituiti da un compendio immobiliare che si estende, su una superficie di ha. 7.3880, costituente un unico corpo, oltre ad un ulteriore appezzamento della superficie di mq. 4890 circa, situato sul lato nord-est del lotto.
I terreni sono caratterizzati da terrazzamenti sorretti da antichi muri in pietrame a secco restaurati, degradanti verso il fosso di Valle di Lazzaro su buona parte dei quali è stato impiantato un vigneto.
All'interno di questa area si trovano quattro distinti corpi di fabbrica di antica costruzione, ristrutturati nel periodo tra l'anno 2007 e l'anno 2010, oltre ad una piscina e altri accessori.
Un fabbricato costituisce la casa padronale dell'agricoltore mentre due fabbricati sono destinati all'attività ricettiva. Sono state realizzate tre unità abitative indipendenti delle quali due con

capacità ricettiva di 3 posti letto e una con capacità ricettiva di due posti letto. È stata realizzata altresì un'ulteriore unità ad uso servizi di lavanderia e guardaroba.
Nel detto compendio immobiliare attualmente viene gestita l'Azienda Agricola [redacted] che ha vocazione vitivinicola e turistico- ricettiva.

Descrizione catastale.

Beni immobili ubicati presso il Comune di Portoferraio identificati al foglio 8 del NCEU del Comune di Portoferraio come segue:

Fabbricati

	mappale	subalterno	graffato	categoria	classe	vani	mq.	rendita
1	782	608		A/2	4	8		1.570,03
2	781	602	Mappale 782 subalterno 613	D/10				3.390,00
3	782	602		C/2	1		11	34,65

Terreni foglio 8

	mappale	tipologia	classe	Superficie mq.	RD	RA
1	29	seminativo	4	1820	0,94	0,47
2	30	vigneto	2	2190	7,92	6,22
3	31	seminativo	4	510	0,26	0,13
4	227	seminativo	3	1140	1,77	1,18
5	229-porzione1	bosco ceduo	1	670	0,17	0,10
6	229-porzione 2	uliveto	U	493	1,91	1,91
7	230-porzione 1	bosco ceduo	1	670	0,35	0,21
8	230-porzione 2	uliveto	U	130	0,50	0,50
9	231	bosco ceduo	1	280	0,14	0,09
10	232	bosco ceduo	1	710	0,37	0,22
11	233	seminativo	3	1220	1,89	1,26
12	234	seminativo	3	2030	3,15	2,10
13	270	bosco ceduo	2	3520	0,73	1,09
14	271	seminativo	2	250	0,65	0,45
15	272	seminativo	2	1520	3,93	2,75
16	273	seminativo	2	710	1,83	1,28
17	279	seminativo	3	670	1,04	0,69
18	280	seminativo	3	2300	3,56	2,38
19	281	bosco ceduo	1	4310	2,23	1,34
20	309	seminativo	3	3710	5,75	3,83
21	310	seminativo	4	640	0,33	0,17
22	311	vigneto	2	1120	4,05	3,18
23	315	vigneto	2	2560	9,25	7,27
24	316	seminativo	3	1290	2,00	1,33
25	317	seminativo	3	630	0,98	0,65
26	566	seminativo	2	9460	24,43	17,10
27	567	vigneto	2	1450	5,24	4,12
28	568	seminativo	2	1740	4,49	3,15

29	570	seminativo	3	2250	3,49	2,32
30	590	seminativo	4	1040	0,54	0,27
31	592	seminativo	3	2690	4,17	2,78
32	34	seminativo	4	2200	1,14	0,57
33	35	vigneto	2	660	2,39	1,87
34	312	vigneto	2	620	2,24	1,76
35	313	seminativo	2	1230	3,18	2,22
36	314	vigneto	2	860	3,11	2,44
37	571	vigneto	2	1200	4,34	3,41
38	797	vigneto	2	2690	9,72	7,64
39	798	vigneto	2	190	0,69	0,54
40	863	vigneto	2	6785	24,53	19,27
41	899	vigneto	2	9840	35,57	27,95

Sotto la lettera **B** si allega la relazione tecnica asseverata del geom. Cappagli e sotto la lettera **C** il certificato catastale.

2. Assets immateriali
L'azienda agricola ha registrato sotto il marchio identificativo aziendale *"Lazarus"* n. 7 etichette riferite a rispettivi vini storicamente e/o attualmente prodotti.
Si tratta di 5 Elba doc:
Sangiovese Elba doc;
Vermentino Elba doc;
Ansonica Elba doc;
Rosato Elba doc;
Aleatico Passito Elba docg;
e di due Igt:
Rosato Aleatico Igt Toscana;
Chardonnay Igt Toscana.

3. Beni mobili
I beni mobili sono descritti nell'inventario allegato sotto la lettera **D**.

Diritto oggetto di vendita:
- piena proprietà dei beni immobili sopra elencati;
- piena proprietà dei beni mobili elencati nel sopra citato allegato D con facoltà di ottenere la cessione a titolo gratuito del marchio "Lazarus" sopra descritto, a partire dalla vendemmia 2027, fatto salvo il pagamento dei costi di voltura.

Sono esclusi dalla vendita i mobili e suppellettili contenuti nella casa padronale.
Non è oggetto di vendita l'azienda e non è previsto né garantito il subentro diretto dell'acquirente nei contratti in essere.

Disponibilità dei beni:
- liberi fabbricati ad uso ricettivo;
- occupata casa padronale che verrà liberata entro 150 giorni (centocinquanta) dall'aggiudicazione.

Disposizioni particolari in merito all'entrata in possesso dei beni.
Si evidenzia che parte della produzione vinicola viene esercitata su alcuni terreni il cui utilizzo è stato acquisito a titolo di comodato gratuito.

La cantina e il magazzino presso cui vengono esercitate le operazioni di vinificazione e deposito sono stati utilizzati tramite contratto di affitto annuale.

Potrebbe esistere la possibilità di subentrare nei contratti di affitto previo accordo con i proprietari locatori, fatta salva l'assoluta estraneità della procedura circa l'esito del subentro medesimo.

Sarà, inoltre, possibile l'eventuale subentro dell'acquirente in altri contratti (ad esempio: forniture, distribuzione e dipendenti, anche a chiamata) riferiti alla conduzione dell'azienda agricola, fatta salva, anche in questo caso, l'assoluta estraneità della procedura circa l'esito del subentro medesimo.

Disposizioni relative alla proprietà del prodotto vinicolo in funzione dell'avanzamento della stagione.
Occorre premettere che dal mese di ottobre 2026 risultano ultimate le operazioni di vendemmia e che, solo da fine novembre 2026, avrà inizio la nuova campagna agraria con le operazioni di potatura delle viti, dopo la caduta delle foglie che indicherà il riposo vegetativo. All'aggiudicatario verrà concessa la possibilità di subentrare, senza soluzione di continuità, nella campagna agraria per le indispensabili attività da svolgersi sino al passaggio di proprietà.
E' vieppiù opportuno considerare che dopo la vinificazione, si effettueranno i travasi e il vino nuovo riposerà nei tini fino a fine marzo 2027, epoca a partire dalla quale, usualmente, si procederà all'imbottigliamento e alla vendita.
Tanto premesso e considerato si precisa che il raccolto 2026 (compreso il vino sfuso) resterà di esclusiva proprietà dell'Azienda Agricola [redacted], così come il magazzino (vino imbottigliato pronto alla vendita e materiale vario di confezionamento e di consumo) che potranno liberamente essere venduti dai sig.ri [redacted] secondo le modalità che riterranno più opportune e convenienti, utilizzando a pieno titolo il marchio Lazarus e la cantina (attualmente condotta in locazione), quest'ultima sino al termine dell'attività di imbottigliamento, fino all'ultimo vino prodotto.

Prezzo base di vendita: Euro 1.620.000,00= (unmilioneseicentoventimila/00).

Rilancio minimo: Euro 30.000,00= (trentamila/00).

Cauzione minima: pari o superiore al 10% (diecipercento) del prezzo offerto da versare entro il termine per la presentazione delle offerte (ovvero il 4/02/2027 entro le ore 12:00).

OCC: CCIAA di Livorno

Gestore OCC: dott. Andrea Galletti, via Rodolfo Manganaro 54, Portoferraio (LI), telefono 0565913063, e-mail info@studiogalletti.org, PEC andrea.galletti@pec.commercialisti.it

*** Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie On Line SPA** (indirizzo del sito Internet, denominazione sociale, numero telefono e indirizzo mail) www.astetelematiche.it (denominazione sociale Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A., numero telefono 0586/20141 e indirizzo mail pubblicazione@astegiudiziarie.it).

*** Intestatario del conto corrente sul quale versare la cauzione:** procedura di sovraindebitamento [redacted].

*** IBAN del conto corrente sul quale versare la cauzione:** IT 03 D 07048 70740 000000006313 (I TI ZERO TRE DI ZERO SETTE ZERO QUATTRO OTTO SETTE ZERO SETTE QUATTRO ZERO OTTOZERI SEI TRE UNO TRE).

*** 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 dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.
A seguito del pagamento del saldo prezzo il trasferimento sarà effettuato a mezzo rogito da eseguire dal notaio prescelto dall'aggiudicatario con compensi e oneri tributari come per legge, a carico del medesimo acquirente.
Il Giudice Delegato procederà ad ordinare al gestore la cancellazione di tutti i gravami ex art. 13, terzo comma, della L. 3/2012.
*** Termine per la presentazione delle offerte: 4/02/2027 ore 12:00.**
*** Data e ora di inizio delle operazioni di vendita: 5/02/2027 ore 12:00.**
*** Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: 12/02/2027 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.
Gli interessati potranno, **gratuitamente**:
- acquisire, dal gestore dell'OCC, 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.

Ciascun soggetto interessato ha l'obbligo di esaminare la seguente documentazione: il decreto di omologa (allegato al presente avviso sotto la lettera A); la destinazione urbanistica e la regolarità edilizia dei beni immobili (desumibile dalla relazione tecnica allegata al presente avviso sotto la lettera B), il certificato catastale (allegato sotto la lettera C) e l'inventario dei beni mobili oggetto di vendita (allegato sotto la lettera D).
Ogni ulteriore informazione sarà, inoltre, desumibile dalle informazioni che saranno rilasciate, previa richiesta, dal gestore.
Portoferraio, 20 novembre 2026
Il gestore - dott. Andrea Galletti