

Tribunale di Livorno

Concordato Preventivo: RG n 28-2015  
Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli  
Liquidatore: Rag. Sergio Ballati  
Professionista Delegato: Dott. Guido Nardoni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il professionista delegato alla vendita, Dott. Guido Nardoni, con studio in Livorno,  
Via Diaz 7,

### premessi che

- il Tribunale di Livorno con decreto del 29/06/2016 omologava il Concordato Preventivo n 28-2015 società R.D. Costruzioni società a responsabilità limitata in liquidazione e nominava liquidatore della procedura Rag. Sergio Ballati;
- con incarico del 02 maggio 2017 il Liquidatore Nominava il Dott. Guido Nardoni per l'espletamento di tutte le attività di vendita per i beni siti presso l'Isola d'Elba;
- in esecuzione del programma di liquidazione e la sua integrazione approvato il 28.03.2019 è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati;
- in data 10/08/21 il Geom Morelli ha depositato una nuova perizia per tener conto delle mutate condizioni urbanistiche dei beni di cui ai lotti 3 / 4 e 5, rispetto alla situazione rappresentata nel 2016.

Quanto sopra premesso, il Professionista Delegato, Dott. Guido Nardoni

### AVVISA

Che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Livorno - Sezione Procedure Concorsuali" (in seguito "**Regolamento**") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

**Lotto 3 di cui alla Perizia del Geom. Valerio Morelli – aggiornamento del 10/08/21**

**(RIO NELL'ELBA):** TERRENO E RUDERE ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA DISPOSTO DAL COMUNE DI RIO - LOC. LA CHIUSA – PRECEDENTEMENTE ERA PREVISTA LA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA UNIFAMILIARE

- Ubicazione dei beni: Rio Nell'Elba (LI) in Loc. La Chiusa
- Diritto Reale posto in vendita: Proprietà
- Tipologia: Terreno e rudere con titoli ed autorizzazioni edilizie scadute ed ingresso del bene nel regime di Salvaguardia (L. 1902/52 e art 12 co. 3 del DPR 380/2001) .
- Descrizione: Terreno posto in località La Chiusa con presenza di un vecchio rudere in muratura e pietrame disposto su due livelli di cui, prima del regime di salvaguardia adottato dalla amministrazione pubblica in attesa del Piano Operativo comunale, era prevista la possibilità di recupero. Per la rappresentazione delle pratiche antecedenti l'ingresso nel regime di salvaguardia, si rinvia alla descrizione peritale.
- Dati e situazione catastale: Catasto Terreni nel Comune di Rio Nell'Elba (LI):
  - Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 933, Mq 2.100, Reddito Dominicale € 4,34, Reddito Agrario € 3,80;
  - Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 936, Mq 100, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;
  - Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 938, Mq 80, Reddito Dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,21;
  - Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 989, Mq 7.230, Reddito Dominicale € 14,94, Reddito Agrario € 18,67 Per Porzione di circa 965 Mq.

La particella 989 dovrà poi essere frazionata poiché la parte residua è ricompresa nel lotto 4.

Presso il catasto le particelle che compongono il lotto ed il manufatto sono regolarmente inserite sulle mappe. Trattasi di vecchio accampionamento il cui regolamento edilizio prevedeva la sola introduzione in mappa.

- Situazione urbanistica: il rudere posto sulla particella 933 è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Per questo lotto è stata presentata una richiesta di concessione edilizia con n. 91/2009 la quale risulta scaduta. Analogamente scaduta risulta la autorizzazione paesaggistica 3761 BN del 28/12/10.
- Stato di occupazione del bene: al momento della redazione di stima del CTU il bene risulta libero.
- Ammontare del prezzo base: € 17.950,00
- Offerta minima: pari o superiore ad € 13.500,00
- Cauzione: € 1.795,00.
- Rilanci: € 1.000,00
- Aspetti fiscali: la vendita è soggetta ad I.V.A
- Nominativo del custode: Rag. Sergio Ballati

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita è stata aggiornata ad agosto 2021. Alla stessa relazione di stima si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica

L'ordinanza di nomina, la relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito del "Tribunale di Livorno".

**Lotto 4 di cui alla Perizia del Geom. Valerio Morelli – aggiornamento del 10/08/21 (RIO NELL'ELBA):** TERRENI - LOC. LA CHIUSA - ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA DISPOSTO DAL COMUNE DI RIO NELL'ELBA – PRECEDENTEMENTE ERANO NEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO DEL CONSORZIO LA CHIUSA” PER LA RICHIESTA DIREALIZZAZIONE DI 22 U.I. AD USO ABITATIVO

- Ubicazione dei beni: Rio Nell'Elba (LI) in Loc. La Chiusa
- Diritto Reale posto in vendita: proprietà
- Tipologia: Terreno non edificabile
- Descrizione: I terreni sono posizionati in loc. La Chiusa con giacitura pianeggiante e leggermente acclive, non presentano costruzioni se non alcuni vecchi ruderi di piccole dimensioni, non sono recintati ma godono di buona accessibilità.
- Dati e situazione catastale: Catasto Terreni nel Comune di Rio Nell'Elba (LI):

All. 1 - avviso di vendita tramite procedura competitiva - supporto tecnico

- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 31, Mq 5.510, Reddito Dominicale € 11,38, Reddito Agrario € 14,23;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 40, Mq 110, Reddito Dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,17;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 42, Mq 930, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 1,68;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 43, Mq 1.020, Reddito Dominicale € 2,11, Reddito Agrario € 1,84;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 83, Mq 2.740, Reddito Dominicale € 3,54, Reddito Agrario € 2,69;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 84, Mq 1.460, Reddito Dominicale € 3,02, Reddito Agrario € 3,77;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 85, Mq 460, Reddito Dominicale € 0,95, Reddito Agrario € 0,83;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 931, Mq 820, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 1,48;
- Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Foglio 12, Particella 989, Mq 7.230, Reddito Dominicale € 14,94, Reddito Agrario € 18,67 per porzione. La porzione è individuata negli elaborati progettuali in mq 6265.  
La particella 989 dovrà poi essere frazionata poiché la parte residua è ricompresa nel lotto 3.

- Situazione urbanistica: conforme urbanisticamente.
- Stato di occupazione del bene: al momento della redazione di stima del CTU il bene risultava libero da persone ma non da cose. (container ed altre strutture di facile rimozione)
- Ammontare del prezzo base: € 50.025,00;
- Offerta minima: pari o superiore ad € 37.600,00.
- Cauzione: € 5003,00.
- Rilanci: € 2.000,00
- Aspetti fiscali: la vendita è soggetta ad I.V.A..
- Nominativo del custode: Rag. Sergio Ballati

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita è stata aggiornata ad agosto 2021. Alla stessa relazione di stima si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri,

vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica

L'ordinanza di nomina, la relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito del "Tribunale di Livorno".

**Lotto 5 di cui alla Perizia del Geom. Valerio Morelli – aggiornamento del 10/08/21**

**(RIO NELL'ELBA):** TERRENI - LOC. LA GINESTRA - ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA DISPOSTO DAL COMUNE DI RIO NELL'ELBA – PRECEDENTEMENTE ERANO NEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO PER LA RICHIESTA DIREALIZZAZIONE DI UN VILLINO BIFAMILIARE

- Ubicazione dei beni: Rio Nell'Elba (LI) in Loc. La Ginestra
- Diritto Reale posto in vendita: Proprietà
- Tipologia: Terreno non edificabile
- Descrizione: Terreno, ubicato in loc. La Ginestra, lungo la strada provinciale per Porto Azzurro, composto di una unica particella estesa per m<sup>2</sup> 2410, di natura non pianeggiante, per la quale è stata richiesta e rilasciata da parte dell'amministrazione comunale un permesso di costruzione relativo a due unità abitative ed accessori; il permesso di costruire è scaduto e non recuperabile. Attualmente è stata realizzata sia la strada d'accesso sia lo sbancamento per il posizionamento dei fabbricati.
- Dati e situazione catastale: Catasto Terreni Nel Comune Di Rio Nell'Elba (LI) Al Foglio 16, Particella 233, Mq 2.410, Reddito Dominicale € 3,11, Reddito Agrario € 2,36. La particella in questione è regolarmente inserita sulle mappe.
- Situazione urbanistica: In comune è presente un permesso a costruire n. 07 del 22/06/2011 per l'edificazione di n. 2 u.i.. Inizio lavori del 07/05/2012 ed è stata realizzata la strada di accesso per sbancamento e posizionamento fabbricati. Con prot 2258 del 30.04.2015 è stata comunicata la proroga dei lavori di anni 2 in forza del DL 69-2013 art 30. I termini di proroga sono decorsi ed il progetto risulta decaduto.
- Stato di occupazione del bene: la relazione di stima non definisce lo stato di occupazione del bene; si presume libero da persone.
- Ammontare del prezzo base: € 24.800,00.
- Offerta minima: pari o superiore ad € 18.600,00.
- Cauzione: € 2.480,00.

- Rilanci: € 1.000,00
- Aspetti fiscali: la vendita è soggetta ad I.V.A..

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita è stata aggiornata ad agosto 2021. Alla stessa relazione di stima si rinvia anche per l'individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e urbanistica

L'ordinanza di nomina, la relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito del "Tribunale di Livorno".

## 2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni:

### 2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.

Gli interessati sono invitati a partecipare **alla gara di vendita con modalità telematica** che si aprirà il giorno 17/09/24 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 24/09/24 alle ore 12:00, salvo quanto appresso.

**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.**

### 2.2 Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

### 2.3 **Versamento anticipato della cauzione.**

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tribunale di Livorno e recante codice IBAN IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO)

specificando nella causale del bonifico **“versamento cauzione”**.

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. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa come previsto dall'art. 580, 2° comma cpc.

**La richiesta di partecipazione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16/09/2024. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.**

### 2.4 **Visite.**

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Liquidatore, Rag. Sergio Ballati, con studio in Piombino ai seguenti recapiti Tel. 0565 222140 e-mail: sergioballati@tiscali.it.

## 3. **AGGIUDICAZIONE E TERMINI DI PAGAMENTO.**

### 3.1 Aggiudicazione provvisoria.

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.

### 3.2 Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

**Il termine per il versamento del saldo prezzo, delle imposte di registro e/o I.V.A. è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT90 A084 6170 7200 0001 0642 304 specificando nella causale del bonifico **RG CP 28-2015 CP RD Costruzioni S.r.l. in liquidazione , lotto n. ..( specificare il numero di lotto per il quale si intende partecipare) , saldo prezzo e diritti d'asta.** Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore. **Il residuo prezzo ed i diritti d'asta devono essere versati nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal Delegato in conto spese, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Liquidatore e professionista Delegato non rilasciano alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievole.



Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

All'esito dell'avvenuto pagamento nel termine prestabilito delle somme dovute, il Liquidatore e Commissario Giudiziale provvederanno a sottoscrivere avanti ad un Notaio scelto nel distretto notarile di Livorno, l'atto di compravendita con l'aggiudicatario, con spese ed oneri a carico di quest'ultimo.

## **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, per estratto, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato sui giornali "Il Tirreno";
- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

## **VARIE**

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il liquidatore/Professionista Delegato, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Livorno 13/05/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Guido Nardoni

