



Tribunale di Livorno



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



AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

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



premessso che



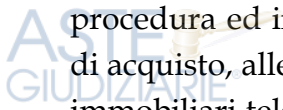
- il Tribunale di Livorno con decreto del 29/06/2016 omologava il Concordato Preventivo n 28-2015 società R.D. Costruzioni società a responsabilità limitata in liquidazione e nominava liquidatore della procedura Rag. Sergio Ballati;
- con incarico del 02 maggio 2017 il Liquidatore Nominava il Dott. Guido 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 di 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.





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

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 m² 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: € 3.000,00.
- Offerta minima: pari o superiore ad € 3.000,00.
- Cauzione: € 300,00



- Rilanci: € 1.000,00
- Aspetti fiscali: la vendita è soggetta ad imposta di registro

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 e sul sito del "Tribunale di Livorno".

Lotto 6 di cui in perizia del 16/03/16 al lotto 1F):

NEL COMUNE DI RIO NELL'ELBA (LI) LOC. IL PIANO

- per la piena proprietà del seguente bene:

L'unità immobiliare (categoria lastrico solare) posta nel comune di Rio Nell'Elba, Loc. Il Piano è inserita in un fabbricato che si erige al solo piano terreno e fa parte del complesso che attualmente ospita il centro rivendita InCoop ed altre attività tra cui bar, tabaccheria e centro estetico. E' ubicato a circa un km da Rio Marina sulla provinciale per Porto Azzurro.

La struttura in cui sono inseriti i fondi è in CA prefabbricata con copertura piana e suddivisa in 6 U.I. Dall'elaborato planimetrico si evince che la zona esterna distinta a viabilità e parcheggio è censita al sub 606 come bene comune a tutti i subalterni che compongono il mappale 826. Nello specifico BCNC (RESEDE COMUNE AI SUB 609, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624).

Il subalterno in questione ossia il 620, è identificato come lastrico solare di copertura dei sub. 614, 615, 616, 617, 618 e 619. Il presente lotto è quello su cui qualora venga a

realizzarsi l'ipotesi di una sopraelevazione, sarà edificata la nuova cubatura. Presso il comune di Rio nell'Elba, nonostante il diniego al progetto 24/05, la facoltà di sopra elevazione è consentita se non vi è un aumento delle unità immobiliari che compongono il fabbricato; quindi la possibilità di ampliamento sono date dal collegamento con i fondi del piano terra attraverso un solo o più fondi.

Detta consistenza immobiliare è censita al catasto fabbricati del Comune di Rio Nell'Elba (LI) al foglio 12 particella 826 sub 620, lastrico solare.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 3.500,00

Offerta minima: € 3.500,00

Cauzione minima: € 350,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Situazione Urbanistica: il perito nominato evidenzia nella perizia estimativa che quasi intende integralmente richiamata che "Il fabbricato e le u.i. facenti parte.." dei lotti 1-2-3-4-5-6 , di cui in perizia lotti 1/A, 1/B, 1/C,1/D, 1/E ed 1/F,"..(subalterni 614, 615, 616, 618 e 619, oltre al 620 costituito da lastrico solare) sono state edificate a seguito di concessione edilizia 23/1993 di cui pratica edilizia n. 56/91 che fu rilasciata dal comune di Rio nell'Elba il 03/07/1993 con oggetto la realizzazione di locali ad uso capannone artigianale con annessi uffici ed abitazioni. Successivamente l'immobile è stato interessato dalle varianti in corso d'opera di cui pratica 3887 del 17/06/1996 variante autorizzata con disposizione n. 7/97 per lavori a pavimentazioni impianti e servizi igienici, urbanizzazione e finiture, e variante autorizzata con disposizione n. 09/2003 avente per oggetto il completamento dei

lavori al capannone artigianale. Nel 2004 è stata presentata pratica per cambio d'uso e completamento della porzione est dell'edificio a media struttura di vendita, di cui concessione 28 rilasciata il giorno 11/11/2004. Nel 2005 prot. 5030 del 11.07/2005, (pratica 24/2005) fu presentato un progetto per la sopraelevazione del centro, precisamente la sopraelevazione interessava unicamente la zona sopra i fondi, censita attualmente come lastrico solare avente subalterno 620 (lotto 6 di cui in perizia 1/F). Tale pratica ha ricevuto diniego di cui prot. 8488 del 12/12/2006 ed attualmente archiviata presso gli uffici comunali di Rio nell'Elba. Per tale pratica furono pagati oneri di urbanizzazione pari ad € 12.888,26 in data 21.04.2006 che giacenti sul CC della tesoreria comunale sono stati richiesti in rimborso con protocollo 836 del 2015 dalla ditta RD costruzioni, titolare della pratica edilizia. Con DIA prot. 6930 del 05/10/2006 pratica 50/06 è stata presentata pratica per completamento della porzione di fabbricato di cui il lotto 1 con realizzazione di n. 6 negozi. Nel 2009 con richiesta di permesso a costruire n. 104/2004 è stata presentata richiesta di sopraelevazione da parte dell'Arch. Yyyyy. Per tale pratica il comune ha fatto richiesta di integrazioni che ad oggi non sono mai pervenute agli uffici dell'edilizia privata. Nel 2010 sempre l'Arch. Yyyyy ha presentato una attestazione di conformità a sanatoria per cambio d'uso dei fondi che sono passati da artigianali a commerciali. Pratica 24/2010. Poiché il passaggio da artigianale a commerciale è risultato di difficile interpretazione da parte del comune di Rio nell'Elba, lo stesso comune ha richiesto un parere tecnico in merito alla variante urbanistica 1.7.2.14 approvata con D.C.C. 38/2009 all'Architetto cccccc che ebbe l'incarico dal comune stesso di Allestire tale variante al Regolamento Urbanistico. Lo stesso cccccccc, con sua nota del 10.09.2010 rispondendo all'amministrazione comunale dichiara che secondo suo parere la definizione di "beni e servizi" introdotta dalla PA nella scheda del RU, non impedisce che all'interno dell'area possano nascere attività commerciali. Risponde anche però che per meglio disciplinare la tipologia di strutture produttive - artigianali e commerciale sarebbe stato opportuno

predisporre un Piano del Commercio da parte del Comune di Rio nell'Elba che ne risulta sprovvisto. Come ultima pratica, nel 2010 con pratica DIA n. prot. 85 a cura dello "vvvvvvv" della vvvvvvvv, supportata da parere usl positivo rilasciato con protocollo 40305 del 15.04.2011 sono state realizzate delle modifiche interne relative al fondo di cui subalterno 618 (lotto 4 di cui in perizia lotto 1/D). Nessuna delle U.I. .."dei lotti 1-2-3-4-5-6 , di cui in perizia lotti 1/A, 1/B, 1/C,1/D, 1/E ed 1/F "„possiede abitabilità/agibilità. .. si specifica che il comune di Rio nell'Elba non ha ancora rilasciato la sanatoria alla richiesta di accertamento di conformità e che ad oggi, lo stato visionato appare conforme a quanto depositato nell'accertamento di conformità redatto nel 2010 e tutt'ora non definito. Da quanto accertato anche il tecnico redattore della variante al regolamento urbanistico appositamente interpellato dal tecnico comunale ha espresso parere positivo all'insediamento di fondi commerciali ed anche se il comune non si è ancora dotato di un piano del commercio, è prevedibile che non vi siano particolari cause ostative all'accettazione della sanatoria o ad un suo annullamento con futura presentazione ex novo di pratica scia per cambio d'uso."

Situazione Catastale: il perito nominato evidenzia nella perizia estimativa che qua si intende integralmente richiamata " Il fabbricato e le u.i. facenti parte del Lotto 1 (subalterni 614, 615, 616, 618 e 619, oltre al 620 costituito da lastrico solare) sono accatastate e riconoscibili catastalmente in modo univoco. Le planimetrie depositate sono corredate anche di un elaborato planimetrico in cui si distinguono sia i vari subalterni sia i confini. In merito alla categoria catastale attribuita, risulta essere quella commerciale corrispondente sia alla scia 50/2006 sia alla attestazione di conformità 24/2010 ancora in sospeso. Le eventuali variazioni per cambio d'uso possono presentarsi presso l'Agenzia delle entrate con motivazione "cambio d'uso"."

Stato di possesso del bene: il liquidatore ha indicato che "il bene risulta libero.

Regime Fiscale: La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 **16/04/26 alle ore 12:00** e terminerà il giorno **23/04/26** 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 IT05O0326814300052171922340 (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 15/04/2026. 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 salvo diverso termine indicato nella offerta. 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 pregiudizievoli.

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
 - 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 22/01/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Guido Nardoni