



TRIBUNALE DI RIETI

FALLIMENTO CENTRO SUD PREFABBRICATI S.P.A. – FALL. N. 8/2012
RIMODULAZIONE LOTTI 1) E 2) VENDITA BENI IMMOBILI

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Sbarra

Curatore: Avv. Enrico Santilli

Il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato dal G.D. Dott.ssa Francesca Sbarra in data 14/03/2023, su richiesta del Curatore Avv. Enrico Santilli, di rideterminare il valore del lotto 1) alla luce del contenzioso inerente gli usi civici reclamati dal Comune di Borgorose sui terreni facenti parte del lotto 1), nonché di formare un unico lotto comprendente il n. 1) (rideterminato come indicato) e n. 2) fabbricato in diritto di superficie e terreni.

PREMESSE

Per completezza vengono preliminarmente riportati i valori originariamente attribuiti ai beni immobili facenti parte del lotto n.1) ed al lotto n.2):

LOTTO n. 1 - piena proprietà

OPIFICIO INDUSTRIALE composto da tre corpi di fabbrica, con annesso terreno distinto in :
catasto urbano:

foglio n. 72 particella n. 233 categoria D1 (opifici) – rendita catastale € 43.340,00

catasto terreni:

foglio n.72 particelle nn. 101 e 105 di 2.410 mq e 8.590 mq, per complessivi mq 11.000,00

confinante con strada, particella 338, 251

Sulle particelle nn. 233 e 101 insiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà.

Dettaglio LOTTO N.1:

	Destinazione/tipologia		Riduzione evizione vizi 15%	Prezzo per la procedura a corpo e non a misura - euro
A	opificio e impianti fissi /casseri	5.600.450,60	840.067,59	4.760.383,01
F	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00	23.100,00	130.900,00
	TOTALE LOTTO N.1			4.891.283,01

LOTTO N. 2**PROPRIETA' SUPERFICIARIA****CATASTO URBANO:**

foglio n. 92 particella n. 315 categoria C2 (magazzino) – rendita catastale € 263.39

confinanti: foglio n. 72 part. n. 346 e foglio n. 92 particella n. 10 e n. 250

CATASTO TERRENI:

foglio n. 72 particella n. 346

foglio n. 72 particella n. 347

confinanti: foglio n. 92 part. n. 315 e foglio 72 part. n. 233 e strada

VALORE € 8.000,00 –diconsi euro ottomila/00

A – RIMODULAZIONE DEL LOTTO N.1

Partendo dall'attuale valore del complesso industriale e terreni - prezzo base d'asta € 740.344,70 – si procede al ricalcolo dei valori ribassati applicando un calcolo proporzionale, in base ai ribassi operati:

	Destinazione/tipologia	Prezzo per la procedura a corpo e non a misura - euro	Prezzi posti a base d'asta (ribasso del 84,86%) - euro
A	opificio e impianti fissi /casseri	4.760.383,01	720.531,67
F	terreni particelle nn. 101 e 105	130.900,00	19.813,03
		4.891.283,01	740.344,70

Dovendo escludere dal lotto n.1) i valori delle particelle distinti al foglio 72, mappali n.101 e 105, l'importo dell'attuale lotto n.1) viene così rimodulato:

LOTTO n. 1 _ piena proprietà

OPIFICIO INDUSTRIALE composto da tre corpi di fabbrica, distinto in:

catasto urbano:

foglio n. 72 particella n. 233 categoria D1 (opifici) – rendita catastale € 43.340,00

confinante con strada, particella 338, 251

Sulla particella nn. 233 insiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà.

PREZZO A BASE D'ASTA € 720.531,67 (pari a € 740.344,70 - € 19.813,03)

B – Formazione UNICO LOTTO – Lotto A

Come da incarico si procede quindi alla formazione di un unico lotto che comprende il lotto n.1 così come avanti rimodulato (esclusione delle particelle di terreno distinte al foglio 72, ai numeri 101 e 105) e l'originario lotto n.2.

LOTTO A:

- PIENA PROPRIETA' (ex lotto n.1 rimodulato)

OPIFICIO INDUSTRIALE composto da tre corpi di fabbrica, distinto in:

CATASTO URBANO:

foglio n. 72 particella n. 233 categoria D1 (opifici) – rendita catastale € 43.340,00

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA (ex lotto n.2)

CATASTO URBANO:

foglio n. 92 particella n. 315 categoria C2 (magazzino) – rendita catastale € 263.39

CATASTO TERRENI:

foglio n. 72 particella n. 346

foglio n. 72 particella n. 347

Confinante con strada, fg.72 particella 338, fg.92 particelle n. 10 e n. 250

Sulla particella nn. 233 insiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà.

Lotto A - PREZZO A BASE D'ASTA € 743.621,50 (pari a € 720.531,67 + € 3.276,80)

Tanto doveva

- Rieti li 11/04/2023

Geom. Carlo Papi