



Tribunali di Arezzo e Siena
Giustiziaivg.it

Inserzione pubblicata il: 22/04/2024 14:50

Complesso industriale ad Asciano in loc. Castelnuovo Berardenga Scalo - Lotto 3 - Lotto 3

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare costituito da un ampio complesso industriale collocato in Comune di Asciano, Loc. Castelnuovo Berardenga Scalo. Il compendio è costituito da fornace attualmente utilizzata per la trasformazione e la produzione del laterizio (tavelle, tavelloni, tegole e coppi) oltre che da resede e terreni oggetto di aree estrattive come da PRC (Piano Regionale Cave). L'area propriamente adibita alla trasformazione dell'argilla ed alla conseguente produzione del laterizio si estende su una superficie complessiva di circa 68.938 mq (superficie lotto catastale) di cui circa 23.840 mq lordi totali di area edificata ed i restanti 45.098 mq circa lasciati a resede e piazzale esterno necessario per lo stoccaggio del prodotto finito e la movimentazione degli autocarri. L'edificazione principale risale ai primi del secolo scorso e negli anni si sono susseguiti ampliamenti e modificazioni. Le strutture portanti variano consequenzialmente al periodo di edificazione, tuttavia la maggior parte degli edifici risultano in laterizio faccia-vista e blocchi di cls e numerose risultano le coperture in amianto. Il corpo fabbrica è il prodotto di una moltitudine di reparti e sezioni operative ben organizzate, sinergiche tra loro al fine di attuare lo scopo aziendale. L'ingresso al complesso aziendale è permesso da ampio cancello nella zona a nord-ovest contraddistinto dal civico n. 25. Gli uffici sono posizionati a ridosso dell'ingresso; retrostante gli uffici il corpo di fabbrica si sviluppa per una estensione di circa 8.500,00 mq e risulta essere in stato di abbandono o comunque trattasi di ambienti prevalentemente dismessi e non più fruibili oltre al rilevamento di condizioni statiche/strutturali precarie. Detti luoghi sono stati oggetto della dismissione dalla produzione dai primi mesi del 2009: le zone risultano in assenza di manutenzione, con alcuni paramenti murari crollati, presenza di piccioni e guano, impianti (forno ed essiccatoio) non funzionanti, mentre il pavimento risulta coperto da una folta coltre di fango. Lungo il prospetto Sud è presente un vecchio edificio disposto su due piani dove attualmente sono presenti dei locali ben messi tra cui una area a mensa al piano primo e ambienti destinati a spogliatoio al piano terra. La parte a nord viene invece attualmente utilizzata per il deposito dell'argilla appena estratta e degli impianti per la lavorazione (reparto terra) oltre a ambienti dedicati al ricovero di mezzi pesanti. Il restante corpo di fabbricato (sud est) è caratterizzato dalla presenza di impianti specifici per la lavorazione dell'argilla, oltre a un forno per la cottura e due essiccatoi. Quest'ultimi (forno ed essiccatoi) si considerano parte integrante del complesso immobiliare, in quanto inamovibili dal terreno e sono costituiti in maggior parte da laterizio, cemento ed acciaio. Una ultima zona è dedicata ad officina. Oltre alla parte edificata, risulta presente un vasto resede esterno di circa 45'098 mq. (determinazione catastale) che per buona parte risulta asfaltato. Il piazzale, nel corso dell'attuale processo produttivo, viene utilizzato come già detto per gli spazi di manovra dei mezzi e lo stoccaggio del prodotto finito. I comparti dell'edificio si suddividono: – Area abbandonata o prevalentemente dismessa: 8'500 mq. – Area mensa e spogliatoio disposta su due piani: 550 mq. – Area uffici: 140 mq. – Area deposito argilla estratta (reparto terra) e ricovero mezzi: 3'750 mq. – Area produttiva vera e propria, impianti specifici: 9'900 mq. – Area officina: 1'000 mq. TOTALE: 23'840 mq. Tutte le tre aree individuate dal PRC come estrattive rientrano per intero dentro le proprietà Laterizi Arbia per un totale di circa 793.567 mq ovvero 79,3567 ha. Il perito ha inoltre inserito nel Lotto anche tre terreni non minerari (particelle 12, 13 e 26 del Foglio 15) in quanto posizionate nelle vicinanze della fabbrica e comprendenti anche dei percorsi stradali utilizzati dagli automezzi pesanti per il raggiungimento della cava per un totale di 23.790 mq ovvero 2,379 ha. Inoltre in tale Lotto va considerato anche l'appezzamento di terreno sopra descritto, circostante la fabbrica di una superficie complessiva di 68.938 mq già valutato nella prima perizia. In conclusione la superficie di proprietà delle particelle terreni è di 1.168.030 mq ovvero 116,803 ha oltre il terreno circostante la fabbrica per 68.938 mq per un totale di 1.236.968 mq. ovvero 123,6968 ha di cui 79,3567 ha dentro i confini minerari del PRC. Sono da considerarsi parte integrante del presente Lotto inoltre tutti i beni mobili presenti dentro la fabbrica in Castelnuovo Scalo, stimati nella prima perizia del 20.10.2020, ad esclusione degli "autoveicoli e dei beni per movimento terra (sia quelli elencati sui "beni concessi in affitto alla Arbia S.r.l." sia quelli elencati su "beni residui)". (questo è un estratto, per una descrizione più dettagliata e completa si invita a prendere visione della perizia o di quanto scritto sull'avviso di vendita).



Dati Vendita

Numero Procedura : 15/2020

Tipo Procedura : Fallimento (nuovo rito)

Numero IVG : 45/24Csi3

Tipo Vendita : Competitiva

Luogo Vendita : uffici Istituto Vendite Giudiziarie in Via del Pozzo n.1, Monteriggioni (SI)

Prezzo base : € 3.551.688,73

Data vendita minima : 11/07/2024 10:00

Termine presentazione offerte : 10/07/2024 12:00

Ulteriori dettagli

Tribunale : Tribunale di Siena

Genere : Immobili

Categoria : Immobile industriale

Indirizzo : Loc. Castelnuovo Berardenga Scalo - 53041 Asciano (53041)

Giudice

Nome : Valentina Lisi

Curatore

Nome : Roberto De Marco