

**CERAMICA LE PIOPPE**  
**in liquidazione**

***AGGIORNAMENTO***  
**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
**CAPANNONE INDUSTRIALE CERAMICA "LE PIOPPE"**  
**REDATTA IL 18/12/2009**

Reggio Emilia 06 Luglio 2017

Il sottoscritto MASINI geom. GIAMPAOLO domiciliato a Reggio Emilia Via Guasco n. 11, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Reggio Emilia al n. 1831, ad evasione dell'incarico conferito dal rag. Federico Spattini, liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 23/09 della società "CERAMICA LE PIOPPE s.p.a." C.F. 00438910358, con sede in Roteglia di Castellarano (RE) Via Radici in Monte 21. **di aggiornare la relazione di stima redatta in data 18/12/2009 per adeguarla alle nuove situazioni di mercato, di degrado e dal risultato delle indagini ambientali che hanno prodotto riscontri oltre la Concentrazione Soglia di Contaminazione di area produttiva:**

**- di Idrocarburi pesanti nel primo sottosuolo all'interno dello fabbricato**

**- di amianto nei riporti esterni dell'area cortiliva**

**dello stabilimento industriale sito in Roteglia di Castellarano (RE) Via Radici in Monte 21, Comune di Castellarano (RE) episodi che concorrono ad assoggettare l'area alle procedure di bonifica previste dal D.Lgs 152/2006.**

Previa consultazione della documentazione reperita, ispezioni all'immobile, effettuati i rilievi e gli accertamenti del caso, le visure catastali, il sottoscritto ritiene di essere in grado di espletare l'incarico ricevuto esponendo la seguente relazione peritale.

**A1- Fabbricato ad uso stabilimento industriale sito in Roteglia di Castellarano (RE) Via Radici in Monte 21**

**PREMESSA**

**L'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare dalla data della perizia, dicembre 2009, ad oggi il degrado strutturale comporta una revisione della valutazione della base d'asta dell'immobile.**

Per quanto attiene alle bonifica ambientale l'area cortiliva esterna è stata sufficientemente sondata: Ad avviso della società "ATS srl Consulenti associati" di Reggio Emilia, incaricata dal Commissario Giudiziale di effettuare rilievi, campionature e analisi, non servono altri fori per ritagliare con ragionevole certezza i settori con amianto.

Dagli ultimi approfondimenti il riporto contenente elementi di amianto è quantificabile in circa 1.500 m<sup>3</sup>.

Le ultime campagne analitiche hanno inoltre indicato che i riporti riferibili a questa porzione cortiliva (di circa 2.800 m<sup>2</sup>, includente le stesse parcelle contaminate da amianto) risultano, allo stato dell'arte, non assimilabili a suolo naturale e potenzialmente in grado, in assenza di adeguati interventi, di causare inquinamento delle acque sotterranee (positività al "test di cessione", di cui all'All. 3 DM 05/02/1998, per Fluoruri, Solfati, Arsenico e Piombo).

L'ammontare di tali riporti "non conformi" è di circa 7.000 m<sup>3</sup>, compresi i volumi con presenza di amianto.

All'interno del capannone è stata accertata una contaminazione da idrocarburi più modesta estensione spaziale coinvolgendo un'area di circa 100 m<sup>2</sup>, per uno spessore del sottosuolo di almeno 1,50 m. quindi un volume interessato di 150/200 m<sup>3</sup>.

## A1.1 INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE



Complesso industriale costituito da corpi di capannone con antistante palazzina ad uso uffici, formanti un unico corpo, ubicati in fregio a via Radici in Monte n. 21 (Strada Provinciale Passo delle Radici) con accesso diretto alla viabilità principale. La zona è caratterizzata dalla presenza capannoni di medie e grandi dimensioni destinati ad attività produttive.

Il lotto di terreno confina:

- a nord con Via Radici in Monte (Strada Provinciale Passo delle Radici),
- a est con Rio Argentale (Demanio),
- a sud con mappale 36.

## A1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita a ministero notaio dott. Camillo Aggazzotti, del 31/01/1977 rep. 156132 / 14374 registrato a Modena il 18/02/1977 al n. 1105.

- successivi atti di trasformazione e fusione
- successiva costruzione di corpi di fabbrica.

Oltre agli oneri e ai patti afferenti gli immobili compravenduti sul lato est, per un tratto di m. 150 ca. lungo la recinzione, è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di Enel distribuzione in data 17/09/2003.

### A1.3 ACCATASTAMENTO

L'immobile risulta allibrato all'Agenzia del Territorio Ufficio di Reggio Emilia Comune di Castellarano intestati a:

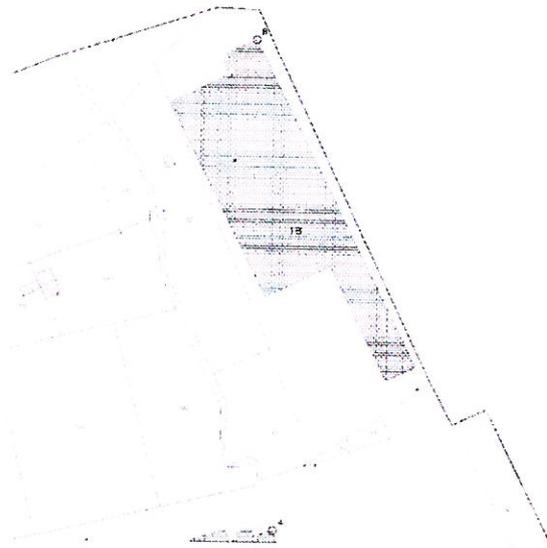
**CERAMICA LE PIOPPE s.p.a. con sede in Castellarano (RE) C.F. 00438910358** proprietà per 1/1

Catasto terreni

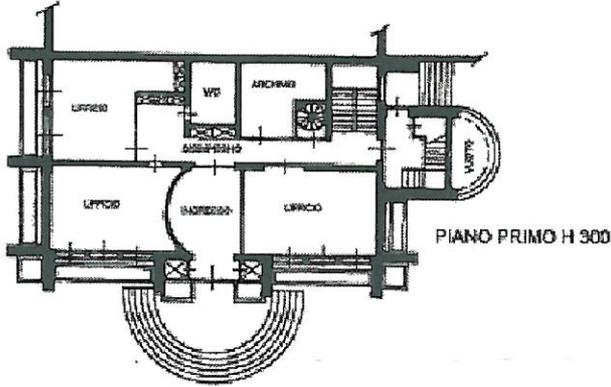
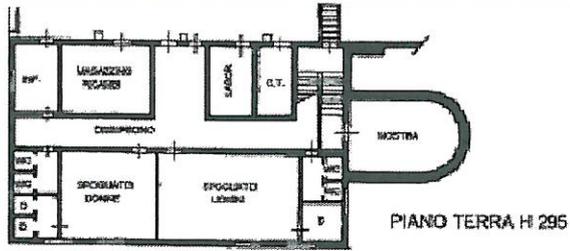
N	Dati identificativi		Dati di classamento									
	Foglio	particella	qualità	Classe	superficie			reddito				
					ha	a	ca	dominicale	agrario			
1	58	92	semin. arbor	2		01	16	Euro	0,71	Euro	0,90	
2	58	33	semin. arbor	2		19	64	Euro	12,07	Euro	15,21	
3	58	93	semin.arbor	2		02	06	Euro	1,27	Euro	1,60	
4	58	192	ente urbano			44	29					
5	58	18	ente urbano			1	44	41				
Totale generale						2	11	56	Euro	14,05	Euro	52,02

Catasto fabbricati

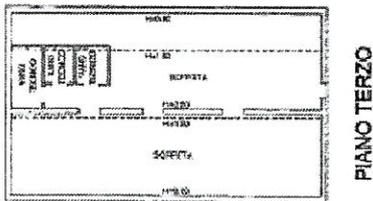
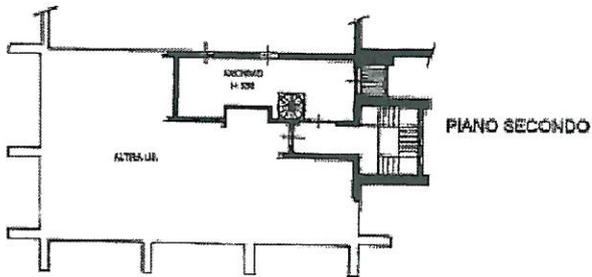
N	Dati identificativi			Dati di classamento					
	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	
1	58	18	4	D/1				Euro	36.558,00
2	58	18	5	A/3	2	7 vani		Euro	397,67
3	58	192		D/1				Euro	2.806,00
Totale generale						7 vani		Euro	34.845,67



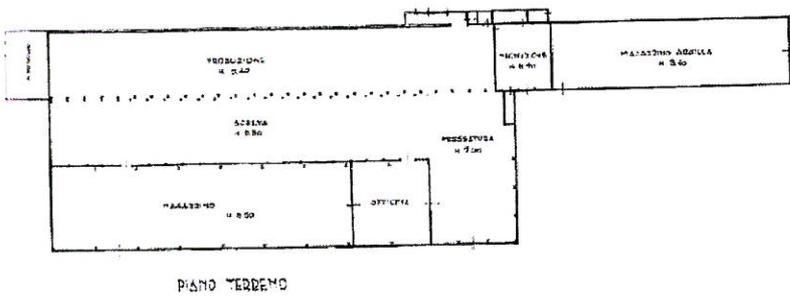
*Estratto di mappa*



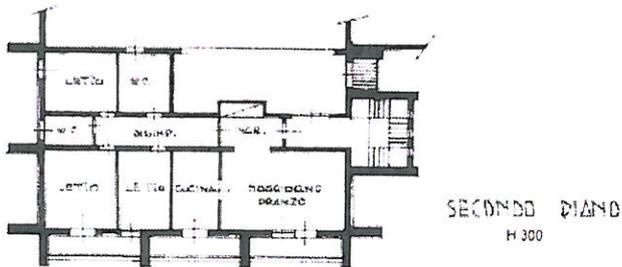
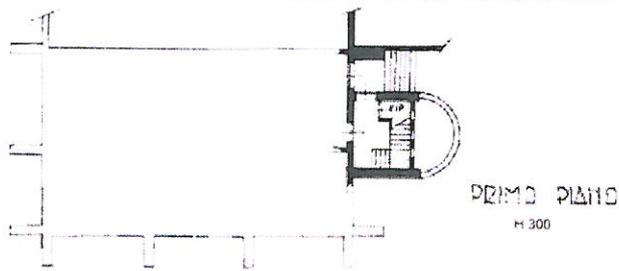
*Planimetria catastale mappale 18 sub 4*



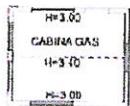
*Planimetria catastale mappale 18 sub 4*



*Planimetria catastale mappale 18 sub 4*



*Planimetria catastale mappale 18 sub 5*



*Planimetria catastale mappale 192*

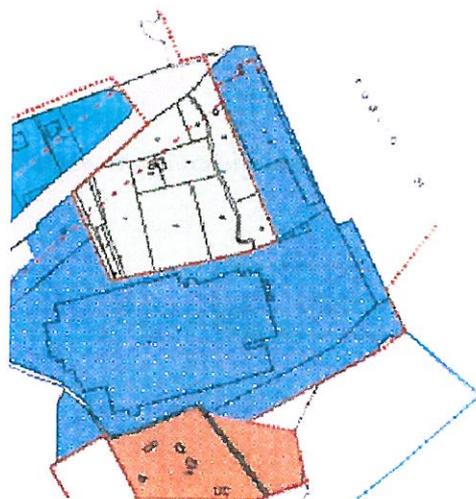
#### A1.4 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Sono stati riscontrate le seguenti difformità fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto:

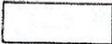
- la tettoia con struttura in ferro sul lato ovest del fabbricato che serviva da copertura dei silos, non più presenti, non è inserita nella planimetria catastale ,

***L'area su cui insiste il complesso industriale ha una superficie complessiva di mq. 21.156***

#### A1.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA



*RUE vigente*

-  Fasce di forestazione e forestazione delle strade primarie
-  AUP(c) ambiti urbani produttivi comunali Art. 4.2.4

In base al PSC approvato con deliberazione Comunale n.34 del 23.05.2016 e alle norme del RUE approvate con deliberazione Comunale n. 34 del 23.05.2016, i mappali 18, 92 e 93 per una superficie complessiva di mq 14.763 risultano in "ambiti urbani produttivi comunali Aup(c)" art 4.2.4.2.

L'area prospiciente gli uffici e lo stabilimento è zona di rispetto stradale.

Le norme prevedono un rapporto di copertura  $\leq 0,65$  mq/mq ad esclusione delle aree di rispetto stradale, nel rispetto degli standard e dei parametri obbligatori previsti dal RUE.

Le aree relative ai mappali 192 e 33 per una superficie complessiva di mq. 6.393 sono in "ambito di forestazione delle fasce stradali"

### A1.6 - CONFORMITA' EDILIZIA

Tutti i fabbricati, dall'inizio della costruzione dello stabilimento nel 1963, sono stati costruiti in forza di titoli abilitativi ed in conformità ai vari progetti approvati sulla base degli strumenti urbanistici e della legislazione vigente.

Le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Castellarano sono le seguenti:

N	DESCRIZIONE	OGGETTO	N	DATA
1	Licenza edilizia	Costruzione stabilimento	392	16/05/1963
2	Licenza edilizia	Costruzione cabina gas	1033	09/08/1971
3	Licenza edilizia	Ampliamento	14	1973
4	Concessione edilizia	Ristrutturazione ciclo produttivo e ampliamento	2303	15/05/1979
5	Concessione edilizia	Costruzione box (non realizzato)	3820	14/03/1991
6	Concessione edilizia	Palazzina uffici	4311	17/006/1993
7	DIA	Piastre fondazioni silos	4920/14460	21/12/2002
8	DIA	Varianti interne uffici	567/10062	30/07/2003

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto ai progetti approvati:

- piccolo locale all'esterno del locale macinazione di mq. 7,30 ca. non autorizzato,
- Tettoia con struttura in ferro e pannelli laterali in lamiera sul lato ovest del fabbricato che serviva da copertura dei silos non più presenti.

Si tratta di opere eseguite a servizio dell'attività della ceramica che potranno essere demolite se non necessarie alla nuova proprietà o comunque regolarizzate con richiesta di sanatoria:

- modifiche interne nella palazzina uffici.

Si tratta di variazioni che non contrastano con le norme degli strumenti urbanistici che possono essere sanate con la presentazione di una CIL in sanatoria.

## A1.7 - DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Lo stabilimento sorge su un'area delle superficie di mq. 21.156 ca. con accesso diretto da Via Radici in Monte.

E' recintato con muretto in cls sul lato prospiciente via Radici in Monte, con rete metallica (in cattive condizioni) con paline di ferro su muretto in cls. lungo il lato nord.

L'area cortiliva è in parte pavimentata in asfalto (lato ovest prospiciente la palazzina uffici, parte lato sud e parte lato est a fianco del capannone industriale), in parte con ghiaia (lato nord, parte lati est e sud) ed in parte a terreno vegetale

Le acque di scarico vengono scaricate mediante fognatura in acque di superficie (Rio Argentale), è presente un pozzetto per il prelievo campioni.

L'illuminazione dei piazzali esterni è costituita da plafoniere installate su muri perimetrali dei fabbricati.

E' presente, nell'area cortiliva sul lato sud dello stabilimento, la cabina di decompressione metano in calcestruzzo con copertura in lastre di fibrocemento (eternit) con struttura in travetti precompressi in cls.

I diversi corpi di fabbrica presentano le seguenti caratteristiche costruttive e strutturali:

### a) palazzina uffici e abitazione custode:

dimensioni m. 10,00 x 16,50 = mq. 165,00,

su tre piani per complessi mq. 515,50 ca.,

struttura in c.a. e muratura portante in laterizio,

solai in struttura latero cementizia del tipo a travetti e pignatte,

copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi su tavelloni in laterizio,

canali di gronda e pluviali in lamiera di rame,

rivestimento esterno in blocchi splittati di cemento,

pavimenti in piastrelle di gres porcellanato,

pareti interne e soffitti intonacati con rivestimento in piastrelle di ceramica nei servizi e nei bagni.

La palazzina è dotata di 2 impianti di riscaldamento, uno per gli uffici ed uno per l'appartamento custode, con caldaie a gas poste nel sottotetto. Elementi radianti in ghisa e alluminio e ventilconvettori (uffici al primo piano), impianto idrico collegato all'acquedotto comunale, impianto elettrico sottotraccia completo di punti luce, prese di corrente.

Al piano terra (altezza m. 2,95) si trovano i locali adibiti a:

- servizi per il personale (spogliatoio uomini e donne con lavamani, 3 docce, 4 WC e locale ad uso infermeria) serviti da un corridoio di disimpegno,

- ufficio capo reparto, magazzino ricambi e ripostiglio.

Tutti i locali hanno accesso ai reparti di produzione con porte in lamiera verniciata.

Le porte interne ai servizi sono in legno le finestre hanno telai in alluminio verniciato con doppi vetri.

---

-Al piano terra, con accesso dalla scala che collega il primo piano, si trova una sala mostra (della superficie di mq. 20 ca.) che prende luce da un lucernario in vetro a soffitto.

Al primo piano (altezza m. 3,00), cui si accede dal piazzale attraverso scala esterna in marmo, si trovano:

- un locale ingresso, 3 uffici, 1 archivio, 1 servizio igienico.

Attraverso il corridoio di disimpegno si accede ad una scala che consente l'accesso ai reparti produzione e alla sala mostra al piano terra. Una scala a chiocciola consente l'accesso ad un locale ad uso archivio posto al secondo piano.

Le divisorie interne sono realizzate in parte in laterizio intonacate e tinteggiate ed in parte con pareti attrezzate in laminato.

Le porte interne sono in pannelli di vetro temperato, la porta di accesso e i telai alle finestre sono in alluminio verniciato con retrocamera.

Al secondo piano (altezza m. 3,00), cui si accede dal piazzale mediante scala, si trova l'appartamento del custode costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere e 2 bagni.

Le porte interne sono in legno, la porta di accesso all'appartamento e i telai alle finestre sono in alluminio verniciato con vetrocamera.

La scala di accesso all'appartamento collega il sottotetto, allo stato grezzo, dove sono installate le caldaie a gas e il boiler per la produzione di acqua calda.

b) ex deposito argille:

dimensioni m. 56,70 x 16,50 = mq. 935,55,

piano terra , altezza in gronda m. 8,10,

fondazione continue in c.a.,

muri perimetrali in elevazione in c.a.,

tamponamento in laterizio non intonacato sotto la copertura,

pavimentazione in terra battuta,

struttura portante di copertura in ferro, manto di copertura in lastre in alluminio,

canali di gronda e pluviali in lamiera zincata.

c) ex reparto macinazione:

dimensioni m. 13,40 x 16,50 = mq. 221,10,

piano terra , altezza in gronda m. 12,00,

fondazione con plinti in calcestruzzo di c.a., con trave di collegamento portamuro in c.a.,

tamponamento perimetrale con muratura in laterizio dello spessore di cm. 25,

pavimentazione in battuto di calcestruzzo di tipo industriale,

struttura portante di copertura in ferro, manto di copertura in pannelli in alluminio coibentati,

canali di gronda e pluviali in lamiera zincata,

portoni di accesso in lamiera recata e verniciata,

finestrature con telai in profilato di ferro verniciato con vetri retinati.

---

Sul lato ovest, in aderenza al fabbricato, sono stati ricavate tettoie e locali con pareti in parte in muratura, in parte in lamiera nei quali sono stati installati impianti ausiliari (gruppo elettrogeno, compressori aria, cabina elettrica di trasformazione, filtri e impianto recupero polveri).

d) ex reparto presse:

dimensioni m. 21,50 x 37,00 = mq. 795,50,

piano terra , altezza in gronda m. 10,80,

fondazione con plinti in calcestruzzo di c.a., con trave di collegamento portamuro in c.a.,

struttura in elevazione costituita da pilastri con sezione ad H,

tamponamento perimetrale con pannelli in c.a.v. prefabbricati con finitura esterna graffiata e interna a fondo cassero,

pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio di tipo industriale con giunti di ritrazione,

struttura portante di copertura in ferro, manto di copertura in lastre di fibrocemento su profili a 'omega',

canali di gronda e pluviali in lamiera zincata,

portoni di accesso in lamiera recata e verniciata,

e) ex tettoia aperta silos pasta bianca:

dimensioni m. 17,00 x 6,00 = mq. 102,00

struttura in profilati di ferro zincata in aderenza al reparto presse con pannelli laterali e manto di copertura in lamiera di ferro grecata.

f) ex reparto forni e palletizzazione 1:

dimensioni m. 107,20 x 16,50 = mq. 1.768,80,

piano terra , altezza in gronda m. 5,80,

fondazione con plinti in calcestruzzo di c.a., con trave di collegamento portamuro in c.a.,

struttura in elevazione costituita da pilastri e trave di corea in c.a.,

tamponamento perimetrale in muratura di laterizio intonacata su entrambi i lati dello spessore di cm.25,

pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio di tipo industriale con giunti di ritrazione,

struttura portante di copertura in ferro con shed continuo, manto di copertura in tavelloni in laterizio e tegole marsigliesi,

canali di gronda e pluviali in lamiera zincata,

portoni di accesso in lamiera recata e verniciata,

finestrature con telai in profilato di ferro verniciato con vetri retinati.

g) reparto forni e palletizzazione 2:

dimensioni m. 89,90 x 16,80 = mq. 1.510,32,

piano terra , altezza in gronda m. 5,70,

fondazione con plinti in calcestruzzo di c.a., con trave di collegamento in c.a.,

struttura in elevazione costituita da pilastri in ferro con sezione circolare,

tamponamento perimetrale con pannelli in c.a.v. prefabbricati con finitura esterna graffiata e interna a fondo cassero,

---

pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio di tipo industriale con giunti di ritrazione stuccati, struttura portante di copertura in ferro con shed continuo, manto di copertura in lastre di fibrocemento su profili a 'omega',

canali di gronda e pluviali in lamiera zincata,

portoni di accesso in lamiera recata e verniciata,

finestre con telai in profilato di ferro verniciato con vetri retinati.

h) ex magazzino stampi e deposito prodotto finito:

dimensioni m. 89,90 x 20,20 = mq. 1.815,98,

piano terra, altezza in gronda m. 5,70,

fondazione con plinti in calcestruzzo di c.a., con trave di collegamento portamuro in c.a.,

struttura in elevazione costituita da pilastri in acciaio con sezione ad H,

tamponamento perimetrale con pannelli in c.a.v. prefabbricati con finitura esterna graffiata e interna a fondo cassero,

pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio di tipo industriale con giunti di ritrazione,

struttura portante di copertura in ferro, manto di copertura in lastre di fibrocemento su profili a 'omega',

canali di gronda e pluviali in lamiera zincata,

portoni di accesso in lamiera recata e verniciata.

I reparti di produzione sono dotati di punti luce per l'illuminazione artificiale e luci di emergenza alimentate da batterie tampone.

Sono presenti, in alcuni reparti tubi radianti per il riscaldamento alimentati dalla rete gas.

Le reti di servizi: forza motrice elettrica, aria compressa, acqua, gas sono valutate con gli impianti.

### **A1.8 - STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

La palazzina ad uso uffici e abitazione:

- esternamente il rivestimento delle facciate eseguito in blocchi splittati di cemento di cm 50x19x7 presenta su tutte le facciate notevoli distacchi dalla muratura, con crepe verticali anche di 5/8 cm., con rischio di crollo. Ai fini della sicurezza la zona è stata attualmente recintata.

Si propone la demolizione di tutto il rivestimento e successivo ripristino con altri materiali più leggeri e/o isolanti per migliorare le prestazioni energetiche.

- internamente sono stati rilevati danneggiamenti in modo particolare alle vetrate delle finestre, alle pareti e porte a vetri del piano primo, a pannelli delle porte in laminato e alle ante delle pareti attrezzate.

Sono state rilevate fessurazioni e cedimenti strutturali nella muratura che hanno interessato anche il rivestimento delle facciate.

I capannoni adibiti alla produzione presentano rispetto alla precedente perizia di stima un maggior degrado:

- nella copertura è stata rilevata un'ampia rottura delle lastre di copertura di 4/5 mq., oltre a modeste crepe dovute a probabili spostamenti o piccole rotture delle lastre di copertura,

- spostamento delle tegole in laterizio del manto di copertura,
- diverse rotture nelle pannellature verticali in ondolux dei shed,
- spostamento di pannelli di tamponamento lato est zona ex reparto presse,
- finestre laterali presentano diverse rotture dei vetri e delle alette frangisole esterne.

*L'immobile è privo di Attestazione Prestazione Energetica e Certificato Prevenzione Incendi.*

### **A1.9 - CONSISTENZA COMPLESSO INDUSTRIALE**

I fabbricati che costituiscono il complesso industriale hanno le seguenti superfici

N. rif.	Descrizione fabbricato	U:M.	Superficie coperta	Superficie utile
a	Uffici – abitazione custode	mq.	165,00	515,50
b	Ex Deposito argille	mq.	935,50	935,50
c	Ex Reparto macinazione	mq.	221,10	221,10
d	Ex Reparto presse	mq.	795,50	795,50
e	Ex Tettoia aperta silos	mq.	102,00	102,00
f	Ex Reparto forni, palletizzatore 1	mq.	1.768,80	1.768,80
g	Ex Reparto forni, palletizzatore 2	mq.	1.510,32	1.510,32
h	Ex Magazzino stampi e prodotti finiti	mq.	1.815,98	1.815,98
	<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>7.314,20</b>	<b>7.664,70</b>

La superficie di rispetto stradale esclusa per il calcolo del rapporto di copertura previsto dalle norme del RUE è stata valutata in mq. 1.250 circa pertanto la superficie fondiaria risulta:

$$14.763 - 1.250 = \text{mq. } 13.513$$

In base al rapporto di copertura di 0,65 mq/mq la potenzialità edificatoria del lotto risulta

$$13.513 \times 0,65 = \text{mq. } 8.783$$

Potenzialità edificatoria residua  $8.783,00 - 7.314,20 = \text{mq. } 1.468,80$

A tale suscettività edificatoria corrisponde una superficie fondiaria ancora utilizzabile residua pari a

$$1.468,80 / 0,65 = \text{mq. } 2.259,69$$

### **A1.10 –DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



facciata



lato nord



lato sud



ex deposito argille



interno ex reparto forni



interno ex magazzino

**degrado rivestimento palazzina uffici**





**degrado interno uffici**



**stato manto copertura**



**stato interno stabilimento**

rotture copertura



pannelli lato est



**A1.11 – CRITERI DI STIMA**

***Premesso che:***

- il calo dei prezzi, dopo l'ultimo picco del mercato immobiliare che si è verificato nel 2007,
- rispetto al dicembre 2009, data di redazione della stima oggetto di revisione, il calo dei prezzi di mercato relativo agli immobili ad uso produttivo si è ulteriormente accentuato del 25/30%,
- la crisi economica e le difficoltà di accesso al credito, diventato in alcuni casi impossibile, hanno generato una situazione di stallo a seguito della quale si prevede che ci vorranno ancora diversi anni per vedere una ripresa.

Il crollo delle compravendite trova spiegazione anche dall'analisi dei principali indicatori macroeconomici, che continuano la tendenza negativa:

- il tasso tendenziale delle compravendite nel IV trimestre 2015 risulta leggermente positivo rispetto allo stesso periodo precedente ma i prezzi hanno subito ancora una leggera riduzione o tutt'al più sono rimasti stabili.

La considerazione che secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) si intende “il valore di mercato il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il compratore hanno operato in modo

---

*indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata capacità di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* comporta che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato aperto in relazione al tipo di immobile e della dinamica del mercato.

Nel caso specifico i valori sono riferiti ad una commerciabilità del bene non immediata ma comunque entro i prossimi 2/3 anni.

Considerate le caratteristiche dei beni per determinare il valore di mercato si è ritenuto di seguire il procedimento con riferimento alla stima monoparametrica: valore della superficie commerciale determinata secondo i criteri adottati dai periti del tribunale di Reggio Emilia.

#### **A1.12 - VALUTAZIONE**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in particolare:

- dell'ubicazione degli immobili rispetto all'abitato e della tipologia delle costruzioni limitrofe,
- della posizione riferita ai collegamenti agli assi viari importanti del territorio,
- della viabilità locale,
- della visibilità commerciale,
- del grado di urbanizzazione,
- dell'attuale destinazione urbanistica,
- dello stato di conservazione, uso e manutenzione,
- della dimensione del lotto edificato e dell'area cortiliva disponibile,
- delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie necessarie per il recupero e/o riconversione funzionale degli immobili compreso l'eventuale demolizione dei corpi di fabbrica non recuperabili,
- della sistemazione delle aree cortilive pertinenziali,
- delle spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate,
- delle opere e delle verifiche da eseguire per l'ottenimento del certificato prevenzione incendi come previste nel progetto presentato in data 10/08/2004 al Comando dei Vigili del Fuoco di Reggio Emilia (V. all. 5 relazione geom. Gabriele Fossa 16/09/2004),
- dell'adeguamento alle norme antisismiche che con ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 hanno classificato il Comune di Castellarano in zona 2 (zona a media sismicità),
- della presenza di lastre copertura con cemento amianto (eternit),
- della pulizia dell'area con lo smaltimento dei materiali presenti all'interno degli immobili e nei cortili,
- dei costi di bonifica del sottosuolo relativi alle aree cortilive in cui è stata rilevata la presenza di amianto misto a materiali di riporto eterogenei e alla zona interna al fabbricato in cui è stata rilevata la presenza di idrocarburi nel sottosuolo.

Tenuto conto, oltre i dati storici relativi a valori di mercato di immobili analoghi anche i dati OMI dell'Agenzia del territorio rilevati nel I semestre 2016

- Comune di Castellarano (RE)

- Fascia/zona: periferica; Roteglia - codice zona D/1 – Microzona catastale n.2 – tipologia prevalente abitazioni civili

- destinazione produttiva

- tipologia capannoni industriali, stato conservativo normale valore di mercato minimo / massimo euro per mq. 335/590

- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale valore di mercato minimo / massimo euro per mq. 415/640

- destinazione terziaria

- tipologia uffici stato conservativo normale valore di mercato minimo / massimo euro per mq. 770/1150

Si ritiene attribuire ai singoli corpi di fabbrica valori unitari a mq. di superficie calcolata al lordo delle murature, comprendendo l'incidenza delle aree di sedime e pertinenziali e considerato il degrado della palazzina uffici e appartamento soprattutto riferita al paramento esterno delle facciate e per lo stato di conservazione come rilevato nei recenti sopralluoghi come descritto al punto A1.8 "stato di manutenzione e conservazione"

<b>IMMOBILI CERAMICA "LE PIOPPE" – ROTEGLIA</b>			
Fabbricati	Superficie mq.	Euro/mq	Valore Euro
Palazzina uffici - servizi personale - piano terra	185,50	400,00	74.200,00
Palazzina uffici - piano primo	165,00	700,00	115.500,00
Palazzina uffici-appartamento - piano secondo	165,00	600,00	99.000,00
Ex Deposito argille	935,50	100,00	93.550,00
Ex Reparto macinazione	221,10	180,00	39.798,00
Ex Reparto presse	795,50	400,00	318.200,00
Ex Tettoia aperta silos	102,00	100,00	10.200,00
Ex Reparto forni, pallettizzatore 1	1.768,80	380,00	672.144,00
Ex Reparto forni, pallettizzatore 2	1.510,32	380,00	573.921,00
Ex Magazzino stampi e prodotti finiti	1.815,98	400,00	726.392,00
Valore fabbricati	7.664,70	355,25	2.722.932,00
<b>Valore unitario medio dei fabbricati euro 355,25 al mq.</b>			
Terreni			
Superficie fondiaria ineditata	2.260,00	50,00	113.000,00
Area di rispetto stradale	1.250,00	15,00	18.750,00
Area in ambito di forestazione delle fasce stradali	6.393,00		
Valore terreni			131.750,00
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO</b>			<b>2.854.682,00</b>

Nel caso in questione siamo oggi nella condizione di vendere con procedura competitiva.

Trattandosi di esecuzione forzata e considerando gli effetti ed oneri da sostenersi per la bonifica del terreno contaminato ai fini dell'asta il valore viene ridotto prudenzialmente di circa il 30% risultando pertanto come segue:

$$2.854.682,00 - (2.854.682,00 \times 30\%) = \text{euro } 1.998.277,40$$

**Valore immobile che si arrotonda in euro 2.000.000,00 (duemilioni/00)**

*Si precisa e si evidenzia che a carico e spese dell'acquirente rimangono gli interventi per quel che riguarda le contaminazioni da Idrocarburi e da Amianto, da concordare con gli enti interessati, a seguito della conduzione a compimento della procedura avviata ai sensi all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.*

*Inoltre si affaccia la necessità di gestire i "materiali di riporto" qualitativamente non conformi al test di cessione e non assimilabili al suolo in posto ai sensi dell'art. 41 c. 3. del DL 69/2013 convertito con L. 98/2013, ove esso recita che tali matrici ambientali "...devono essere rimosse o devono essere rese conformi ai limiti del test di cessione tramite operazioni di trattamento che rimuovano i contaminanti o devono essere sottoposte a messa in sicurezza permanente utilizzando le migliori tecniche disponibili e a costi sostenibili che consentano di utilizzare l'area secondo la destinazione urbanistica senza rischi per la salute".*

*Sarà infatti il progetto di bonifica definitivo approvato dall'Ente Pubblico, sulla base di un piano di caratterizzazione puntuale, a sciogliere ogni riserva sul costo di ripristino, giacché solo a quel punto si avrà piena cognizione dell'intervento di messa in sicurezza, o bonifica che sia.*

## **A2- Beni strumentali: impianti, attrezzature, mobili, macchine da ufficio e automezzi;**

A seguito delle vendite già effettuate, ai danneggiamenti e alle asportazioni di parte degli impianti ancora invenduti. previa ispezioni e il controllo dei beni mobili residui, il sottoscritto ritiene di essere in grado di valutare i lotti di beni mobili invenduti ancora presenti:

Le linee sono inattive, la produzione è stata sospesa nel mese di settembre 2009.

### **A2.3 - Impianto Eurofilter alimentazione atomizzato alle presse PH 1400:**

L'impianto è stato asportato, non è presente.

### **A2.8 - Impianti aspirazione e depurazione:**

#### **A2.9 - Cabina Elettrica:**

N. 1 Trasformatore a secco 15.000/380 Volt, da 1.400 KVA, completo di sezionatori, quadro distribuzione con interruttori, i conduttori in rame isolati per alimentazione stabilimento sono stati asportati.

*La cabina di trasformazione non è utilizzabile, richiede interventi per i collegamenti con conduttori di rame e adeguamento alle norme di sicurezza*

#### **A2.10 - Gruppi elettrogeni:**

- Gruppo elettrogeno Tessari tipo CU 300 matricola 6127,
- Gruppo elettrogeno Genset MG 5/4,

I collegamenti alla rete elettrica, serbatoio gasolio Emiliana Serbatoi It. 3000, quadri comando e accessori sono stati in parte asportati o danneggiati.

I gruppi elettrogeni inattivi dal 2009, oltre ad essere obsoleti, per la messa in funzione, richiedono interventi di manutenzione straordinaria onerosi con sostituzione di componenti difficilmente reperibili onerosi

**A2.12 - Impianto aria compressa:**

- Compressore Kaeser BSD 72 n. 1248 (anno 2005), KW37, pressione 6 bar,
- Compressore Kaeser BSD 61, pressione 6 bar,
- Compressore Worthington Rollair 50, pressione 6 bar,
- Compressore di emergenza Eurotecnica da 500 litri GS80/500/1250,
- Deumidificatore Aria compressa Ceccato DL 120,

I collegamenti alla rete elettrica, , quadri comando e accessori sono stati in parte asportati o danneggiati.

Gruppi compressori aria inattivi dal 2009, oltre ad essere obsoleti per la messa in funzione, richiedono interventi di manutenzione straordinaria onerosi con sostituzione di componenti difficilmente reperibili onerosi

**A2.15 - Mobili e macchine da ufficio**

Mobili

Macchine da ufficio e macchine elettroniche

Mobili e macchine da ufficio risultano danneggiate da atti vandalici, non sono recuperabili,

**VALUTAZIONE**

Considerato lo stato degli impianti ancora presenti, dei mobili e delle macchine da ufficio, si ritiene che i costi per il recupero funzionale siano superiori all'eventuale valore di mercato, soprattutto in presenza di una vendita forzata con procedure competitiva. Fra l'altro i costi di smaltimento (mobili e macchine da ufficio, oli e altri componenti non riciclabili) si ritiene possa compensare il valore recuperabile dalla vendita dei materiali ferrosi e dei metalli degli impianti presenti

**In conclusione ai beni strumentali individuati dai lotti**

**A2.3 - Impianto Eurofilter alimentazione atomizzato alle presse PH 1400**

**A2.8 - Impianti aspirazione e depurazione**

**A2.9 - Cabina Elettrica**

**A2.10 - Gruppi elettrogeni**

**A2.12 - Impianto aria compressa**

**A2.15 - Mobili e macchine da ufficio**

**Non viene attribuito alcun valore**

Reggio Emilia 06 Luglio 2017

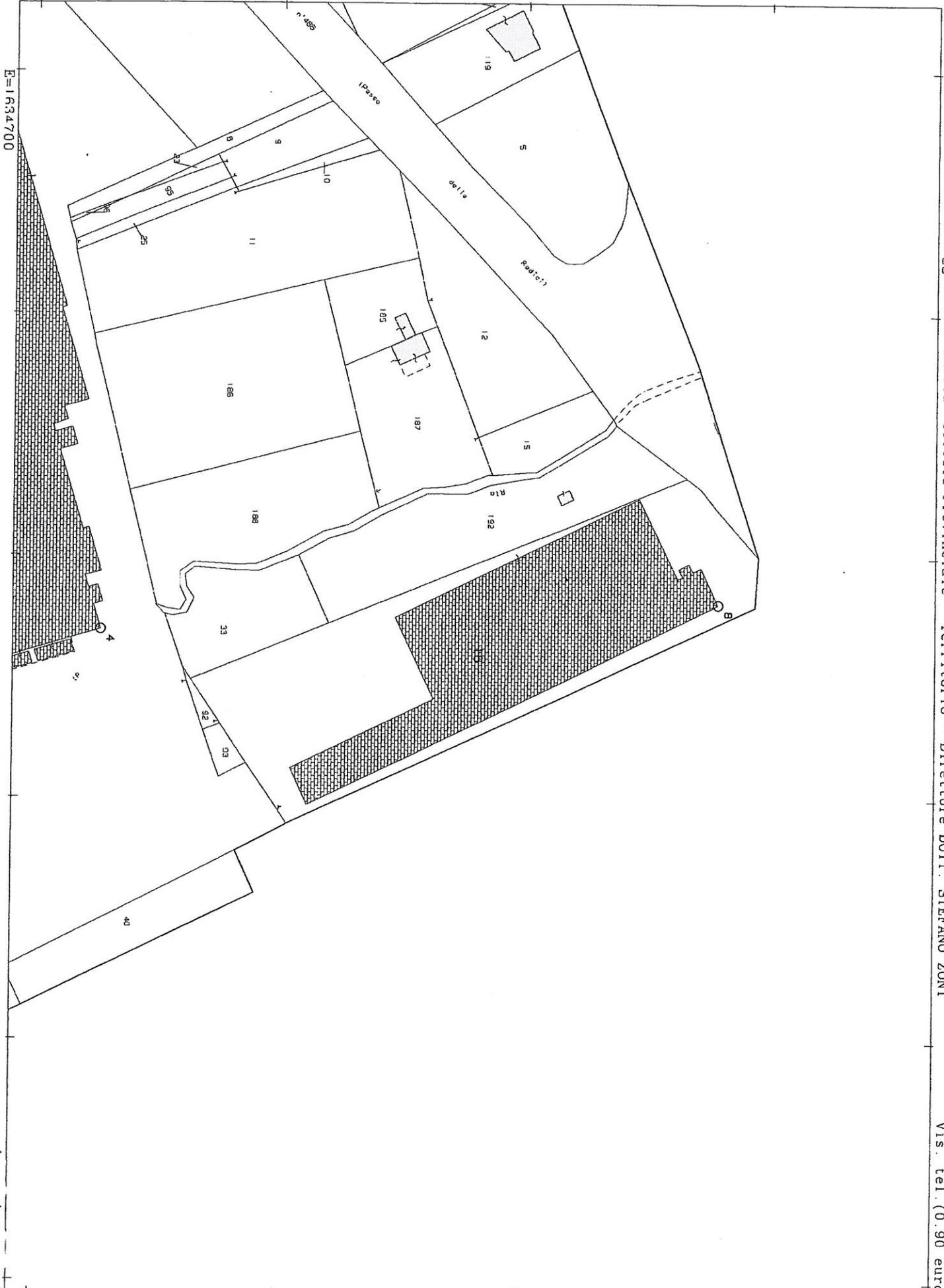


*Allegati*

- *Visure catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *"Risultati delle indagini supplementari e aggiornamento al Piano di Caratterizzazione"*  
*(rapporto tecnico redatto da ATS-Consulenti Associati S.r.L. - gennaio 2017),*

N=4927300

E=1634700



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. STEFANO ZONI

Vis. tel. (0.90 euro)





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 20.08.30

Segue

Visura n.: T370581 Pag: 2

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERAMICA LE PIOPPE S P A con sede in CASTELLARANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2009 Repertorio n.: 29543 Rogante: D'AVOLJO GIULIA Sede: SCANDIANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1992.1/2009)	00438910358*	(1) Proprieta' per 1/1

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELLARANO(Codice C141) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	-Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		58	192				D/1				Euro 2.806,00	VIA RADICI IN MONTE piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2013 protocollo n. RE0048674 in atti dal 14/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7181.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERAMICA LE PIOPPE S P A con sede in CASTELLARANO COSTITUZIONE del 31/10/2012 protocollo n. RE0163193 in atti dal 31/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3158.1/2012)	00438910358*	(1) Proprieta' per 1/1





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 20.08.30

Visura n.: T370581 Pag: 4

Fine

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERAMICALE PIOPPE S P A con sede in CASTELLARANO	00438910358*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1981 Voltura in atti dal 13/07/1982 Repertorio n.: 34600 Rogante: NICOLINI S Sede: CARPI Registrazione: (n. 30281)			

### 5. Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO(Codice C141) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	58	93		-	SEMIN ARBOR 2	02 06	BMA	Dominicale Euro 1,27 L. 2.451	Agrario Euro 1,60 L. 3.090	Tabella di variazione in atti dal 13/07/1982 (n. 781)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERAMICALE PIOPPE S P A con sede in CASTELLARANO	00438910358*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Variazione in atti dal 13/07/1982			

Totale Generale: m² 742 Rendita: Euro 17.106,00

Totale Generale: Superficie 22.86 Redditi: Dominicale Euro 14,05 Agrario Euro 17,71  
Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 10.47.14

Visura n.: T105617 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> CERAMICA LA PIOPPE-SOCIETA' PER AZIONI CASTELLARANO <b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTELLARANO ( Codice: C141) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>CERAMICA LA PIOPPE-SOCIETA' PER AZIONI CASTELLARANO C.F.:</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELLARANO(Codice C141) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		58	18	4			D/1				<b>Euro 36.558,00</b>	VIA RADICI IN MONTE n. 21 piano: T-1-2-3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2013 protocollo n. RE0046144 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6727.1/2013)	Annotazione
2		58	18	5			A/3	2	7 vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 128 m <sup>2</sup>	<b>Euro 397,67</b>	VIA RADICI IN MONTE n. 21 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 7 Rendita: Euro 36.955,67**



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/01/2017 - Ora: 10.47.14  
Visura n.: T105617 Pag: 2

Fine

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERAMICA LA PIOPPE-SOCIETA' PER AZIONI CASTELLARANO DATI DERIVANTI DA del 30/10/2003 protocollo n. 207377 in atti dal 30/10/2003 (n. 55879.1/2003)		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 20.08.30

Visura n.: T370581 Pag: 3

Segue

### 3. Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO(Codice C141) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	58	92		-	SEMIN ARBOR 2	01 16	BMA	Dominicale Euro 0,71 L. 1.380	Agrario Euro 0,90 L. 1.740	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1981 in atti dal 13/07/1982 (n. 30281)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CERAMICA LE PIOPPE S P A con sede in CASTELLARANO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1981 Voltura in atti dal 13/07/1982 Repertorio n.: 34600 Rogante: NICOLINI S Sede: CARPI Registrazione: (n. 30281)		
1	00438910358*		(1) Proprieta' per 1000/1000	

### 4. Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO(Codice C141) - Catasto dei Terreni

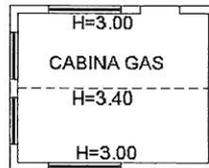
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	58	33		-	SEMIN ARBOR 2	19 64	BMA	Dominicale Euro 12,07 L. 23.372	Agrario Euro 15,21 L. 29.460	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1981 in atti dal 13/07/1982 (n. 30281)



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellarano	
Via Radici In Monte _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Masini Giampaolo
Foglio: 58	Iscritto all'albo:
Particella: 192	Geometri
Subalterno:	Prov. Reggio Emilia N. 1831

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA









**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castell'Arno  
Via Radici In Monte \_\_\_\_\_ civ. 21

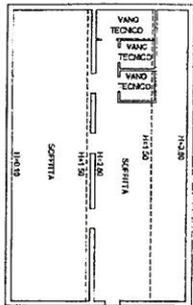
Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 58  
Particella: 18  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Masini Giampaolo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Reggio Emilia N. 1831

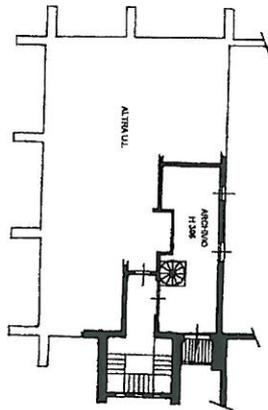
Subeda n.2 Scala 1:200



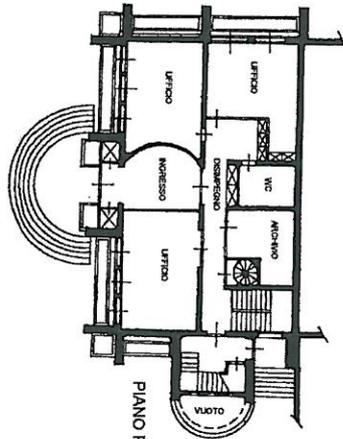
PARTICOLARE "A"



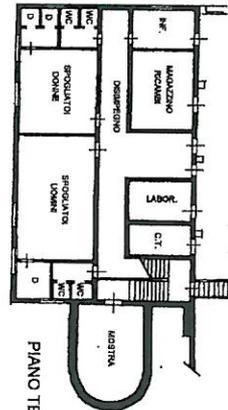
PIANO TERZO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO H. 300



PIANO TERRA H. 295





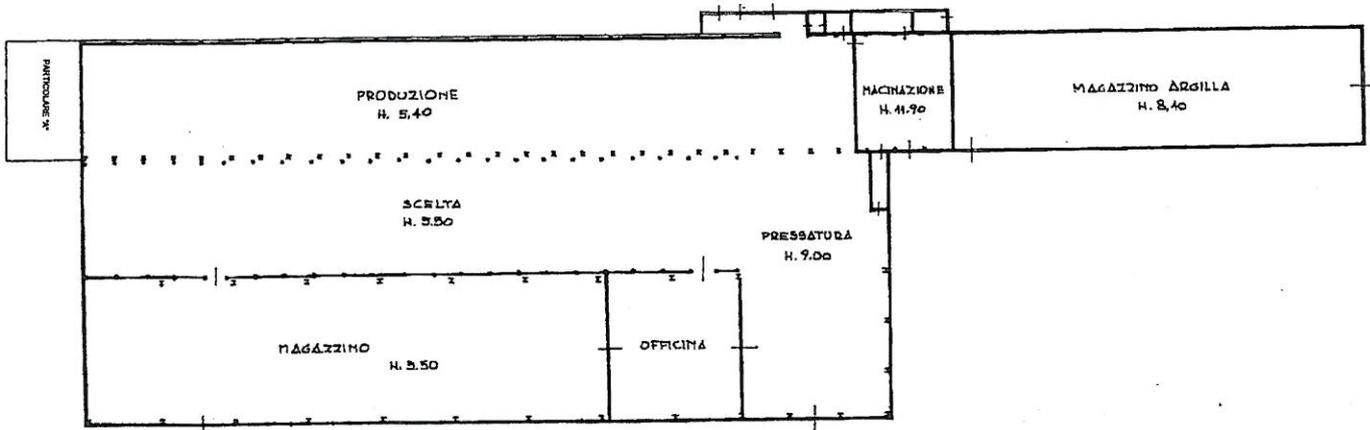
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.s.u. in Comune di Castellarano  
Via Radici In Monte odv. 21

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 58  
Particella: 18  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Masini Giampaolo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Reggio Emilia N. 1831

lobeda n.1 Scala 1:500



PIANO TERRENO



