

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 23/2009**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza presentata in data 11 Agosto 2017 dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo della Ceramica Le Pioppe Spa in liquidazione (nel seguito anche detta Società), **Rag. Federico Spattini**, il Giudice Delegato, Dott. Virgilio Notari, con provvedimento emesso in data 14 Agosto 2017, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il Dott. Stefano Muzzarelli, Notaio in Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1- con riferimento agli immobili ed ai mobili, identificati in **unico lotto di vendita**, di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. GIAMPAOLO MASINI)**

In Roteglia di Castellarano, Comune di Castellarano (RE), Via Radici in Monte n. 21, **piena proprietà** di complesso industriale ad uso produttivo, costituito da corpi di capannone con antistante palazzina ad uso uffici e appartamento del custode, ubicati in fregio a Via Radici in Monte 21 (Strada Provinciale Passo delle Radici), a Roteglia di Castellarano (RE), con accesso diretto alla viabilità principale.

Il complesso industriale è costituito da deposito argille, reparto macinazione, reparto presse, tettoia aperta silos pasta bianca, reparto forni e palletizzazione, magazzino stampi e deposito prodotto finito.

È 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.

Sono altresì inclusi gli impianti fissi connessi all'immobile industriale e compresi i mobili e le macchine da ufficio che attualmente residuano dopo la vendita degli impianti ceramici ed attrezzature connesse.

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

Tale complesso immobiliare è identificato nella perizia di stima redatta in data

18/12/2009 dal Geom. Giampaolo Masini, al Lotto A.1 - Fabbricato ad uso stabilimento industriale sito in Roteglia di Castellarano (RE) Via Radici in Monte 21 e successivamente aggiornata dal medesimo in data 06/07/2017 (vedasi aggiornamento della perizia in Allegato A agli atti della procedura).

Sugli Immobili oggetto dell'offerta di vendita si è svolta un'attività condotta ai sensi dell'articolo 242 comma 3 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152, descritta negli atti e dagli elaborati del procedimento di caratterizzazione (Allegato B agli atti della procedura, nel seguito indicato anche, per brevità, come "Aggiornamento Relazione Tecnica ATS Consulenti Associati"), dandosi atto sin d'ora che:

- in data 27/09/2017 (DD n. DET-AMB-2017-5138) è stato approvato con prescrizioni da parte della competente ARPAE - SAC di Reggio Emilia il Piano di Caratterizzazione di cui al comma 3 dell'articolo 242 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152 (vedasi il documento rilasciato da ARPAE - SAC in Allegato C agli atti della procedura);

- la succitata DD ARPAE afferma che lo stesso piano di caratterizzazione "... è già stato eseguito ...";

dal che, pur potendosi sostanzialmente assumere che la descrizione degli Immobili, per quanto attiene la presenza di sostanze inquinanti in sito, può risultare ad ogni effetto sufficientemente completa ed esaustiva, non si può al contempo escludere il successivo emergere di una contaminazione da inquinante qualitativamente o quantitativamente diversa o ulteriore o più grave rispetto a quella risultante dal Piano di Caratterizzazione autorizzato, di cui agli elaborati costituenti Allegato B agli atti della procedura, sì che mai potrà essere eccepita alla Società e al Liquidatore Giudiziale la presenza di vizi occulti o la mancanza di qualità degli Immobili in conseguenza di tali eventuali successivi eventi.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Castellarano (RE), Loc. Roteglia – Via Radici in Monte n.21

***Estremi catastali:*** l'attuale accatastamento, frutto delle più recenti attività condotte al fine di superare le difformità fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, è il seguente:

**Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):**

- Foglio 58 - Mappale 18 sub. 4 - Cat. D/1 - Via Radici in Monte n. 21 piano T-1-2-3 - R.C. Euro 36.558,00.

- Foglio 58 - Mappale 18 sub. 5 - Cat. A/3 – classe 2 – 7 vani - Via Radici in Monte n.

21 - piano 1-2 - superficie catastale totale: 134 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 128 mq. - R.C. Euro 397,67.

- **Foglio 58 - Mappale 192** - Cat. D/1 – Via Radici in Monte - piano T - R.C. Euro 2.806,00.

**Catasto Terreni del Comune di Castellarano (RE):**

- **Foglio 58 - Mappale 92** – semin arbor – classe 2 – are 01.16 - R.D. Euro 0,71 - R.A. Euro 0,90;

- **Foglio 58 - Mappale 33** – semin.arbor – cl. 2 – are 19.64 - R.D. Euro 12,07 - R.A. Euro 15,21;

- **Foglio 58 - Mappale 93** – semin.arbor – cl. 2 – are 02.06 - R.D. Euro 1,27 - R.A. Euro 1,60;

- **Foglio 58 - Mappale 192** – Ente Urbano – are 44.29;

- **Foglio 58 - Mappale 18** – Ente Urbano – ha 1.44.41;

**Confini:** il lotto di terreno confina a nord con Via Radici in Monte (Strada Provinciale Passo delle Radici), ad est con Rio Argentale (Demanio), a sud con mappale 36.

**Atti di provenienza:** gli immobili sono pervenuti:

- relativamente ai mappali 16 (ora 192), 93, 18 sub. 4 e 18 sub. 5 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, trascritto a Reggio Emilia in data 1° marzo 1977 ai numeri 2263 R.G. e 1831 R.P.

- Relativamente ai mappali 33 e 92 con atto di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini, del 6.03.1981 rep. 34600/7969, trascritto a Reggio Emilia in data 24 marzo 1981 ai numeri 3683 R.G. e 2827 R.P.

Il terreno è stato oggetto di successive edificazioni.

Secondo quanto risulta dalla perizia di stima, 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.

**Destinazione Urbanistica:** 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. 6393 sono in "ambito di forestazione delle frange stradali".

**Conformità Edilizia:** secondo quanto dichiarato nella perizia di stima dal Geom. Giampaolo Masini, 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:

- licenza edilizia (costruzione stabilimento) n. 392 in data 16/05/1963;
- licenza edilizia (costruzione cabina gas) n. 1033 in data 09/08/1971;
- licenza edilizia (ampliamento) n. 14 in data 1973;
- concessione edilizia (ristrutturazione ciclo produttivo e ampliamento) n. 2303 in data 15/05/1979;
- concessione edilizia (costruzione box, non realizzato) n. 3820 in data 14/03/1991;
- concessione edilizia (palazzina uffici) n. 4311 in data 17/06/1993;
- DIA (piastre fondazioni silos) n. 4920/14460 in data 21/12/2002;
- DIA (varianti interne uffici) n. 567/10062 in data 30/07/2003.

Secondo quanto dichiarato dal Geometra, 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 ceramica che potranno essere demolite se non più 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 e che possono essere sanate mediante presentazione di una CIL in sanatoria.

**Commenti alla situazione catastale:** secondo quanto indicato dal Geometra, sono state 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.

**Consistenza del complesso industriale:** lo stabilimento sorge su un'area recintata della superficie di mq. 21.156 ca. con accesso diretto da via Radici in Monte, sulla quale sono stati edificati i seguenti corpi di fabbrica, meglio descritti nelle loro caratteristiche costruttive e strutturali nell'Allegato A: "a) palazzina uffici e abitazione custode; b) ex deposito argille; c) ex reparto di macinazione; d) ex reparto presse; e) tettoia aperta ex silos pasta bianca; f) ex reparto forni e pallettizzazione 1; g) ex reparto forni e pallettizzazione 2; h) ex magazzino stampi e deposito prodotto finito".

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 ex silos            | mq.        | 102,00             | 102,00           |
| f       | ex reparto forni, pallettizzatore 1   | mq.        | 1.768,80           | 1.768,80         |
| g       | ex reparto forni, pallettizzatore 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>  |

Gli Immobili sono privi del Certificato Prevenzione Incendi nonché delle certificazioni dell'impianto elettrico e della rete di distribuzione del gas. È stato presentato al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Reggio Emilia un progetto in data 10 agosto 2004 prot. n. 5193/24894, ad oggi non realizzato.

**In relazione alla certificazione energetica** risultano presenti:

- Attestato di Certificazione Energetica n. 02007-005551-2012, rilasciato in data 18/01/2012 e recante classe energetica "E", relativamente all'immobile individuato al Foglio 58 mappale 18 sub. 4 – A (vedasi il documento in Allegato D agli atti della procedura);
- Attestato di Certificazione Energetica n. 02007-005578-2012, rilasciato in data 18/01/2012 e recante classe energetica "F", relativamente all'immobile individuato al Foglio 58 mappale 18 sub. 4 – B (vedasi il documento in Allegato E agli atti della

procedura);

– Attestato di Certificazione Energetica n. 02007-005411-2012, rilasciato in data 18/01/2012 e recante classe energetica “G”, relativamente all'immobile individuato al Foglio 58 mappale 18 sub. 5 (vedasi il documento in Allegato F agli atti della procedura).

**Bonifica Ambientale:** per quanto attiene alla bonifica ambientale, dagli ultimi approfondimenti sull'area cortiliva, è stata riscontrata la presenza di riporti terrigeni quantificabili in circa 1.500 m<sup>3</sup> contenenti rifiuti di amianto. Le ultime campagne analitiche hanno inoltre indicato che i complessivi 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. 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 potenziale contaminazione da idrocarburi di 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>.

Il Piano di Caratterizzazione presentato dal Liquidatore Giudiziale, integrato da ultimo con un documento aggiuntivo che riassume gli esiti delle indagini, dei rilievi e delle analisi ai fini della corretta informativa da rilasciare ai potenziali acquirenti, (vedasi il documento rilasciato da ATS in Allegato B, ha ottenuto la formale approvazione da parte della competente ARPAE – SAC di Reggio Emilia (DD .n DET-AMB-2017-5138 del 27/09/2017) limitando ai fini della definizione ultima della caratterizzazione del sito, nonché della corretta formulazione della successiva analisi di rischio, il compimento delle seguenti prescrizioni:

- 1) *Vengano approfondite le conoscenze sulla falda (profondità, direzione di flusso....) con la realizzazione di appositi piezometri e prime misure entro 120 giorni dalla comunicazione di approvazione del piano di caratterizzazione;*
- 2) *Vengano forniti i certificati di analisi dei campioni supplementari di terreno eseguiti nell'estate 2013 nell'intorno del punto S10 (punti I1, I2, I3, I4), in particolare quelli che presentano contaminazione da idrocarburi (punti I1 e I4), entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione del piano di caratterizzazione.*

(vedasi il documento rilasciato dall'ente in Allegato C) ai sensi dell'articolo 242 comma 3 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152.

L'assolvimento della prescrizione di cui al punto 2) della Determina di approvazione testé riportato resta a cura del Liquidatore Giudiziale, data la natura ed i tempi della medesima.

Peraltro, l'aggiudicatario degli Immobili è obbligato nei confronti della Società a porre in essere, a propria cura e integralmente a proprie spese, senza facoltà di rivalsa alcuna sulla Società, tutti gli atti necessari e opportuni, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle prescrizioni dell'Autorità competente, affinché il procedimento avviato dalla Società ai sensi dell'articolo 242 d.lgs. 152/2006 sia portato a compimento, impegnandosi a rispettare le ulteriori prescrizioni contenute nella Determina di ARPAE - SAC di Reggio Emilia in data 27/09/2017, di cui all'Allegato C, tra cui si evidenzia in particolare la prescrizione di cui al punto 1) sopra citato, nel termine di 120 giorni dalla comunicazione della stessa, intervenuta il 29-09-2017.

L'aggiudicatario della presente procedura competitiva assumerà comunque l'obbligo di provvedere, secondo le regole dell'arte e in conformità alla vigente disciplina normativa, a quanto necessario e opportuno per la corretta applicazione delle procedure di "Analisi del rischio" e per la compiuta conduzione degli adempimenti tutti previsti dall'articolo 242 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e comunque previsti dalle ulteriori pertinenti disposizioni del medesimo d.lgs. 152/2006, sino alla completa ultimazione di quanto verrà disposto nell'ambito delle predette procedure, manlevando integralmente la Società e il Liquidatore Giudiziale da ogni e qualsiasi onere in tal senso.

L'aggiudicatario degli Immobili è obbligato nei confronti della Società a predisporre e a sottoporre all'Autorità competente, a propria cura e integralmente a proprie spese, senza facoltà di rivalsa alcuna sulla Società, il "Progetto operativo" degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, e, ove necessario, le ulteriori misure di riparazione e di ripristino ambientale, al fine di minimizzare e ricondurre ad accettabilità il rischio derivante dallo stato di potenziale contaminazione presente nel sito, ponendo successivamente in essere, quale proprietario degli Immobili, tutti gli atti e gli adempimenti previsti a carico del soggetto responsabile dall'articolo 242 comma 7 del d.lgs. 152/2006 sino alla conclusione del procedimento e alla approvazione del progetto. L'aggiudicatario degli Immobili è obbligato nei confronti della Società, una volta che sia

approvato il progetto, a porre in essere tempestivamente, a propria cura e integralmente a proprie spese, senza facoltà di rivalsa alcuna sulla Società, ogni e qualsiasi adempimento previsto dal progetto medesimo sino alla sua completa attuazione, in conformità a quanto previsto dall'articolo 242 comma 7 e seguenti del d.lgs. 152/2006 e comunque a quanto previsto dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti in materia di bonifica o di messa in sicurezza di siti contaminati.

L'aggiudicatario degli Immobili è in ogni caso obbligato nei confronti della Società, a porre in essere, a propria cura e integralmente a proprie spese, senza facoltà di rivalsa alcuna sulla Società, gli adempimenti tutti di cui all'articolo 245 del d.lgs. 152/2006.

**Ulteriori notizie:** gli immobili vengono trasferiti nel rispetto di tutti i patti, condizioni e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi.

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA  
DAL GEOM. GIAMPAOLO MASINI)**

##### **Beni strumentali consistenti in:**

**Impianti aspirazione e depurazione, cabina elettrica (n.1 trasformatore a secco 15000/380 Volt da 1400 KVA), gruppi elettrogeni (n.1 Tessari tipo CU 300 matricola 6127; n.1 Genset MG 5/4), impianto aria compressa (n.1 compressore Kaeser BSD 72 n.1248 anno 2005 KW37 pressione 6 bar; n.1 compressore Kaeser BSD 61 pressione 6 bar; n.1 compressore Worthington Rollair 50 pressione 6 bar; n.1 compressore di emergenza Eurotecnica da 500 litri GS80/500/1250; deumidificatore aria compressa Ceccato DL 120).** Risultano in parte danneggiati da atti vandalici; i gruppi elettronici e i gruppi compressori aria, oltre ad essere obsoleti, richiedono interventi di manutenzione straordinaria onerosi con sostituzione di componenti difficilmente reperibili. La cabina di trasformazione richiede interventi per i collegamenti con conduttore di rame e adeguamento alle norme di sicurezza.

**Per ciascuno dei beni sopra elencati non viene attribuito alcun valore.**

**Mobili e macchine da ufficio:** risultano danneggiati da atti vandalici, non sono recuperabili.

**Non viene attribuito ad essi alcun valore.**

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E**  
**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE**  
**ALLA VENDITA**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 7 dicembre 2017 alle ore 14.00** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).

La vendita dei cespiti oggetto di concordato preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto del presente Avviso sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 ("Norme in materia ambientale"), rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.**

**B) Per il lotto unico mobiliare ed immobiliare in vendita il prezzo base per le offerte è di Euro 2.000.000,00 offerta minima Euro 1.500.000,00 (75% del prezzo base).**

Tale valore tiene in considerazione gli effetti ed oneri da sostenersi per la bonifica del terreno contaminato. Come riportato nell'Aggiornamento della Relazione Tecnica ATS Consulenti Associati (documento Allegato B agli atti della procedura): << 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 dell'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 D.L.69/2013 convertito con L.98/2013, ove esso recita che tali matrici ambientali "...devono essere rimosse o devono essere 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.>>.

**C)** La vendita degli immobili strumentali, è soggetta alla disciplina di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972, oltre a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge.

La vendita dell'appartamento destinato ad abitazione del custode, è esente IVA ex art. 10, comma 1, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/1972 ed è assoggettata a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge.

La vendita dei terreni che risultano identificati catastalmente al Fg. 58, Mappali 92 e 93, trattandosi di aree con autonoma potenzialità edificatoria e non meramente pertinenziali dell'immobile, rientrano nell'ambito di applicazione dell'IVA a norma dell'art. 2 comma 3 lett. c) del DPR 633/72.

Ai fini della determinazione del valore degli immobili per il diverso trattamento fiscale sopra descritto, ferma restando l'inscindibilità e unitarietà dell'offerta, il prezzo a base d'asta è scorporato sulla base dei valori attribuiti alle singole unità nella perizia di stima allegata, al netto di eventuali abbattimenti di valore e riduzioni di prezzo.

Nel caso in cui la vendita avvenga per un prezzo complessivo superiore al prezzo base, il maggior prezzo verrà ripartito ai beni oggetto della vendita in proporzione ai prezzi base dettagliati nella perizia di stima di cui all'Allegato A, con conseguente attribuzione, al maggior prezzo così ripartito, del medesimo trattamento impositivo previsto per il bene relativo.

**D)** Tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

**E)** Entro le ore 12.00 del giorno precedente (6 dicembre 2017) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**F)** Per partecipare alla vendita il soggetto interessato dovrà presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari).

**G)** L'offerta, in busta chiusa, deve essere depositata presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.

☐ L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra

indicato alla lettera "B)", o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

□ All'offerta dovrà essere allegata la ricevuta del versamento della somma pari al 10% del prezzo proposto (a titolo di cauzione). Il versamento dovrà essere fatto secondo le seguenti modalità: **versamento sul conto corrente bancario intestato al Concordato Preventivo "CERAMICHE LE PIOPPE SPA IN LIQ.NE", ed acceso presso il "Credito Emiliano Spa", Agenzia 9 di Reggio Emilia, IBAN IT 34 I 03032 12813 010000001367, e identificato con il numero della procedura (23/2009) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

□ L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza (quanto ai poteri conferiti, ove del caso e a titolo esemplificativo, dovrà altresì essere allegata copia del verbale autorizzativo del Consiglio di Amministrazione o altro verbale assembleare); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa; la prova del bonifico in favore del Concordato Preventivo delle somme dovute a titolo di cauzione; l'indicazione del prezzo offerto.

H) All'interno della busta dovrà essere contenuta l'indicazione degli estremi del conto corrente (codice IBAN) sul quale sarà bonificato l'importo della cauzione per il soggetto offerente che non risulti aggiudicatario dei beni.

I) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare. Chiunque, ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, sarà

ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

**J)** Per mero effetto della presentazione dell'offerta di acquisto l'offerente dichiarerà e darà atto di avere preso integrale visione e di essere pienamente a conoscenza del presente Avviso, del suo contenuto, di ogni sua indicazione, descrizione e prescrizione, con particolare anche se non esclusivo riferimento a quanto riportato nella descrizione degli Immobili nonché negli Allegati A, B, C, D, E ed F. Conseguentemente, l'offerente dichiarerà di accettare e di essere pienamente a conoscenza, assumendo ogni alea e responsabilità in proposito:

- del fatto che gli Immobili sono qualificati sito potenzialmente contaminato ai sensi dell'articolo 242 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152, con intervenuto accertamento del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC);
- del fatto che è stato autorizzato il Piano di Caratterizzazione del sito potenzialmente contaminato, ai sensi dell'articolo 242 comma 3 d.lgs. 152/2006, e che occorrerà ottemperare alle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale di ARPAE – SAC di Reggio Emilia del 27/09/2017 di cui all'Allegato C;
- del fatto che congiuntamente all'attuazione del Piano di Caratterizzazione autorizzato andrà attivata l'analisi del rischio di cui ai comma 4 e seguenti dell'art. 242 del d.lgs. 03 aprile 2006 n.152, e che in tale quadro, pur potendosi sostanzialmente assumere che la descrizione degli Immobili, per quanto attiene la presenza di sostanze inquinanti in sito, può risultare ad ogni effetto sufficientemente completa ed esaustiva, non si può al contempo escludere il successivo emergere di una contaminazione da inquinante qualitativamente o quantitativamente diversa o ulteriore o più grave rispetto a quella risultante dal Piano di Caratterizzazione autorizzato, di cui agli elaborati costituenti Allegato B agli atti della procedura, sì che mai potrà essere eccepita alla Società e al Liquidatore Giudiziale la presenza di vizi occulti o la mancanza di qualità degli Immobili in conseguenza di tali eventuali successivi eventi;
- del fatto che l'acquisto della proprietà degli Immobili comporterà, per effetto di quanto normativamente previsto, il subentro dell'aggiudicatario-acquirente degli Immobili medesimi negli obblighi e negli oneri di spesa tutti posti dal d.lgs. 152/2006 e dalle norme da esso richiamate a carico del proprietario di siti contaminati;
- del fatto che l'eventuale intervento da parte dell'Autorità competente per

l'effettuazione d'ufficio degli interventi di cui al Titolo Quinto della Parte Quarta del d.lgs. 152/2006 costituirà onere reale sugli Immobili e che le relative spese saranno assistite da privilegio speciale immobiliare, ai sensi dell'articolo 253 del d.lgs. 152/2006.

K) All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore del Lotto Unico stabilito nell'Avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'Avviso in misura non superiore ad un quarto, il Liquidatore Giudiziale potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il Liquidatore Giudiziale ed il Notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 10.000,00**.

Al termine della gara, il Liquidatore Giudiziale assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'Avviso di vendita; se previsto dall'Avviso, il Liquidatore Giudiziale darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, il Liquidatore Giudiziale presenterà al sig. Giudice Delegato istanza di restituzione delle somme versate a titolo di cauzione ai soggetti diversi dall'aggiudicatario; la cauzione sarà restituita senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **120 giorni dall'aggiudicazione mediante versamento sul conto corrente intestato a "CERAMICHE LE PIOPPE SPA IN LIQ.NE", ed acceso presso il "Credito Emiliano Spa", Agenzia 9 di Reggio Emilia, IBAN IT 34 I 03032 12813 010000001367, e identificato con il numero della procedura (23/2009).**

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'Associazione Notarile.

**L) Il Liquidatore Giudiziale può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta**

irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 co. 4 L.F., oppure quando ricorrano gravi e giustificati motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**M)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com), <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto (Allegato A), l'Aggiornamento della Relazione Tecnica ATS Consulenti Associati (Allegato B), la Determinazione Dirigenziale di autorizzazione del Piano di Caratterizzazione da parte di ARPAE – SAC di Reggio Emilia (DD n. DET-AMB-2017-5138 del 27/09/2017, Allegato C), nonché gli Attestati di Certificazione Energetica (Allegati D, E ed F).

**I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal Liquidatore Giudiziale o da loro delegato.**

**Analoghe informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia tramite il sito <http://www.astagiudiziaria.com> cercando tra i beni immobili proposti dall'Istituto I.V.G. di Reggio Emilia o contattando il Liquidatore Giudiziale Rag. Federico Spattini, con studio in Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 6, tel. 0522/517032, fax. 0522/920404.**

Reggio Emilia, li 2 ottobre 2017.

Il Liquidatore Giudiziale Rag. Federico Spattini

