

TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA
Avviso di vendita immobiliare senza incanto

C. P. 13/08 – Cartiera del Maglio S.r.l.

Su istanza del Commissario Giudiziale Dott. Alessandro Passerini
il Giudice Delegato con provvedimento emanato in data 06.08.2009
ha delegato la fase di vendita al notaio Dr.ssa Rita Merone con riferimento agli
immobili meglio descritti come da all. "A" quale parte integrante del seguente
avviso di vendita.

Il Notaio delegato fissa l'udienza del giorno **25.11.2009**

Per il lotto N. 5 alle ore 10.15 - Per il lotto N. 6 alle ore 10.30

Per il lotto N. 7 alle ore 10.45

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita **senza incanto** stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale: Via Garibaldi, 6 - Bologna
- 2) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 5 è di **€. 2.000.000,00**
Il prezzo base della vendita per il lotto N. 6 è di **€. 16.000,00**
Il prezzo base della vendita per il lotto N. 7 è di **€. 10.000,00**
- 3) La vendita dell'immobile sarà soggetta a I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00
e fino a 300.000,00
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00
e fino a 650.000,00
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. Att. c.p.c.;

c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali, come concordato con il Commissario Giudiziale, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Commissario Giudiziale Dr. Alessandro Passerini Tel. 051/614.40.15

Le informazioni relative alle modalità di partecipazione all'asta possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna - Via Garibaldi, 6.

Bologna, li

Il Notaio Delegato
Dr.ssa Rita Merone

TRIBUNALE di BOLOGNA

CONCORDATO PREVENTIVO n. 13/2008

ALLEGATO “ A “

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO

DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO 5 (Arsiero)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE : complesso immobiliare ad uso industriale ed abitativo sito in Arsiero (Vi) , Via Perale n. 19, costituito da sei fabbricati o porzioni destinati ad attività produttiva con annessi depositi, magazzini, servizi, uffici e tettoie , oltre a due fabbricati ad uso abitativo/uffici ed a tre manufatti di supporto destinati a vasche de sedimentazione, depuratore , deposito ed autorimesse , per circa complessivi mq. 39.000 lordi , oltre all'area circoscritta di mq. 15.000 circa ed a terreni agricoli attigui di circa mq. 63.500.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Agenzia del Territorio di Vicenza - Catasto Fabbricati del Comune di Arsiero , CATASTO FABBRICATI FOGLIO 5 : Mappale 1043 (fabbricato A ad uso abitativo piani interrato , terra , primo , secondo e sottotetto) : - sub 3, Via Perale, PT, categoria C/2, classe 2, mq.4, R.C. Euro 6,82;- sub 4, Via Perale, PST-T-1-2-3, categoria A/3, classe 1, vani 9, R.C. Euro 418,33; - sub 5, Via Perale, PST-T-1-2-3, categoria A/3, classe 1, vani 8, R.C. Euro 371,85; Mappale 1693 (fabbricato C due autorimesse al piano terreno) : - sub 2, Via Perale, PT, categoria C/6, classe 2, mq. 14, R.C. Euro 26,03; - sub 3, Via Perale, PT, categoria C/6, classe 2, mq. 13, R.C. Euro 24,17. Mappale 1011 sub 3 (fabbricato G depuratore) graffato con i mappali : - 1041 sub 4 (identifica il fabbricato O uso portineria/uffici/spogliatoi al piano terra nonchè l'area cortiliva circoscritta al complesso industriale) ; - 1688 sub 6 (porzione del fabbricato H quale vano di trasformazione dell'energia elettrica al piano terra e depositi/tettoie aperte ai piani secondo e terzo) ;-1689 sub 4 (fabbricato I uso industriale e laboratorio per cartiera piani interrato , terra e primo) - 1690 sub 6 fabbricato E (uffici ed ex abitazione del custode) * - 1691 sub 3 (fabbricato M uso deposito , officina, falegnameria ai piani interrato e terra - 1692 sub 3 (fabbricato N due depositi al piano terra) - 1698 sub 3 (porzione del fabbricato D quale piccolo deposito al piano terreno) - 1760 sub 3 (fabbricato L industriale e uffici ai piani terra e primo) Via Perale snc, PS1-T-1-2-3, categoria D/1, R.C. Euro 63.320,00; *Si precisa che nella planimetria generale dell'elaborato planimetrico in scala 1:2000 , il mappale 1690 sub 6 identifica l'intero fabbricato E (uffici ed ex abitazione del custode) ; però la planimetria dettagliata del fabbricato in scala 1:500 indica solamente parte dei piani terra e terzo , ed il piano primo , ed omette pertanto in toto il piano secondo(ex appartamento del custode) oltre ad alcuni accessori ai piani terra e terzo. Pertanto eventuali aggiornamenti catastali e spese connesse per la regolarizzazione saranno da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario. Mappale 1041, ente urbano, mq. 38.730 (area di sedime dell'intero complesso) Mappale 1043, ente urbano, mq. 174 (area di sedime del fabbricato abitativo A) Porzioni comuni : - mappale 1041 sub 2 bene comune non censibile comune ai sub 1041 sub 4 e 5 (scale esterne di accesso ai depositi/tettoie mappale 1688 sub 6 e al

fabbricato di altra proprietà mappale 1688 sub 4); CATASTO TERRENI FOGLIO 5 , mappali :- 1011, prato, classe 3, mq. 9213, R.A. Euro 35,69 – R.A. Euro 21,41;- 1027, bosco ceduo, classe 1, mq. 4050, R.A. Euro 6,27 – R.A. Euro 1,25;- 1028, prato, classe 4, mq. 1835, R.A. Euro 5,69 – R.A. Euro 4,26;- 1029, bosco ceduo, classe 1, mq. 1174, R.A. Euro 1,82 – R.A. Euro 0,36;- 1030, vigneto, classe U, mq. 260, R.A. Euro 0,60 – R.A. Euro 0,54;- 1134, prato, classe 2, mq. 1121, R.A. Euro 5,21 – R.A. Euro 3,18;- 1137, bosco ceduo, classe 1, mq. 621, R.A. Euro 0,96 – R.A. Euro 0,19;- 1141, bosco ceduo, classe 3, mq. 2314, R.A. Euro 2,39 – R.A. Euro 0,36;- 1142, prato, classe 3, mq. 813, R.A. Euro 3,15 – R.A. Euro 1,89;- 1143, pasc. cespug, classe 2, mq. 5492, R.A. Euro 3,69 – R.A. Euro 2,84;- 1144, prato irrig, classe 4, mq. 3283, R.A. Euro 10,17 – R.A. Euro 8,48;- 1145, incolto prod, classe 1, mq. 1989, R.A. Euro 0,41 – R.A. Euro 0,21;- 1165, prato, classe 4, mq. 1667, R.A. Euro 5,17 – R.A. Euro 3,87;- 1302, vigneto, classe U, mq. 989, R.A. Euro 2,30 – R.A. Euro 2,04 FOGLIO 19, mappali : - 362, incolt. prod. classe 2, mq. 19.542, R.D. Euro 3,03 – R.A. Euro 1,01; - 480, bosco ceduo, classe 1, mq. 1.701, R.D. Euro 2,64 – R.A. Euro 0,53;- 499, incolt ster, mq.6590, senza reddito;- 500, incolt ster, mq.482, senza reddito.

CONFINI : Torrente Posina (Demanio), strada comunale Via Perale , beni di tre società . Si precisa che a seguito dell'alluvione del 1966 i confini con il torrente Posina , e pertanto con Demanio Finanze dello Stato – mutarono notevolmente. Questo evento scaturì un contenzioso con il Demanio che durò parecchi anni , sino alla sentenza di 1° grado n. 1496 emessa dal Tribunale di Venezia in data 30.06.2003 , con la quale in sostanza il Tribunale dichiarò che “ *il terreno di circa mq. 2.900 a confine con i mappali 1041 e 1145 del foglio 5 sezione unica del Catasto del Comune di Arsiero , occupato dalla Cartiera è di proprietà della medesima in quanto acceduto alla proprietà adiacente* “. Nell'aprile del 2004 l'Amministrazione dell'Economia e delle Finanze è ricorsa in appello con l'avvocatura dello Stato avverso la predetta sentenza. Si è ancora in attesa di un pronunciamento da parte della Corte d'Appello di Venezia. Da un controllo sommario espletato in loco , è emerso infatti che la linea di confine catastale indicata nella mappa e compresa tra i fabbricati M (circa a metà) sino a tutto il fabbricato I ed il mappale 1145 , non corrisponde con i confini di fatto realizzati con tanto di recinzione metallica. Per non corrispondenza si intende che il confine di fatto è più spostato verso l'esterno , ovvero verso il torrente Posina ; ciò a dimostrazione di quanto indicato nella sentenza di cui sopra. Pertanto l'eventuale regolarizzazione catastale dei confini mediante atti di qualsiasi natura legali e non , rilievi topografici e frazionamenti catastali e spese tecniche connesse , ovvero in ipotesi avversa la quale comporterebbe la messa in pristino della porzione di terreno acquisita , saranno da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario del presente Lotto 5 , in virtù del pronunciamento futuro da parte della Corte d'Appello di Venezia.

PROVENIENZA DEI BENI : per acquisto mediante fusione per incorporazione con atto per Notaio Angelo Giordano del 31 luglio 2008, repertorio n. 66.218/32220, registrato a Milano il 01.08.2008 serie IT al n. 22047 , e trascritto a Schio il 7 agosto 2008 all'art. 6111.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU' : 1) di passaggio pedonale e carraio e con ogni mezzo per l'accesso ed il recesso dalla pubblica Via Perale, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Schio in data 27 aprile 2006 all'art. 3448, a carico del foglio 5, mappale 1041 sub 3, a favore del foglio 5, mappali graffiati 1687 sub 4, 1688 sub 4 e 1695 sub 2, derivante da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ricevuto dal Notaio Anna Maria Fiengo, Notaio in Thiene (VI) in data 11 aprile 2006, repertorio n. 59742/11737. 2) di passaggio pedonale e carraio e con ogni mezzo per l'accesso ed il recesso dalla pubblica Via Perale, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Schio in data 28 aprile 2006 all'art. 3478, a carico del foglio 5, mappale 1041 sub 3, a favore del foglio 5, mappali graffiati 1688 sub 1, 1689 sub 2, derivante da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ricevuto dal Notaio Anna Maria Fiengo, Notaio in Thiene (VI) in data 11 aprile 2006, repertorio n. 59744/11738. Inoltre esiste di fatto , anche se non registrata ne trascritta , una servitù di passaggio pedonale insistente sul terreno distinto al foglio 5 mappale 1027 , a favore delle società acquirenti delle centrali elettriche al fine di poter regolamentare il flusso dell'acqua del *canale* denominato “ 35 “ mediante le

apparecchiature della presa ivi presenti. E comunque esiste di fatto una servitù anche su tutti i mappali di terreno sul quale passano i canali denominati “ 35” e “ 87” , per il loro uso e per la loro cura e manutenzione. Iscrizioni : 1) Ipoteca volontaria iscritta presso l’Ufficio del Territorio di Vicenza – Sezione Staccata di Schio in data 4 ottobre 2001 all’art. 1583 per la somma di Lire 10.000.000.000 (dieci miliardi) di cui Lire 7.500.000.000 (settemiliardi cinquecentomilioni) per capitale. Titolo: Atto Dr. Paolo Dianese del 28 settembre 2001, repertorio n. 91641/23666; grava su: piena proprietà su Arsiero (VI)), Catasto Fabbricati foglio 5, mappali graffiati 1011, 1041, 1687, 1688, 1689, 1691, 1692, 1695, 1698, 1760, Catasto Terreni, foglio 5, mappali 1011, 1041, 1760. Tale ipoteca risulta annotata per modifica per contratto di finanziamento con formalità in data 11 gennaio 2008 articolo n.71 in dipendenza di contratto per Notaio M. Palmeri del 9 novembre 2007, repertorio n. 4266/949; 2) ipoteca volontaria iscritta presso l’Ufficio del Territorio di Vicenza – Sezione Staccata di Schio in data 13 luglio 2002 all’art. 1300, per la somma di Euro 6.197.482,79 (seimilioni centonovantasettemila quattrocento ottantadue virgola settantanove) di cui Euro 3.873.426,75 (tremilioni ottocentosettantatremila quattrocentoventisei virgola settantacinque) per capitale. Titolo: Atto Dr. Cornelio Loretto del 19 giugno 2002, repertorio n. 84684; grava su: piena proprietà su Arsiero (VI)), Catasto Fabbricati foglio 5, mappali graffiati 1011, 1041, 1687, 1688, 1689, 1691, 1692, 1695, 1698, 1760, Catasto Terreni, foglio 5, mappali 1011, 1041, 1760. Tale ipoteca risulta iscritta a seguito di atto di rettifica dell’importo dell’ipoteca concessa con l’atto Dr. Paolo Dianese del 28 settembre 2001, repertorio n. 91641/23666, di cui alla formalità 1581/2001 e risulta annotata per modifica per contratto di finanziamento con formalità in data 11 gennaio 2008 articolo n. 72 in dipendenza di contratto per Notaio M. Palmeri del 9 novembre 2007, repertorio n. 4266/949. Con formalità nn.727 e 728 dell’8 maggio 2006 le suindicate ipoteche iscritte il 4 ottobre 2001 all’art. 1583 e 13 luglio 2002 all’art. 1300 risultano ristrette dai seguenti beni: foglio 5, particella 1687 subalterni 2 e 3.

REGIME FISCALE : la società oggetto di concordato non è qualificabile come impresa costruttrice ; i fabbricati in percentuale nettamente maggiore non sono abitativi , e sono strumentali per natura. La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva , a seconda del regime fiscale vigente all’atto di trasferimento dei beni.

CONFORMITA’ URBANISTICA : l’immobile è stato edificato prima del 01.09.1967. Le ricerche espletate dall’archivio dell’ufficio tecnico del comune di Arsiero hanno prodotto solamente alcuni titoli edilizi relativi solo ad alcuni fabbricati , di seguito esposti. Tettoia ingresso All’ingresso del complesso immobiliare insiste una pensilina atta al ricovero di automobili e motocicli. La struttura è realizzata in ferro con copertura in lamiera grecata. L’opera fu soggetta a richiesta di condono edilizio (legge n. 47/85) in data 30.04.1986 registrata al prot. gen. 2456 ; la conseguente concessione edilizia in sanatoria fu rilasciata in data 16.02.1999. Successivamente l’opera fu soggetta a modifiche per totale ricostruzione , mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30.03.1998 – prot. n. 2850. Dai rilievi espletati è emerso che la pensilina non corrisponde a quanto indicato nell’elaborato grafico di progetto in quanto le dimensioni della pensilina sono in realtà minori ; infatti nel disegno di progetto risulta una lunghezza di mt. 31,40 e una profondità di mt. 3,55 , mentre i rilievi hanno stabilito una lunghezza di mt. 30,65 ed una profondità di mt. 2,70. Inoltre dai rilievi è emerso che una porzione della pensilina è stata costruita per circa mtl. 17,00 sulla sede strada comunale di via Perale. La restante porzione insiste invece nella proprietà , ovvero sul mappale 1041 Fabbricato C – mappale 1693 sub 2-3 (autorimesse e porticato)il fabbricato C che è costituito da due autorimesse e da un porticato di copertura ad un tratto del canale , è stato probabilmente edificato dopo il 01.09.1967 , anche se le relative planimetrie catastali relative alle autorimesse risalgono solamente al 16.04.1984 ; probabilmente una parte del porticato fu tamponata per permettere la creazione delle due autorimesse. La porzione di immobile relativa alle due autorimesse , costruito da oltre venti anni , è comunque da considerarsi abusivo. Fabbricato I - mappale 1689 sub 4 (fabbrica piani interrato – terra e primo) Il fabbricato I , edificato anteriormente al 01.09.1967 , è stato soggetto alla richiesta di

una concessione edilizia rilasciata in data 23.01.1986 e registrata al n. 334 , per la realizzazione di alcune modifiche interne al piano terreno per la creazione del locale centrale termica. Successivamente è stato soggetto ad una richiesta di condono edilizio (legge n. 47/85) in data 30.04.1986 registrata al prot. gen. 2453 , per la costruzione di un ascensore esterno ; la conseguente concessione edilizia in sanatoria fu rilasciata in data 16.02.1999. Fabbricato L – mappale 1760 sub 3 (fabbrica piani terra e primo) Il fabbricato L , edificato anteriormente al 01.09.1967 , è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi : Concessione Edilizia n. 364 del 30.09.1986 , per l’apertura di una porta esterna nel lato Nord-Ovest al piano primo; Autorizzazione Edilizia gratuita n. 84 del 25.09.1990 , per la realizzazione di un vano interno al piano terra lato Sud-Est ; Concessione Edilizia n. 574 del 13.12.1990 , per la realizzazione di alcune modifiche interne al piano primo ; Concessione Edilizia n. 54 del 03.04.1992 , per modifiche delle aperture dei due piani di carico al piano terra lato Sud – Est ; Concessione Edilizia n. 151 del 04.12.1996 per la realizzazione di un vano interno al piano primo nella zona centrale. Gli elaborati allegati ai titoli edilizi di cui sopra in parte non corrispondono allo stato di fatto rilevato , con riferimento alle concessioni n. 574/1990 e n. 151/1996. Fabbricato M - 1691 sub 3 (depositi – officine piani interrato e terra) Il fabbricato M , edificato anch’esso in parte anteriormente al 01.09.1967 , è stato oggetto di richiesta di due Condoni Edilizi (legge n. 47/85) in data 30.04.1986 registrate ai prot. gen. 2454- 2455 ; le due domande riguardavano la sanatoria della porzione ad uso deposito posto ad Ovest del fabbricato ; la richiesta prot. 2454 riguardava la parte già esistente , mentre la richiesta prot. 2455 riguardava la cera e propria porzione abusiva edificata senza titolo. Entrambe le richieste di fatto furono accolte , ma al tempo stesso successivamente diniegate in quanto le relative concessioni edilizie in sanatoria prescrivevano che doveva essere presentato un progetto di *Ricomposizione dell’opera abusiva ai fini ambientali per gli intonaci , per la bonifica del manto in eternit e per i serramenti*. Il progetto per il piano di ricomposizione dell’opera abusiva ai fini ambientali fu presentato in data 29.09.2003 di cui al prot. n.10252 ; successivamente il comune di Arsiero rilasciò parere favorevole ma con la prescrizione che fosse prodotto ad integrazione il *Piano di bonifica della copertura in cemento amianto approvato dall’ SPISAL , e la richiesta del Certificato di Prevenzione Incendi* ; il progettista incaricato all’adempimento della pratica in data 04.05.2004 inoltrò un’attestazione nella quale lo stesso dichiarava che : *il piano di bonifica verrà presentato prima dell’inizio dei lavori ; per quanto riguarda il certificato di Prevenzione Incendi si allega copia della richiesta presentata per l’adeguamento dello stabilimento alla normativa antincendio*. Di fatto la Concessione Edilizia per la Ricomposizione dell’opera abusiva , alla quale erano strettamente connessi i due precedenti condoni edilizi prot. 2454-2455 , non è mai stata rilasciata. Infine con comunicazione del 08.10.2007 l’ufficio tecnico di Arsiero ha dichiarato che i titoli edilizi a sanatoria non potevano essere rilasciati in quanto : non era stata prodotta la perizia giurata attestante l’idoneità statica della struttura , e nemmeno il deposito del progetto del cemento armato (legge n. 1086/1971) ; non era stato prodotto il piano di lavoro per la bonifica o rimozione della copertura in cemento amianto , debitamente approvato dalla SPISAL ; non era stato acquisito il certificato di prevenzione incendi . Pertanto ad oggi la porzione in parola facente parte del fabbricato M , ad uso deposito e posta al piano terreno per circa complessivi mq. 836 , è da considerarsi completamente abusiva , edificata senza titolo e con la copertura in eternit ancora da essere bonificata. Fabbricato N - mappale 1692 sub 3 (depositi piano terra) Il fabbricato N , edificato anteriormente al 01.09.1967 , è stato soggetto al rilascio della Concessione edilizia gratuita n. 17 del 03.03.1999 , per la ricostruzione della copertura in una delle due porzioni dei locali ad uso deposito. Fabbricato O – mappale 1041 sub 4 (uffici – spogliatoi piano terra ed interrato) Il fabbricato O fu edificato in forza del Nulla Osta di costruzione n. 241 del 26.04.1968; successivamente l’immobile fu oggetto di una Concessione Edilizia del 15.10.2001 registra al n. 67 , e di una Denuncia di Inizio attività del 23.07.2003 n. 90 , quale variante in corso d’opera alla concessione n. 67/2001. Lo stato di fatto non corrisponde con quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla denuncia di inizio attività , relativamente alla creazione di un corridoio di collegamento tra la portineria e il corridoio principale della zona uffici. Gli immobili , ove richiesto e

necessario , sono sprovvisti del Certificato di Prevenzioni Incendi (cosidetto CPI) da rilasciarsi da parte dei Vigili del Fuoco. Questi ultimi infatti hanno richiesto la completa messa in sicurezza dello stabilimento mediante la compartimentazione dei locali , e la predisposizione di un allaccio definitivo alla rete idrica , il quale possa fornire all'impianto antincendio la pressione necessaria a garantire il funzionamento (7/8 bar rispetto ai 3 attuali). Per quanto sopra esposto si evince che in generale il complesso immobiliare all'esame non è urbanisticamente regolare nonché privo dei certificati di usabilità e prevenzione incendi ; il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Cenni Urbanistici : Il comune di Arsiero è dotato di un vigente Piano Regolatore Generale approvato il 03.11.2000 e successive varianti sino all'ultima approvazione del 28.10.2007. L'area sul quale sorge l'intero complesso immobiliare è inserita in zona D/1 quale industria ed artigianato di produzione , nella fascia di rispetto stradale e fluviale , nel limite di zona con vincolo ambientale , in zona soggetta ad indagine geologica preventiva , e classificata nella Tabella specifica n. 04 quale area archeologica industriale , il quale vincolo implica che ogni intervento edilizio deve essere valutato dalla Soprintendenza per i beni architettonici (di Verona) in rapporto alla struttura originaria da salvaguardare. I terreni sono invece inseriti nella zona agricola E3. Infine si segnala la presenza di una vecchia frana posta dalla parte opposta al di là del torrente Posina , con direzione a scendere verso Est direttamente sul torrente. Dalle informazioni verbali raccolte sembrerebbe che gli ultimi smottamenti di terreno risalgano anch'essi all'anno dell'alluvione del 1966.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE : eccezion fatta per i fabbricati identificati dalle lettere A – C – D – E - F , i restanti immobili sono occupati in forza dei contratti in seguito menzionati. Società "A" : la porzione del complesso immobiliare in capo alla Società "A" , è occupata in forza del contratto di locazione stipulato il 07.05.2005 e registrato a Milano 4° ufficio delle entrate il 05.08.2005 al n. 6027 serie 3A , con durata di anni 6 sino al 31 maggio 2011. Attualmente il corrispettivo del canone annuo è di Euro 84.500,00 + IVA per l'utilizzo di circa mq. 6.750 (piano terra e primo per pari superficie del fabbricato L , oltre a mq. 250 circa di un deposito nel fabbricato M (tettoie ed accessori esclusi) . Dal settimo anno in poi , ossia dal 01.06.2011, il corrispettivo pattuito sarà di Euro 96.000,00 annui. In uso vi sono anche circa mq. 130 di tettoia esterna nel fabbricato I. Società "B" : occupa la porzione immobiliare di seguito indicata , in forza al subentro nel contratto di locazione del 20.12.2002 e registrato all'Agenzia delle entrate ufficio di Thiene (Vi) al n. 90 serie 3 del 14.01.2003 ; avvenuto automaticamente a seguito di contratto di affitto di azienda stipulato in data 10.08.2007 dal dr. Paolo Dianese notaio in Vicenza , fra un Fallimento in liquidazione e la Società "B". La durata del predetto contratto di locazione è di anni 6 a decorrere dal 01.01.2002 con termine il 31.12.2008 ; pertanto il contratto si è rinnovato di eguale periodo ; il canone di locazione annuale attuale è di Euro 124.116,00 + IVA. Da evidenziare il fatto che allegato al contratto di locazione del 20.12.2002 è una planimetria la quale in colore giallo indica i fabbricati G – L – M – N – O e " P " ; quest'ultimo indicato nella planimetria quale piccolo fabbricato posto a sud dietro il fabbricato O (lato in confine con il torrente Posina) , non risulta ne in mappa e nemmeno censito. La porzione occupata dalla Società "B" è invece , a titolo puramente indicativo ed approssimativo , la seguente : fabbricato I piano interrato mq. 457 circa fabbricato I piano terra mq. 6.060 circa fabbricato I piano primo mq. 4.680 circa fabbricato L piano terra mq. 3.900 circa fabbricato L piano primo mq. 3.030 circa fabbricato M piano interrato mq. 836 circa fabbricato M piano terra mq. 2.270 circa (tettoie ed accessori esclusi)Nuova Cartiera Rossi srl : la porzione di complesso immobiliare in capo alla Nuova Cartiera Rossi srl di seguito indicata , è attualmente occupata dalla predetta società senza titolo ufficiale , ossia senza preciso contratto di locazione. Infatti il Fallimento in liquidazione ha ceduto il ramo d'azienda relativo alla stampa ed alla perforazione di carta leggera alla Società "C" con atto del 30.11.2008 a ministero notaio Paolo Dianese di Vicenza , senza però essere in grado di concedere alla società acquirente la disponibilità dell'immobile in cui veniva esercitata l'attività , in quanto non facente parte dei beni oggetto di cessione. La Società "C" avrebbe dovuto corrispondere alla Procedura di Concordato Preventivo un' indennità di temporanea occupazione dell'immobile pari ad

€uro 5.747,00 + IVA mensili , per i mesi da dicembre 2008 a giugno 2009 compresi ; tale somma non è ancora stata pagata. La porzione che occupa la Società “C” è , a titolo puramente indicativo ed approssimativo , la seguente : fabbricato H per l’intero (mq. 1092 di tettoie esterne e mq. 106 locale trasformazione energia piano terra) fabbricato I piano terra mq. 420 circa oltre a mq. 130 circa di tettoia esterna fabbricato I piano primo mq. 480 circa (da verificare)fabbricato L piano terra e primo per complessivi mq. 3.860 circa fabbricato M piano terra mq. 140 circa ; fabbricato N per l’intero (mq. 603 deposito piano terra) fabbricato O per l’intero (mq. 864 uffici/portineria al piano terra e mq. 119 piano interrato centrale termica) (Tettoie ed accessori esclusi). Si da atto che nella causa iscritta presso il Tribunale di Vicenza al R.G. 232/2008 tra il Concordato e il Fallimento , terminata con sentenza emessa dal Tribunale di Vicenza in data 21.05.2009 (allegato n. 7 – Giudice dr. Giuseppe Limitone) , il ctu ha valutato , all’interno della propria perizia , come congruo il canone locativo mensile pari ad €uro 5.747,00 + IVA. Pertanto il perfezionamento del nuovo contratto di locazione relativo alla porzione di immobile in parola dovrà essere stipulato da parte dell’aggiudicatario del presente Lotto 5. Si evidenzia inoltre che per quanto riguarda il rapporto locativo tra la Procedura di Concordato e la Società “B” , è corrente presso il Tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio rubricata con R.G. 1783/08 una causa nella quale la Società “B” ha convenuto in giudizio il Concordato , per ottenere la rideterminazione del canone locativo dovuto alla locatrice , in ragione di una pretesa riduzione delle somme corrisposte quale affitto. A tal proposito si precisa che nelle predetta causa è stata depositata la medesima perizia di cui sopra redatta dal ctu , nella quale il perito ha confermato la congruità del canone indicato nel contratto attualmente in corso tra il Concordato e Società “C”. Il ctu nella relazione inoltre scrive : *“ Dalle visite e colloqui con l’ARPAV di Vicenza, è emerso che la società in data 02 agosto 2004 ha presentato al Comune di Arsiero comunicazione ex art. 9 del D.M. 471/99 ed art. 13 bis del D. Legislativo 22/97 per il sito relativo allo stabilimento con sede in Via Perale, comunicando l'intenzione di attivare, di propria iniziativa, le procedure per gli interventi di messa in sicurezza d'emergenza, di bonifica e di ripristino ambientale, relativamente alla avvenuta esecuzione di alcuni sondaggi meccanici nel sottosuolo, in prossimità di serbatoi adibiti allo stoccaggio di prodotti idrocarburi. Questa situazione si è creata a seguito (metà 2004) di intervento di manutenzione di un serbatoio in calcestruzzo interrato (lato ovest fabbricato I) adibito in passato allo stoccaggio di nafta. Il serbatoio ha le seguenti dimensioni: lunghezza ml. 18,00 larghezza ml. 3,30 profondità ml. 4,10 dal p. di campagna locale. In adiacenza al serbatoio interrato erano presenti due cisterne fuori terra in metallo, adibite in passato a stoccaggio di oli combustibili, di lunghezza di ml. 14,00 e diametro di ml. 2,50. Dai sondaggi meccanici e piezometri è stata riscontrata la presenza di prodotti idrocarburi a profondità comprese, in forma discontinua, fra 4,5 e 9 metri dal piano di campagna. La contaminazione rinvenuta, la cui origine non appare certamente recente, fa verosimilmente supporre trattasi della frazione più pesante di prodotti idrocarburi. Come riportato nelle relazioni depositate all'ARPAV di Vicenza, il fenomeno del presunto inquinamento è da ricercarsi in epoche molto precedenti e sottolinea il CTU, sicuramente antecedente all'insediamento delle Società oggi ivi presenti. Non è da escludere che la circostanza del possibile inquinamento sia successiva all'alluvione del 1966, quando l'intero complesso industriale è stato interessato all'evento. Il serbatoio interrato è stato bonificato come pure le due cisterne in metallo che sono state dismesse “.* Si segnala inoltre che l’alluvione del 1966 (conosciuta come “l’alluvione di Firenze “) che colpì duramente anche il comune di Arsiero , danneggiò ampiamente la Cartiera , coinvolgendo anche i serbatoi che contenevano l’olio dei macchinari della cartiera. Dai serbatoi uscirono infatti circa 700 mc. di combustibile i quali intercettando le vasche penetrarono nel terreno inquinando le falde acquifere. Dopo decenni la proprietà fu obbligata a bonificare l’area mediante l’escavazione della zona interessata sino ad una profondità di mt. 8 circa , ed a pulire gli inertici. Le opere sono state realizzate , però non è stato concluso l’iter per la chiusura della conferenza di servizi che coinvolgeva e coinvolge il comune di Arsiero in primis , la proprietà , la comunità Montana , l’Arpa , la Regione Veneto , la società trivellatrice che espletò le indagini e la relativa relazione tecnica , e il Corpo

Forestale dello Stato. Pertanto la definizione della conferenza dei servizi , la quale in definitiva dovrà sancire se le opere di bonifica realizzate sono state realizzate idoneamente , sarà da disbrigare a cura e spese dell'aggiudicatario . La zona interessata dalla bonifica è posta nel piazzale di fronte al fabbricato I nella parte finale (dove è ubicato il silos) , verso il torrente Posina. Ad oggi il reddito annuo certo percepito per la locazione dell'intero complesso è di €uro 208.616,00 , al quale aggiungere eventualmente in futuro il canone dovuto dalla Nuova Cartiera Rossi srl in base allo spazio realmente utilizzato.

CONFORMITA' IMPIANTI : Non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità dei fabbricati. L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti , e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza , sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

STIMA DEL BENE : il valore dell'intero complesso esclusivamente immobiliare è stimato a corpo e non a misura ai fini di una vendita giudiziaria in complessivi

€URO 2.000.000,00

Bologna , li 06 luglio 2009