

TRIBUNALE DI BOLOGNA
Cancelleria Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO: “ **WEGAPLAST SPA**” n° 23/19

GIUDICE: **DOTT.SSA ANNA MARIA ROSSI**

COMMISSARIO: **DOTT.SSA MONICA MASTROPAOLO**

**IMMOBILE SITO IN TOSCANELLA DI DOZZA VIA I° MAGGIO n. 39. ATTRIBUZIONE
DI VALORE DI MERCATO.**

Descrizione.

Capannone industriale di ampie dimensioni, unico corpo di fabbrica edificato negli anni '60 del secolo scorso, oggetto di numerosi ampliamenti successivi. Si sviluppa al piano terra per le aree produttive e il magazzino, la palazzina uffici è disposta su due piani. Presente cabina elettrica dedicata oltre ad ampia area circostante esclusiva per viabilità interne, parcheggi e aree di manovra. Ubicato nelle vicinanze della SS 9 Via Emilia, buoni collegamenti stradali e autostradali (caselli di Castel San Pietro Terme e Imola).

Presenta struttura portante in metallo, tamponamenti in pannelli sandwich coibentati, infissi esterni in metallo, infissi interni in metallo/legno. La palazzina uffici presenta, nonostante una struttura povera, discrete finiture interne, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti, servizi igienici funzionali; le porzioni produttive/magazzino presentano caratteristiche adatte all'uso, pavimentazioni in cemento industriale in discrete condizioni manutentive. Altezze interne variabili da mt. 3,00~4,00 (uffici e accessori) a mt. 5,50 (area produttiva). Stato di conservazione complessivo discreto. L'immobile risulta attualmente occupato dalla proprietà.

Identificazione catastale.

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.F. del Comune di Dozza:

- Foglio 14 Map. 171 sub. 2, cat. D/7. RC € 53.148,00, via I Maggio n. 39, PT-1;

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.T. del Comune di Dozza:

- Foglio 14 Map. 171, ente urbano, sup. cat. mq. 24.239,00;

- Foglio 14 Map. 169, area urbana, mq. 281, via I Maggio n. 39, PT.

Beni correttamente intestati catastalmente alla proprietà: Wegaplast SpA con sede in Dozza.

Atti di provenienza:

Notaio Innocenzo Tassinari del 03/07/2003 rep. 22550/12808;

Notaio Federico Tassinari del 12/06/2000 rep. 104568/29314;

Notaio Federico Tassinari del 09/05/1997 rep. 7307/3713;

Notaio Viscardo Bonoli del 03/10/1978 rep. 44791/23231;

Notaio Innocenzo Tassinari del 06/12/1973 rep. 11117/5811.

Indagine amministrativa.

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967.

È stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- C. Ed. n. 46/66 del 25/08/1966;
- C. Ed. n. 74/67 del 26/02/1968;
- C. Ed. n. 102/68 del 30/10/1968;
- C. Ed. n. 68/69 del 13/04/1970;
- C. Ed. n. 30/72 del 08/05/1972;
- C. Ed. n. 55/74 del 30/05/1974;
- Variante del 05/12/1974;
- C. Ed. n. 45/75 del 02/07/1975;
- C. Ed. n. 95/76 del 27/11/1976;
- C. Ed. n. 57/80 del 18/06/1980;
- C. Ed. n. 24/83 del 27/05/1983;
- C. Ed. n. 41/86 del 06/08/1986;
- C. Ed. n. 42/86 del 07/06/1986;
- Art. 26 L. 47/85 prot. 3245 del 22/06/1987;
- C. Ed. n. 37/87 del 13/10/1987;
- C. Ed. a san. n. 96/87 del 31/12/1987;
- C. Ed. n. 65/88 del 28/10/1988;
- C. Ed. n. 106/90 del 03/08/1990;
- C. Ed. n. 140/90 del 09/11/1990;
- C. Ed. n. 62/91 del 08/07/1991;
- C. Ed. n. 82/94 del 21/10/1994;
- C. Ed. n. 83/94 del 08/08/1994;
- C. Ed. n. 20/96 del 01/08/1996;
- C. Ed. n. 32/97 del 11/07/1997;

- C. Ed. n. 79/97 del 03/12/1997;
- DIA prot. 1965 del 25/02/1998;
- C. Ed. n. 20/00 del 20/04/2000;
- C. Ed. n. 39/00 del 30/06/2000;
- DIA prot. 10876 del 26/10/2000;
- C. Ed. n. 79/02 del 10/12/2002;
- DIA prot. 4202 del 22/04/2003;
- DIA prot. 11235 del 11/11/2003;
- C. Ed. a san. n. 65/03 del 15/12/2003;
- DIA prot. 12441 del 16/12/2003;
- DIA prot. 7639 del 13/07/2004;
- DIA prot. 8366 del 03/08/2004;
- PdC n. 38/04 del 21/10/2004;
- PdC n. 3/05 del 10/01/2005;
- DIA prot. 7692 del 08/07/2007;
- DIA prot. 5586 del 05/06/2008;
- DIA prot. 11104 del 27/11/2008;
- DIA prot. 870 del 26/04/2010;
- SCIA prot. 9455 del 03/10/2012;
- SCIA prot. 11569 del 06/12/2012;
- SCIA a san. prot. 11891 del 30/12/2012;
- SCIA a san. prot. 1996 del 03/03/2014;
- CIL a san. prot. 5224 del 06/06/2014;
- Agibilità n. 3/2014 del 06/06/2014.

N.B.: precedenti edilizi forniti dalla Società, in attesa di controllo definitivo da effettuarsi c/o U.T. competente. L'edificio risulta conforme, possibile presenza di lievi difformità che possono essere riconducibili alla definizione di "tolleranze" ai sensi art. 19-bis L.R. 23/2004 o comunque sanabili con semplice presentazione di pratica (CIL/SCIA) la quale potrebbe comportare un'oblazione massima pari a € 2.000,00.

Consistenze.

L'immobile, al lordo delle murature presenta le seguenti dimensioni (arrotondate):

Aree produttive/magazzini: circa	mq.	8.350,00
Uffici/mensa/servizi p.t: circa	mq.	850,00

Uffici p.1: circa	mq.	600,00
Locali tecnici/cabina enel: circa	mq.	330,00
Area esterna: circa	mq.	14.600,00

Valore attuale di mercato.

Si premette che le dimensioni e la conformazione del cespite esaminato evidenziano una difficile vendibilità soprattutto nel breve periodo. Le offerte in vendita proposte sul mercato (asking price) hanno portato a dati non univoci e difficilmente comparabili; è stata inoltre verificata la scarsa attendibilità di alcune offerte, come da indagine effettuata mediante il reperimento delle uniche compravendite reali reperite (dati in possesso dello scrivente) avvenute in un comparto limitrofo assimilabile al contesto esaminato. Il valore medio stimato, applicando aggiustamenti correttivi adatti alle effettive caratteristiche oggettive del bene oggetto di stima, è di a € 290,00/mq. Pertanto il più probabile valore attuale di mercato è pari a € 2.840.000,00.

Nell'ipotesi di vendita del cespite mediante procedura competitiva, a parere dello scrivente il prezzo da proporsi in asta, assimilabile al cosiddetto "pronto realizzo", sarebbe pari a € 1.900.000,00 (valore di mercato decurtato di circa il 30%).

Locazione, offerta contenuta nella proposta concordataria.

L'importo annuo offerto per un contratto da stipularsi per almeno n. 6 annualità, è pari a € 120.000,00/anno. Tale importo fornisce un saggio di capitalizzazione annuo lordo (i) pari al 6% (se rapportato al prezzo di pronto realizzo), non distante dagli attuali tassi di investimento attesi per locazioni in edifici produttivi ubicati nella periferia di Bologna.

Bologna, 04/03/2020

Il Perito (agr. Antonello Serra)

