

TRIBUNALE DI RIETI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO B & C Link S.P.A.

N. 3 del 1/4/2008

Giudice Delegato Dott. Enrico Colognesi

Curatore Dott. Vittorio Bonanni

* * * * *

**PERIZIA SUL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL
FALLIMENTO B & C Link S.P.A. SITO NEL COMUNE DI RIETI
VIA VAIANO NUOVA s.n.c.**

* * * * *

PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Carlo Vitali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 17432, ha ricevuto dal Curatore Dott. Vittorio Bonanni in data 25/06/2008, l'incarico di determinare il valore dell'immobile di proprietà del fallimento B & C Link S.p.A. sito nel comune di Rieti; a tal fine ha redatto la presente perizia.

Svolgimento del mandato

Ai fini dell'assolvimento delle prestazioni richieste, si è provveduto a dar corso ai seguenti accertamenti, consistiti in:

Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rieti

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Si sono effettuate le seguenti indagini:

al fine di poter con certezza definire i gravami esistenti sulla proprietà si è richiesto certificato ventennale relativo alle formalità per trascrizione contro



ed iscrizioni ipotecarie contro, riguardante tutti i proprietari dell'immobile dal 1998 ad oggi. Con tale ispezione si sono altresì riscontrati gli estremi dei successivi passaggi di proprietà dell'immobile. Per completezza di documentazione si è proceduto anche con la visura completa di atti a favore e contro sull'immobile. Tale indagine non ha prodotto nuovi elementi rispetto alle certificazioni sopradette. Nello specifico sono state riscontrate le seguenti formalità:

Formalità del 13/09/1990

Registro generale n.7181 – Registro Particolare n.5748

Descrizione: Decreto di ammissione al Concordato Preventivo

Ufficiale rogante: Tribunale di Rieti

Data: 17/08/1990 *Repertorio n. 579*

Mediante il quale la “Massa dei creditori della Scharzenbach Sud Italia S.p.A.” veniva ammessa al fallimento della “Scharzenbach Sud Italia S.p.A.” comprendente la piena proprietà degli immobili in Rieti località Vazia identificati al foglio n.29 con la particella n.84 intera e terreni siti nel limitrofo Comune di Cittaducale.

Formalità del 18/02/1999

Registro generale n.1097 – Registro Particolare n.846

Descrizione: Atto di Compravendita

Ufficiale rogante: Notaio Valentini Antonio

Data: 09/02/1999 *Repertorio n. 28345*

Mediante il quale il “Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Rieti Cittaducale” acquistava dalla “Scharzenbach Sud Italia S.p.A.” la piena proprietà degli immobili in Rieti località Vazia identificati al foglio n.29 con la particella n.84 intera ed i terreni siti nel Comune di Cittaducale.

Formalità del 01/06/2001

Registro generale n.3633 – Registro Particolare n.2823

Descrizione: Atto di Compravendita

Ufficiale rogante: Notaio Gianfelice Maurizio

Data: 28/05/2001 Repertorio n. 17587

Mediante il quale la “B & C Link S.p.A.” acquistava dal “Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Rieti Cittaducale” la piena proprietà dell’immobile in Rieti località Vazia identificato al foglio n.29, particella n.84, sub.19.

Formalità del 16/07/2002

Registro generale n.5411 – Registro Particolare n.754

Descrizione: Ipoteca Volontaria

Ufficiale rogante: Notaio Dragonetti Mercurio Paolo

Data: 09/07/2002 Repertorio n. 322

Mediante il quale la “B & C Link S.p.A.” iscriveva ipoteca di €.1.400.000 in favore della “Banca IntesaBCI Mediocredito S.p.A.” sull’immobile in Rieti località Vazia identificato al foglio n.29, particella n.84, sub.19.

Formalità del 05/08/2006

Registro generale n.7224 – Registro Particolare n.1531

Descrizione: Ipoteca Giudiziale

Ufficiale rogante: Tribunale di Roma

Data: 10/08/2005 Repertorio n. 45655

Mediante il quale veniva iscritta ipoteca in favore della “Banca di Roma S.p.A.” sull’immobile in Rieti località Vazia identificato al foglio n.29, particella n.84, sub.19, gravante per quota non specificata, sul totale di



€.400.000 riferito anche ad altri immobili e titolarità.

Formalità del 03/04/2007

Registro generale n.3665 – Registro Particolare n.855

Descrizione: Ipoteca Volontaria

Ufficiale rogante: Notaio Vitiello Francesco.

Data: 15/03/2007 *Repertorio n.* 2317

Mediante il quale la “B & C Link S.p.A.” iscriveva ipoteca di €.500.000 in favore della “Efinvest – Esercizi Finanziari Investimenti S.p.A.” sull’immobile in Rieti località Vazia identificato al foglio n.29, particella n.84, sub.19.

Formalità del 28/08/2007

Registro generale n.10050 – Registro Particolare n.6833

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale rogante: Tribunale di Rieti

Data: 12/06/2007 *Repertorio n.* 3572

Mediante il quale veniva iscritto il pignoramento dell’immobile in Rieti località Vazia identificato al foglio n.29, particella n.84, sub.19 in favore della “Fondazione Enasarco”.

Formalità del 01/10/2007

Registro generale n.10978 – Registro Particolare n.1277

Descrizione: Surrogazione parziale

Ufficiale rogante: Notaio Forcella Marino

Data: 01/08/2007 *Repertorio n.* 39987

Mediante il quale la “TD Group S.p.A.”, in adempimento all’obbligo fidejussorio relativa all’ipoteca iscritta sull’immobile, versava alla Banca

“IntesaBCI Mediocredito S.p.A.” la somma di €.423.140,31 (pari al 51% del debito principale), con surroga parziale nei confronti della “B & C Link S.p.A.”.

Formalità del 17/07/2008

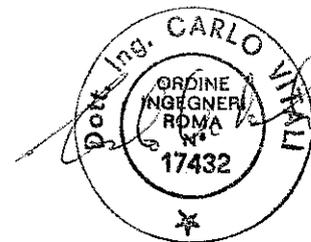
Registro generale n.8216 – Registro Particolare n.6231

Descrizione: Sentenza di Fallimento

Ufficiale rogante: Tribunale di Rieti

Data: 01/04/2008 Repertorio n. 95

Mediante il quale veniva dichiarato il fallimento della “B & C Link S.p.A.”
in favore della massa dei creditori.



Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rieti

Si sono estratti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica dell'immobile
- Planimetria catastale dell'immobile
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico

Sono presenti, nei certificati storici catastali, le varie proprietà, susseguitesi nel tempo, come già evinto dalle ispezioni condotte in Conservatoria:

- l'immobile risulta denunciato in catasto in data 10/03/1981 dalla Scharzenbach Sud Italia S.p.A., prima intestataria registrata;
- dal 09/02/1999 l'intestazione catastale cambia in Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Rieti Cittaducale, in relazione agli atti intervenuti;
- dal 28/05/2001, a seguito dell'ultimo rogito volturato, la ditta catastale diviene B & C Link S.p.A., come risultante all'attualità.

Parallelamente alle titolarità, la consistenza risulta essere modificata nel tempo.

L'unità immobiliare originaria è individuata con:

Sezione urbana: VA Foglio: 29 Particella: 84 Sub. -

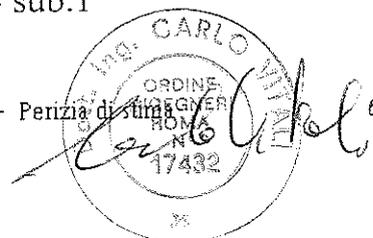
Categoria: D/1 Piano: T Rendita: L. 39.920.000

Ma la consistenza originaria, individuata dalla particella n.84 intera, risulta in seguito modificata per frazionamento, presentato il 26/05/2000 al n.1554, da cui deriva:

Sezione urbana: VA Foglio: 29 Particella: 84 Sub. 19

Categoria: D/1 Piano: T-1 Rendita: L. 2.240.000

Unità immobiliare cui era annessa un'utilità comune alle altre porzioni del fabbricato, identificata con foglio 29, particella 84 sub.1



Con successiva variazione presentata il 28/11/2000, al n.3115, la consistenza immobiliare risulta ancora modificata in:

Sezione urbana: VA Foglio: 29 Particella: 84 Sub. 19
Categoria: - Piano: - Rendita: - per ristrutturazione non ultimata
“in corso di definizione”.

In data 22/01/2002, con il n.136 è infine registrato l'aggiornamento per ultimazione di fabbricato urbano, da cui risultano i seguenti dati:

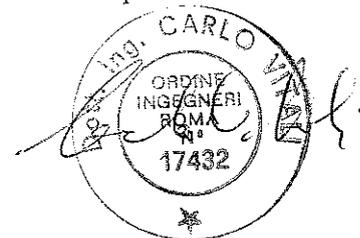
Sezione urbana: VA Foglio: 29 Particella: 84 Sub. 19
Categoria: A/10 Piano: T-1 Consistenza (vani): 19,5
Superficie catastale: mq.777 Rendita: €. 5.337,58

La planimetria catastale è composta da due schede abbinatae:

- piano terra, rappresentato nella scala 1:500 comprendente la rappresentazione della porzione immobiliare al piano terra e l'annessa corte pertinenziale scoperta;
- piano primo, rappresentato nella scala 1:200, che comprende due porzioni adiacenti, con quote di calpestio diverse, collegate tramite una scala interna.

La rappresentazione grafica risulta corrispondere, nella consistenza generale, a quanto accertato sui luoghi.

Dalla documentazione catastale è anche possibile verificare la corrispondenza tra la raffigurazione di mappa: foglio 29 particella 84, e l'individuazione sul territorio, nonché la suddivisione della medesima particella n.84 (originaria proprietà della Scharzenbach Sud Italia S.p.A.) nelle porzioni immobiliari identificate con i subalterni catastali riprodotti sull'elaborato planimetrico.



DESCRIZIONE

L'immobile, sito nel Comune di Rieti, Frazione Vazia, fa parte del complesso industriale Rieti Cittaducale che sorge al confine tra i due comuni nel quadrante Nord-Est del comune di Rieti. L'accesso alla proprietà è situato nelle immediate vicinanze dell'ingresso al comprensorio sito sulla Via Vaiano Nuova s.n.c., in prossimità di Via della Meccanica.

Presso l'Agenzia del Territorio di Rieti, l'immobile, costruito nei primi anni '80, è censito alla Sezione VA, Foglio 29, Particella 84, Sub 19, in categoria A 10.

Su richiesta datata 9 agosto 1999, inoltrata da parte del Consorzio per il Nucleo Industrializzazione di Rieti Cittaducale presso il Comune di Rieti, quest'ultimo ha rilasciato in data 2 novembre 2000 la Concessione Edilizia n° 875, con la quale il richiedente era autorizzato alla realizzazione delle opere di ristrutturazione ed alla trasformazione del Complesso Industriale in Condominio Industriale, tale circostanza ha dato l'opportunità di vendere separatamente le singole porzioni immobiliari.

La documentazione inerente le suddette procedure, allegata alla presente perizia, è stata ottenuta tramite accesso agli atti presso il Comune di Rieti.

Il bene, come si evince dalla relazione fotografica allegata al presente elaborato, risulta essere parte di un aggregato di edifici diviso in 13 unità immobiliari.

Il lotto, recintato lungo il perimetro con rete metallica e paletti di ferro infissi in un muretto di tufo di altezza media 60 cm, è accessibile tramite due cancelli scorrevoli sulle entrate carrabili ed un cancello pedonale. Gli spazi di manovra sono pavimentati con betonelle carrabili autobloccanti delimitate da un ciglio in pietra.

Completano le sistemazioni esterne le aree giardinate mantenute a prato con inflorescenze arboree costituite da piante ad alto fusto e cespugli per la



delimitazione delle diverse zone e del perimetro.

Il lotto, dall'andamento sostanzialmente pianeggiante, ha una forma trapezoidale irregolare con i due lati verso strada raccordati ad arco.

L'edificio, a pianta rettangolare, presenta una struttura a gabbia in cemento armato e ferro, confinante su uno dei lati corti con altro edificio e tamponata sul lato nobile con elementi in ferro e vetro in parte apribili sia a compasso che a vasistas; sui restanti due lati presenta le medesime finiture metalliche alternate da porzioni murarie rifinite ad intonaco e tinteggiate.

Al piano terra la porzione con destinazione d'uso parcheggio altro non è che il piano pilotis delimitato dai pilastri della struttura.

Il piano di tale porzione giace circa cinquanta centimetri sotto il livello stradale, ed è a questo raccordato tramite un piano inclinato tra il cancello carrabile e la struttura del fabbricato. Allo stesso livello si trovano alcuni uffici e magazzini che saranno descritti più avanti.

La copertura, calpestabile, ma non praticabile, è realizzata a soletta in c.a. impermeabilizzata con guaina catramata. Ad essa si accede tramite tre rampe di scale esterne realizzate in ferro, corrispondenti ai tre distinti livelli delle coperture della struttura. La sommità del fabbricato ospita un piccolo volume tecnico ed i macchinari dell'impianto di climatizzazione, le cui condutture, coibentate e rivestite in lamierino, scendono sul lato di testa del fabbricato per poi servirlo dall'esterno con due ramificazioni perimetrali.

Il collegamento pedonale fra il parcheggio coperto e l'accesso principale dell'immobile, è realizzato tramite un camminamento coperto da una pensilina realizzata con struttura in ferro e soletta in c.a. impermeabilizzata, di larghezza circa mt. 3,10.

Tale via d'accesso si sviluppa lateralmente al lato lungo del fabbricato, a quota -70 cm rispetto alle attigue aree verdi dalle quali è separato da un muretto in pietrame di altezza cm 80. Il camminamento termina con cinque gradoni che

riportano la quota del piazzale esterno, e permettono l'accesso all'atrio sito al piano ammezzato (quota + 70 cm).

Su tale ambiente si aprono quattro locali di altezza mt. 3,70 separati da partizioni verticali costituite da pannellature in metallo e vetro.

Nelle adiacenze dell'archivio delimitato da tramezzature in muratura, ha origine una scala che, portando a quota + 2,70 mt., giunge alla testa del corridoio principale sul quale si affacciano i vari locali uffici del primo piano.

Le separazioni verticali fra i vari ambienti di questo livello, sono state realizzate in muratura rifinita con intonaco e tinteggiata, le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni in metallo e vetrocamera. Le pavimentazioni sono di diverso tipo: maioliche per i locali servizi, mattonelle in pietra per il corridoio e gli uffici, parquet nella sala riunioni.

Anche l'intradosso della copertura è rifinito con diverse soluzioni, quadrotti 60x60 in fibra minerale e doghettati metallici; nel primo caso l'impianto di illuminazione è integrato con soluzioni ad incasso, mentre nel secondo caso presenta soluzioni a soffitto. L'impianto di climatizzazione è a fan coils presenti in tutte le stanze.

I restanti impianti: idrico, elettrico, fonia, dati ed antintrusione, risultano essere, da un esame condotto a vista, funzionanti e rispondenti alle normative vigenti.

In corrispondenza alla metà del corridoio, all'interno di un locale disimpegno, una seconda scala consente di scendere al livello a quota zero. Qui si trovano quattro locali magazzino con accesso diretto anche dal parcheggio al piano pilotis. Un'ultima zona, autonoma rispetto al resto dell'edificio, è posta al medesimo livello con accesso sul camminamento sottostante la pensilina.

Con riferimento allo stato di conservazione dell'immobile, questo appare, nelle aree esterne, fuori dai perimetri coperti, in stato di abbandono con vegetazione spontaneamente cresciuta in corrispondenza di muretti, recinzioni e pavimentazioni. Ciononostante, nelle restanti porzioni esterne di fabbricato, le



condizioni in cui si presenta l'edificio si possono ritenere soddisfacenti. Un particolare riguardo va però dedicato all'impermeabilizzazione che, sull'estrema copertura, come pure in corrispondenza di un ampio tratto della pensilina, necessita di interventi di ripristino. Questo vale anche per gli infissi esterni che, per un corretto funzionamento, avrebbero bisogno di manutenzione.

All'interno, a parte la stanza posta in corrispondenza al sopracitato danno dell'impermeabilizzazione al piano copertura, gli ambienti si possono ritenere in buono stato conservativo.

I locali sono tuttora occupati da arredi, attrezzature e componenti certamente riferibili all'attività della società fallita.



CONSISTENZA

La superficie totale del lotto è di m² 1730.

Lo sviluppo verticale dell'immobile è, come già visto, diviso in piano terra, ammezzato e primo piano. Ciononostante nella documentazione grafica presente in Catasto, si è considerato come medesimo livello il piano primo ed il piano ammezzato. Pertanto le considerazioni fatte separatamente per queste due porzioni di immobile sono da considerarsi finalizzate ad una maggior precisione descrittiva. Nella stima del valore, le due porzioni saranno considerate in modo unitario.

Al piano terra la superficie tamponata è di m² 234; di fianco a tale porzione di fabbricato, all'interno del perimetro sottostante gli uffici posti al piano primo, si sviluppa il parcheggio di m² 202.

Il primo piano e l'ammezzato ricoprono l'intera parte coperta del lotto pari a m² 584 (m² 436 il primo piano e m² 148 l'ammezzato), la differenza di quota fra le imposte dei due piani di calpestio è di 2 metri, tale differenza genera un'altezza dei soffitti pari a 3.65 metri al primo piano e 5.65 metri all'ammezzato.

Il piazzale di pertinenza ha un'estensione di m² 1.146.



QUOTAZIONE

I valori a metro quadrato dell'immobile sono stati desunti da quelli riportati dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il periodo primo semestre 2009, per tipologie di fabbricati analoghe a quelle in esame, riferiti a zone limitrofe, comunque assimilabili a quella di interesse.

A causa della mancanza di dati riguardanti strutture con destinazione "uffici" nella zona "Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale", si è effettuata una comparazione dei valori relativi a tale destinazione d'uso, riguardante immobili siti nella limitrofa zona "Vazia".

Il valore a metro quadrato riportato dall'OMI per costruzioni ad uso ufficio, nella zona in questione, è compreso tra 1.200 €/m² e 1.400 €/m².

Tale trasposizione è stata comprovata dall'uguaglianza dei valori degli immobili a destinazione produttiva nelle due suddette zone. Ciononostante sono apparse ineludibili le seguenti considerazioni:

- ✦ gli immobili presenti nel Nucleo Industriale sono prevalentemente destinati alla produzione (capannoni) più che al settore terziario, questa circostanza isola l'attività esercibile all'interno dell'immobile sia dal punto di vista dei servizi che per un contatto con il pubblico eventualmente auspicabile
- ✦ le condizioni complessive del bene, il suo stato di conservazione, la sua dimensione, nonché la consistenza generale, lo rendono non facilmente collocabile sul mercato.

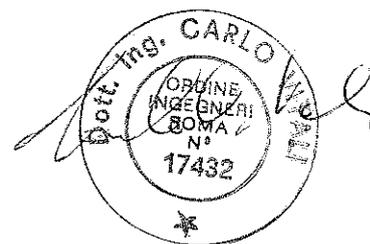
Per questi motivi si è deciso di adottare il minore dei valori sopra indicati abbattuto del 20%.

Pertanto la quotazione a metro quadrato di riferimento per l'immobile oggetto della presente perizia è di € 960,00 a metro quadrato.

Per il parcheggio coperto si è adottato un valore pari ad un terzo del precedente.

Per la determinazione del valore dell'area esterna, vista la sua estensione (1146 m²), si sono dati due valori distinti all'interno della stessa area.

In considerazione della necessità di spazi esterni per l'esercizio delle attività svolte nei fabbricati (ulteriori parcheggi, area di carico e scarico merci, spazi di manovra), si sono valutati tali spazi "necessari", nella misura di 500 m²; a tale porzione si è dato un valore corrispondente ad un decimo del valore del fabbricato. Alla residua superficie, in considerazione della sua minore utilità marginale, si è attribuito un valore corrispondente al 50% del precedente.



CALCOLO

	Superficie
Piano terra	234 m ²
Piano Primo	584 m ²
Totale	818 m²

$$\text{Valore} = 818 \times 960,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 785.280,00$$

	Superficie
Parcheggio coperto	202 m ²

$$\text{Valore} = 202 \times 320,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 64.640,00$$

	Superficie
Area scoperta 1	500 m ²

$$\text{Valore} = 500 \times 96,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 48.000,00$$

	Superficie
Area scoperta 2	646 m ²

$$\text{Valore} = 646 \times 48,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 31.008,00$$



CONCLUSIONI

Io sottoscritto Dott. Ing. Carlo Vitali, ricevuta nomina dal Curatore Dott. Vittorio Bonanni in data 25/6/2008, dedotto quanto sopra esposto in merito al quesito, ho stimato il prezzo di mercato attuale dell'immobile sopra indicato, sito in Rieti di proprietà del fallimento B&C Link s.p.a. in € 928.928,00 (novecentoventottomilanovecentoventotto,00).

Addì 20 ottobre 2009

In fede



Allegati:

Conferimento incarico - n° 2 pagine
Certificati ipotecari ventennali - n° 32 pagine
Ispezioni ipotecarie - n° 28 pagine
Documentazione catastale - n° 10 pagine
Atto d'acquisto - n° 10 pagine
Concessione edilizia e documentazione di progetto - n° 8 pagine
Relazione fotografica - n° 15 pagine
Planimetrie dell'immobile - n° 2 pagine
Quotazioni immobiliari OMI - n° 3 pagine

