

Geom. Marco Pettorali
via Francesco Caracciolo, 77
20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@tin.it

PERIZIA d'AGGIORNAMENTO di STIMA STRAGIUDIZIALE

**del bene immobile di proprietà della Società
BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A.
in Liquidazione Coatta Amministrativa**

**** ****



**** ****

Il sottoscritto consulente tecnico, Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo 77 - veniva incaricato dagli Avvocati, Giuseppe Santoni e Roberto Pincione, nella loro qualità di Commissari Liquidatori della BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A., con sede in Milano - di procedere alla stima degli immobili di compendio della Società in oggetto.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

- Che, il sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo 77 - veniva incaricato in data 04 dicembre 2012 dai Professori, Avvocati Giuseppe Santoni e Roberto Pincione, nella loro qualità di Commissari Liquidatori della BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A. in L.c.a., con sede in Milano - Via Lepetit 8/10 - Partita Iva e Codice Fiscale 04114040969, per procedere alla stima asseverata dei beni immobili di compendio della Società in oggetto;
- Che, in data 27/02/2014 lo scrivente redigeva perizia stragiudiziale di stima riguardante l'immobile in questione;
- Che, successivamente in data 29 settembre 2016 i Commissari Liquidatori richiedevano allo scrivente l'aggiornamento della perizia redatta il 27/02/2014;

- Che, il presente aggiornamento di stima riguarda un ufficio disposto su tre piani, terreno, primo e secondo, sito in un complesso con prevalente destinazione a uffici e negozi commerciali in Comune di Sassuolo (MO) - Via Giuseppe Mazzini 188;
- Che, l'immobile oggetto della presente è di proprietà della BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa con sede in Milano, codice fiscale 04114040969;
- Che, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
 1. sopralluogo all'immobile per costatarne l'attuale stato di manutenzione;
 2. accesso presso il competente Catasto di Modena per richiedere visure catastali aggiornate e richiesta della planimetria ivi depositata;
 3. accesso presso la competente Conservatoria di Modena per accertamenti sulla proprietà e su eventuali atti pregiudizievoli che la colpiscono;
 4. ricerche di mercato per la valutazione del bene.Tutto ciò premesso il sottoscritto relaziona quanto segue.

*** **

RELAZIONE
PROVENIENZA

Con atto a rogito Dr. Mario Mistretta, notaio in Brescia, redatto in data 26 giugno 2014, rep. 104525/39329, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 22 luglio 2014 ai nn. 16773/12555, la ING LEASE (ITALIA) S.p.A. con sede in Brescia, codice fiscale 03322380175, vende a BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 04114040969, nel fabbricato in Comune di Sassuolo (MO) - Via Giuseppe Mazzini 188, denominato "Centro Direzionale Somada", unità immobiliare ad uso ufficio posta ai piani terra, primo e secondo collegati fra loro da scala interna, distinta nel Catasto Fabbricati di Sassuolo con il foglio 29, mappale 235, subalterno 42, categoria A/10, classe 2, vani 13,5 - rendita catastale €. 3.590,67.

Nella vendita sono compresi la proporzionale quota di comproprietà dei seguenti Enti Comuni identificati nel Catasto Fabbricati di Modena, Comune censuario di Sassuolo, con il foglio 29, mappale 123 subb. 1 e 7; mappale 223 subb. 1, 55, 11, 56 e 110; mappale 224 subb. 5, 8, 1, 6, 7 e 9;

mappale 235 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41, 57, 123, 124 e 125; oltre al mappale 231.

GRAVAMI IPOTECARI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria di Modena, gravante sull'immobile della Società oggetto di stima, non sono emersi atti pregiudizievoli.

SITUAZIONE CATASTALE

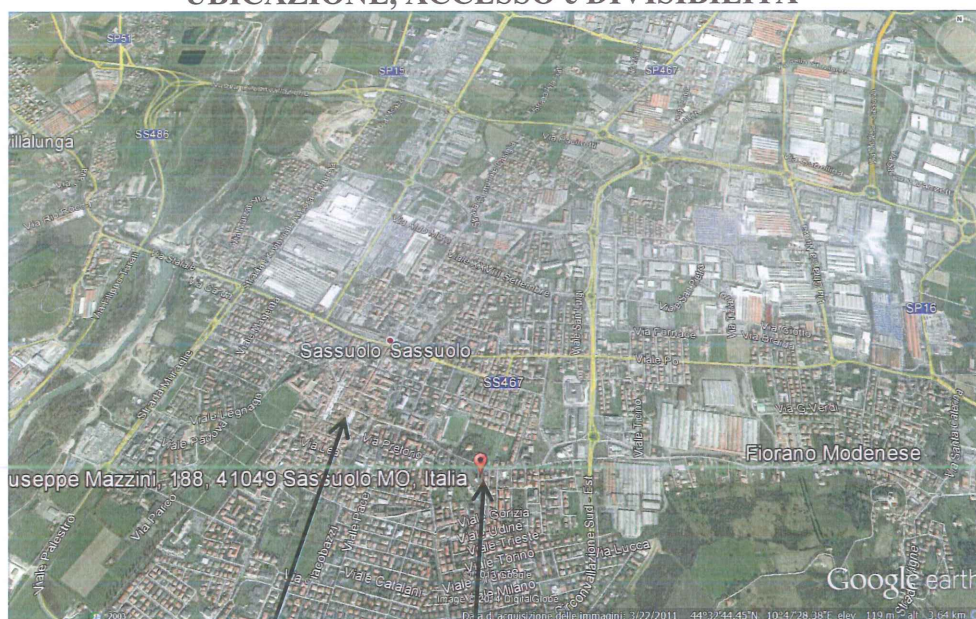
Dalle visure effettuate presso il Catasto Fabbricati di Modena, Comune censuario di Sassuolo, l'immobile oggetto della presente risulta censito come segue:

Foglio	29
Mappale	235
Subalterno	42
Indirizzo	Via Giuseppe Mazzini 188
Piano	T-1-2
Categoria	A/10
Classe	2
Consistenza Vani	13,5
Superficie catastale mq	324
Rendita Catastale Euro	3.590,67

**** *

L'immobile risulta regolarmente intestato alla BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa con sede in Milano, codice fiscale 04114040969.

UBICAZIONE, ACCESSO e DIVISIBILITA'



Centro Sassuolo

Via Mazzini 188

Il Comune di Sassuolo, 39900 circa abitanti e con un'estensione territoriale di 38,69 kmq, dista da Modena km 19 circa ed è da questa raggiungibile attraverso la Strada Statale SS486. Sassuolo dista da Bologna km 65 circa ed è comodamente raggiungibile dall'autostrada A1 con uscita Modena. L'immobile in questione è situato in Via Giuseppe

Mazzini 188, strada a doppio senso di marcia che mette in comunicazione la Circonvallazione sud-est di Sassuolo con Piazza Garibaldi.



Via Mazzini 188

Importante arteria stradale, la Via Mazzini, che collega il Centro storico cittadino con la periferia sud est della città.

La zona è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali realizzati negli anni 50-60 del secolo scorso. Molti di questi sono dotati, al piano terra, di locali adibiti al piccolo commercio. Non mancano peraltro edifici più recenti, com'è il complesso cui è parte l'immobile in oggetto, e più vetusti.

Come accennato nelle premesse l'immobile oggetto

della presente è situato in un moderno complesso denominato "Centro Direzionale Somada" edificato nel 2000 e destinato a un uso terziario-commerciale.

Molti, infatti, sono gli uffici e i negozi presenti in questo complesso.



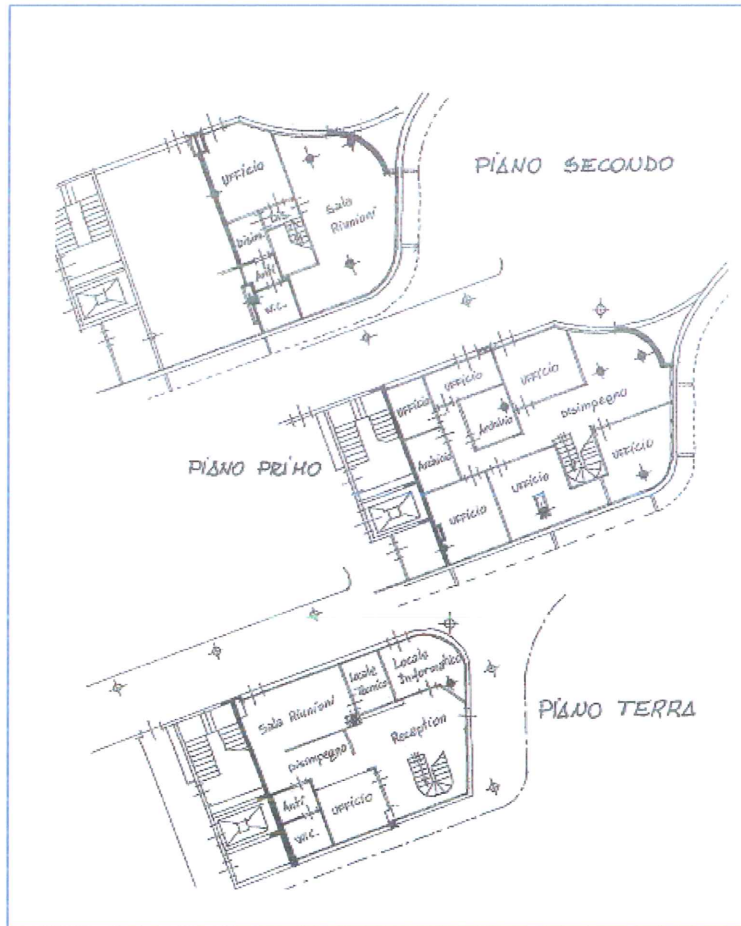
L'unità in questione, disposta su tre piani, terreno, primo e secondo, è comodamente accessibile direttamente sia da Via Mazzini attraverso porta pedonale inserita all'interno di un'ampia vetrata e sia da porte pedonali situate sui piani primo e secondo. Internamente i vari piani dell'immobile sono collegati fra loro attraverso scala interna realizzata in metallo e legno.

Con riguardo alla divisibilità dell'immobile oggetto della presente relazione, stante la sua consistenza, è da ritenersi facilmente divisibile in tre lotti.

Divisione questa che, se pur fattibile dal punto di

vista urbanistico, edilizio e catastale, risulta comunque onerosa.

CONSISTENZA & DESCRIZIONE



Rappresentazione non in scala

L'unità oggetto della presente, disposta su tre piani di un moderno complesso terziario-commerciale costruito nel 2000 con quattro fuori terra oltre interrato, realizzato con strutture portanti in pilastri e travi di cemento armato, solette in

latero-cemento e tetto a terrazza, è adibito e destinato a ufficio con spazi anche di rappresentanza.

Internamente questo immobile si presenta suddiviso in più vani con una superficie commerciale di circa, mq 324.

Superficie questa calcolata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200 allegata e in ragione di quanto disposto dall'allegato "C" del DPR 138/98.

Per quanto concerne le finiture interne dell'ufficio queste sono composte, in sintesi, di pavimenti rivestiti di gres porcellanato, divisori interni realizzati in cartongesso, soffitti controsoffittati con inseriti corpi illuminanti, serramenti interni realizzati in parte in alluminio e vetro e in parte in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio con vetro camera. I bagni si presentano con pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica, come pure di ceramica porcellanata sono i sanitari corredati di gruppi rubinetteria in ottone cromato.

Il riscaldamento, come pure il raffrescamento, viene irradiato all'interno dei locali attraverso

termo ventilconvettori (fancoil) posti nei vari locali, ad eccezione per i bagni cui il riscaldamento è irradiato attraverso convenzionali radiatori di metallo.



L'impianto elettrico è in cavi incassati, corredato d'interruttori differenziali salva vita presumibilmente a norma anche se non è stata rinvenuta la certificazione di conformità.

Da segnalare che l'immobile in questione è stato oggetto di atti di vandalismo ai danni di pareti divisorie in cartongesso, di alcuni fancoil, di alcuni serramenti interni, dei sanitari, dei controsoffitti e dell'impianto elettrico, in tutti

i piani, in particolare al piano primo.





Danni questi che vengono forfettivamente quantificati in circa €. 50.000,00.

VALUTAZIONE

PREMESSO

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato anziché, ad esempio, altri tipi di stima quali il "valore di ricostruzione" o il "valore reddituale".

Questi ultimi due tipi di stima, poco applicati in generale e quasi mai per unità immobiliari similari a quella in oggetto, possono sfalsare il vero valore intrinseco del bene.

Pertanto il sottoscritto perito, per determinare il *più probabile valore di mercato*, si è avvalso dei dati desunti dal manuale di consulenza immobiliare

"COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI" ultima edizione, edito dal IL SOLE 24ORE, dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite si è rilevato che per unità immobiliari similari a quella in oggetto con destinazione d'uso "ufficio" inseriti in complessi con prevalente destinazione terziaria-commerciale, il più probabile valore di mercato al mq (unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili), risulta di €. 1.500,00.

PERTANTO

Ufficio	Mq 324 ca. X 1.500	€. 486.000,00
---------	--------------------	---------------

Pur ritenendo giusti i calcoli e attendibili le fonti d'informazione, lo scrivente rileva che all'interno dello stesso condominio denominato "Centro Direzionale Somada" ci sono numerose unità in vendita, alcune peraltro da tempo, segno che la crisi economica ha colpito "duramente" anche i piccoli Centri.

Ciò per cui il valore sopra matematicamente calcolato lo si riduce del 10%, percentuale questa di sconto mediamente applicata in fase di trattativa commerciale.

QUINDI

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE		
Ufficio	€. 486.000,00 – 10%	€. 437.400,00
Detrazione costi per danni		-€. 50.000,00
Totale		€. 387.400,00
TOTALE VALORE ARROTONDATO		€. 387.000,00

**** *

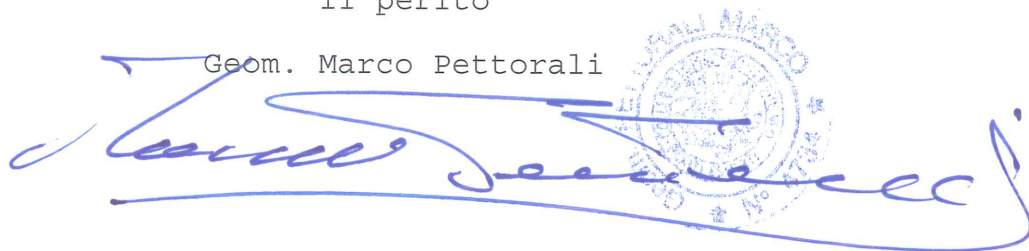
Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza.

Milano, 05 maggio 2017

Il perito

Geom. Marco Pettorali



Allegati:

- n. 1 planimetria catastale;
- n. 1 visura storica catastale.

MODULARIO
F. rig. rend. 497

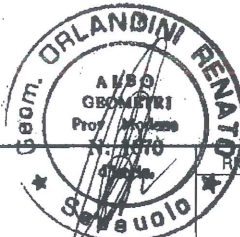
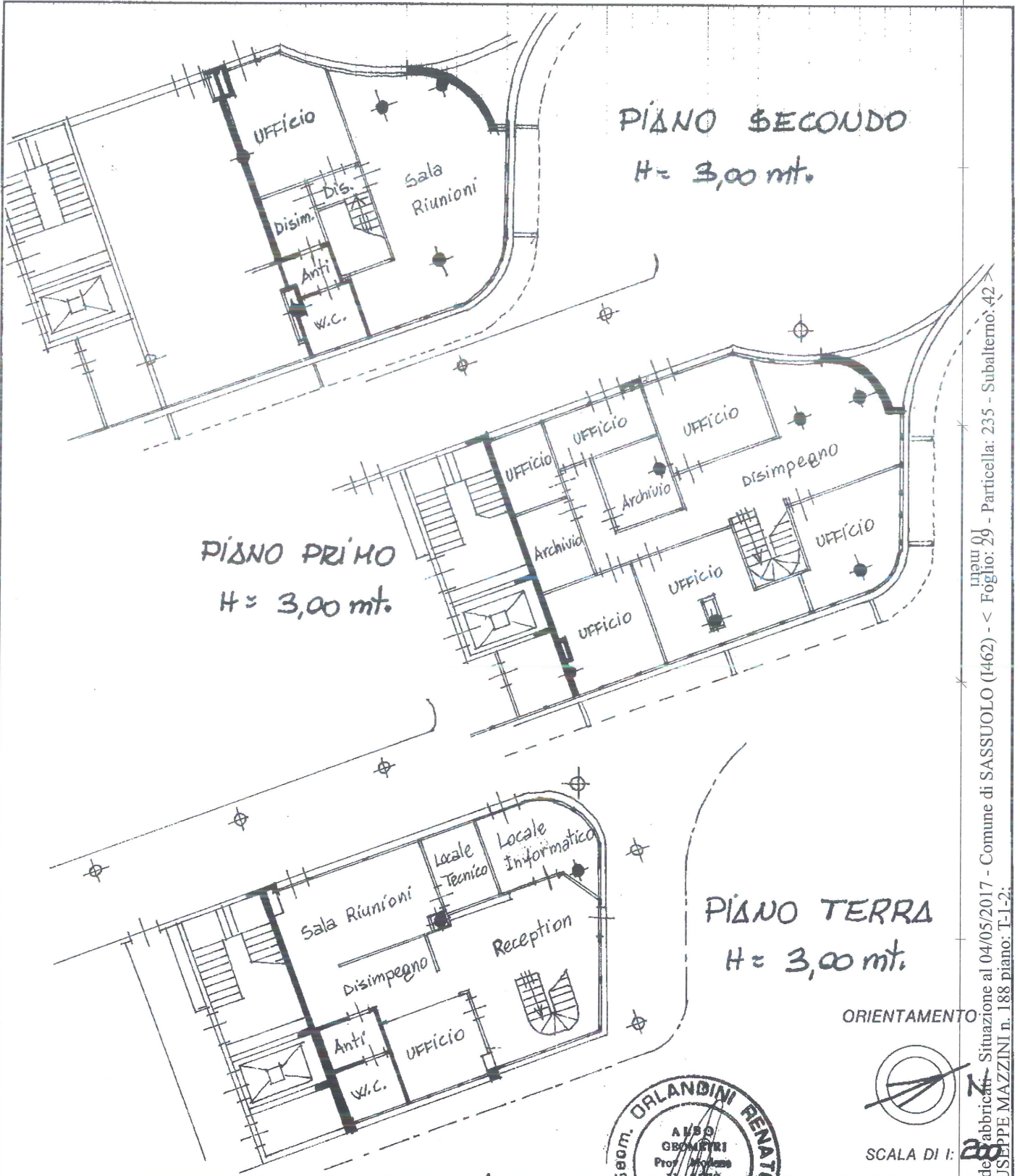


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SASSUOLO** via **MAZZINI** civ. **188A**



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. Renato Orlandini**
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de **Geom.**

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 03/12/2001 - Data di acquisizione: 04/05/2017
Totale schede: 29 - Foglio: 29 - Particella: 235 - Subalterno: 42

Data di acquisizione: 04/05/2017 - n. T110811 - Richiedente: MJNPLA64R17F205E
Firma: *Renato Orlandini*

Catasto del fabbricato - Situazione al 04/05/2017 - Comune di SASSUOLO (I462) - < Foglio: 29 - Particella: 235 - Subalterno: 42 - VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 188 piano: T-1-2-

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2017

Data: 03/05/2017 - Ora: 19.22.56 Segue

Visura n.: T362632 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSUOLO (Codice: I462)	
	Provincia di MODENA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 235 Sub.: 42	

INTESTATO

1	BANCA NETWORK INVESTIMENTI - SOCIETA' PER AZIONI con sede in MILANO	04114040969*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	235	42			A/10	2	13,5 vani	Totale: 324 m ²	Euro 3.590,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 188 piano: T-1-2;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	235	42			A/10	2	13,5 vani		Euro 3.590,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2002 protocollo n. 291394 in atti dal 03/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7258.1/2002)
Indirizzo	, VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 188 piano: T-1-2;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	235	42			A/10	2	13,5 vani		Euro 3.590,67 L. 6.952.500	COSTITUZIONE del 03/12/2001 protocollo n. 288103 in atti dal 03/12/2001 COSTITUZIONE (n. 3046.1/2001)
Indirizzo	, VIA MAZZINI n. 188 piano: T-1-2;											
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2017

Data: 03/05/2017 - Ora: 19.22.56 Fine

Visura n.: T362632 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 26/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANCA NETWORK INVESTIMENTI - SOCIETA' PER AZIONI con sede in MILANO	04114040969	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 104525 Rogante: MISTRETTA MARIO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12555.1/2014)			

Situazione degli intestati dal 26/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ING LEASE (ITALIA) S.P.A. con sede in BRESCIA	03322380175	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/06/2014
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2002 Trascrizione in atti dal 02/04/2002 Repertorio n.: 67188 Rogante: NICOLINI SERGIO Sede: SASSUOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6951.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 03/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ROMPIANESI S.P.A. con sede in SASSUOLO	02465570360	(1) Proprieta' fino al 26/03/2002
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 03/12/2001 protocollo n. 288103 in atti dal 03/12/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3046.1/2001)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria