

Geom. Marco Pettorali
via Generale Giuseppe Govone, 56
20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@tin.it

PERIZIA di STIMA STRAGIUDIZIALE

del bene immobile in locazione finanziaria alla Società

BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A.

in Liquidazione Coatta Amministrativa

**** ****



**** ****

Il sottoscritto consulente tecnico, Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Generale Giuseppe Govone, 56 - 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 Generale Giuseppe Govone, 56 - 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, la presente 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 ING LEASE (ITALIA) S.p.A. con sede in Brescia, codice fiscale 03322380175 e

concesso in locazione finanziaria (leasing) alla ABC SERVICE S.r.l. con sede in Segrate, codice fiscale 12463150156 con contratto stipulato in data 26.03.2002 n. 00034674/001;

• Che, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:

1. sopralluogo all'immobile per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
2. accesso presso il competente Catasto di Modena per visure sulle mappe censuarie 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. accesso presso l'Ufficio Tecnico di Sassuolo per colloqui con il responsabile;
5. ricerche di mercato per la valutazione del bene.

Tutto ciò premesso il sottoscritto relaziona quanto segue.

*** **

RELAZIONE

PROVENIENZA

Con atto a rogito Dr. Sergio Nicolini, notaio in

Sassuolo, redatto in data 26 marzo 2002, n. 67188 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Modena 28 marzo 2002 al n. 6951 di registro particolare e n. 9544 di registro generale, la ING LEASE (ITALIA) S.p.A. con sede in Brescia, codice fiscale 03322380175, acquista dalla IMMOBILIARE ROMPIANESI S.p.A. con sede in Sassuolo, codice fiscale 02465570360, nel fabbricato in Comune di Sassuolo (MO) - Via Giuseppe Mazzini 188, 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.

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
Rendita Catastale Euro	3.590,67

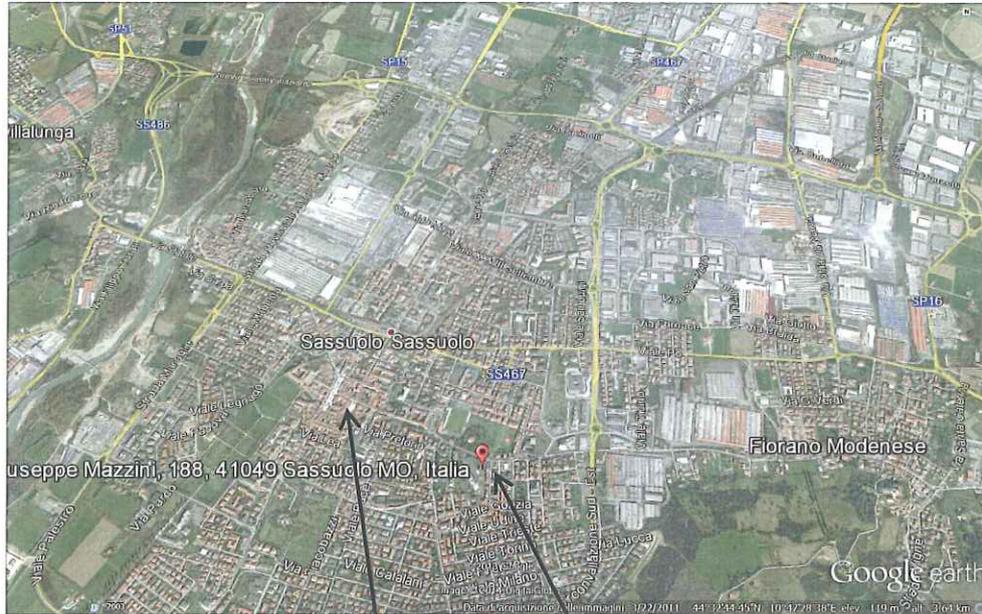
**** ****

L'immobile risulta regolarmente intestato alla ING
LEASE (ITALIA) S.p.A. con sede in Brescia, codice
fiscale 03322380175.

UBICAZIONE, ACCESSO e DIVISIBILITA'

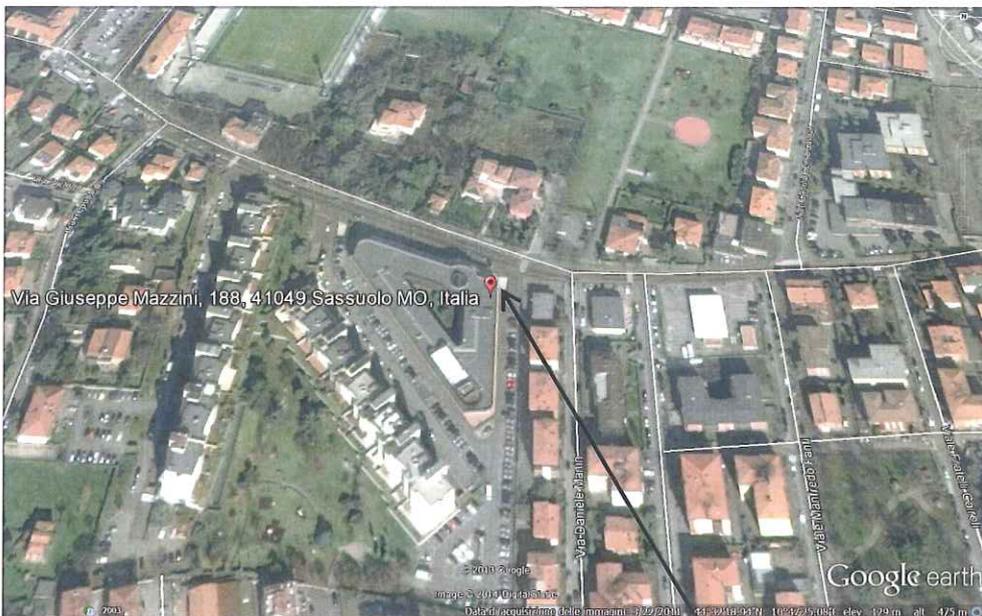
Il Comune di Sassuolo, 39900 circa abitanti e con
un'estensione territoriale di 38,69 kmq, dista da
Modena km 19 circa ed è da questa raggiungibile
attraverso la Strada Statale SS486. Sassuolo dista
da Bologna km 65 circa ed è comodamente
raggiungibile dall'autostrada A1 con uscita Modena.
L'immobile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



Centro Sassuolo

Via Mazzini 188



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 edificato nel 2000 e destinato ad 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

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 così ripartita:

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 e sanitari.



Danni questi che vengono forfettivamente quantificati in circa €. 40.000,00.

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

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE		
Ufficio	Mq 355 ca. X 1.500	€. 532.500,00
Detrazione costi per danni		- €. 40.000,00
Totale		€. 492.500,00
TOTALE VALORE ARROTONDATO		€. 490.000,00

**** *

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, 27 febbraio 2014

Il perito
Geom. Marco Pettorali

Allegati:

- n. 10 fotografie dell'immobile;
- n. 1 planimetria catastale;
- n. 1 visura storica catastale.

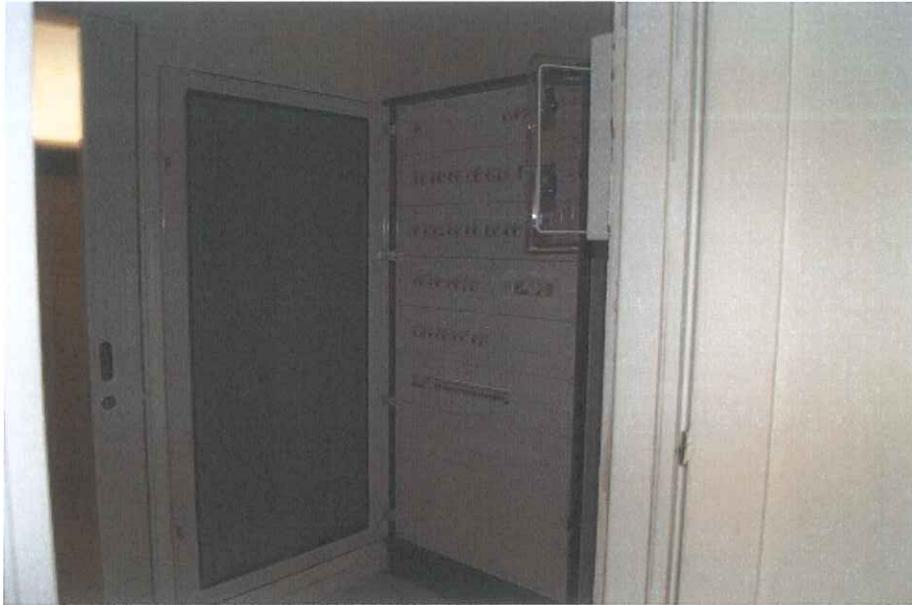
ALL. 1.1



ALL. 1.2



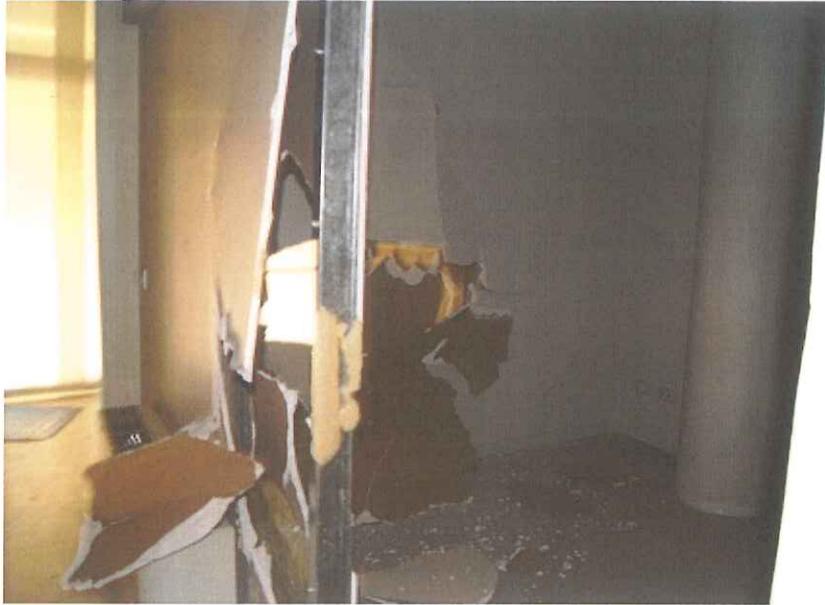
ALL. 1.3



ALL. 1.4



ALL. 1.5



MODULARIO
F. rig. rend. 497

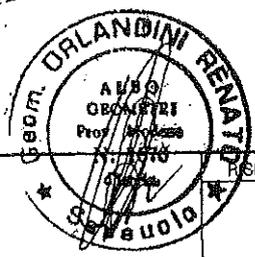
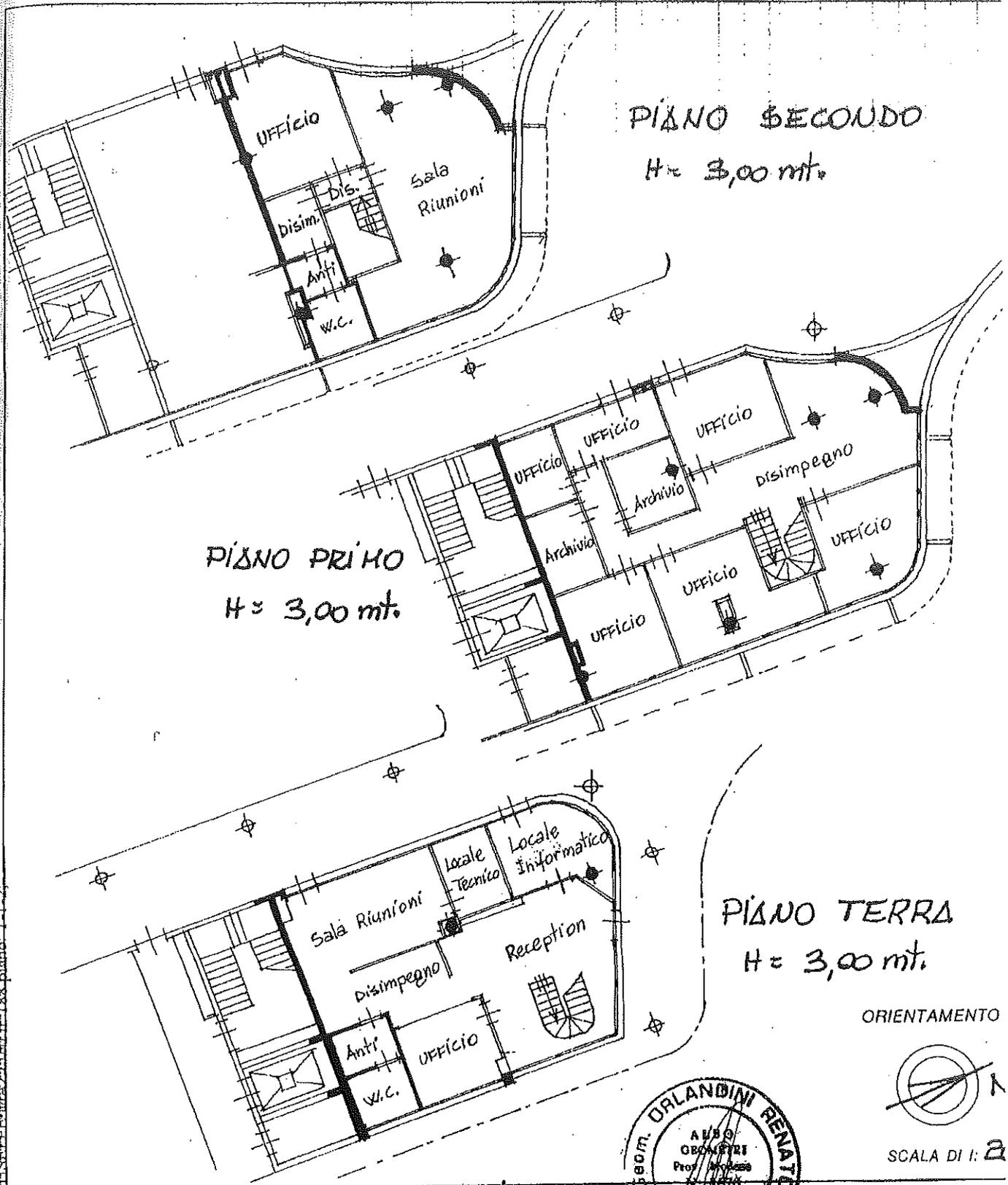


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SASSUOLO** via **MAZZINI** civ. **108**



RESERVATO ALL'UFFICIO

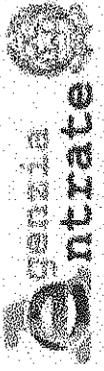
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da **Geom. Renato Orlandini**
(Titolo, cognome e nome)

Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 03/12/2001 - Data: 15/02/2010 - n. MI0106388 - Richiedente
Tot. schede: **235** Formato carta: **A4** (20x29,7) n. di fogli: **42**

Iscritto all'albo de **Geom. Moderno**
data **26-11-01** Firma **Renato Orlandini**

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/02/2010 - Comune di SASSUOLO (4602) - Foglio 29 Particelle 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 27/02/2014 - Ora: 12.23.29

Segue

Visura n.: T138858 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2014

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

INTESTATO

1	ING LEASE (ITALIA) S.P.A. con sede in BRESCIA	03322380175*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

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
1		29	235	42			A/10	2	13,5 vani	Euro 3.590,67
VIA GIUSEPPE MAZZINI n.188 piano: T-1-2;										
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
1		29	235	42			A/10	2	13,5 vani	Euro 3.590,67 L. 6.952.500
VIA MAZZINI n.188 piano: T-1-2;										
classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 26/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ING LEASE (ITALIA) S.P.A. con sede in BRESCIA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2002 Trascrizione n. 6951 .1/2002 in atti dal 02/04/2002 Repertorio n. : 67188 Rogame: NICOLINI SERGIO Sede: SASSUOLO				
1					03322380175	(1) Proprieta' per 1/1
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA						

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALL. 3.1



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 27/02/2014 - Ora: 12.23.29

Fine

Visura n.: T138858 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2014

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	0246570360	(1) Proprietà fino al 26/03/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 03/12/2001 n. 3046.1/2001 in atti dal 03/12/2001 (protocollo n. 288103) Registrazione: COSTITUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica