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 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 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 proprietà della Società in oggetto;
- Che, la presente stima riguarda un ufficio, adibito a sportello bancario, sito al piano terra di un fabbricato in Comune di Todi (PG) – Viale Angelo Cortesi 86/88/90;
- 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 Perugia per visure sulle mappe censuarie e richiesta della planimetria ivi depositata;
3. accesso presso la competente Conservatoria di Perugia per accertamenti sulla proprietà e su eventuali atti pregiudizievoli che la colpiscono;
4. accesso presso l'Ufficio Tecnico di Todi 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. Dario Cortucci, notaio in Milano, redatto in data 18 aprile 2012, n. 31813/12930 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 30 aprile 2012 al n. 7270 di registro particolare e n. 9648 di registro generale, BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 04114040969, acquista da UNICREDIT LEASING S.p.A. con sede in Bologna, codice fiscale 03648050015, nel fabbricato

in Comune di Todi (PG) - Viale Angelo Cortesi 86, unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra con antistante area pertinenziale, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di Todi con il foglio 75, mappale 95, subalterno 20 (per l'ufficio), mappale 249 (per l'area pertinenziale), categoria A/10, classe 4, vani 8, rendita catastale €. 2.024,51.

GRAVAMI IPOTECARI

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

SITUAZIONE CATASTALE

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

Foglio 75

Mappale 95

Subalterno 20

Mappale 249

Indirizzo ..... Viale Angelo Cortesi 86, 88, 90

Piano ..... Terra

Categoria A/10

Classe 4

Consistenza Vani 8

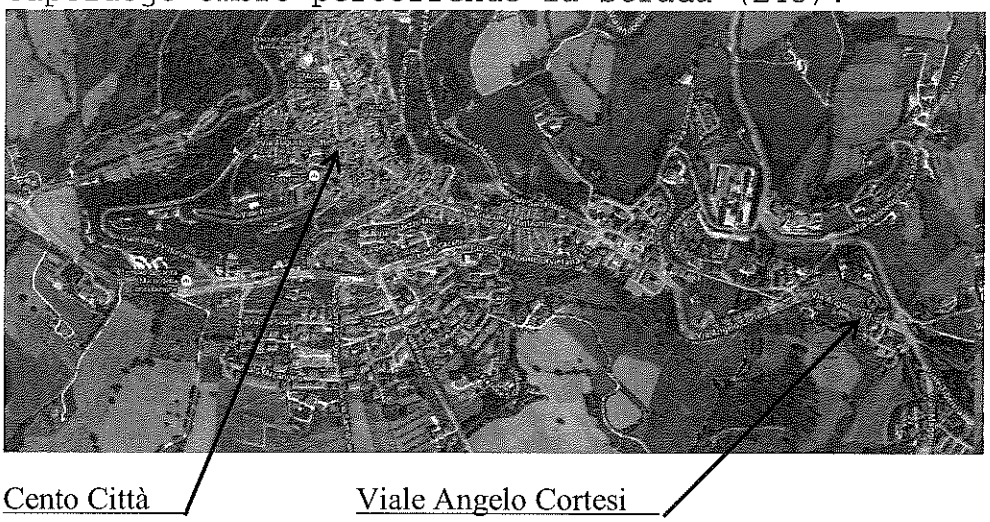
Rendita Catastale €uro 2.024,51

**** ****

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

UBICAZIONE, ACCESSO e DIVISIBILITA'

Il Comune di Todi, 17000 circa abitanti e con un'estensione territoriale di 223,01 kmq, dista da Perugia km 45 circa ed è raggiungibile dal capoluogo Umbro percorrendo la Strada (E45).



L'immobile in questione è situato in Viale Angelo Cortesi 86, 88, 90, strada a doppio senso di marcia che mette in comunicazione Viale Tiberina con Via

Matteotti e la circonvallazione Est della Città. Strada, il Viale Cortesi, situata a sud est del centro cui dista circa 3 km.

La zona è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali costruiti negli anni 50-60 del secolo scorso. Molti di questi sono dotati, al piano terra, di locali adibiti al piccolo commercio e o, a piccole officine. Non mancano peraltro edifici più recenti e più vetusti che sono, nel complesso, in minoranza.

Via Cortesi 88

Come accennato nelle premesse l'immobile oggetto della presente è situato in un fabbricato condominiale edificato agli inizi degli anni sessanta su tre piani, quattro fuori terra oltre a un interrato.

L'unità in questione, posta al piano terra, è comodamente accessibile direttamente dal Viale Angelo Cortesi attraverso l'area cortilizia di pertinenza e porta pedonale inserita all'interno di una delle quattro vetrine.

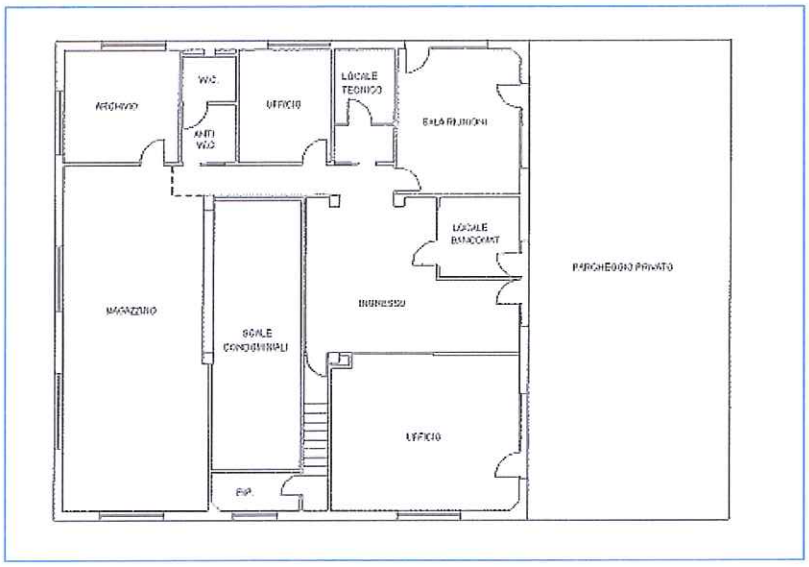
Con riguardo alla divisibilità dell'immobile oggetto della presente relazione, stante la sua consistenza, lo stesso è da ritenersi facilmente divisibile in due/tre lotti.
Divisione questa che, se pur fattibile dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale, risulta comunque onerosa.

CONSISTENZA & DESCRIZIONE

L'unità oggetto della presente, posta al piano terra di un piccolo fabbricato residenziale costruito nei primi anni sessanta su tre piani, quattro fuori terra oltre interrato, realizzato con strutture portanti in pilastri e travi di cemento

armato, solette in latero-cemento e tetto a falde con copertura in laterizi, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna nel corso dell'anno 2000; ristrutturazione che ha trasformato l'unità in questione da negozio commerciale in ufficio, in particolare in sportello bancario.

Internamente questo immobile si presenta suddiviso in più vani con una superficie commerciale di mq 220 circa.



Rappresentazione non in scala

Di pertinenza dell'immobile in questione vi è l'area antistante, limitrofa alla Via Cortesi, interamente asfaltata e destinata al parcheggio privato con capacità di n. 6 posti auto.

Ricapitolando le superfici:

- Superficie commerciale ufficio, mq 220 ca.;
- Superficie area pertinenziale, mq 50 ca.

Per quanto concerne le finiture interne dell'ufficio queste sono composte, in sintesi, di pavimenti rivestiti di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti controsoffittati con inseriti corpi illuminanti e le bocchette di aerazione per aria raffrescamento/riscaldamento, serramenti interni sono 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, avviene tramite motori condizionatori in pompa di calore situati esternamente sulla facciata posteriore dell'immobile.

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.

Nel suo complesso il fabbricato e, in particolare, l'ufficio oggetto della presente, si presenta in buono stato di manutenzione.

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" asserviti di cortile pertinenziale per il

parcheggio, il più probabile valore di mercato al mq (unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili), risulta di €. 1.000,00.

Per quanto concerne l'area esterna pertinenziale all'ufficio e destinata al parcheggio, questa viene stimata in ragione del 30% del valore dell'unità di riferimento, quindi in €. 300,00/mq.

PERTANTO

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE		
Ufficio	Mq 220 ca. X 1.000	€. 220.000,00
Area a parcheggio	Mq 50 ca. X 300	€. 15.000,00
TOTALE VALORE IMMOBILE		€. 235.000,00

**** ****

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, 20 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

Alle. 2.1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. 000109303 del 09/04/2002

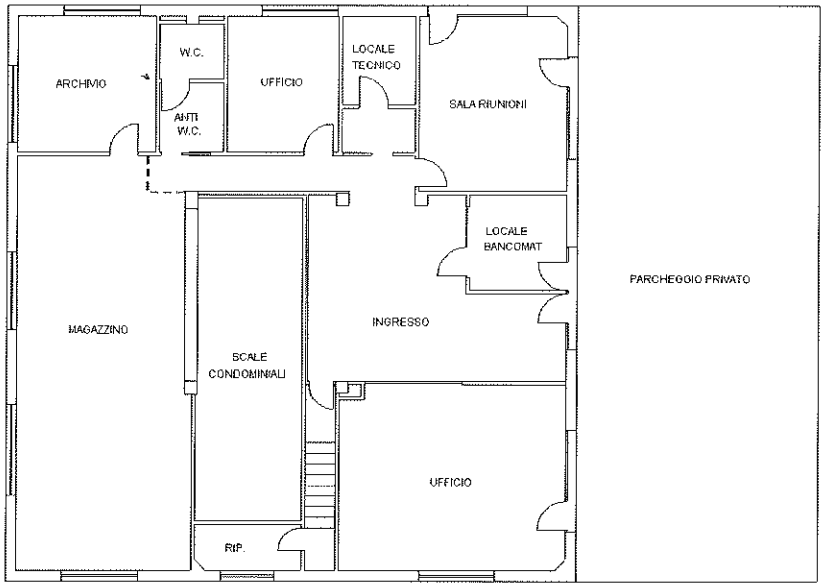
Planimetria di u.i.u. in Comune di Todi

Via Angelo Cortesi civ. 86-88-90

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 75
Particella: 95
Subalterno: 20

Compilata da:
Mannaioli Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 4132

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=3.73ml

NORD

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2014 - Comune di TODI (L188) - < Foglio: 75 - Particella: 95 - Subalterno: 20 >
VIALE ANGELO CORTESI n. 86 n. 88 n. 90 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 26/02/2014 - Ora: 15.25.47 Segue

Visura n.: T202068 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2014

Dati della richiesta	**Comune di TODI (Codice: L188)**
	Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 75 Particella: 95 Sub.: 20**

INTESTATO

1	BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.P.A. con sede in MILANO	04114040969*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 24/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		75	95 249	20			A/10	4	8 vani		Euro 2.024,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2002 n . 51779 .1/2002 in atti dal 24/10/2002 (protocollo n . 380252) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo	VIALE ANGELO CORTESI n. 86 n. 88 n. 90 piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		75	95 249	20			A/10	4	8 vani		Euro 2.024,51	VARIAZIONE del 09/04/2002 n . 2800 .1/2002 in atti dal 09/04/2002 (protocollo n . 109303) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -MAGAZZINO -UFFICIO

Indirizzo	, VIA ANGELO CORTESI n. 86 n. 88 n. 90 piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

All. 3.1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2014

Situazione degli intestati dal 18/04/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANCA NETWORK INVESTIMENTI S.P.A. con sede in MILANO	04114040969	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2012 Nota presentata con Modello Unico n . 7270 .1/2012 in atti dal 30/04/2012 Repertorio n .: 31813 Rogante: CORTUCCI DARIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in BOLOGNA	03648050015	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 18/04/2012
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2008 Voltura n . 11443 .1/2009 in atti dal 29/06/2009 (protocollo n . PG0239772) Repertorio n .: 8295 Rogante: BUSANI ANGELO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 31428 del 17/12/2008 ATTO DI FUSIONE		

Situazione degli intestati dal 09/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCAT S.P.A. con sede in BOLOGNA	04170380374	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 16/12/2008
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 09/04/2002 n . 2800 .1/2002 in atti dal 09/04/2002 (protocollo n . 109303) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -MAGAZZINO -UFFICIO		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		75	95 249	6			C/2	5	197 m²		Euro 406,97 L. 788.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	CROCEFISSO LOCALITA CAPPUCCINI piano: T;											
Notifica	-						**Partita**	2837		**Mod.58**	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		75	95 249	6			C/2	5	197 m²		L. 965	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	, CROCEFISSO LOCALITA CAPPUCCINI piano: T;											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2014

Notifica	-	**Partita**	2837	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati dal 02/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCAT S.P.A. con sede in BOLOGNA	04170380374	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 09/04/2002
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2000 Trascrizione n . 12988 .1/2000 in atti dal 18/09/2000 (protocollo n . 115478) Repertorio n .: 108900 Rogante: CLEMENTI EVENO Sede: TODI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BALDAN Arrigo nato a CREMONA il 05/11/1914	BLDRRG14S05D150J*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/08/2000
2	GIUSTOZZI Manlio nato a FOLIGNO il 23/12/1926	GSTMNL26T23D653Y*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/08/2000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria