

**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Amministrazione Straordinaria Grandi Imprese n° 1/2013 R.G.
della società "BERNARDI GROUP S.P.A."
con sede legale in Roma via Delle Vigne Nuove n° 551/M**

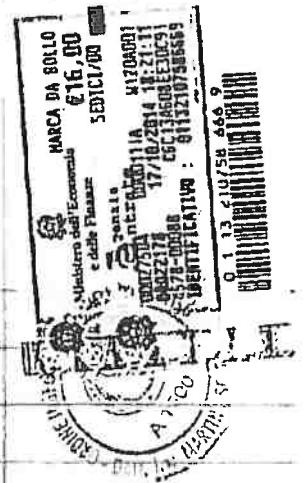
*** **

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ADOLFO CECCARINI
COMMISSARIO STRAORDINARIO: DOTT. FRANCESCO DE AGOSTINI**

*** **

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA
relativa a BENI IMMOBILI**

Perito Stimatore: ing. Martino Scaramel



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Amministrazione Straordinaria Grandi Imprese n° 1/2013 R.G.

della società "BERNARDI GROUP S.P.A."

con sede legale in Roma via Delle Vigne Nuove n° 551/M

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ADOLFO CECCARINI

COMMISSARIO STRAORDINARIO: DOTT. FRANCESCO DE AGOSTINI

PERITO STIMATORE: ING. MARTINO SCARAMEL

*** **

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

*** **

INDICE

1.	Incarico	pag. 2
2.	Espletamento dell'incarico	pag. 3
3.	Consistenza dei beni	pag. 4
4.	Unità Immobiliare A	pag. 5
4.1	Dati catastali	pag. 5
4.2	Provenienza degli immobili	pag. 6
4.3	Limitazioni e vincoli sulla proprietà	pag. 8
4.4	Ubicazione e destinazione urbanistica	pag. 11
4.5.	Descrizione degli immobili	pag. 13
4.6	Situazione tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 15
4.7	Divisibilità dell'immobile	pag. 16
5.	Unità Immobiliare B	pag. 16

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

5.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 17
5.2	<i>Provenienza degli immobili</i>	pag. 17
5.3	<i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i>	pag. 17
5.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 19
5.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 19
5.6	<i>Situazione tecnico amm.va e regolarità urbanistica</i>	pag. 22
5.7	<i>Divisibilità dell'immobile</i>	pag. 23
6.	Stima	pag. 23
6.1	<i>Riepilogo</i>	pag. 24
7.	Elenco Allegati	pag. 25

1. INCARICO

In data 20 febbraio 2014, il dott. Francesco Rinaldo De Agostini, in qualità di Commissario Straordinario della società Bernardi Group Spa, nell'ambito del procedimento di Amministrazione Straordinaria Grandi Imprese, affidava al sottoscritto ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, l'incarico di perito stimatore sia dei beni immobili di proprietà della medesima che dei beni in leasing.

Al fine di meglio inquadrare l'oggetto dell'incarico, si precisa che Bernardi Group è azienda che, dal 1975, si occupa della commercializzazione al dettaglio di abbigliamento uomo, donna, bambino, intimo, tessile casa.

Attualmente Bernardi Group Spa dispone di nr. 2 unità immobiliari, delle quali una in piena proprietà ed una in uso con contratto di leasing, entrambe locate al

nel dettaglio:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Unità commerciale in proprietà ubicata in Comune di Ferrara, situata all'interno del centro commerciale "Il Diamante", comprendente la zona vendita oltre ad una zona magazzino e vani tecnici, dedicata alla commercializzazione di prodotti per l'abbigliamento.

OMISSIS

Si precisa che lo scrivente ha ottenuto incarico anche per la redazione di perizia di stima relativa ai beni mobili ed alle giacenze di magazzino della società: tali valutazioni sono incluse in separata perizia.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli il sottoscritto, coadiuvato dal collaboratore di studio ing. Alberto Iannunzio, nel giorno 03.03.2014 effettuava un incontro preliminare con la proprietà presso la sede operativa principale della società in Ronchis (UD) al fine di assumere la documentazione tecnica di riferimento al momento disponibile.

Successivamente lo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio ing. Giuliano Morandin, effettuava in data 19 marzo 2014, sopralluogo di dettaglio sulle unità immobiliari oggetto di valutazione, con effettuazione di rilievi tecnici e fotografici, alla presenza dell'ing. Saverio Riola in riferimento all'unità immobiliare in Comune di Ferrara e della responsabile del punto vendita, per quanto attiene l'unità commerciale ubicata in Comune di

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Ferrara per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili e per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale in data 03.03.2014;
- visure telematiche ed accesso presso la Agenzia delle Entrate di Ferrara (Conservatoria dei RR.II.), per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione in date 19.03.2014 e 21.03.2014;
- verifica delle pratiche edilizie istruite ed accesso presso l'ufficio Edilizia Privata dei Comuni di Ferrara, con ottenimento di alcune copie di documenti tecnici a corredo e colloqui informativi con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" dei Comuni sopra citati in data 19.03.2014.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

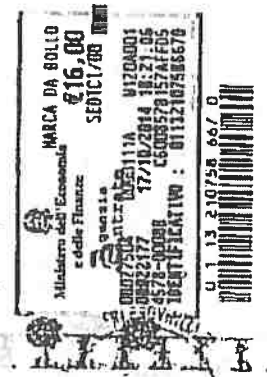


3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società "Bernardi Group Spa", oggetto della presente perizia, fa riferimento alle seguenti unità immobiliari:

- A) **Unità commerciale del tipo medio/grande struttura di vendita, costituita da area dedicata alla vendita al minuto, zona magazzino, servizi igienici per il personale e vani tecnici, inserita all'interno del centro commerciale "Il Diamante" ed ubicata in Comune di**

Ferrara, al civico n° 7 di via Diamantina;



OMISSIS

4 BENE IMMOBILE A)

Trattasi di una unità commerciale, classificabile come media struttura di vendita, costituita da zona dedicata al commercio al dettaglio, dotata di retrostante magazzino, oltre a spogliatoi e servizi igienici per il personale e vani tecnici di servizio; l'unità immobiliare è ubicata all'interno del centro commerciale "Il Diamante".

L'immobile sviluppa una superficie della consistenza di circa 2.090 mq.

4.1 DATI CATASTALI

I fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata sono attualmente individuati all'U.T.E. di Ferrara come segue:

N.C.E.U.: Comune di Ferrara - Foglio 98

mapp.le 682 sub 17 - Zona C. 2 - Cat. D/8 - P. T. - via Eridano - Rend. 7.266,55 €.

Intestazione catastale: *Bernardi Group Spa con sede in Roma - C.F. 00636420226.*

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in allegato n° 1 copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa

catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con galleria comune, ad Est con altra unità immobiliare a destinazione commerciale (sub 18); a Sud con area scoperta comune; ad Ovest con altra unità immobiliare a destinazione commerciale (sub 14).

4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato costituente il compendio immobiliare oggetto della presente stima, è pervenuto alla società "Bernardi Group Spa" in forza del seguente atto:

• Atto di compravendita del notaio Dott. Roberto Riccioni di Tricesimo (Ud), n° 106105/17613 di rep. del 20.10.2008, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Ferrara ai nn. 24102/14661 in data 04.11.2008.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Ferrara – Sezione Urbana – Foglio 98
mappale 682 sub 17 – D/8 – via Eridano.

A Favore: Bernardi Group Spa con sede in Ronchis (UD) – C.F.
00636420226.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Leasint Spa con sede in Milano – C.F. 01682080153.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[L'area su cui insiste l'intero fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte e la pertinenziale area scoperta sono riportate in Catasto Terreni di Ferrara

alla partita I al foglio 98, particella 682 di 41.366 mq. La vendita è stata fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, con le servitù eventualmente esistenti, tra le quali: - servitù di uso pubblico per consentire esclusivamente il passaggio pedonale nelle aree scoperte e nei camminamenti comuni dell'intero centro commerciale – costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Bianconi di Treviso in data 04 giugno 1998 (rep. 65830) registrato a Treviso in data 08 giugno 1998 al n° 1985 e trascritto a Ferrara in data 16 giugno 1998 ai nn. 7962/5546. – Le usuali servitù condominiali che sono venute ad esistenza ai sensi dell'art. 1062 del codice civile conseguentemente alla vendita frazionata del centro commerciale di cui l'immobile in oggetto fa parte, nonché le servitù costituite e richiamate negli atti di provenienza. Il bene viene venduto a corpo con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui fa parte e del quale rappresenta 94,48 /1000 così come previsto dalla Legge e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, allegato all'atto del notaio Barzellotti di Brescia in data 03 agosto 1998 (rep. 62354) registrato a Brescia in data 10 agosto 1998 al n° 4642 e trascritto a Ferrara in data 07 agosto 1998 ai nn. 11706/7811. (omissis) ... Le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza che con atto autenticato nelle firme dal notaio Bianconi di Treviso in data 30 marzo 1998 (rep. n° 64747) registrato a Treviso in data 08 aprile 1998 al n° 1216 è stato costituito ed è operante un consorzio per la gestione dell'attività di promozione denominato "Consorzio parco commerciale Il Diamante". La parte acquirente ha confermato il proprio impegno al rispetto di tutti gli obblighi derivanti dall'appartenenza al citato

consorzio nei termini contenuti nello "Statuto del consorzio parco commerciale Il Diamante" e nel relativo regolamento interno che ha dichiarato di ben conoscere. La parte acquirente si è obbligata a far aderire al citato consorzio anche i diretti utilizzatori dei locali e gli aventi causa ed a far loro accettare il relativo statuto e regolamento interno].

4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, alla data di perizia, risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

Trascrizioni

• Nota di Trascrizione n° 69 Reg. gen., n° 56 Reg. part. del 03.01.2013.

Atto giudiziario: Ordinanza di sequestro conservativo – Tribunale di Roma rep. 52699/2012 in data 19.12.2012.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Ferrara – Sezione Urbana – Foglio 98
mappale 682 sub 17 – D/8 – via Eridano.

A Favore: ... omissis...

Diritto: Proprietà.

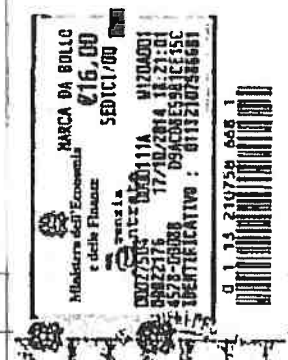
Quota: 1/1.

Contro: I... omissis...

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

...omissis...



... omissis... sino alla concorrenza della somma di 2.269.512,66 Euro pari all'importo del credito vantato da ...omissis...

Iscrizioni:

• Nota di Iscrizione n° 5051 Reg. gen., n° 566 Reg. part. del 23.03.2012.
 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Brescia rep. 2332/12 in data 20.03.2012.

Capitale: 150.709,34 €;
 Totale: 165.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Ferrara – Sezione Urbana – Foglio 98
 mappale 682 sub 17 – D/8 – via Eridano.

A Favore: ...omissis...

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: ...omissis...

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 3996 Reg. gen., n° 401 Reg. part. del 23.03.2012.
 Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna – Tribunale di Udine rep. 363/11 in data 24.10.2012.

Capitale: 12.192,00 €;
 Interessi: 7.000,00 €;
 Totale: 26.192,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Ferrara – Sezione Urbana – Foglio 98

mappale 682 sub 17 – D/8 – via Eridano.

A Favore: ...omissis...

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: ...omissis...

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Ad ulteriore informazione si segnala che l'immobile oggetto di valutazione risulta attualmente locato e nello stesso trova posto un punto vendita a

Sussiste infatti contratto di locazione fra Bernardi Group Spa ed il
, al quale il Locatore (Bernardi Group), concede in locazione l'immobile sito in Ferrara al foglio 98, particella 682 sub 17, ubicato all'interno del Centro Commerciale "Il Diamante".

Si precisa che il diritto di locazione si estende a tutte le pertinenze ed accessori, compresi parcheggi ed impianti fissi in quanto di proprietà e/o nella disponibilità del locatore.

Il corrispettivo della locazione, calcolato su base annua è convenuto in misura pari all'importo risultante applicando la percentuale del 6,5% al volume di affari al netto dell'I.V.A. prodotto direttamente dal Conduttore nell'esercizio commerciale con un minimo garantito di Euro 130.000,00

oltre ad I.V.A.

A partire dal compimento del secondo anno di locazione il corrispettivo minimo garantito a quel momento sarà aggiornato esclusivamente in aumento in misura pari al 100% della variazione ISTAT da calcolarsi sull'ammontare del corrispettivo di volta in volta corrisposto nell'anno precedente. Sono a carico del conduttore i costi e le spese accessorie di natura ordinaria nonché tutte le spese condominiali relative al contesto immobiliare nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione. La locazione avrà durata nove anni decorrenti dalla data di efficacia dell'acquisto del ramo d'azienda da parte del conduttore. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente negli stessi termini per successivi periodi di sei anni. Le parti convengono che in caso di miglioramenti addizioni o variazioni ancorchè autorizzate il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità. Il conduttore avrà facoltà di sublocare, per una durata non superiore a quella della residua locazione, previo consenso del locatore, l'immobile o sue porzioni a terzi.

(In allegato n° 2 copia del contratto di locazione ed elenco aggiornato alla data del 29.10.2014 di tutte le formalità relative ai beni in oggetto).

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Ferrara al civico n° 7 di via Diamantina, all'interno del centro commerciale "Il Diamante", in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano comunale.

L'unità produttiva oggetto di stima è inserita in una consolidata area commerciale/industriale, posta a Nord-Ovest del centro municipale, a poche

centinaia di metri dal casello autostradale di "Ferrara Nord" della A13 "Padova - Bologna".

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione, avviene da via Diamantina, traversa di via Eridano che consente sia il collegamento diretto con l'autostrada A13, che il collegamento al centro municipale di Ferrara e con i principali centri abitativi della zona.

Con riferimento peraltro alla destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale terreno è classificato dal P.R.G. vigente come: "Zona Produttiva D - sottozona D2.1", regolata dall'art. n° 31 dalle N.T.A.

Le sottozone produttive D2.1, fanno riferimento ad aree per nuovi insediamenti terziari integrati e di servizio.

In tali aree sono ammessi i seguenti usi:

- Commercio al dettaglio;
- Commercio all'ingrosso magazzini;
- Artigianato di servizio;
- Attività di servizio e distribuzione carburanti;
- Artigianato produttivo;
- Industria;
- Prima lavorazione e conservazione prodotti agricoli;
- Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- Attrezzature ferroviarie;
- Aree di servizio alla navigazione.

Gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico preventivo nell'ambito del quale vengono fissati indici e parametri, comunque con Ut non superiore

a 0,6 mq/mq.

Per le attività esistenti nel comparto valgono le norme dello strumento urbanistico preventivo eventualmente vigente o, in assenza di questi, le norme di cui al 4° comma dell'art. 31/I (D1).

(In allegato n° 3 stralcio cartografia del P.R.G. con stralcio N.T.A.).

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente stima, corrispondono ad una unità di vendita al dettaglio, nel settore abbigliamento, del tipo medio/grande struttura di vendita, inserita all'interno del centro commerciale "Il Diamante"

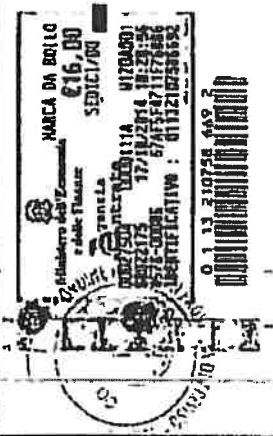
di Ferrara; trattasi di unità di vendita a _____ (allegato n° 4 – foto n°

1), ubicata al piano terra del centro commerciale in corrispondenza della galleria coperta comune alle varie unità commerciali ed in prossimità delle scale mobili per l'accesso al piano primo (allegato n° 4 – foto n° 2).

Va segnalato, per quanto emerso nel corso del sopralluogo effettuato, come nel centro commerciale in questione, le sole unità attive siano risultate le unità commerciali _____, entrambe allocate al piano terra, risultando le residue unità commerciali ubicate al pianterreno ed al primo piano del fabbricato, tutte chiuse.

Tuttavia, pur considerato che il sopralluogo è stato attuato nella prima mattinata, l'afflusso di clientela al più vasto parco commerciale (in quanto nelle immediate vicinanze del centro commerciale "Il Diamante" trovano posto altre unità connesse alla grande distribuzione come ad esempio "Media Word"), è sembrato sufficientemente sostenuto.

Con riferimento all'unità oggetto di valutazione, trattasi di un fabbricato a pianta poligonale che presenta una superficie di vendita di circa 1.540 mq,



strutturati in una unità a pianta rettangolare su tre campate, con altezza utile di 4,50 ml (allegato n° 4 – foto n° 3 e 4).

Nel fronte Sud, in aderenza all'unità commerciale, trova posto un magazzino per il deposito della merce, con superficie sviluppata di circa 300 mq (allegato n° 4 – foto n° 5); ulteriore superficie di circa 250 mq, risulta poi occupata dagli spogliatoi per il personale, dai servizi igienici e da vani tecnici. La superficie complessivamente sviluppata dell'unità commerciale, corrisponde a circa 2.090 mq.

Il fabbricato evidenzia struttura portante del tipo prefabbricato, costituita da piedritti in calcestruzzo e travi orizzontali in cemento armato, a supporto della struttura di copertura, costituita da tegoli del tipo prefabbricato (allegato n° 4 – foto n° 6).

I muri perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo; i muri interni parte in pannelli e parte in laterizio; i locali di servizio sono inoltre interessati dalla presenza di un controsoffitto in fibra minerale.

Sul tetto piano del fabbricato trovano poi posto gli impianti per il trattamento/riscaldamento dell'aria nelle varie unità commerciali.

L'unità commerciale evidenzia pavimentazione in piastrelle monocottura, serramenti esterni in metallo e vetro, porte interne in laminato.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico: impianto di illuminazione e forza motrice; di impianto di trattamento dell'aria, costituito da unità di trattamento Climaveneta mod. NECS/LN 0612 e di caldaia a metano posizionate sul tetto del fabbricato, con condotte di distribuzione a soffitto in acciaio; di impianto termoidraulico; di impianto antincendio ad anello; di impianto di allarme e di impianto di rilevazione fumi.

Lo stato di conservazione dell'unità è discreto, pur avendo rilevato, in corso di sopralluogo, la presenza di fessurazioni non strutturali e/o lievi anomalie nelle pareti del fabbricato (allegato n° 4 – foto n° 7 – 8 – 9 e 10), riconducibili all'evento sismico verificatosi nel maggio 2012.

(In allegato n° 5 copia planimetria catastale del bene oggetto di valutazione).

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia n° 29891/95 e 10640/96, protocollo 13776/95 e 5006/96 dell'anno 1995/1996 per realizzazione di fabbricato commerciale a due livelli;

- Concessione edilizia n° 41869/96, protocollo 19651/96, in variante alla precedente (rilasciata in sanatoria), per realizzazione di fabbricato commerciale a due livelli;

- *Certificato di agibilità n° 21207/98, prot. n° 7581/98 del 17.06.1998;*

- S.C.I.A. 2039/13 per opere di straordinaria manutenzione e riparazione del 08.05.2013.

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'immobile è regolarmente e correttamente accatastato.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha osservato, difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa,

lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di specifica documentazione, pur segnalando come gli immobili oggetto di valutazione siano dotati di agibilità/abitabilità.

L'esame condotto in sede di sopralluogo ha consentito di valutare il buono stato generale degli impianti fissi installati, con assenza di evidenti aspetti di non conformità. Posizioni che, unite all'avvenuto rilascio delle principali certificazioni di agibilità, consentono di stabilire la sostanziale conformità della principale impiantistica elettrica e termica e distributiva installata, completa delle relative apparecchiature.

L'immobile per quanto noto allo scrivente non è dotato di attestato di prestazione energetica.

4.7 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il fabbricato sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

OMISSIS

OMISSIS

6.

STIMA***Criterio di stima***

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Il sottoscritto perito riesaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare anche ad uso commerciale negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, lo scrivente *stima* che il più probabile valore di mercato per i beni in considerati, corrisponda, come da mandato ricevuto, in ipotesi di valore d'uso (condizione corrispondente ad

una continuità operativa dell'azienda in questione, con "riutilizzo" integrale di impianti ed attrezzature, mantenenti in tal modo la loro completa valenza funzionale ed estetica riscontrata all'atto dell'inventariazione) a quanto nel seguito indicato:

BENE IMMOBILE A)

- Corpo fabbrica ad uso commerciale, all'interno del centro commerciale "Il Diamante" di Ferrara, costituito da zona dedicata al commercio al dettaglio, magazzino, oltre a spogliatoi e servizi igienici per una superficie sviluppata pari a 2.090 mq a 1.100,00 €/mq:

<i>Valore</i>	€	2.299.000,00
---------------	---	--------------

Che si arrotondano ad Euro 2.300.000,00.

BENE IMMOBILE B)

Omissis

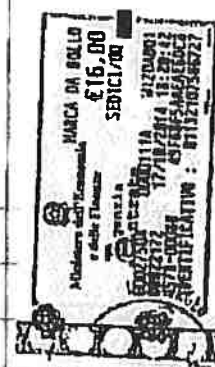
6.1 RIEPILOGO

Bene Immobile A)	Valore	2.300.000,00 €
------------------	--------	----------------

❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖

Si segnala che i valori di stima esposti, sono riferiti alla data del 31.03.2014, data corrispondente al periodo nel quale sono stati effettuati i sopralluoghi e le verifiche presso la P.A. nei Comuni interessati.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Ebbio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax. 0422 579283 - E-mail: studio_3_tv@iol.it



✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

6. ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia visure per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale del bene immobile A);
- 2) Copia contratto di locazione relativo all'immobile in Comune di Ferrara e copia Elenco aggiornato alla data del 29.10.2014 delle formalità relative ai beni oggetto di valutazione;
- 3) Stralcio cartografia del P.R.G. e stralcio N.T.A.;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetrie catastali del bene immobile A);

6)

7)

8)

9)

Omissis

Treviso 30.10.2014

Il Perito
Ing. Martilio SCARAMEL


PG N-5278/14 VG

*** **

TRIBUNALE DI TREVISO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

*** **

L'anno duemilaquattordici (2014) il giorno dodici (12) del mese di novembre (11), avanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale suindicalo è personalmente comparso il Sig. Ing. Martino Scaramel, nato a Dolo (VE) il 28/06/1966, residente in Preganziol (TV) via F.lli Bandiera n. 1, identificato tramite valido documento di riconoscimento, il quale, il quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia.

Il sottoscritto Cancelliere, accolta l'istanza, premesse al perito le ammonizioni di legge, lo invita a prestare il giuramento di rito.

Il perito giura secondo la seguente formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"

Del che il presente verbale, che viene letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

[Handwritten signature of the expert]

IL CANCELLIERE GIUDIZIARIO

[Handwritten signature of the court clerk]
MICHELE MARSALA



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2014

Dati della richiesta	Denominazione: BERNARDI GROUP S.P.A. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FERRARA
Soggetto individuato	BERNARDI GROUP S.P.A. con sede in ROMA C.F.: 00636420226

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FERRARA (Codice D548) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cets.	Micro Zona	Categoria	Classc	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		98	682	17	2		D/B			Euro 7266,55 L. 14.078.000	VIA ERIDAND piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2001 n. . 8478 .1/2001 in atti dal 11/07/2001 (protocollo n. 122483) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli Immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERNARDI GROUP S.P.A. con sede in ROMA VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/2010 Valura n. 6490 .1/2010 in atti dal 01/10/2010 (protocollo n. FE9182780) Repertorio n. : 107960 Rogamite: NOT .R. RICCIONI Sede: AIELLO DEL FRIULI Registrazione: UR Sede: AIELLO DEL FRIULI n. 5033 del 10/05/2010 IST. 11113/10	00636420226*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi cratiati: Euro 0,90

Visura telematica



