

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento
SINTECO HOLDING S.r.l.

N° Gen. Rep. 03/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna GHEDINI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Enrico Baraldi**

RAPPORTO DI STIMA
Lotto 005
Sub lotti da 005-01 a 005-28
“Posti auto e cantine site in Ferrara,
via della Siepe e via dei Cedri.”
”

Esperto alla stima:
Geometra **Michele Cervellati**
Codice fiscale: CRVMHL65E03A944M
Partita IVA: 01303660383

Studio in Corso Porta Reno 37 - 44121 FERRARA
telefono: 0532/761412
fax: 0532/711612

Posti auto e cantine, in complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica, il tutto sito in Comune di Ferrara, via della Siepe e Via dei Cedri.

Si procede quindi con la valutazione di ogni singolo Sub Lotto come di seguito identificati e stimati.

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 01.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 1

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 2, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di Francesco Cristofori contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di Francesco Cristofori contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 02.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 2

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 1, sub 3, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-03

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 03.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 3

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 2, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-04

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-04 .

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 4

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 5, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 05.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 5

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 4, sub 6, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-06

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 06.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 6

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 5, sub 7, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-07

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 07.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 7

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 6, sub 8, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19.

Lotto: 005-08

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 08.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 19.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1145 Subalterno 8

indirizzo via Siepe c.n. 19, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 7, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 19, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 19.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21.

Lotto: 005-09

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- .

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 21.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1146 Subalterno 1

indirizzo via Siepe c.n. 21, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 2, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 21.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21.

Lotto: 005-10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 10.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 21.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1146 Subalterno 3

indirizzo via Siepe c.n. 21, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 2, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 21.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21.

Lotto: 005-11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-11 .

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 21.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1146 Subalterno 4

indirizzo via Siepe c.n. 21, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 5, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 21.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21.

Lotto: 005-12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005- 12.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Siepe 21.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1146 Subalterno 7

indirizzo via Siepe c.n. 21, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 6, sub 8, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 2966/2000.

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Siepe 21, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.
La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Siepe 21.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 1

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano S1 (vedi precisazioni nel capitolo pertinente alla conformità catastale), Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 2, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che il posto auto è indicato al piano S1 mentre trattasi di posto auto scoperto al piano terra, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta identificazione catastale del piano è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. reg. part. 3181 ed al reg. gen. 4422.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà dal 16/01/2015 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà da ante ventennio al 16/01/2015 in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la

eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 630,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-14.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 2

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano S1 (vedi precisazioni nel capitolo pertinente alla conformità catastale), Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 1, sub 3, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che il posto auto è indicato al piano S1 mentre trattasi di posto auto scoperto al piano terra, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta identificazione catastale del piano è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la

eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 585,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-15.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 5

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano S1 (vedi precisazioni nel capitolo pertinente alla conformità catastale), Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 4, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che il posto auto è indicato al piano S1 mentre trattasi di posto auto scoperto al piano terra, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta identificazione catastale del piano è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei

Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;
Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;
Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale

onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 585,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-16.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 6

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano S1 (vedi precisazioni nel capitolo pertinente alla conformità catastale), Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 7, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che il posto auto è indicato al piano S1 mentre trattasi di posto auto scoperto al piano terra, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta identificazione catastale del piano è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei

Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;
Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;
Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale

onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 630,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-17.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 8

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano S1 (vedi precisazioni nel capitolo pertinente alla conformità catastale), Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 7, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che il posto auto è indicato al piano S1 mentre trattasi di posto auto scoperto al piano terra, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta identificazione catastale del piano è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei

Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;
Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;
Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale

onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 585,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-18.

Porzione di fabbricato ad uso cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 50

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 18,18.

Superficie catastale mq 5.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 51, sub 49, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che la cantina è censita nella categoria C/6 mentre la corretta categoria è la C/2, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta categoria catastale è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di ██████████ contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di ██████████ contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in

liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. **reg. part. 1218** **reg. gen. 1780**.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di cantina al piano seminterrato, accessibile dall'ingresso (e area cortiliva condominiale) e dal vano scala condominiale.

Ogni onere per la eventuale verifica della conformità degli impianti a carico dell'aggiudicatario.

Dati di consistenza.

La cantina ha una superficie catastale di mq. 5,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup catastale	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

8.3 Valutazione corpi

Cantina, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 300,00	€ 1 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1 500,00
Valore corpo			€ 1 500,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1 500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1 500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 1 500,00	€ 1 500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)

€ 225,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 25,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 1 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 6.

Lotto: 005-19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-19.

Porzione di fabbricato ad uso cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara, Via Cedri 6.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1147 Subalterno 51

indirizzo via Cedri c.n. 6, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 18,18.

Superficie catastale mq 5.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 50, sub 52, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che la cantina è censita nella categoria C/6 mentre la corretta categoria è la C/2, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta categoria catastale è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di ██████████ contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di ██████████ contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in

liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. **reg. part. 1218** **reg. gen. 1780**.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8658/2001.

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 6, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di cantina al piano seminterrato, accessibile dall'ingresso (e area cortiliva condominiale) e dal vano scala condominiale.

Ogni onere per la eventuale verifica della conformità degli impianti a carico dell'aggiudicatario.

Dati di consistenza.

La cantina ha una superficie catastale di mq. 5,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup catastale	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

8.3 Valutazione corpi

Cantina, in Comune di Ferrara via Cedri 6.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 300,00	€ 1 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1 500,00
Valore corpo			€ 1 500,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1 500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1 500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 1 500,00	€ 1 500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)

€ 225,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 25,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 1 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-20.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 1

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 2, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 630,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-21

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 2

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 1, sub 3, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 630,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-22.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 4

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 5, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 630,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-23.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 5

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 4, sub 6, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 630,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-24.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 7

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 6, sub 8, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incumbente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3 900,00
Valore corpo			€ 3 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 3 900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 3 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 3 900,00	€ 3 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 585,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 15,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-25.

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 8

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 46,48.

Superficie catastale mq 14.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 7, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Posto auto, in Comune di Ferrara via della Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto, accessibile dall'area cortiliva condominiale. Pavimentato in autobloccante. Il condominio è dotato di cancello carrabile in profili metallici.

Dati di consistenza.

Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 14,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup catastale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

8.3 Valutazione corpi

Posto auto scoperto, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 300,00	€ 4 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4 200,00
Valore corpo			€ 4 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 4 200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 4 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Posto auto scoperto	14,00	€ 4 200,00	€ 4 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 630,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 30,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 3 600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-26.

Porzione di fabbricato ad uso cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 48

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 27,27.

Superficie catastale mq 8.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 16, sub 49, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che la cantina è censita nella categoria C/6 mentre la corretta categoria è la C/2, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta categoria catastale è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei

Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;
Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;
Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di cantina al piano seminterrato, accessibile dall'ingresso (e area cortiliva condominiale) e dal vano scala condominiale.

Ogni onere per la eventuale verifica della conformità degli impianti a carico dell'aggiudicatario.

Dati di consistenza.

La cantina ha una superficie catastale di mq. 8,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup catastale	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

8.3 Valutazione corpi

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Cantina al piano seminterrato	8,00	€ 300,00	€ 2 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2 400,00
Valore corpo			€ 2 400,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 2 400,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 2 400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Cantina al piano seminterrato	8,00	€ 2 400,00	€ 2 400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 360,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 40,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 2 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-27.

Porzione di fabbricato ad uso cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 49

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 18,18.

Superficie catastale mq 5.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni, sub 48, sub 50, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che la cantina è censita nella categoria C/6 mentre la corretta categoria è la C/2, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta categoria catastale è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di [REDACTED] contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei

Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione;
Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;
Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. reg. part. 1218 reg. gen. 1780.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 **Conformità edilizia:**

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di cantina al piano seminterrato, accessibile dall'ingresso (e area cortiliva condominiale) e dal vano scala condominiale.

Ogni onere per la eventuale verifica della conformità degli impianti a carico dell'aggiudicatario.

Dati di consistenza.

La cantina ha una superficie catastale di mq. 5,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup catastale	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

8.3 Valutazione corpi

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 300,00	€ 1 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1 500,00
Valore corpo			€ 1 500,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1 500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1 500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 1 500,00	€ 1 500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)

€ 225,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 25,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 1 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via della Cedri 8.

Lotto: 005-28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub Lotto 005-28.

Porzione di fabbricato ad uso cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara, Via Cedri 8.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento,

Cod. Fiscale: 02817421205 - Residenza: ==.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE):

Intestazione:

Sinteco Holding S.r.l. in Fallimento, Cod. Fiscale: 02817421205

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Foglio 137 Particella 1169 Subalterno 50

indirizzo via Cedri c.n. 8, piano terra, Comune di Ferrara 50

categoria C/6, Zona censuaria 2, rendita € 18,18.

Superficie catastale mq 5.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata e costituita negli atti catastali.

Confini: in corpo unico, parti comuni su più lati, sub 49, ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non presentano particolari difformità.

Ogni eventuale difformità eventualmente, se ed in quanto presente, comunque andrà regolarizzata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che la cantina è censita nella categoria C/6 mentre la corretta categoria è la C/2, e pertanto ogni onere per la regolarizzazione della corretta categoria catastale è da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

All'attualità l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e se ed in quanto costituite legittimamente in favore e contr terzi.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di ██████████ contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Decreto Ingiunto;

Importo ipoteca €. 1.313,0;

Importo capitale €. 12.000,00;

Derivante da Atto Giudice di Pace di Ferrara del 24/09/2012 rep. 5662/2012;

Iscritta a Ferrara in data 23/05/2012 ai nn. **reg. part. 931** ed al **reg. gen. 8107**.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di a favore di ██████████ contro COGEF S.r.l.;

Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2013 al n. rep 878/2013;

Trascritto a Ferrara in data 05/02/2013 ai nn. **reg. part. 1040** ed al **reg. gen. 1720**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario per Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di Massa dei Creditori Sinteco Real Estate S.p.A. contro Sinteco Real Estate S.p.A.;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 08/04/2014 al n. rep 235/2014;

Trascritto a Ferrara in data 26/05/2014 ai nn. **reg. part. 5173** ed al **reg. gen. 6982**.

Atto Giudiziario per Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori Sinteco Holding S.r.l. in liquidazione contro Sinteco Holding S.r.l. in

liquidazione;

Derivante da Atto del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2020 al n. rep 400008/2020;

Trascritto a Ferrara in data 13/03/2020 ai nn. **reg. part. 3181** ed al **reg. gen. 4422**.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale obbligo derivante da regolamenti condominiali ed amministrazioni condominiali se e qualora fossero presenti e comunque in essere.

Si precisa inoltre che ogni eventuale spese condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), qualora presente, nel biennio anteriore alla aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nei valori di stima espressi a corpo.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sinteco Holding S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 02817421205 per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 16/01/2015 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di fusione di Società Notaio Alberto Magnani in data 16/01/2015 rep. 45968/26577, trascritto a Ferrara in data 10/02/2015 ai nn. **reg. part. 1218** **reg. gen. 1780**.

Titolare/Proprietario: COGEF. S.r.l. con sede in Ferrara, c.f. 01272230382 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 16/01/2015** in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comparto è stato edificato in forza di giusti titoli edilizi, con abitabilità assentita richiesta al Comune di Ferrara con Prot. 8659/2001.

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili in stima non presentano difformità (confronto con le planimetria catastali agli atti).

Fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali si precisa che per ogni eventuale difformità anche non segnalata nella presente perizia, in conformità ai titoli edilizi rilasciati (comprese le eventuali difformità su parti comuni se ed in quanto presenti), con ogni incombente ed onere per la eventuale regolarizzazione, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario e la

cui incidenza è da intendersi già compresa nei valori di stima (anche per difformità non espressamente indicate in perizia).

7.2 Conformità edilizia/urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione: Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via Cedri 8, di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di cantina al piano seminterrato, accessibile dall'ingresso (e area cortiliva condominiale) e dal vano scala condominiale.

Ogni onere per la eventuale verifica della conformità degli impianti a carico dell'aggiudicatario.

Dati di consistenza.

La cantina ha una superficie catastale di mq. 5,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica se necessario, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti (anche condominiali) se necessari, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti, che eventualmente interessassero le unità immobiliari in stima (comprese le eventuali parti condominiali).

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al piano seminterrato	sup catastale	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

8.3 Valutazione corpi

Cantina al piano seminterrato, in Comune di Ferrara via Cedri 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 300,00	€ 1 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1 500,00
Valore corpo			€ 1 500,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1 500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1 500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale in mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €</i>
A	Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 1 500,00	€ 1 500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)

€ 225,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 25,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 1 300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Elaborato planimetrico – Elenco subalterni,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 20/12/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati