

**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 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 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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:<br>già comprese nei valori unitari di stima. | ==                |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei<br>valori unitari di stima.                     | ==                |
| Arrotondamento   | € 15,00           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di<br>fatto in cui si trova in cifra tonda:        | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

## 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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 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 | 13,00                       | 1,00   | 13,00                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

## 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

### 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

## 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 [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: **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                   |
|                               |               | <b>5,00</b>                 |        | <b>5,00</b>            |

## 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 1 300,00</b> |
| 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 [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: 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                   |
|                               |               | <b>5,00</b>                 |        | <b>5,00</b>            |

## 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 1 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

### 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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 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 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

### 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

### 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

### 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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 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 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 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                  |
|                     |               | <b>13,00</b>                |        | <b>13,00</b>           |

### 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 300,00</b> |
| 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 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                  |
|                     |               | <b>14,00</b>                |        | <b>14,00</b>           |

### 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | <b>€ 3 600,00</b> |
| 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                   |
|                               |               | <b>8,00</b>                 |        | <b>8,00</b>            |

## 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           |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 2 000,00</b> |
| 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 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. 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                   |
|                               |               | <b>5,00</b>                 |        | <b>5,00</b>            |

## 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>Immobilabile</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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 1 300,00</b> |
| 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 [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                   |
|                               |               | <b>5,00</b>                 |        | <b>5,00</b>            |

## 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          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:  | <b>€ 1 300,00</b> |
| 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

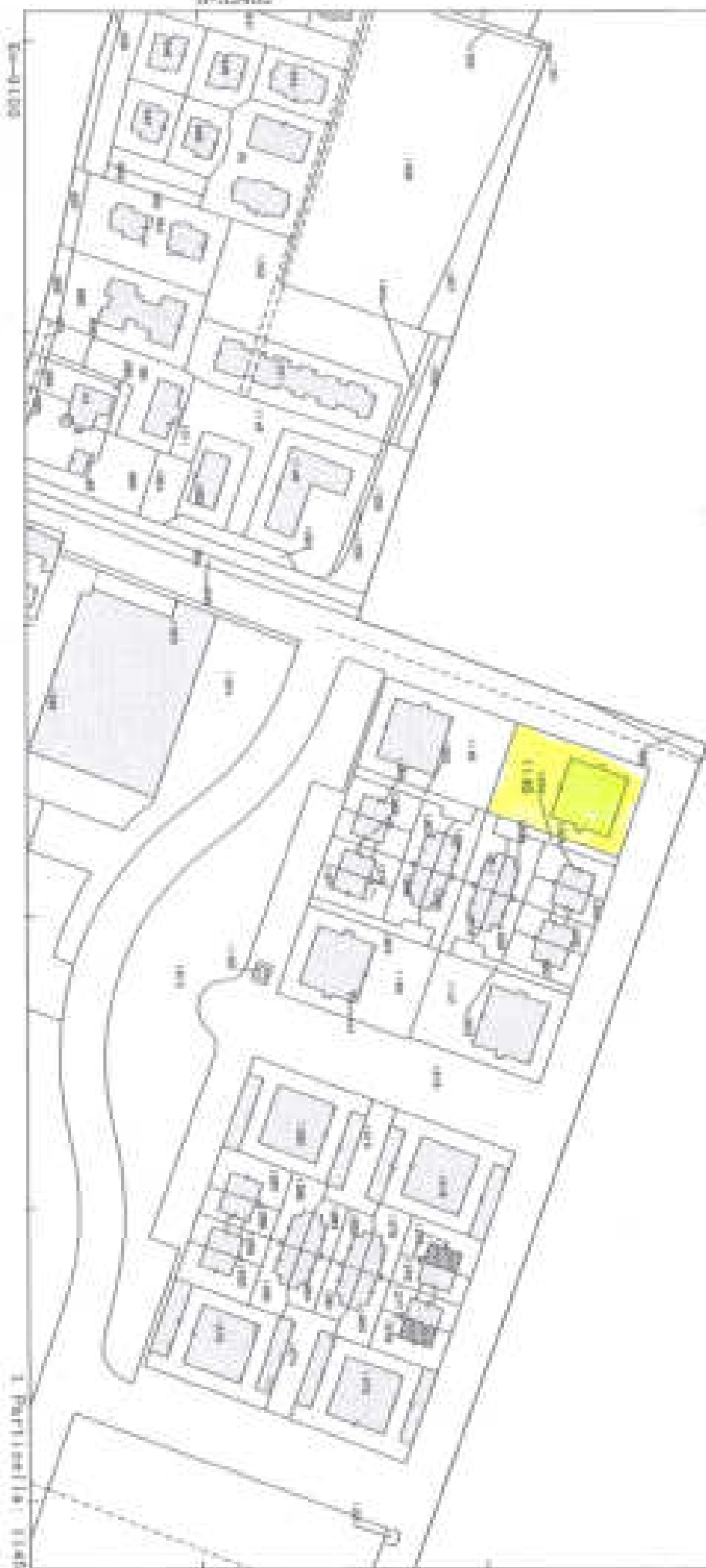
L'Esperto alla stima  
**geometra Michele Cervellati**

# ALLEGATO

## LOTTO 005-01

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



10010-00

1 Particella: 1160



MOD. EP/2 - 02

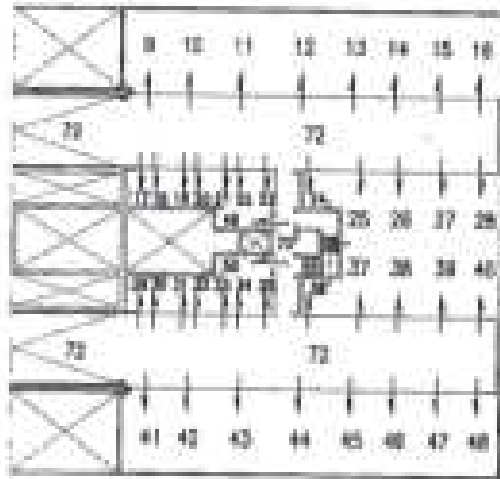
**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO**

Fog. n. 02 di 07

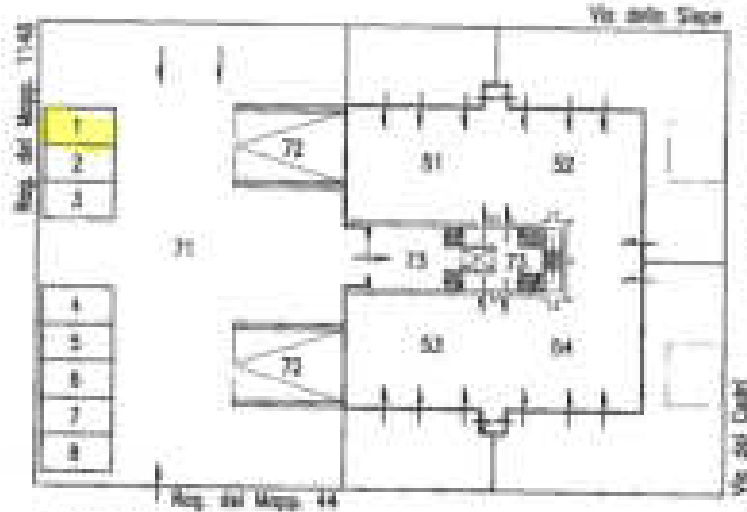
|                          |                      |                       |                                    |                    |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. del<br><b>120151</b> | del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



**PIANTA PIANO SEMINTERATO**



**PIANTA PIANO RALZATO/TERRA**

Riservato all'Ufficio tecnico Erariale

Protocollo: *[Signature]*

Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot. ....

Annullato e sostituito dal Mod. EP/2 prot. ....

IL TECNICO  
**27 LUG 1999**

Site



*[Signature]*

Ufficio planimetria TE 001

Comune di FERRARA (0449) - c. Foglio: 137 - Partenza: 1145 - Elaborato planimetrico - Situazione al 09/06/2021 - Ufficio del Territorio

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica





MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

# CATASTO EDILIZIO URBANO - RD. 18 - 1930. n. 683

Particella di Via in Comune di **FERRARA**

ex **VIA DELLA SEPE**

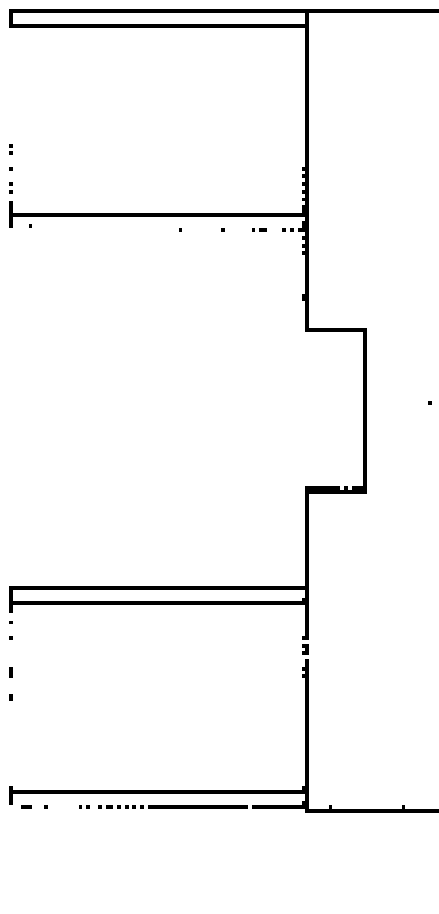
**PIANO TERZO, PIANIZZO**

Via della Sepe

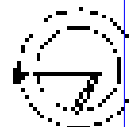
**CANT. CIVILE**  
Pia. del stop.  
1145 Sub. 2

**PIEDE 4/10**

**Pia. del stop**  
1145 Sub. 2

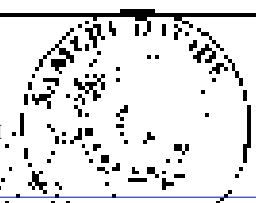


**ORIENTAMENTO**



Ultima planimetria in atti

**GEOM. SAMBR. DAVIDE**



mapa 01  
Catasto di Fabbriati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subaltemo 1 >  
VIA DELLA SEPE n. 19 Piano T

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

### Classamento:

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

### Intestati catastali

1. **SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### Dati identificativi

dal **28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**  
VIA DELLA SIEPE Piano T  
Partita: **1040948**  
Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**  
VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022379 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4423.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1040948**  
Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 46,48**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **1**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 1

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 19



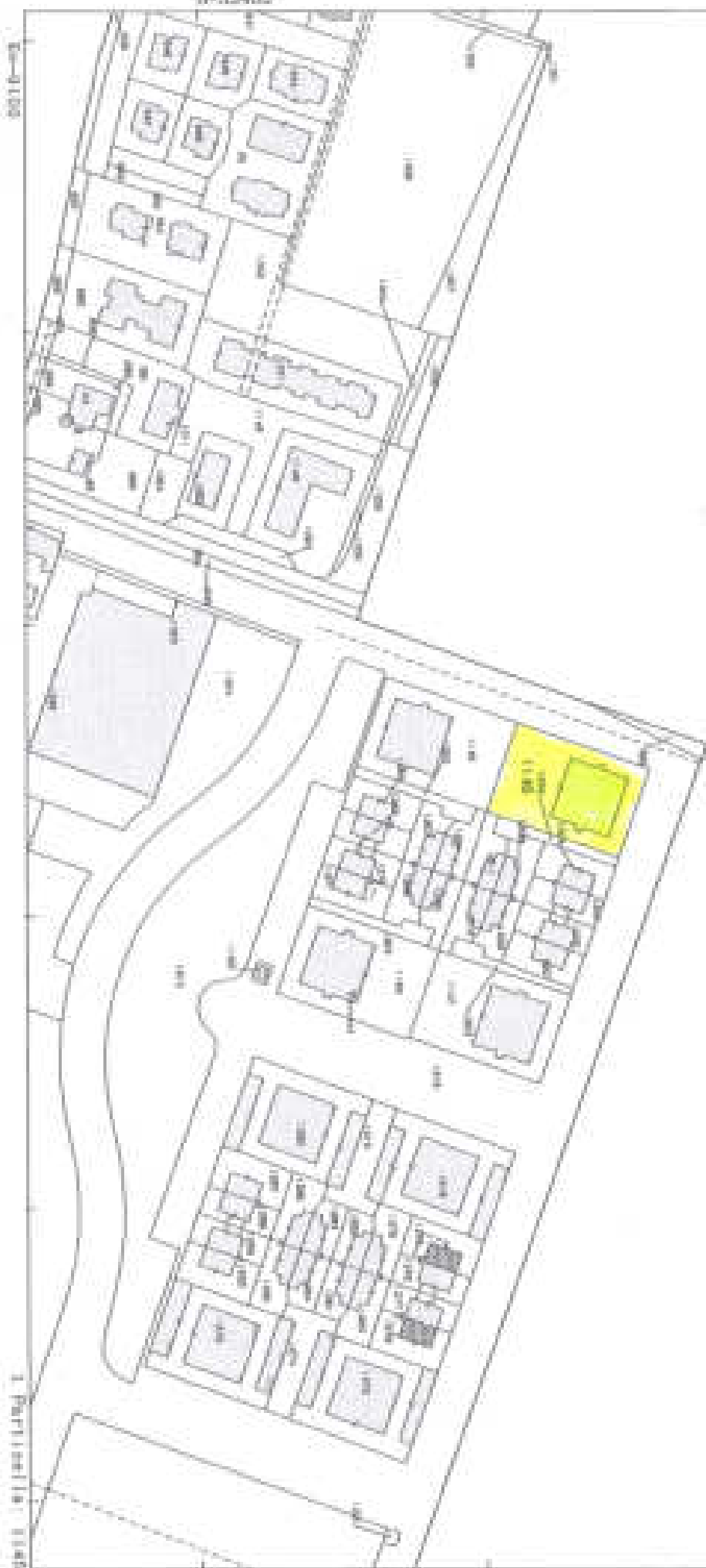
Via Siepe 19

# ALLEGATO

## LOTTO 005-02

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



2018-04

1 Particella: 1160





MOD. EP/2 - 001

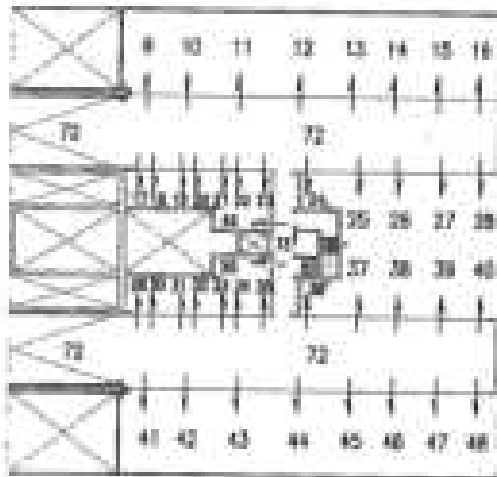
**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 02 di 07

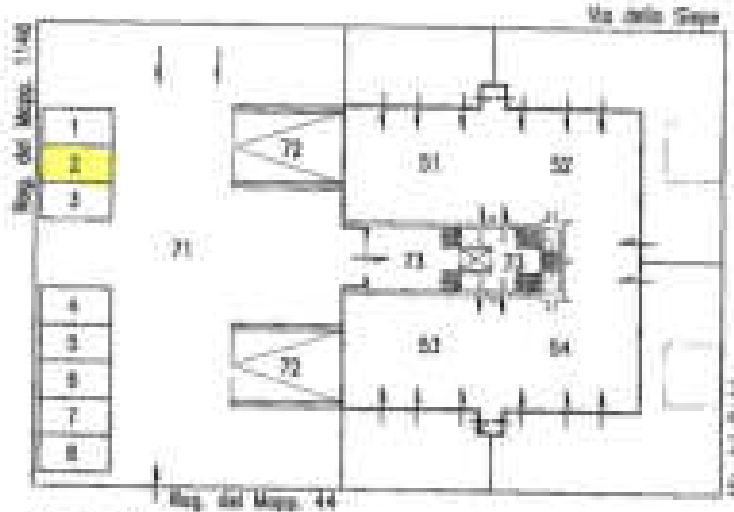
|                          |                      |                       |                                    |                    |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. del<br><b>130151</b> | del<br><b>1998</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

SCALA 1:500



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



**PIANTA PIANO RALZATO/TERZA**

Riservata all'Ufficio Tecnico Erariale .....  
 Protocollo ..... *[Signature]* .....  
 Sostituire il precedente Mod. EP/2 prot. ....  
 Annullato o sostituito dal Mod. EP/2 prot. ....

IL TECNICO  
**27 LUG 1999**



*[Signature]*  
GEOM. DANDE SAGGI

Ufficio planimetria di 011

Comune di Ferrara - Situazione al 09/06/2021 - Comune di Ferrara (DS-49) - c. Foglio: 137 - Particella: 1145 - Elaborato planimetrico

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

51. 48. 21

274. 2011-11-11  
11-  
500



REPUBBLICA ITALIANA  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO DI STATO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (D.M. 10-4-1986, n. 630)

Planimetria in atti in Comune di **FERRARA** - VIA DELLA SIEPE

**PIANO TERRAZZATO**

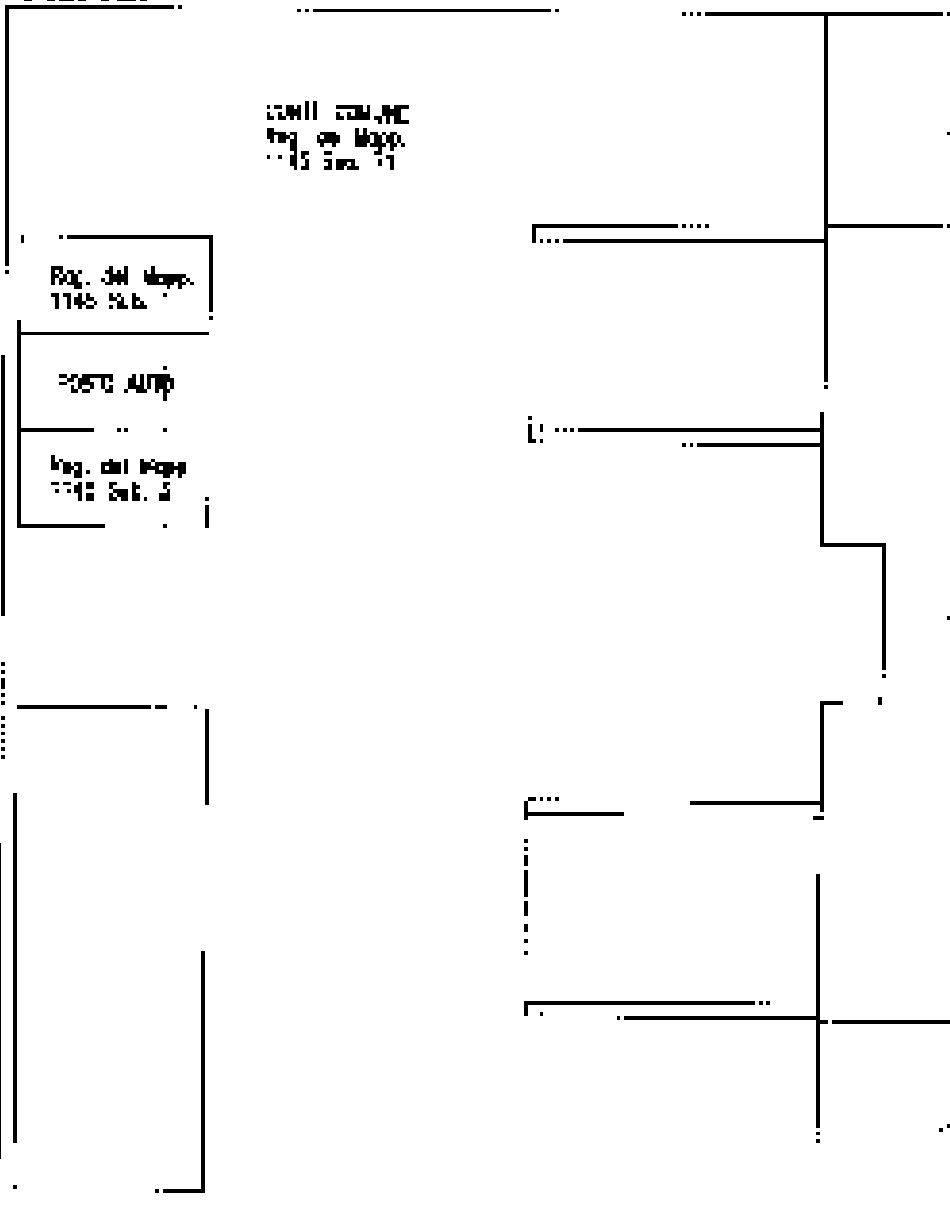
Via della Siepe

COMUNE COMUNE  
Reg. del Mapp.  
1145 Sub. 11

Reg. del Mapp.  
1145 Sub. 11

POSTO AUTO

Reg. del Mapp.  
1145 Sub. 11



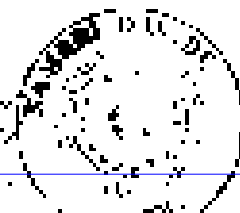
CHIAVI IN MANO



Denominazione di Via: **VIA DELLA SIEPE**  
Dati di acquisizione: **1145 - Sub. 11**  
Ultima planimetria in atti

GEOM. SANBRI DAVIDE

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione  
27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subalterno 2 >  
VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022380 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4424.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **2**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 2

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 19





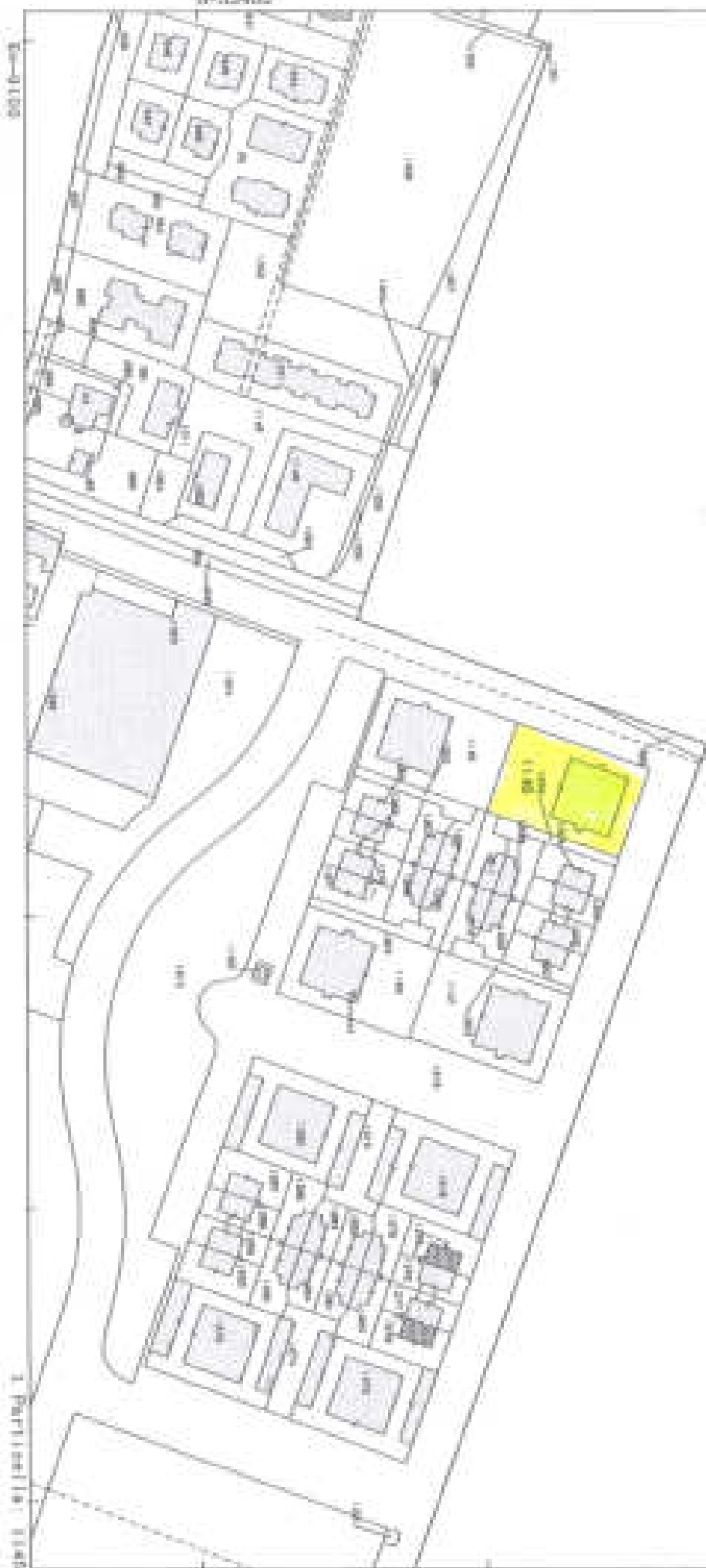
Via Siepe 19

# ALLEGATO

## LOTTO 005-03

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



0010-00

1 Particella: 1160



MOD. EP/2 - 02a

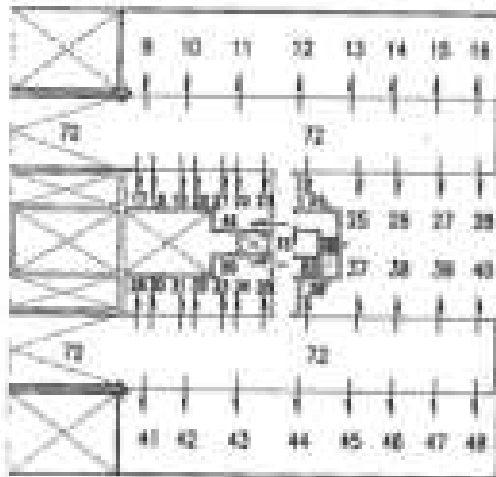
**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO**

Fogn. 02 di 07

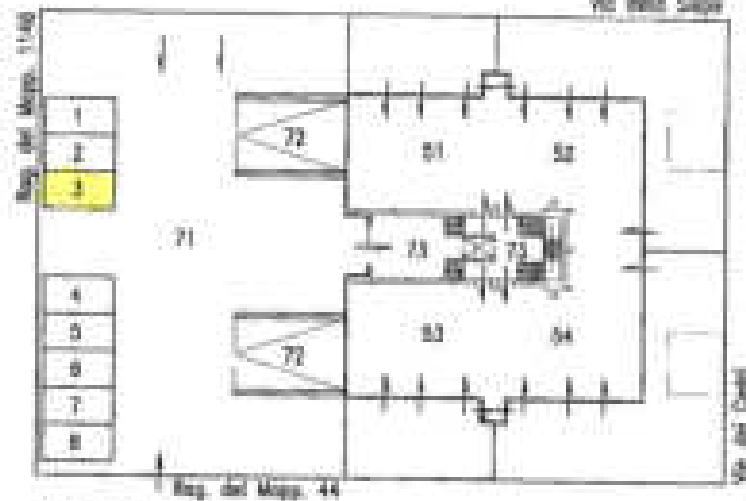
|                          |                      |                       |   |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. dal<br><b>120151</b> del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



**PIANTA PIANO RIALZATO/TERRA**



Ritornata all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo: *27/07/99*

Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot. ....

Annullo o sostituito dal Mod. EP/2 prot. ....

IL TECNICO  
**27 LUG 1999**



Libera planimetria in 301

Comune di FERRARA (0544) - n. Foglio: 137 - Particella: 1145 - Elaborato planimetrico

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



REPUBBLICA ITALIANA  
DIREZIONE GENERALE DEL CADASTRO

# CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di FERRARA - Via VIA DELLA SIEPE

PIANO TERRA, RALZATO

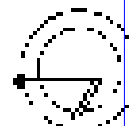
VIA DELLA SIEPE

UCR1 COMUNE  
Fog. nel mappa.  
1145 Sub. 1

Fog. nel mappa  
1145 Sub. 2

POSTE ALCO

ORIENTAMENTO



GEOM. SANGRI DAVIDE

Ultima planimetria in atti

Catasto Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subalterno 3 >  
Via DELLA SIEPE n. 19 Piano T

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)



## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**  
VIA DELLA SIEPE Piano T  
Partita: **1040948**  
Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**  
VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022381 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4425.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1040948**  
Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 46,48**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **3**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 3

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 19



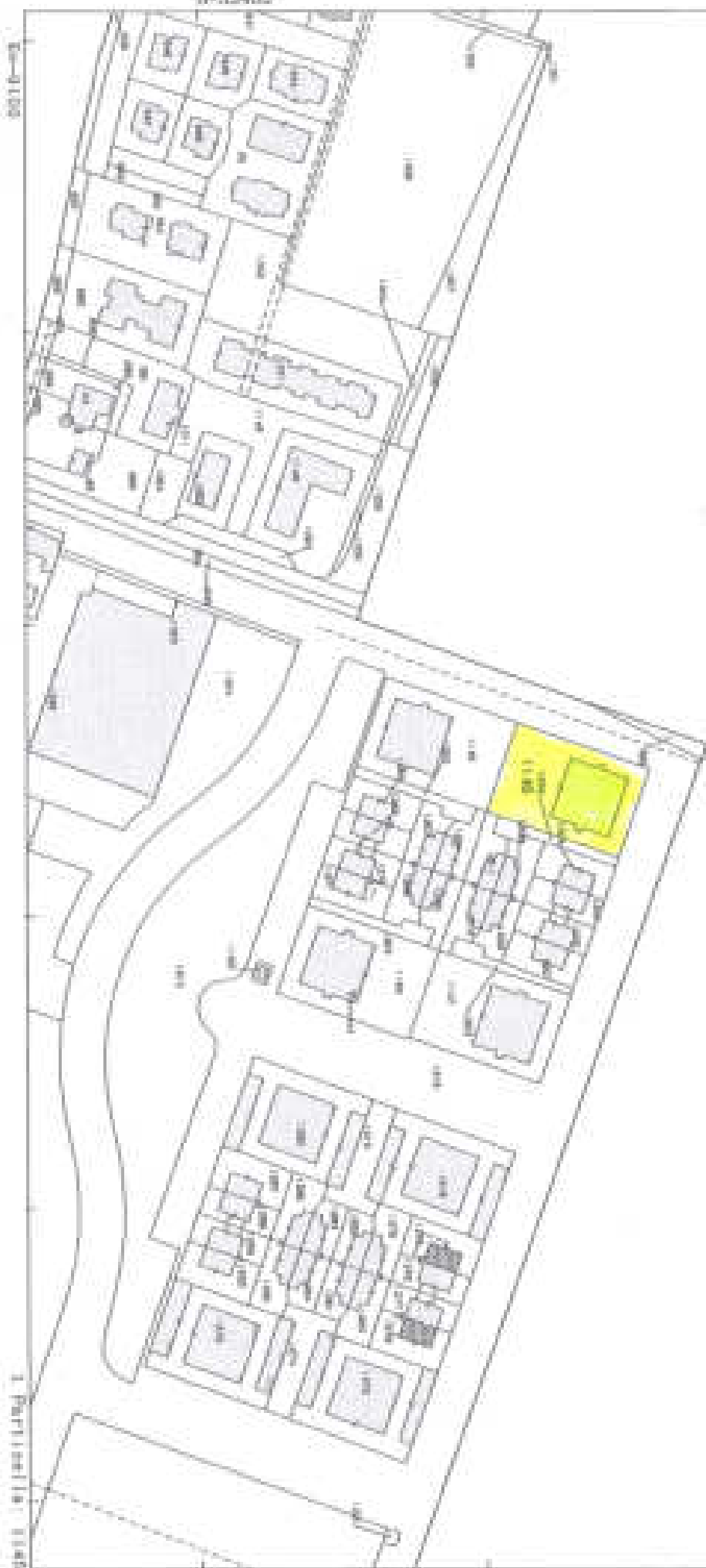
Via Siepe 19

# ALLEGATO

## LOTTO 005-04

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



0010-00

1 Particella: 1160



MOD. EP/3 - 02

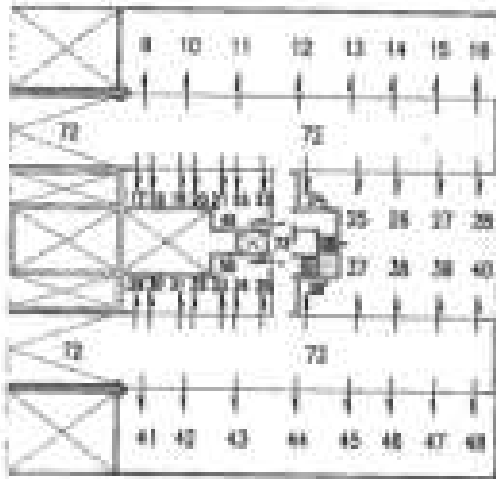
**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 02 di 07

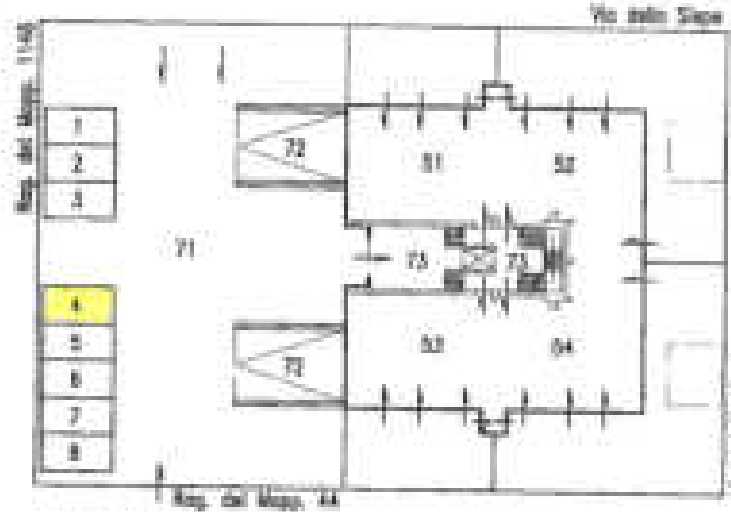
|                          |                      |                       |                                    |                    |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. del<br><b>120151</b> | del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

SCALA 1:500



**PIANTA PIANO SEMINTERATO**



**PIANTA PIANO RIALZATO/TERRA**

Riservata all'Ufficio Tecnico Erariale  
 Protocollo: *[Handwritten Signature]*  
 Sostituisce il precedente Mod. EP/3 prot. ....  
 Annullato o sostituito dal Mod. EP/3 prot. ....

IL TECNICO  
**27 LUG 1999**



Ufficio pianimetria di via

Comune di FERRARA (0444) - c. Foglio: 137 - Partenza: 1145 - Elaborato planimetrico - Strutturato al 09/06/2021 - Ufficio del Territorio

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |



Direzione Provinciale di Ferrara  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: FERRARA  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

100000



MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL REGISTRO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO**

VOC. DI C.T.

1145  
500

Planimetria di u. n. Comune di **FERRARA**

VIA ... **VIA DELLA SIEPE** ...

**PIANO TERRA/ALZATO**

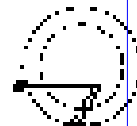
Via della Siepe

**CORTE COMUNE**  
Reg. del Map. n. 1145 Sub. T

**POSTO AUTO**

Reg. del Map. n. 1145 Sub. T

**ORIENTAMENTO**



**SCALA**

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subalterno 4 >  
VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO E DEL REGISTRO

Ultima planimetria in atti

COMUNE DI FERRARA

**UFFICIO FABBRICATI**

**SEGRETERIA**

1145

27 LUG 1999

REDAZIONE

*[Handwritten signature]*

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022382 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4426.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **4**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 4

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



Via Siepe 19



Via Siepe 19

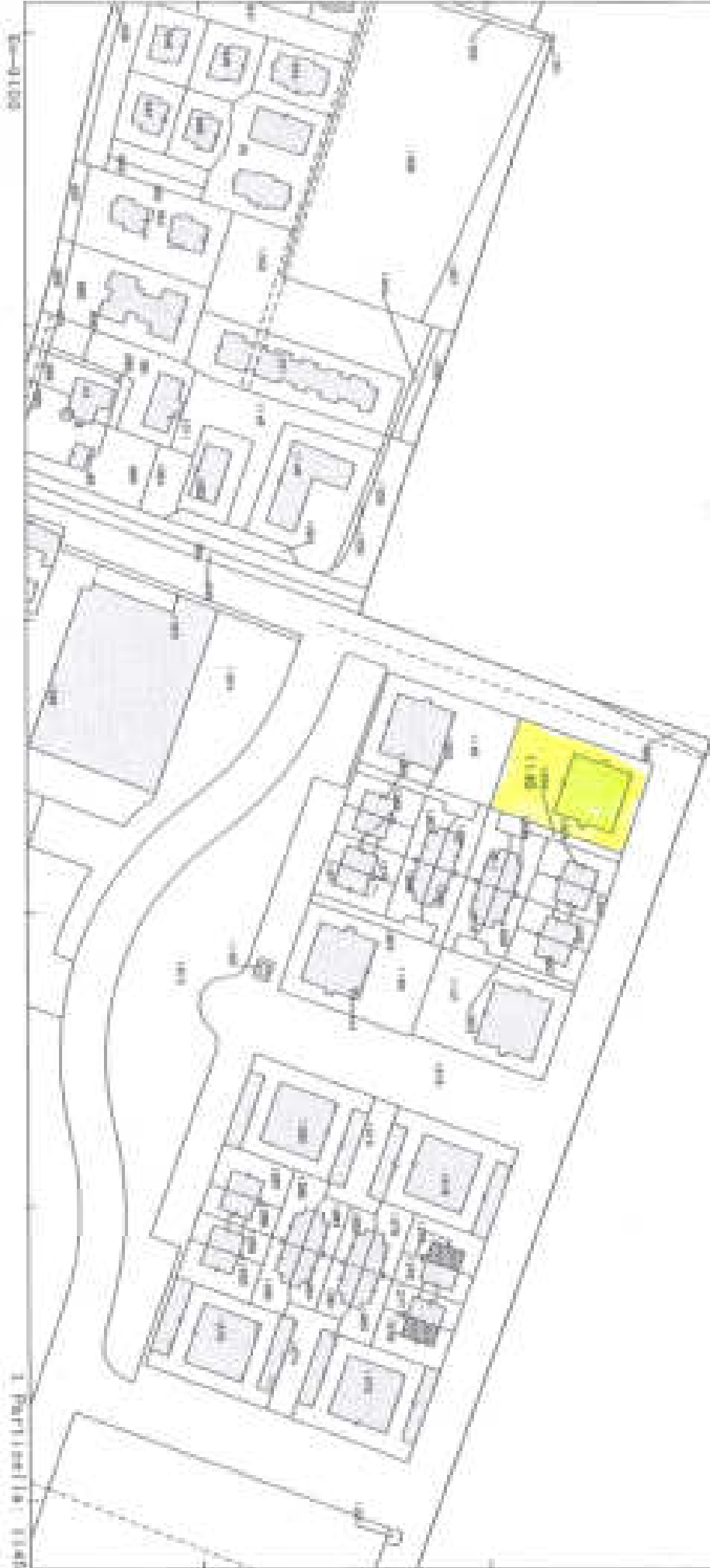
# ALLEGATO

## LOTTO 005-05

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.



N-15400



0010-00

1 Particella: 1160



MOD. EP/3 - CDL

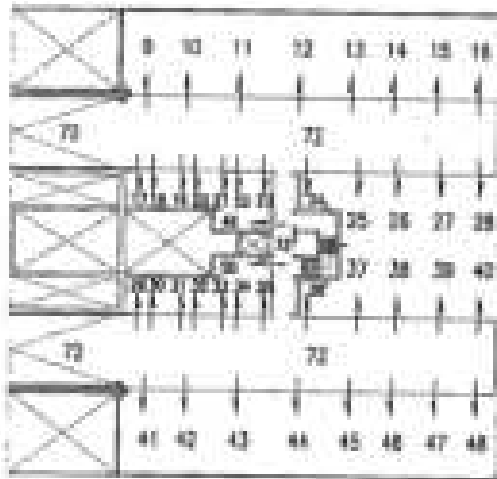
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
 Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Page n. 02 di 07

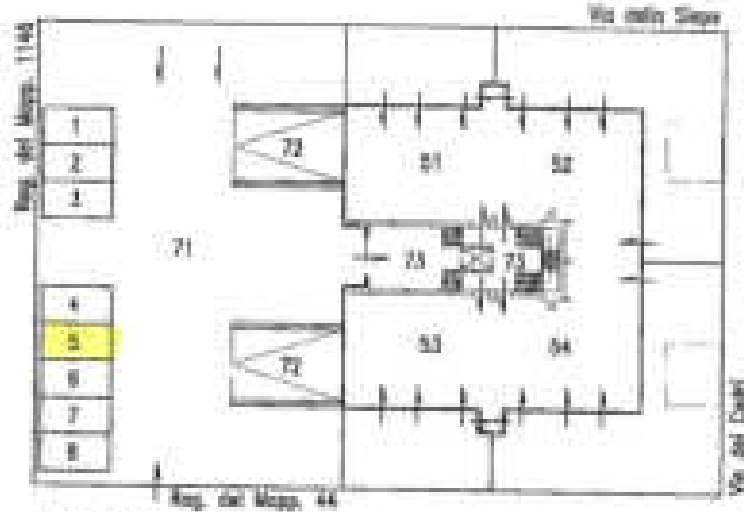
|                          |                      |                       |                                    |             |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. del<br><b>120151</b> | <b>1998</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Scala 1:500



**Pianta Piano SEMINTERRATO**



**Pianta Piano RALZATO/TERRA**

Reservata all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo: *[Signature]*

Sostituisce il precedente Mod. EP/3 prot. ....

Annulato o sostituito dal Mod. EP/3 prot. ....

IL TECNICO

**27 LUG 1999**

data

*[Signature]*  
 DOTT. DAVIDE SAGGI



Comune di Ferrara (0548) - c. Foglio 137 - Particella 1145 - Elaborato planimetrico - Situazione al 09/06/2021 -

Ultima parametrata in atti

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

15/04/2021



MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 3-4-1969) - 662

114  
500

Particella di n. ... Comune di ...**FERRARA**

VIA DELLA SIEPE

Città ...

**PIANO TERRAZZATO**

Via della Siepe

CORTE COMUNE  
Via de' Mapp.  
1145 Sub. I

Reg. del Mapp.  
1145 Sub. I

POSTO AUTO

Reg. del Mapp.  
1145 Sub. II

ORIENTAMENTO



Scala di ...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subaltemo 5>  
Via DELLA SIEPE n. 19 Piano T

Ultima planimetria in atti

...

...  
**GEOM. SANDRO DANDE**

...

...

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022383 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4427.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **5**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 5

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*





Via Siepe 19



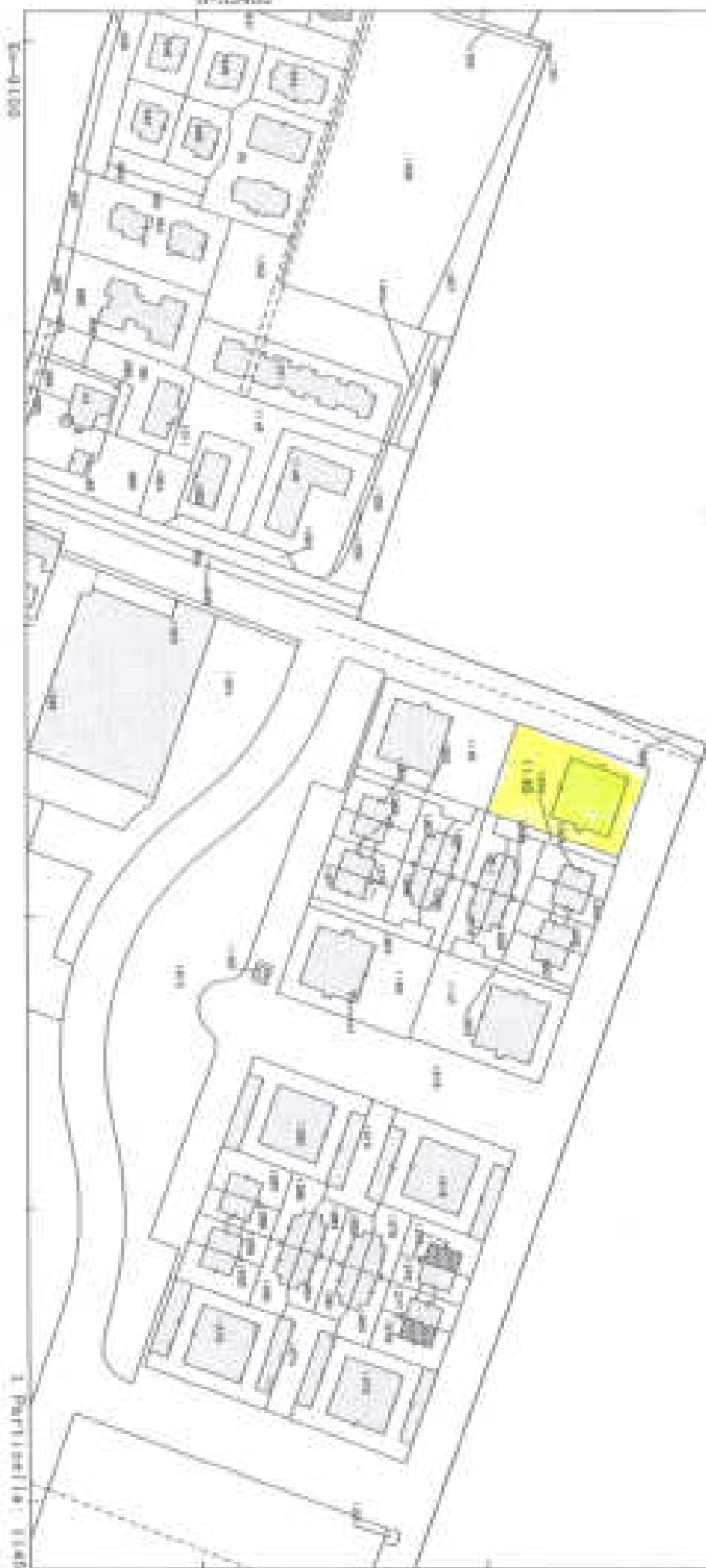
Via Siepe 19

# ALLEGATO

## LOTTO 005-06

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



10010-0100

1 Particella: 1100



MOD. EP/2 - CCL

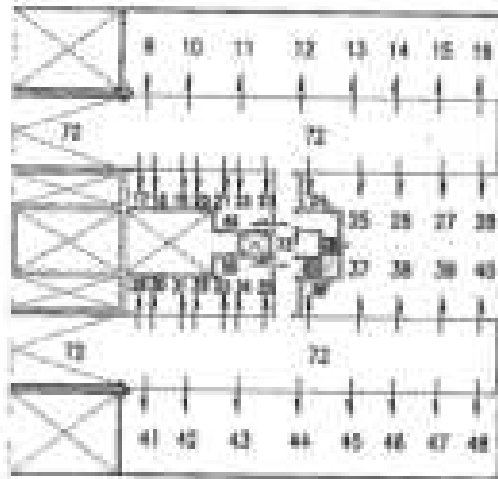
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
 Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
 ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. 02 di 07

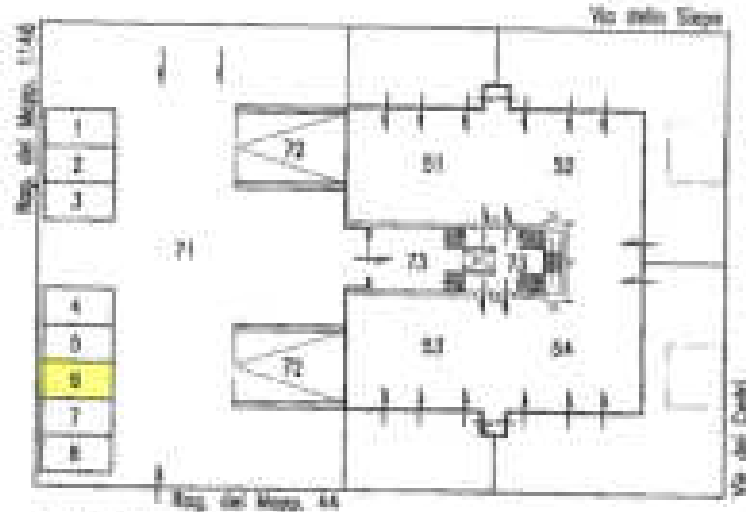
|                          |                      |                       |                                    |                    |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. del<br><b>130151</b> | del<br><b>1988</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



Pianta Piano  
SEMINTERRATO



Pianta Piano  
REALZATO/TERRA



Manovata dall'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo: *[Handwritten Signature]*

Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot. ....

Annullato o sostituito dal Mod. EP/2 prot. ....

IL TECNICO

27 LUG 1999

Titolo

GEOM. DAVIDE SERRI



Cassina del Galliciano - Situazione al 06/06/2021 - Comune di FERRARA (DS-08) - c. Foglio 137 - Particella 1145 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

27. 12/21

MOD. EM. 10/01



MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO EDILIZIO URBANO

CATASTO EDILIZIO URBANO - U.I. 1145 - SUB. 1



PIANO TERRAZZO in Comune di FERRARA ... .. via ... DELLA SIEPE ... ..

PIANO TERRAZZO/RALZATO

Via della Siepe

CORTE COLUMI  
Reg. del Map.  
1145 Sub. 1

Reg. del Map.  
1145 Sub. 3

COSTO AUTO

Reg. del Map.  
1145 Sub. 7

GRUPPAMENTO



SCALA DI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subalterno 6>  
Via DELLA SIEPE n. 19 Piano T

Ultima planimetria in atti

LEON. FALCETTI DANDE

REDAZIONE



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022384 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4428.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **6**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 6

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 19



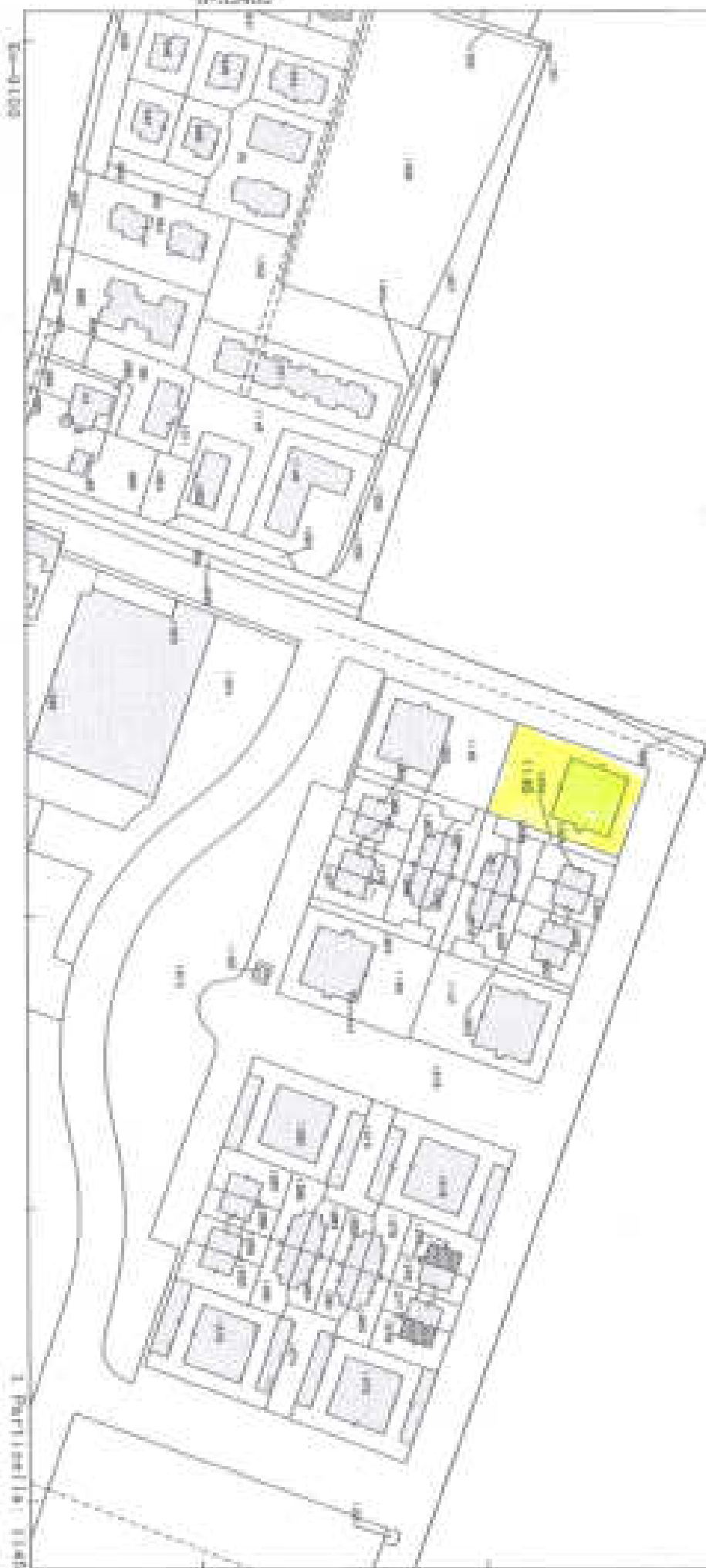
Via Siepe 19

# ALLEGATO

## LOTTO 005-07

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



10010-00

1 Particella: 1160





Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL SUSSISTEMAZIONE

# CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di FERRARA - VIA DELLA SIEPE

PIANO TERRA, RALZATO

Via della Siepe

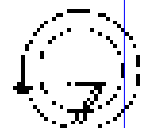
Reg. del Mappe  
1145 Sub. 71

Reg. del Mappe  
1145 Sub. 6

POSIZ Auto

Reg. del Mappe  
1145 Sub. 3

ORIENTAMENTO



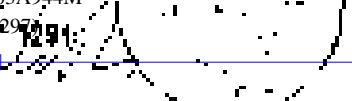
SCALA 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subalterno 7>  
VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

Ultima planimetria in atti

Completata nel

SEGN. SAMERI DANIELE



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022385 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4429.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **7**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 7

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 19



Via Siepe 19

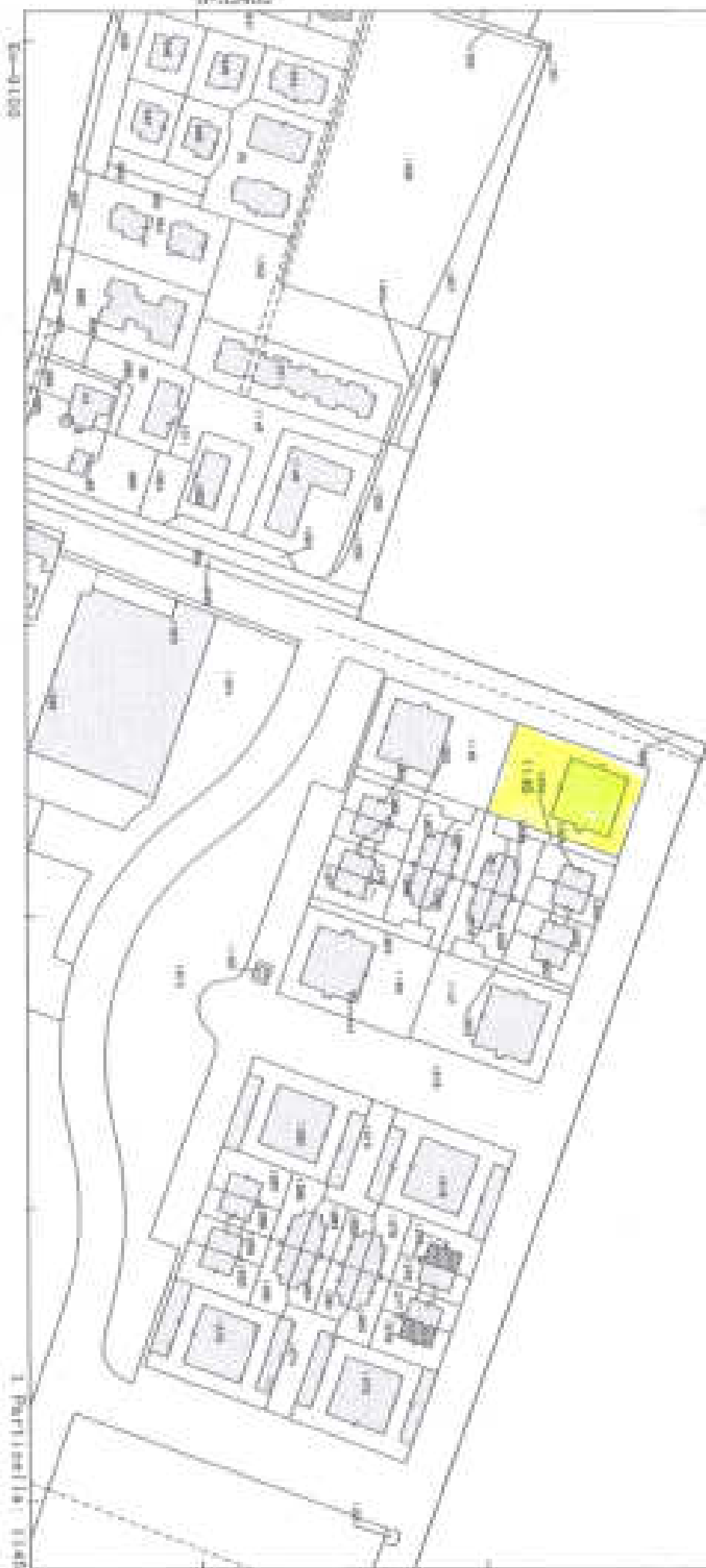


# ALLEGATO

## LOTTO 005-08

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.

N-15400



10010-0100

1 Particella: 1100



MOD. EP/2 - CD3

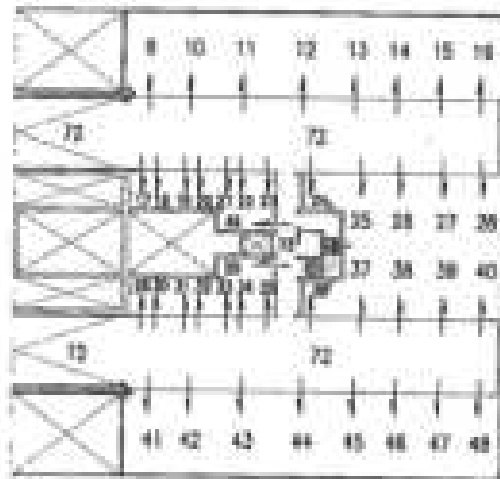
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
 Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Fagn. 02 di 07

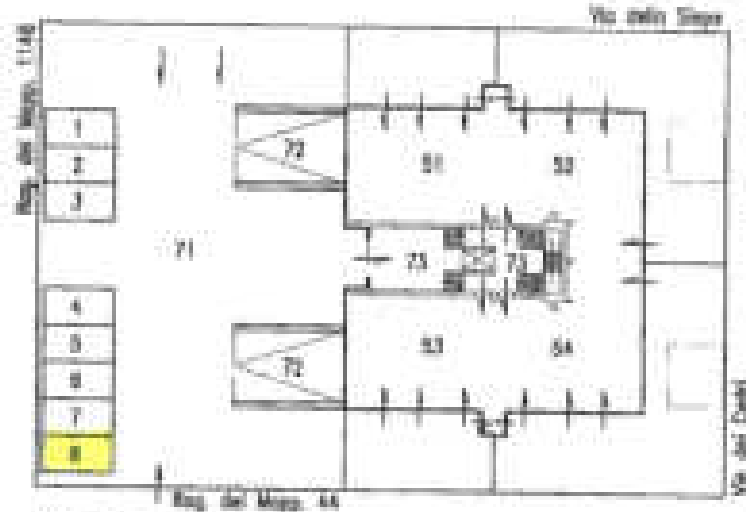
|                          |                      |                       |                                    |                    |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1145</b> | Tipo mappa n. del<br><b>120151</b> | del<br><b>1988</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



**Pianta Piano SEMINTERRATO**



**Pianta Piano REALZATO/TERRA**

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo: *Erariale*

Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot. ....

Annullo o sostituito dal Mod. EP/2 prot. ....

IL TECNICO

**27 LUG 1999**

del

**GEOM. DANIELE SABBIONI**



Struttura al 09/06/2021 - Comune di FERRARA (09-08) - s. Foglio: LIT - Particella: 1145 - Elaborato planimetrico

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1145       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 22      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 52      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 53      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 54      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale                     | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|----------------------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1145       |      |                                  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                      |      |
| 62      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 63      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 64      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 65      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 66      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 67      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 68      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 69      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 70      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |      |
| 71      |                       |         |             | 00         | 000  | Immobile soppresso               |      |
| 72      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T        |            |      | Partita speciale A               |      |
| 73      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | S1-T1-2 3-4 |            |      | Partita speciale A               |      |
| 74      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |
| 75      | VIA DELLA SIEPE       | 19      | T           |            |      | Partita speciale A               |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

1999



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO

CATASTO EDILIZIO URBANO

1145

Foglio 1145 - Comune di FERRARA - Via della Siepe

PIANO TERRAZZATO

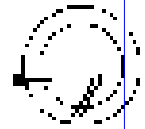
Via della Siepe

CORTE COMUNE  
Reg. del Mapp.  
1145 Tab. 11

Reg. del Mapp.  
1145 Tab. 7

CORTE COMUNE

DIREZIONE



SCALA 1:100

STRUMENTI DI M.C.

Strumenti di M.C.

Ultima planimetria in atti

Completata da

Geom. SANDRO DANIELI

mapa 01  
Catastro di Fabbriati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1145 - Subalterno 8 >  
VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

VIA DELLA SIEPE n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022386 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4430.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119718 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8307.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1145** Subalterno **8**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02644



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1145 Sub. 8

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02644.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 19

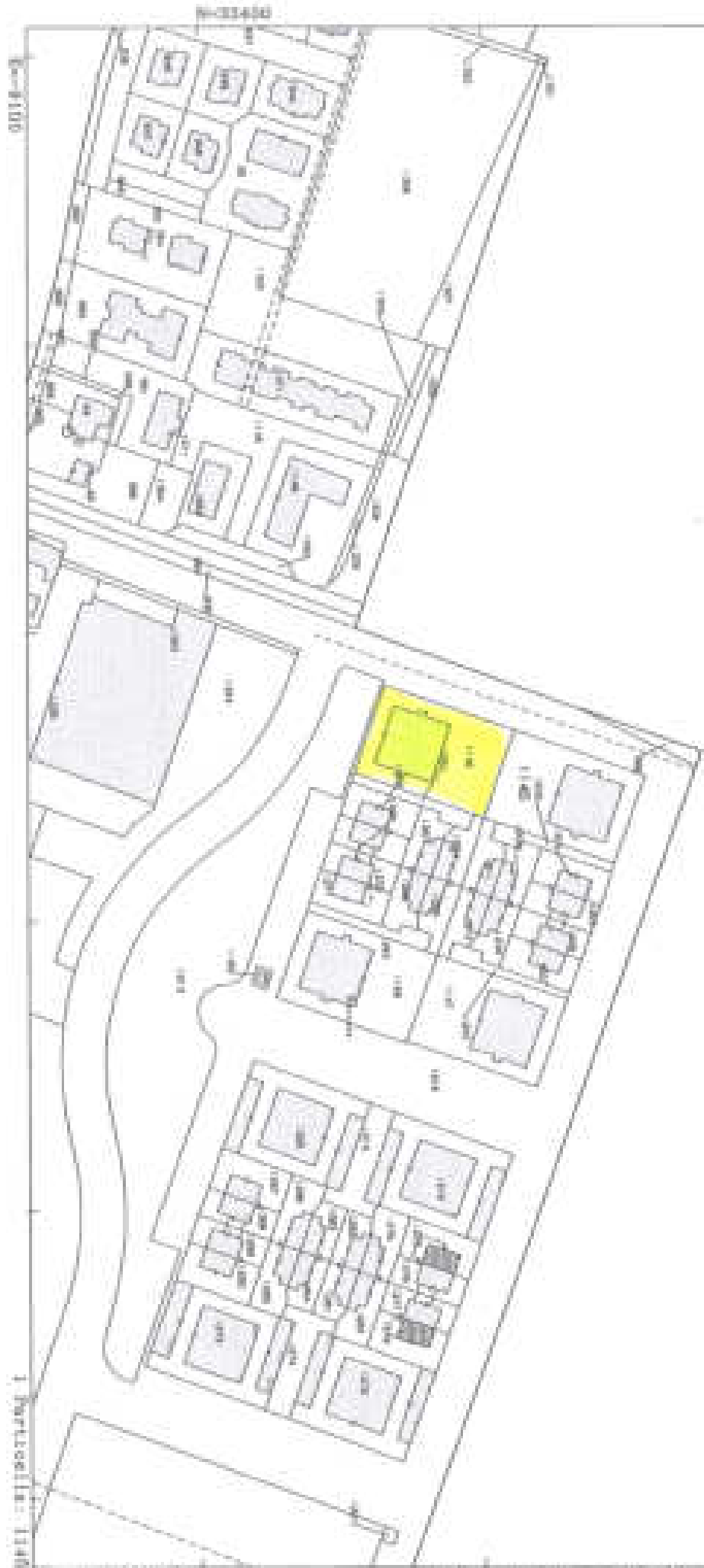


Via Siepe 19

# ALLEGATO

## LOTTO 005-09

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.





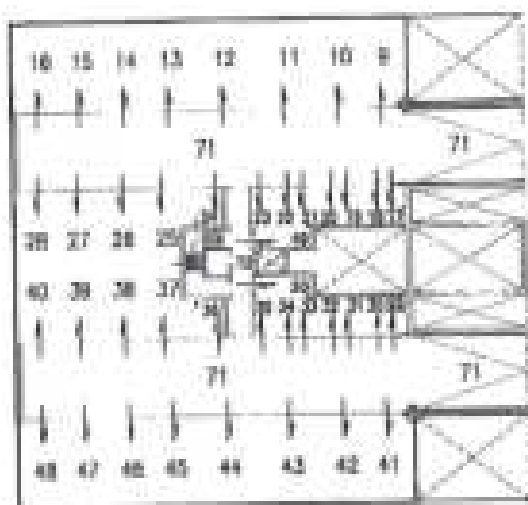
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO

Foglio 02 di 07

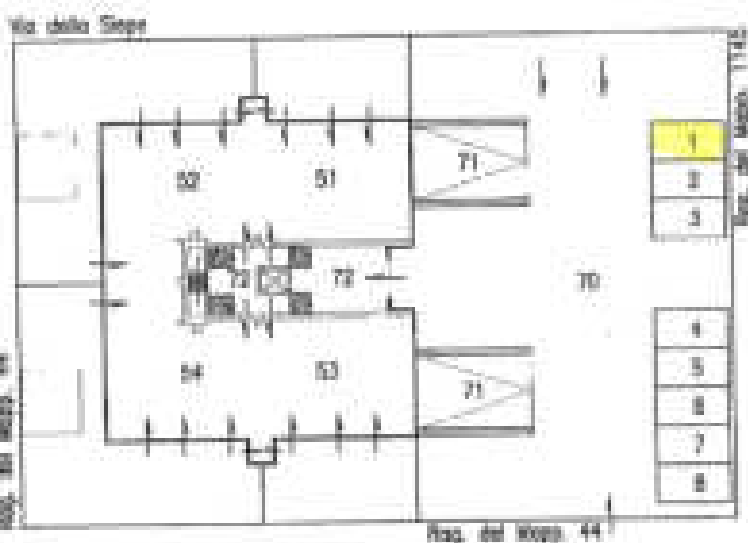
|                          |                      |                       |   |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1148</b> | Tipa mappa n. del<br><b>120151</b> del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO/TERRA



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

*22/05/00*

Legittimato

Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot.

Annulato o sostituito dal Mod. EP/3 prot.

8. TECNICO

27 LUG 1999



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale        | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1146       |      |                     |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE         |      |
| 1       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 2       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 3       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 4       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 5       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 6       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 7       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 8       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 9       | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 10      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 11      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 12      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 13      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 14      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 15      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 16      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 17      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 18      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 19      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 20      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 21      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 22      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 23      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 24      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 25      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 26      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 27      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 28      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 29      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 30      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 31      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 32      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 33      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 34      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 35      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 36      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 37      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 38      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 39      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 40      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 41      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 42      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 43      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 44      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 45      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 46      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 47      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 48      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 49      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 50      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 51      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 52      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 53      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 54      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 55      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 56      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 57      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 58      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 59      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 60      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 61      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale  | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1146       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE   |      |
| 62      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 63      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 64      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 65      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 66      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 67      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 68      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 69      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 70      |                       |         |             |            |      | SOPPRESSO   |      |
| 71      | via della siepe       | 21      | S1-T        |            |      | B. C. N. C. RAMPE E PASSAGGI AI SUB DAL 9 AL 18, DAL 21 AL 50 E SUB 75        |      |
| 72      | via della siepe       | 21      | S1-T1-2 3-4 |            |      | B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E VANI TECNICI A TUTTI I SUB |      |
| 73      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B.C.N.C, CORTE A TUTTI I SUB  |      |
| 74      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B. C. N. C. STRADA PRIVATA A TUTTI I SUB DEL MAPP. 1146 E AL MAPP. 1262       |      |
| 75      | via della siepe       | 21      | S1          |            |      | LOCALE DI DEPOSITO  |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



MINISTERO DELL'INTERNO



MINISTERO DELL'INTERNO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DELLE SUE ATTIVITÀ

CATASTO EDILIZIO URBANO

FERRARA

VIA DELLA SIEPE

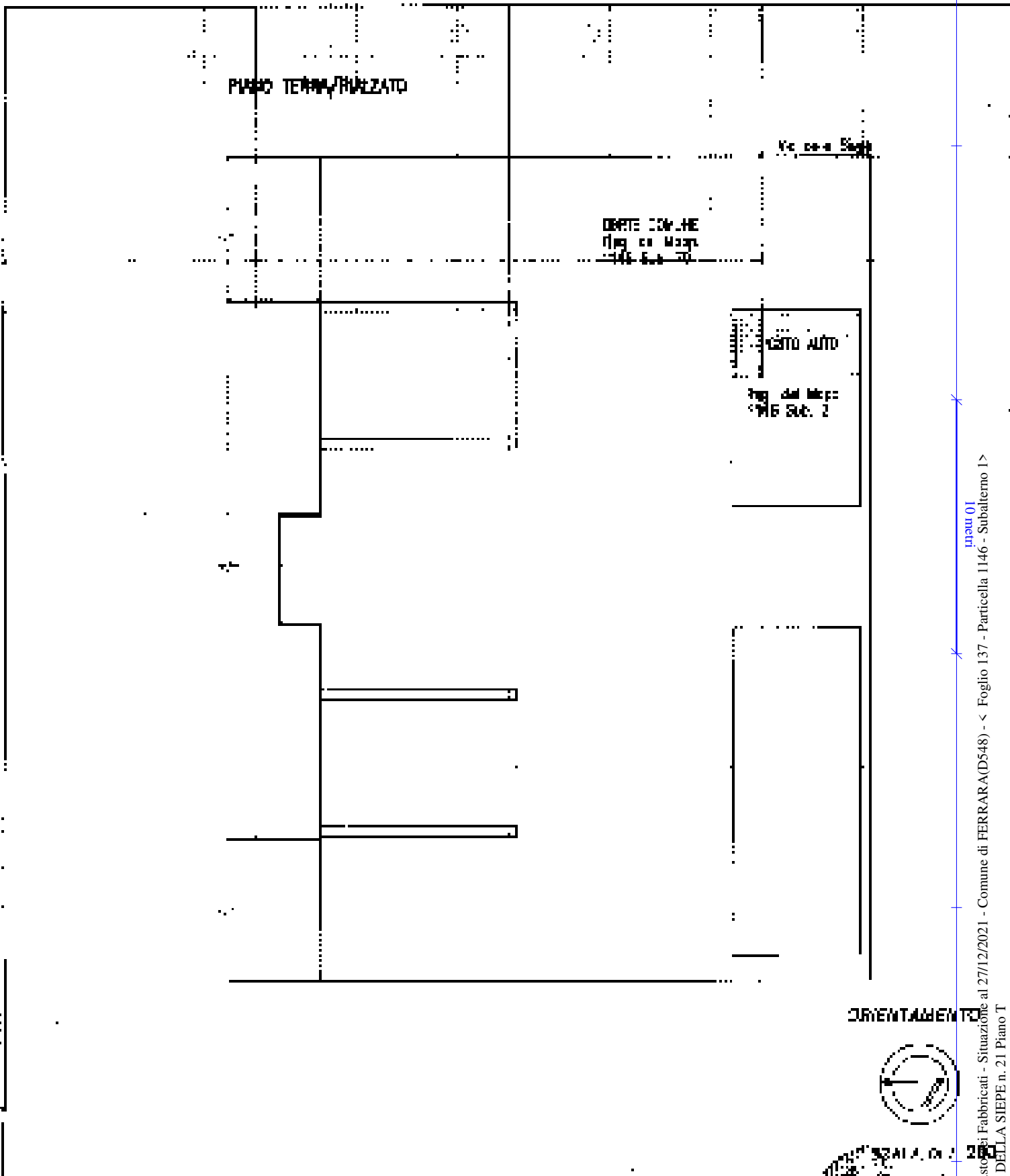
MAPPA CATASTRALE



Geometria di ...

rim ...

di ...



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

GEOM. SAMUELE DAVOLI

Catasto di Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1146 - Subaltemo 1 >  
VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**  
VIA DELLA SIEPE Piano T  
Partita: **1040948**  
Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**  
VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022499 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4480.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1040948**  
Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 46,48**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119719 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8308.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **1**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02645

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1146 Sub. 1

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 21

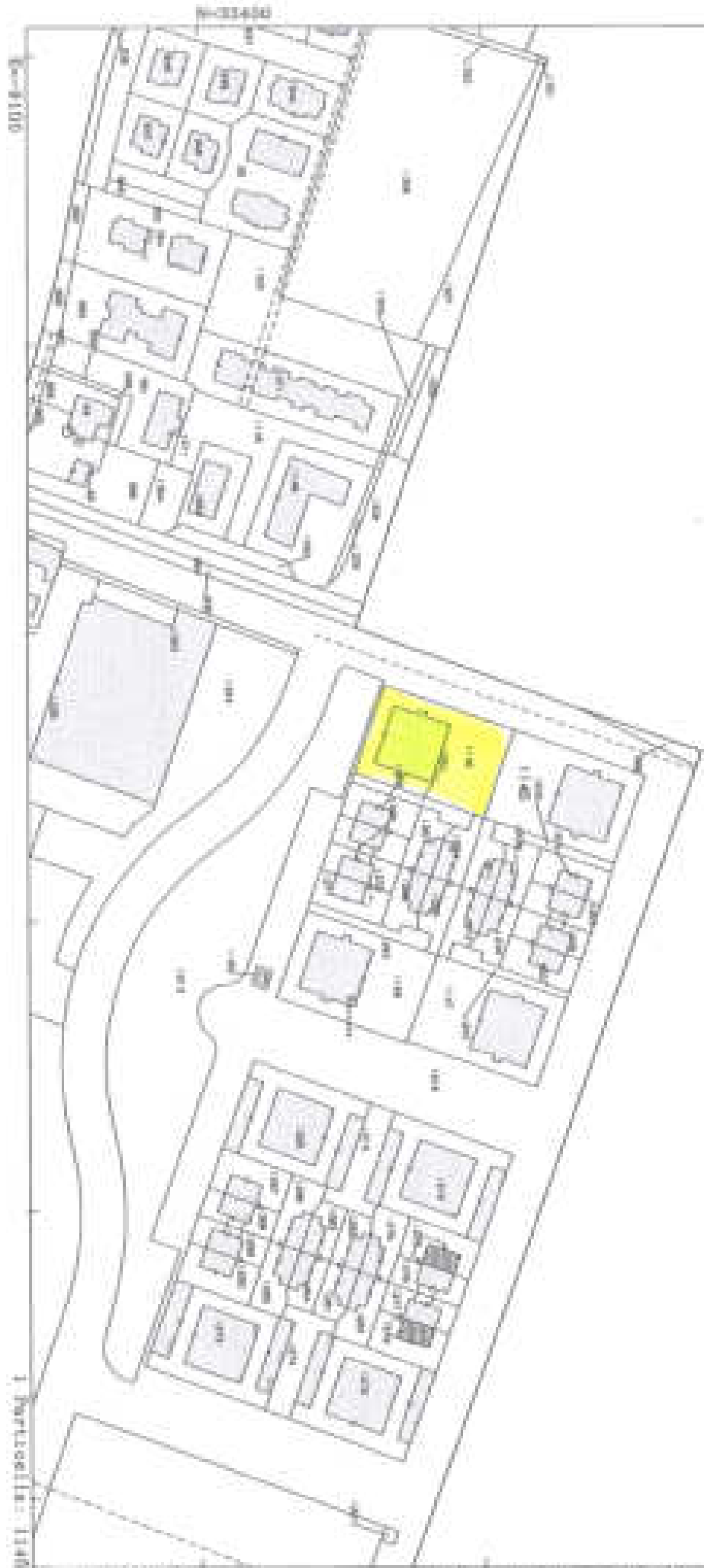


Via Siepe 21

# ALLEGATO

## LOTTO 005-10

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.





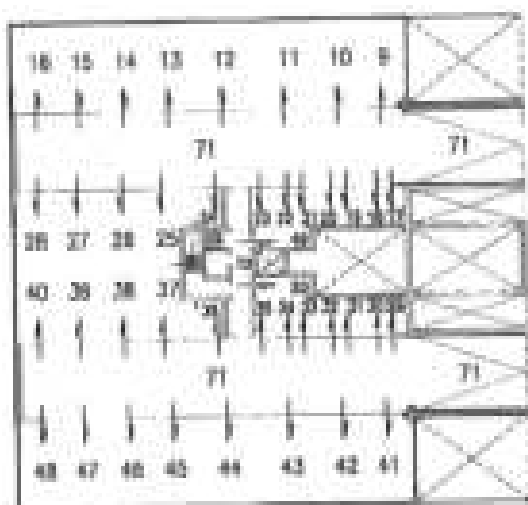


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO

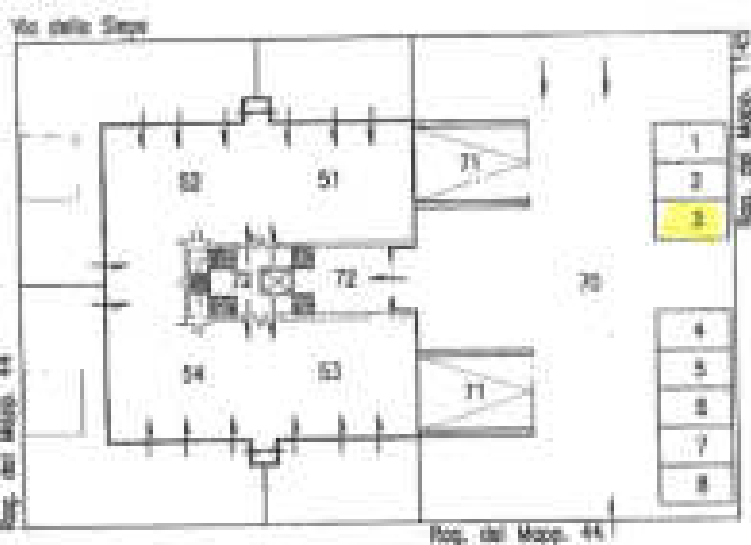
|                          |                      |                       |   |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1146</b> | Tipa mappale n. del<br><b>120151</b> del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RALZATO/TERRA

Espresso all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Scaduto il precedente Mod. EP/2 prot.

Annullato o sciolto dal Mod. EP/2 prot.

*22/05/00* Superiore

Il Tecnico

23 LUG 1999



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale        | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1146       |      |                     |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE         |      |
| 1       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 2       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 3       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 4       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 5       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 6       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 7       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 8       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 9       | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 10      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 11      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 12      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 13      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 14      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 15      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 16      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 17      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 18      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 19      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 20      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 21      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 22      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 23      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 24      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 25      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 26      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 27      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 28      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 29      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 30      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 31      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 32      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 33      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 34      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 35      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 36      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 37      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 38      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 39      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 40      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 41      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 42      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 43      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 44      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 45      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 46      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 47      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 48      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 49      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 50      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 51      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 52      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 53      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 54      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 55      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 56      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 57      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 58      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 59      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 60      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 61      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale  | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1146       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE   |      |
| 62      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 63      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 64      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 65      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 66      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 67      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 68      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 69      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 70      |                       |         |             |            |      | SOPPRESSO   |      |
| 71      | via della siepe       | 21      | S1-T        |            |      | B. C. N. C. RAMPE E PASSAGGI AI SUB DAL 9 AL 18, DAL 21 AL 50 E SUB 75        |      |
| 72      | via della siepe       | 21      | S1-T1-2 3-4 |            |      | B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E VANI TECNICI A TUTTI I SUB |      |
| 73      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B.C.N.C, CORTE A TUTTI I SUB  |      |
| 74      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B. C. N. C. STRADA PRIVATA A TUTTI I SUB DEL MAPP. 1146 E AL MAPP. 1262       |      |
| 75      | via della siepe       | 21      | S1          |            |      | LOCALE DI DEPOSITO  |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

CTA



MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO**

MUN. DI FABBRICATI

1146  
300

Municipalità di n. 1 - Comune di

**FERRARA**

via **VIA DELLA SIEPE**

Cin...

**PIANO TERRA/RALZATO**

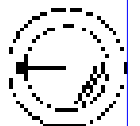
Via della Siepe

COSTI COMUNI  
Rip. del Map.  
1146 sub. 30

Rip. del Map.  
1146 sub. 30

**PURTO AUTO**

**ORIENTAMENTO**

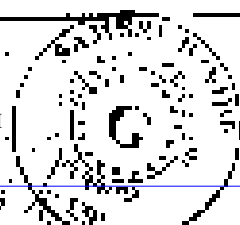


SCALA 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1146 - Subalterno 3>  
Via DELLA SIEPE n. 21 Piano T

Ultima planimetria in atti

GEOM. **SAMBRI DANIELE**



1146 300

1146 300

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022501 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4482.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119719 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8308.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **3**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02645

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1146 Sub. 3

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 21



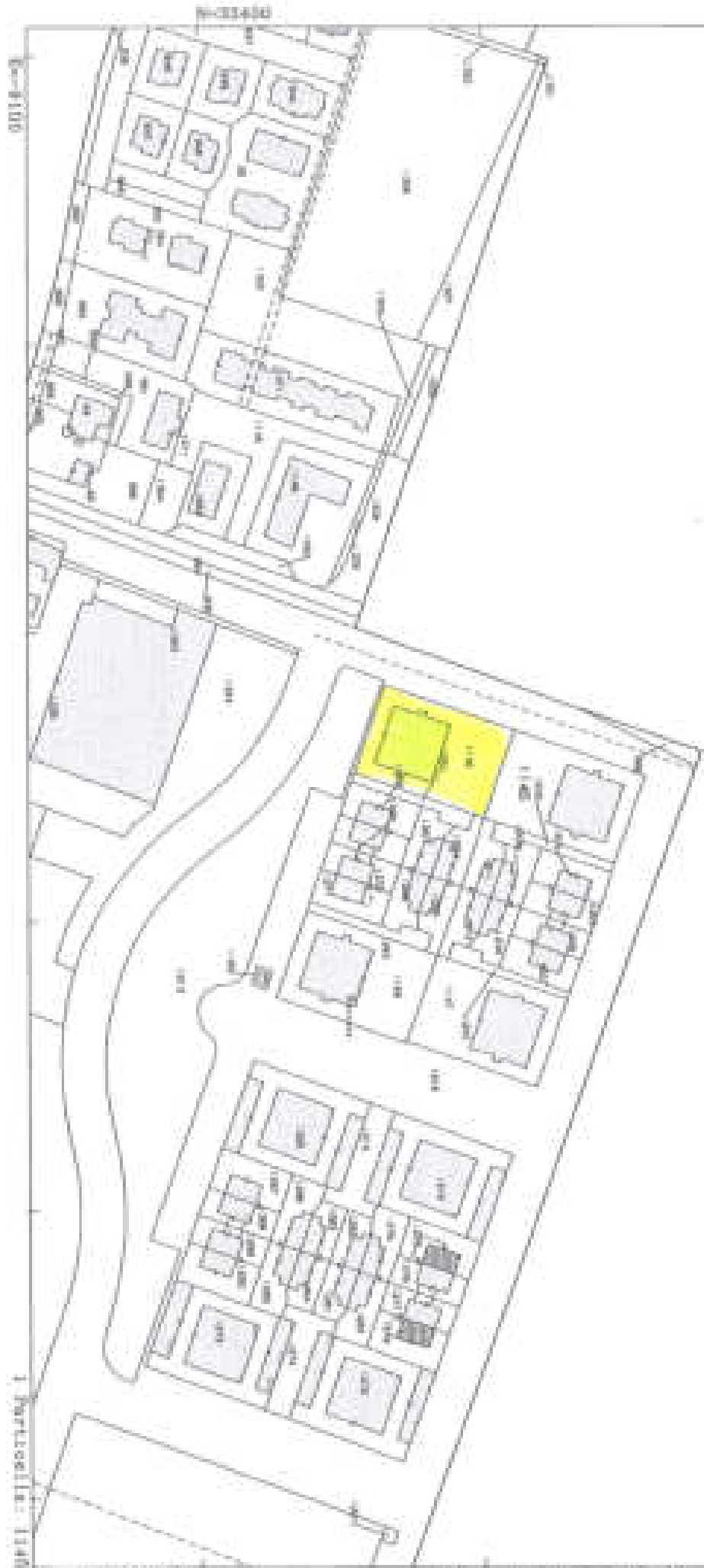


Via Siepe 21

# ALLEGATO

## LOTTO 005-11

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.



Co. 1/100

N. 11450

0011 - 011000001 - 1140



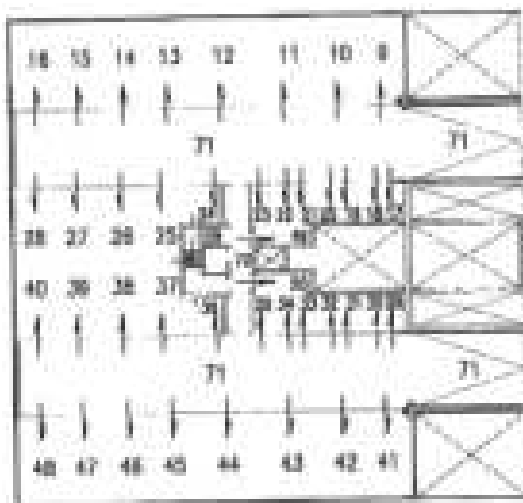
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO

Foglio 02 di 07

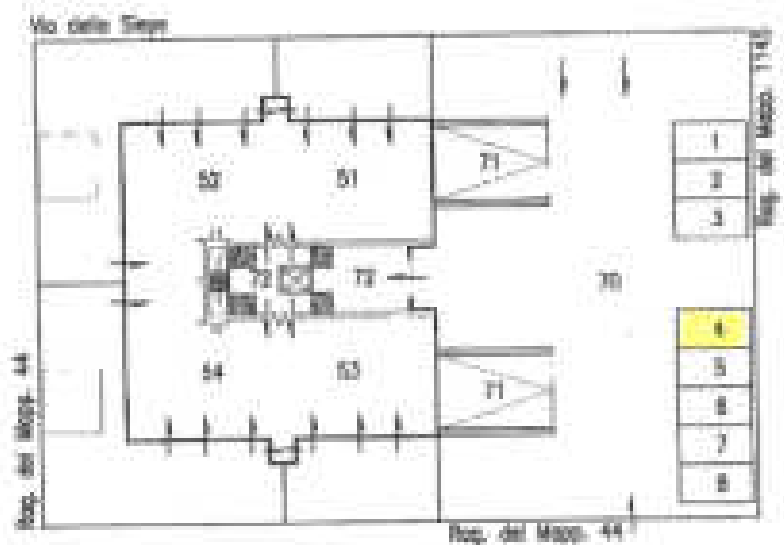
|                          |                      |                       |   |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1148</b> | Tipo mappa n. del<br><b>120151</b> del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RALZATO/TERRA



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

*P. Zucchi/le*

Superatore

Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot.

Annullo e sostituito dal Mod. EP/2 prot.

IL TITOLARE

23.11.1999



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale        | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1146       |      |                     |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE         |      |
| 1       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 2       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 3       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 4       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 5       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 6       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 7       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 8       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 9       | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 10      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 11      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 12      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 13      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 14      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 15      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 16      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 17      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 18      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 19      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 20      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 21      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 22      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 23      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 24      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 25      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 26      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 27      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 28      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 29      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 30      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 31      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 32      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 33      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 34      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 35      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 36      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 37      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 38      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 39      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 40      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 41      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 42      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 43      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 44      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 45      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 46      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 47      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 48      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 49      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 50      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 51      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 52      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 53      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 54      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 55      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 56      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 57      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 58      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 59      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 60      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 61      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale  | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1146       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE   |      |
| 62      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 63      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 64      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 65      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 66      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 67      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 68      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 69      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 70      |                       |         |             |            |      | SOPPRESSO   |      |
| 71      | via della siepe       | 21      | S1-T        |            |      | B. C. N. C. RAMPE E PASSAGGI AI SUB DAL 9 AL 18, DAL 21 AL 50 E SUB 75        |      |
| 72      | via della siepe       | 21      | S1-T1-2 3-4 |            |      | B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E VANI TECNICI A TUTTI I SUB |      |
| 73      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B.C.N.C, CORTE A TUTTI I SUB  |      |
| 74      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B. C. N. C. STRADA PRIVATA A TUTTI I SUB DEL MAPP. 1146 E AL MAPP. 1262       |      |
| 75      | via della siepe       | 21      | S1          |            |      | LOCALE DI DEPOSITO  |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

UNIF. 1140  
S. 1140/1141

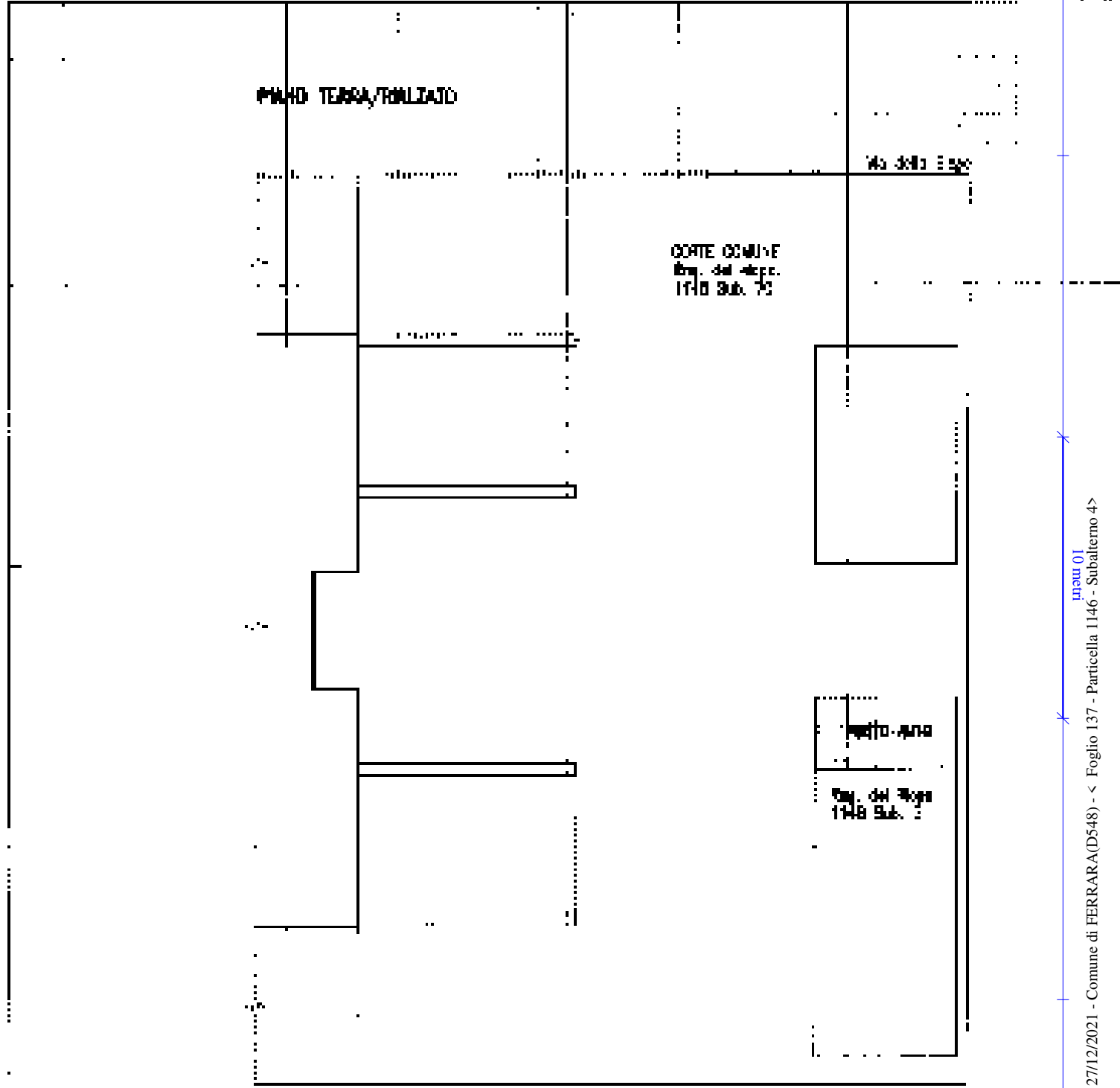


MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI REGISTRI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 184 1930, n. 632)

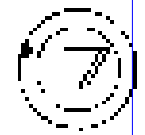
NOTA DI CATASTO

1140

Planimetria di C.A. in Comune di **FERRARA** **VIA DELLA SIEPE**



**ORIENTAMENTO**

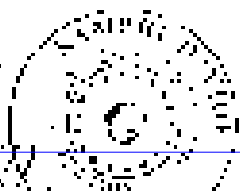


SCALA 1:40

Ultima planimetria in atti

CONVENZIONE DI  
**GEN. SAMBRI DAVIDE**

mapa 01  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1146 - Subalterno 4 >  
VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T



*Handwritten signature*

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022502 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4483.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119719 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8308.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **4**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02645

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1146 Sub. 4

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 21

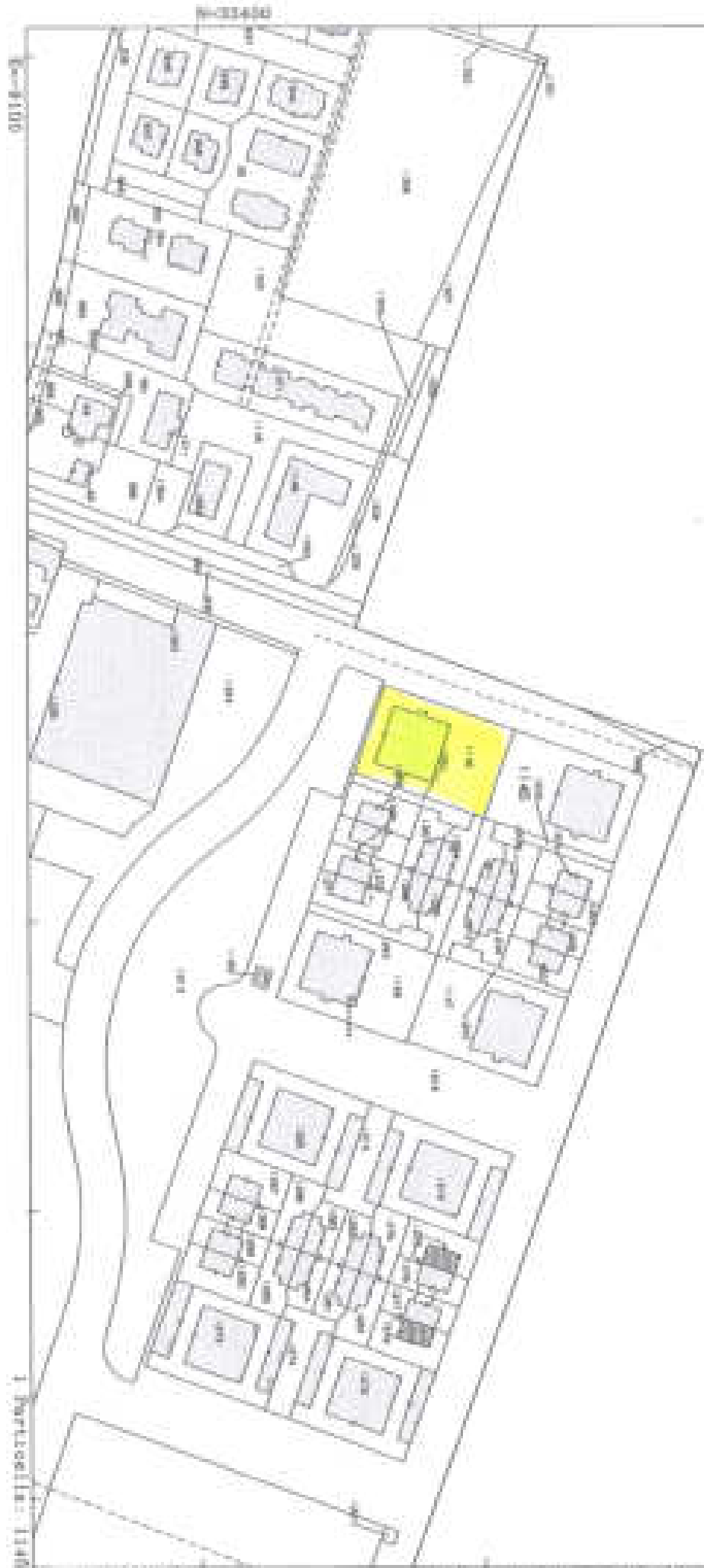


Via Siepe 21

# ALLEGATO

## LOTTO 005-12

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.



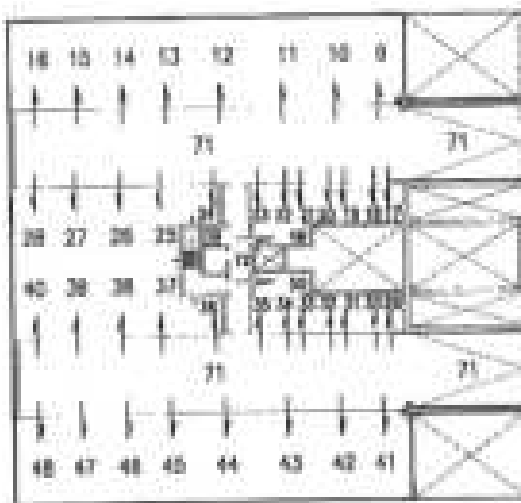


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di Ferrara  
ELABORATO PLANIMETRICO

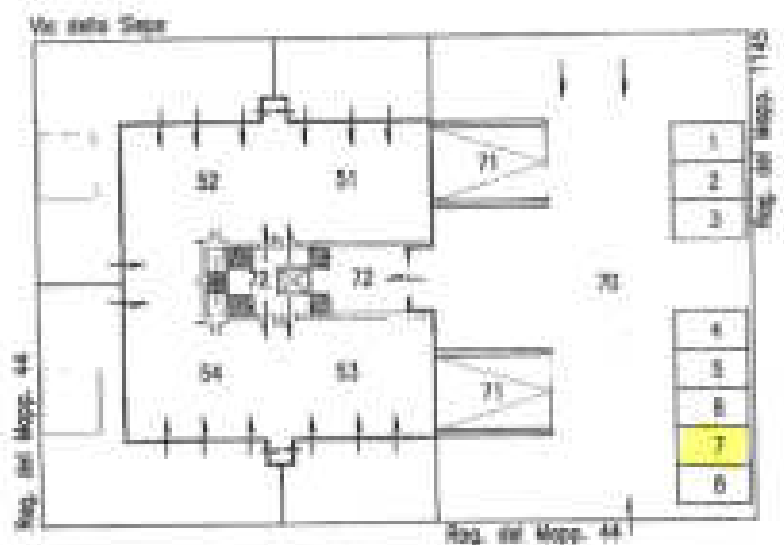
|                          |                      |                       |   |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Comune<br><b>FERRARA</b> | Foglio<br><b>137</b> | Numero<br><b>1146</b> | Tipo mappa n. del<br><b>120151</b> del<br><b>1999</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1:500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RALZATO/TERRA

Elaborato all'Ufficio Tecnico Erariale  
 Protocollo..... *26/05/02* .....  
 Sostituisce il precedente Mod. EP/2 prot. ....  
 Annullata o sostituita dal Mod. EP/2 prot. ....

27 LUG 2002



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale        | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---------------------|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1146       |      |                     |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE         |      |
| 1       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 2       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 3       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 4       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 5       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 6       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 7       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 8       | via della siepe       | 21      | T      |            |      | POSTO AUTO SCOPERTO |      |
| 9       | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 10      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 11      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 12      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 13      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 14      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 15      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 16      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 17      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 18      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 19      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 20      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO           |      |
| 21      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 22      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 23      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 24      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 25      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 26      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 27      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 28      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 29      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 30      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 31      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 32      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 33      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 34      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 35      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 36      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 37      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 38      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 39      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 40      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 41      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 42      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 43      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 44      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 45      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 46      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 47      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 48      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | GARAGE              |      |
| 49      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 50      | via della siepe       | 21      | S1     |            |      | RIMESSA             |      |
| 51      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 52      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 53      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 54      | via della siepe       | 21      | T      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 55      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 56      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 57      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 58      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 59      | via della siepe       | 21      | 1      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 60      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |
| 61      | via della siepe       | 21      | 2      |            |      | ABITAZIONE          |      |



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale  | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1146       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE   |      |
| 62      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 63      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 64      | via della siepe       | 21      | 2           |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 65      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 66      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 67      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 68      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 69      | via della siepe       | 21      | 3-4         |            |      | ABITAZIONE  |      |
| 70      |                       |         |             |            |      | SOPPRESSO   |      |
| 71      | via della siepe       | 21      | S1-T        |            |      | B. C. N. C. RAMPE E PASSAGGI AI SUB DAL 9 AL 18, DAL 21 AL 50 E SUB 75        |      |
| 72      | via della siepe       | 21      | S1-T1-2 3-4 |            |      | B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E VANI TECNICI A TUTTI I SUB |      |
| 73      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B.C.N.C, CORTE A TUTTI I SUB  |      |
| 74      | via della siepe       | 21      | T           |            |      | B. C. N. C. STRADA PRIVATA A TUTTI I SUB DEL MAPP. 1146 E AL MAPP. 1262       |      |
| 75      | via della siepe       | 21      | S1          |            |      | LOCALE DI DEPOSITO  |      |

Unità immobiliari n. 75

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

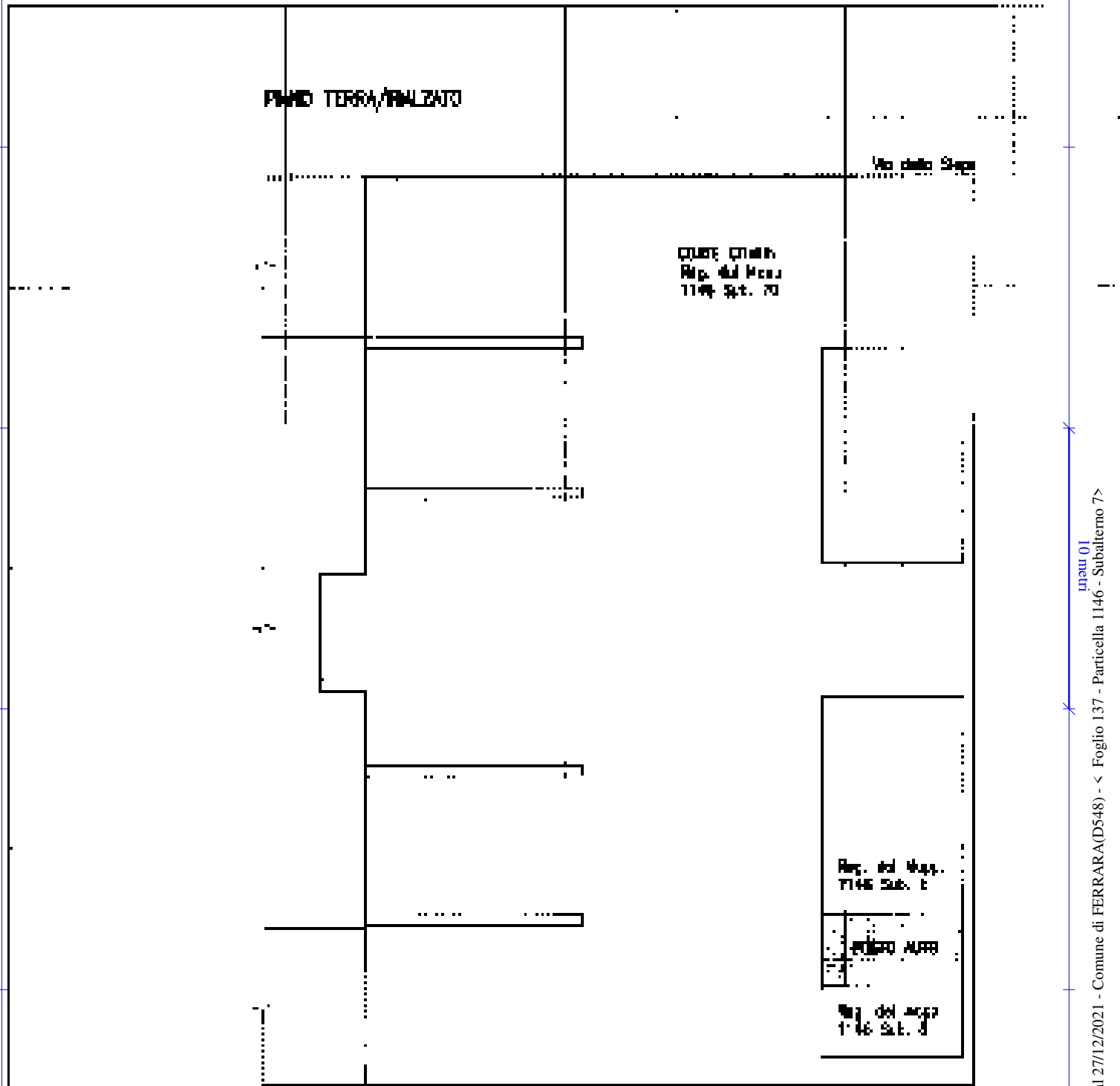


MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (P.D.L. 18.4.1999, n. 120)

420 00 1000

1146

Pla. urbanistica di città in Comune di **FERRARA** via **VIA DELLA SEPE**



URBENIAMENTO



SCALA 1:1000

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 28/07/1999 - Data: 27/12/2021 - n. T269272 - Richiedente: CRVMHL65E03A944M  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

CONTRATTO DI  
**GEN. SAVERIO CARDE**  
FERRARA  
1204

1146 sub. 7  
C. 1146/70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2021 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 137 - Particella 1146 - Subalterno 7 >  
VIA DELLA SEPE n. 21 Piano T

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

**Indirizzo:** VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **13 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 28/07/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Indirizzo

📅 dal 28/07/1999 al 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

VIA DELLA SIEPE Piano T

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

📅 dal 17/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

VIA DELLA SIEPE n. 21 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018  
Pratica n. FE0022504 in atti dal 17/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
4485.1/2018)

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 28/07/1999 al 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Partita: **1040948**

Busta mod.58: **1472**

VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 07/07/2001

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 46,48**

Rendita: **Lire 90.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2001  
Pratica n. 119719 in atti dal 07/07/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8308.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1146** Subalterno **7**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/07/1999, prot. n. C02645

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

---

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1146 Sub. 7

➤ **1. SOC.COGEF S.R.L. (CF 01272230382)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 28/07/1999 al 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999  
UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI  
A (n. C02645.1/1999)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L.  
(CF 02817421205)**  
Sede in FERRARA (FE)  
📅 dal 16/01/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI  
ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 -  
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello  
Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti  
dal 10/02/2015

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*



Via Siepe 21



Via Siepe 21

# ALLEGATO

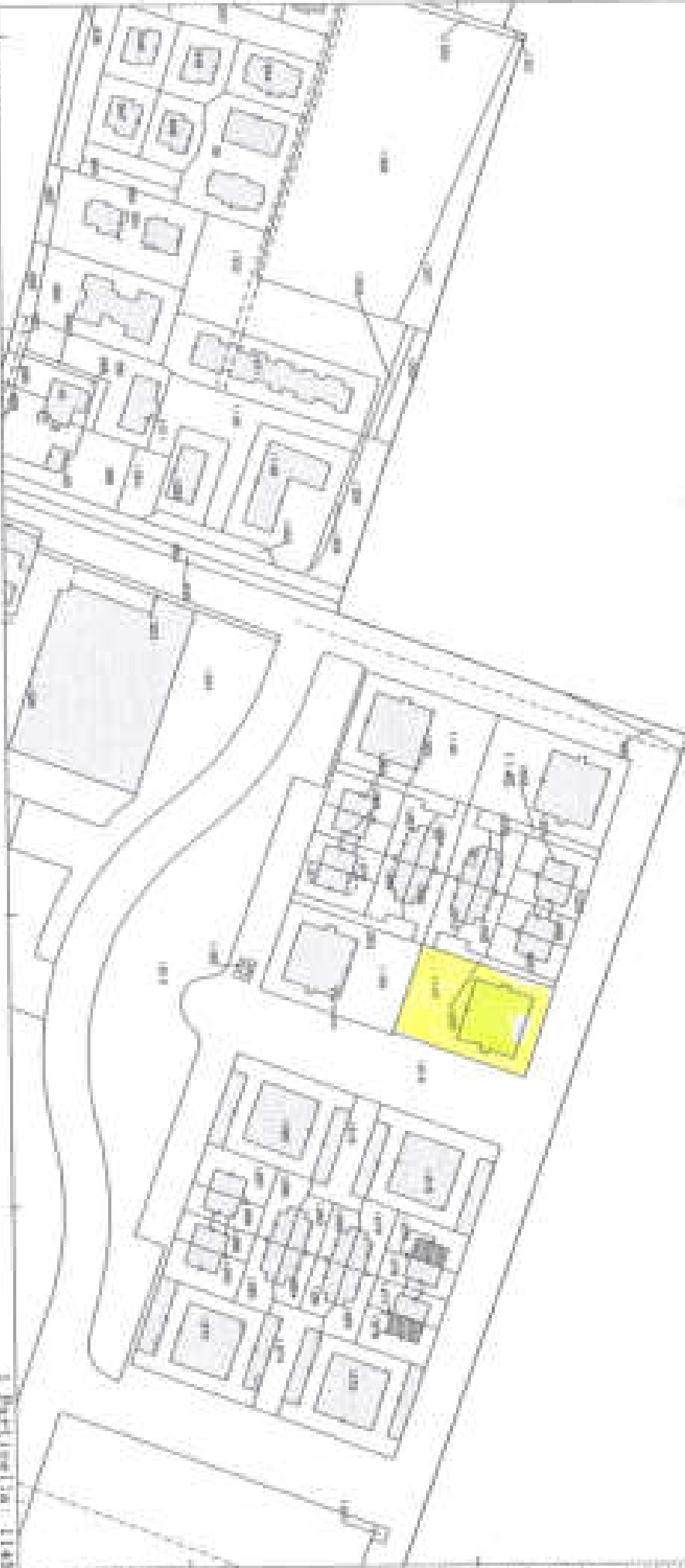
## LOTTO 005-13

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco subalterni.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Documentazione fotografica.



M-33400

Com. 1130



Particelle: 1145



Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                | del: |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| FERRARA |                       |         | 137    | 1147       |      |   |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                 |      |
| 1       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 2       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 3       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 4       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 5       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 6       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 7       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 8       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 9       | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 10      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 11      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 12      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 13      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 14      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 15      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 16      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 17      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 18      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 19      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 20      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 21      |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO                                   |      |
| 22      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 23      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 24      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 25      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 26      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 27      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 28      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 29      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 30      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 31      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 32      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 33      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 34      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 35      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 36      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 37      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 38      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 39      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 40      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 41      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 42      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 43      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 44      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 45      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 46      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 47      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 48      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 49      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 50      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 51      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 52      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO          |      |
| 53      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1     |            |      | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |      |
| 54      | VIA DEI CEDRI         | 6       | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 55      | VIA DEI CEDRI         | 6       | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 56      | VIA DEI CEDRI         | 6       | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 57      | VIA DEI CEDRI         | 6       | T      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 58      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 59      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 60      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |
| 61      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 1      |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO            |      |

Direzione Provinciale di Ferrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FERRARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune  |                       | Sezione | Foglio      | Particella |      | Tipo mappale   | del: |
|---------|-----------------------|---------|-------------|------------|------|--|------|
| FERRARA |                       |         | 137         | 1147       |      |  |      |
| Sub     | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani       | Scala      | Int. | DESCRIZIONE  |      |
| 62      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 1           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 63      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 64      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 65      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 66      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 67      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 2           |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 68      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 3-4         |            | 015  | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 69      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 70      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 71      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 72      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 73      | VIA DEI CEDRI         | 6       | 3-4         |            |      | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO   |      |
| 74      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1-T        |            |      | B. C. N. C. (RAMPE E PASSAGGI) COMUNE AI SUB. DA 9 A 53 E 78 DEL MAPPALE 1147                                      |      |
| 75      | VIA DEI CEDRI         | 6       | S1-T1-2 3-4 |            |      | B. C. N. C. (INGRESSO, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E VANI TECNICI) COMUNE AI SUB. DA N. 1 AL 73 E 78 DEL MAPP. 1147 |      |
| 76      | VIA DEI CEDRI         | 6       | T           |            |      | B. C. N. C. (CORTE) COMUNE AI SUB. DAL 1 AL 73 E 78 MAPPALE 1147   |      |
| 77      | VIA DEI CEDRI         | 6       | T           |            |      | B. C. N. C. (STRADA PRIVATA) COMUNE AI SUB. DAL 1 AL 73 E 78 DEL MAPPALE 1147 ED MAPPALE 1203                      |      |
| 78      | via dei cedri         | 6       | S1          |            |      | LOCALE DI DEPOSITO   |      |

Unità immobiliari n. 78

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ET. 1465

MOD. 001/CELL

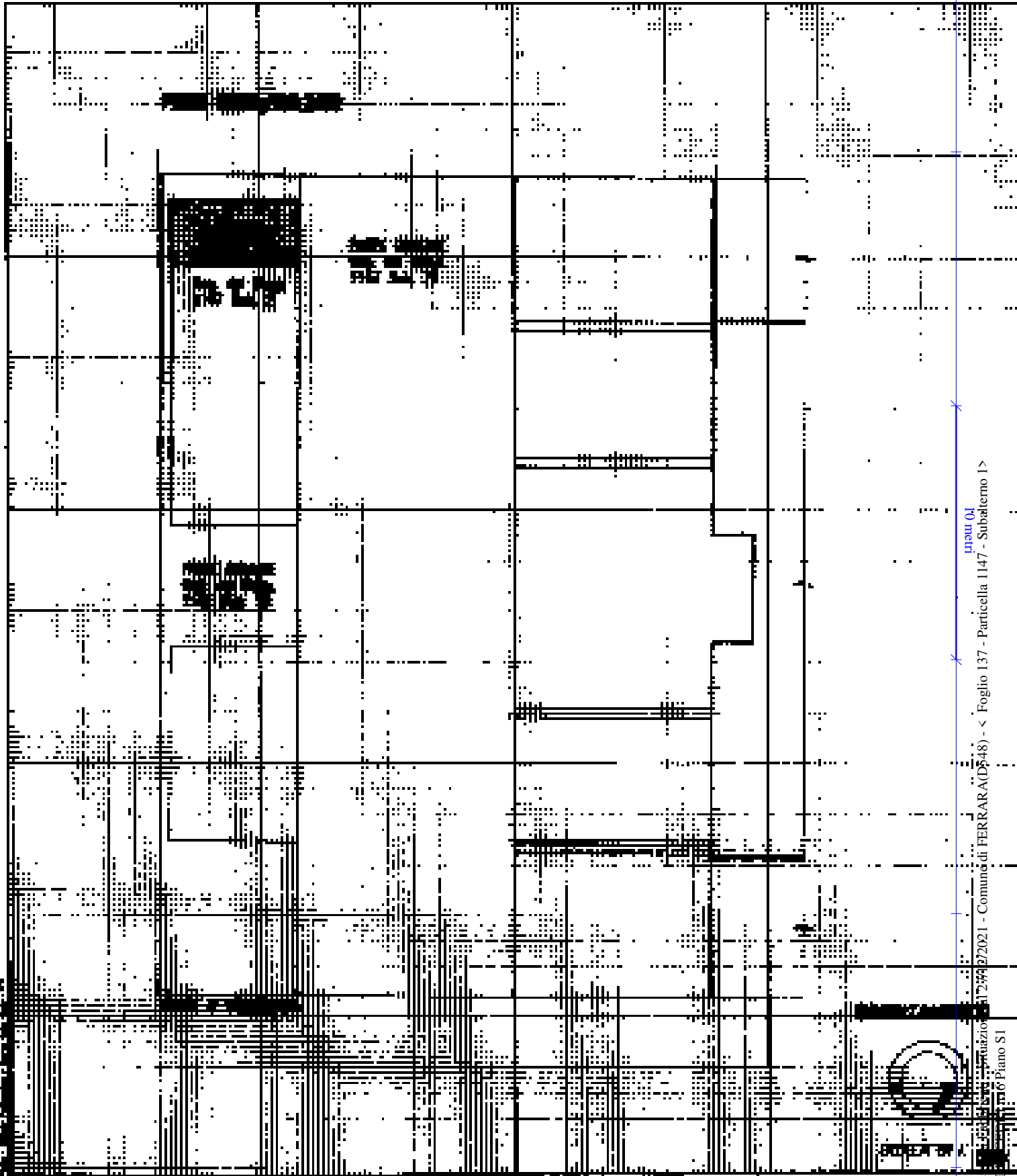
MINISTERO DELLE REGIONI  
E DELL'AMBIENTE



MINISTERO DELLE REGIONI  
E DELL'AMBIENTE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.I. 19-1-1984 n. 182)



Pianimetria di u. n. Comune di **FERRARA** via **SINCA DI LOTTEZZIONE** cl.



mapa 01  
Catasto Edilizio Urbano - Comune di FERRARA (D548) - < Foglio 137 - Particella 1147 - Subaltemo 1 >  
VIA T. 116 Piano S1

Denominazione di R.C.   
Comune di variazione

Conservatori Ob.   
P. n. di variazioni di stato

REPARTO CATASTICO

**SEIM. S. MARCO**



Ultima pianimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1147**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 46,48**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIA DEI CEDRI n. 6 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **14 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

**1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Dati identificativi**

**dal 01/03/2000**

**Immobile attuale**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE  
del 01/03/2000 Pratica n. 7660 in atti dal 01/03/2000  
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE  
(n. 271.1/2000)

---

## ➤ Indirizzo

📅 dal 01/03/2000 al 18/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**  
VIA DEI CEDRI Piano S1

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/03/2000 Pratica n. 7660 in atti dal 01/03/2000  
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 271.1/2000)

📅 dal 18/04/2018

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**  
VIA DEI CEDRI n. 6 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/04/2018 Pratica n. FE0022627 in atti dal 18/04/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4542.1/2018)

---

## ➤ Dati di classamento

📅 dal 01/03/2000

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 46,48**  
Rendita: **Lire 90.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/03/2000 Pratica n. 7660 in atti dal 01/03/2000  
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 271.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

---

## ➤ Dati di superficie

📅 dal 23/02/2016

### Immobile attuale

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**  
Foglio **137** Particella **1147** Subalterno **1**  
Totale: **14 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 23/02/2016 Pratica n. FE0028851 in atti dal 23/02/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18971.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/03/2000, prot. n. 7660

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.7660/2000

---

Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FERRARA (D548)(FE) Foglio 137 Particella 1147 Sub. 1

➤ **1. S.R.L. COGEF (CF 01272230382)**

Sede in FERRARA (FE)

📅 dal 01/03/2000 al 16/01/2015

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/03/2000 Pratica n. 7660 in atti dal 01/03/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 271.1/2000)

➤ **1. SINTECO HOLDING S.R.L. (CF 02817421205)**

Sede in FERRARA (FE)

📅 dal 16/01/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2015 Pubblico ufficiale MAGNANI ALBERTO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 45968 - FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 1218.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 10/02/2015

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse





Via Cedri 6



Via Cedri 6