

Lotto 004

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°9 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.22, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.96, R.C.€1.322,13.

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Lotto 004**

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°9 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.22, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.96, R.C.€1.322,13.

Dati Catastali :

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. - 1° sito in Comune Ferrara Via Giovanni Accorsi n°9 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.22, Cat. A/10, Z. 2, Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.96, R.C.€1.322,13.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare sull'area cortiliva comune censita al C.F. al foglio 192 mapp.36 sub. 20 ,b.c.n.c. ai sub. 9-10-11-12-13-14-16-17.

Censito al Catasto Terreni di Ferrara

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano di mq.3.472

Confini:

Via Accorsi a nord, uffici sub.21 a est. Spazio aereo su corte sub.17 a ovest.

Conformità catastale

La presente porzione adibita ad uffici è identificata con la Planimetria catastale n°00083780 del 18/03/2003 è conforme allo stato di fatto riscontrato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto 004**

Gli immobili in esame sono ubicati all'interno di un'area di tipo residenziale nella prima fascia periferica di Ferrara, a 100 mt. circa da Via Bologna

Caratteristiche zona: Urbana di tipo residenziale

Area urbanistica: Zona urbanistica di tipo residenziale.

Servizi presenti nella zona: la località offre tutte le infrastrutture ed i servizi necessari , compreso Una comoda viabilità per raggiungere il Centro, ed il Raccordo Autostradale .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ,Commerciali e artigianali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche:Centro Storico di Ferrara

Principali collegamenti pubblici: Autobus trasporto urbano, Stazione Ferroviaria a 3 km. circa, Casello Autostradale Ferrara-sud.

Certificazione Energetica:, Attestato scaduto

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 004

L'immobile risulta occupato in forza di Contratto di locazione di anni 6, dalla

con decorrenza 01/03/2024 e scadenza 28/02/2030.

Il canone di locazione è stabilito in €.9.600,00/anno .

Il presente Contratto è stato registrato in data 19/03/2024 al n°913 Serie 3T.

Dalla verifica effettuata mediante la consultazione dei valori di locazione medi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferita ai dati dell'ultima rilevazione disponibile (1° Semestre 2025, per Immobili a destinazione terziaria nella Zona C/3 di Ferrara) il canone in Esame è da ritenersi congruo e non vile ai sensi del C.C.

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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna

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

4.2.3 Altre trascrizioni:**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Alla data del 20/02/2026 non sono presenti ulteriori Note

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 004

Spese di gestione condominiale: Non è presente Amministrazione condominiale

Amministratore:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto004

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 004

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto 4, è parte del complesso immobiliare originariamente adibito a sede aziendale con magazzini, depositi e uffici, fu edificata ante 1/09/1967; successivamente si registrano le seguenti pratiche edilizie:

- Provvedimenti autorizzativi rilasciati il 21/11/1989 P.G.55979/86, 55980/1986, 55981/86 e 55983/86;
- Comunicazione di Inizio attività per opere interne del 18/06/1990;
- Concessione Edilizia per esecuzione opere di modifica, rilasciata il 17/06/1992, P.G.10227-3620 per modifiche prospettiche Centro Direzionale;
- Autorizzazione Edilizia per cambio di destinazione d'uso senza opere del 21/06/2001 n° 32036/4286/01;
- Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione P.G.39224/2001, P.R.4964/2001 del 2/10/2001;
- Certificato di Conformità Edilizia, attestato P.G.27813, P.R. 3250 in data 10/06/2002.
- DIA per lavori di manutenzione straordinaria P.G. 34147/01, P.R.34664 del 14/09/2001;

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile in oggetto risulta conforme ai sopracitati titoli edilizi.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri inerenti alla verifica della documentazione edie edilizia, ed in particolare ai Certificati di Abitabilità/Agibilità, nonché tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia ed urbanistica, se e come possibile, nulla escluso.

A parere dello scrivente sarà comunque necessario a cura e spese dell'aggiudicatario, effettuare una ulteriore verifica e indagine urbanistica sullo stato dell'immobile, con particolare riferimento alla verifica della completezza delle P.E. (Fine lavori e Abitabilità/Agibilità).

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°4

Dal punto di vista della destinazione urbanistica l'immobile risulta conforme.

Gli immobili sono conformi alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	PSC approvato il 16/04/2009 con Delib.C.C. 21901/09. RUE approvato il 16/06/2013 con Delib. C.C. 39286/13.
Zona omogenea:	RUE Area del centro urbano di 1° corona. Sistema insediativo della produzione. PSC Ambiti consolidati specializzati per attività. Territorio urbanizzato. PUG Ambiti di rigenerazione ecologico-ambientale.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di esclusione impianti radio TV. Zona di rispetto aereoportuale. Zona di tutela dei Piani di rischio aereoport. Aree allagabili del Reno. Zone suscettibili di amplificazioni locali.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Lotto 004

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°9 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.22, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.96, R.C.€1.322,13.

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso uffici, sviluppata al 1° piano, con ingresso da un vano scala comune al piano terra frontistante la Via Accorsi n°9.

L'immobile in cui è ubicata la porzione in oggetto è costituito da una palazzina costituita da un negozio al piano terra e da due porzioni ad uso uffici frontistanti al primo piano.

Internamente la predetta porzione di fabbricato è composta da un ingresso/disimpegno di superficie interna mq.10,10, tre locali ad uso ufficio, rispettivamente di mq.14,00 - 16,30-17,80, un archivio di mq.20,46 ed un bagno di mq.4,20; la superficie totale interna è di mq.82,87, quella al lordo delle muraure interne e perimetrali di mq. 97,00 circa.

La pavimentazione interna è in parte in ceramica ed in parte in gres posata recentemente.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera.

Si rilevano alcune puntuali infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto, ed in alcune porzioni di parete perimetrale, principalmente in corrispondenza delle linee di gronda della palazzina.

I serramenti esterni, in alluminio e vetro camera sono di recente installazione, dotati di avvolgibili in plastica.

L'impianto elettrico è in canaletta esterna, con punti luce, punti presa e quadro di distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano, con termosifone nel bagno e da vintilconvettori negli altri locali.

Gli impianti presenti sono autonomi.

Lo stato di manutenzione risulta complessivamente sufficiente, anche se sarebbe necessario un intervento per la eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Si
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	si
--	----

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

Per la seguente stima lo scrivente ha provveduto ad eseguire una sintetica indagine di mercato inerente i valori di mercato nel settore terziario.

L'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) presenta per la fascia periferica cittadina sud, valori di mercato compresi tra € 1.000,00/mq. A € 1.400,00/mq.

Gli annunci di vendita reperiti nelle pubblicazioni on-line, riguardanti immobili ad uso ufficio di medio-grandi superfici espongono i presenti annunci:

-Via Argine Ducale superficie mq.100, prezzo € 110.000,00, valore unitari	€ 1.100,00
-Via Nazario Sauro, superficie mq.90, prezzo € 95.000,00, valore unitario	€ 1.211,00
-Via Bologna, superficie mq. 150 , prezzo € 207.000 , valore unitario	€ 1.380,00
-Foro Boario, superficie mq.100, prezzo € 95.000,00, valore unitario	€ 950,00
-Via Pomposa, superficie mq.102, prezzo € 160.000,00 valor unitario	€ 1.568,00
-Via Balboni superficie mq.100, prezzo € 190.000,00 valore unitario	€ 1.900,00

Totale € 8.109,00

-Valore unitario medio € 8.109,00/6 = € 1.351,80/mq.

Per la seguente stima si ritiene opportuno quindi adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alla superficie lorda dell'immobile:

Considerando lo stato di manutenzione dell'ufficio, si ritiene congruo adottare il valore parametrico unitario di € 1.250,00/mq.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali .

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza

di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile, compreso la raccolta di ulteriori informazioni di carattere edilizio-urbanistico.

La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa infine che per la seguente stima **non si è ritenuto** opportuno prevedere riduzioni del valore dell'immobile a fronte del Contratto di locazione, in quanto ritenuto economicamente remunerativo.

8. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare; Immobiliare.it, Idealista.

8. Valutazione :

A Uffici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Uffici.	Mq. 97,00	1.250,00	€ 121.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.250,00
Valore a corpo			€ 121.250,00
8. 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%			€ 18.187,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.062,50

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo € 103.000,00

Data generazione:
23/02/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Gentili