Lotto 005

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.21, Cat. A/10, Z.C. 2,Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.92, R.C.€.1.322,13.

Lotto: 005

***

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:

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.21, Cat. A/10, Z.C. 2,Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.92, 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.21, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.92, 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. 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.22 e vano scala comune a ovest, spaio aereo su corte comune a est.

Conformità catastale
La presente porzione adibita ad uffici è identificata con la Planimetria catastale n°00083780 del 18/03/2003 non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto è stato suddiviso il locale archivio mediante una tramezza divisoria creando un piccolo ripostiglio. La presente difformità necessita della presentazione di un aggiornamento catastale al C.F. mediante la presentazione di un Docfa.
Il costo per tale aggiornamento è stimato in €. 1.000,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto 005

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 005

L'immobile risulta locato in forza di Contratto di locazione alla [redacted] con decorrenza 1/11/2024, scadenza 31/10/2030, registrato a Ferrara il 22/11/24 al n°018794 Serie 3 T. per un canone di €. 8.400,00/anno.
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.

Si rileva che l'immobile risulta occupato in forza di Contratto di sub-locazione di anni 6, dalla Ditta [redacted] 7 in Comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato.
Il presente Contratto è stato registrato a Ferrara in data 2/04/2025 al n°297Serie 3X.

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

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 005
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:

Lotto010

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 005

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto 5, 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.392242001, 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 non risulta conforme ai sopracitati titoli edilizi; si rileva la divisione dell'archivio con una tramezza, creando in tal modo un ulteriore ripostiglio.
Per la regolarizzazione della difformità riscontrata dovrà essere presentata una Cila in sanatoria Il cui costo è stimato in €.5.000,00 salvo diversa quantificazione degli uffici preposti.
Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla verifica della documentazione edilizia, in particolare dei Certificati di Abitabilità/Conformità nonché alla eventuale regolarizzazione edilizia ed urbanistica, se e come possibile, nulla escluso.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Lotto n°005

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 16/06/13.
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 si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area esclusione impianti radio tv. Zona di rispetto aereoportuale. Zona di tutela dei Piani di rischio aereoport. Aree allagabili del Reno. Zone suscettibili di amplificazione locale.
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 005

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.21, Cat. A/10, Z.C. 2,Classe 1, Consistenza vani 4 sup. cat. Mq.92, R.C.€.1.322,13.

Trattasi di una porzione di fabbricato catastalmente ad uso uffici,sviluppata al 1°piano, con ingresso da un vano scala comune al piano terra, frontistante la Via Accorsi n°9, di fatto utilizzata come appartamento.
L'immobile in cui è ubicata la porzione di fabbricato in oggetto è costituito da una palazzina costituita da un negozio al piano terra , e da due uffici al primo piano, precisando che una porzione del presente immobile è adibita ad appartameno.
Internamente la predetta porzione di fabbricato è composta da un ingresso/disimpegno di superficie interna mq.7,05, due camera da letto di mq.19,57 e mq.14,40 uno studio di mq.14,00 un bagno di mq.5,80 , un archivio di mq.12,32 ed piccolo ripostiglio di mq.6,12; la superficie totale interna è di mq.79,26, quella al lordo delle murature interne e perimetrali di mq. 96,00 circa.
La pavimentazione interna è in parte in 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 line 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 ventilconvettori a pompa di calore , con termosifone nel bagno .
Gli impianti presenti sono autonomi.
Le opere interne risultano essere state realizzate recentemente.

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 ritenuto congruo e opportuno applicare lo stesso valore unitario applicato alla valutazione del precedente Lotto n°4, vista la medesima ubicazione all'interno della stessa palazzina, la similare superficie e il medesimo stato di manutenzione in **€. 1.250,00/mq.**

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

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari 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, descritto 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.

8. **Fonti di informazione:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare; Immobiliare.it, Idealista.

8. **Valutazione :**

A Uffici.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	***Superficie Lorda***	***Valore Unitario***	***Valore Complessivo***
- Ufficio.	Mq. 96,00	1.250,00	€. 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 120.000,00
Valore a corpo			€ 120.000,00

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%)	€ 18.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

8. **Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.000,00
Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo	**€. 96.000,00**

****

Data generazione:
23/02/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Gentili