

Lotto 001

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato urbano ad uso uffici al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°5, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.9, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 13,5, sup. cat. Mq.401, R.C.€4.462,19, dotato di 5 garage al P.T. censiti al C.F. al foglio 192 mapp. :

- 36 sub.10, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.44,R.C.€147,19;**
- 36 sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44,R.C.€151,06;**
- 36 sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€147,19;**
- 36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32;**
- 36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32.**

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: 001:

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato urbano ad uso uffici al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°5, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.9, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 13,5, sup. cat. Mq.401, R.C.€4.462,19, dotato di 5 garage al P.T., censiti al C.F. al foglio 192 mapp. :

- 36 sub.10, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.44,R.C.€147,19;
- 36 sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44,R.C.€151,06;
- 36 sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€147,19;
- 36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32;
- 36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32.

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.

Dati Catastali :

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato urbano ad uso uffici al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°5, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.9, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 13,5, sup. cat. Mq.401, R.C.€4.462,19, dotato di garage censito al C.F. al foglio 192 -mapp. 36 sub.10, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.44,R.C.€147,19.

- 36 sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44,R.C.€151,06;
- 36 sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€147,19;
- 36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32;
- 36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32.

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:

Area cortiliva comune a nord, sub. 23 a ovest, mapp. 37 del foglio 192 a est, mapp. 33 a sud

Conformità catastale

La porzione adibita ad uffici è identificata con la Planimetria catastale n°114614 del 31/05/2002 e presenta alcune lievi differenze (realizzazione di una porzione di tramezzatura in cartongesso l P.T., la realizzazione di una compartimentazione del vano scala al 1° piano, mediante una parete a vetro, e la modifica nella tramezzatura divisoria dell'attuale receptions).

I garage identificati con le planimetrie n° 114614 del 31/05/2002 sono conformi allo stato di fatto rilevato.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorrerà aggiornare la planimetria degli uffici, il cui costo è sinteticamente stimato in €. 1.000,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto 001**

Gli immobili in esame sono ubicati all'interno di un'area di tipo residenziale nella prima fascia periferica di Ferrara .

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 la 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: Classe F, Attestato n°00906-15488-2010 del 12/03/2010.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

L'immobile ad uso uffici risulta occupato

con decorrenza 5/02/2025 e scadenza 4/02/2031.

Il canone di locazione è stabilito in €.12.000,00/anno per il periodo 5/02/2025 – 4/02/2027; dal 3° anno in poi il canone passa a €.30.000,00/annui.

Il presente Contratto è stato registrato il 14/02/2025 al n°1553 Serie 3T a decorrere dal 5/02/2025 al 4/02/2031.

Il canone di locazione è di €.12.000,00 dal 5/02/25 al 4/02/27, dal 3° anno sarà di €. 30.000,00.

Si precisa che unitamente all'immobile censito al C.F. di Ferrara al foglio 192 mapp.36 sub.9, sono compresi inoltre i 5 garage sottostanti censiti al mapp. 36 sub.10-11-12-13-14, mente i senza titolo.

Osservazioni

Si sottolinea che dalle informazioni ricevute dal titolare della ditta conduttrice, i lavori per rendere utilizzabili i locali sono stati eseguiti con spese a proprio carico (sistemazione intonaci, tinteggiature impianto elettrico e di riscaldamento), a fronte dei quali la proprietà ha scontato il canone di locazione dei primi due anni a €.12.000,00/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 (Riferito ad €. 30.000,00/anno) è da ritenersi congruo .

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:

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 si registrano ulteriori Note

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

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: n°05055-157721-2020 del 12/11/2020

Indice di prestazione energetica: Classe F.

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:

Lotto001

Titolare/Proprietario:

Gli immobili in esame sono pervenuti alla piena proprietà della _____ in forza di rogito di compravendita, a firma _____ del 6/04/2010 Rep.100282/38323, trascritto a Ferrara il 13/04/2010 ai numeri 7173/4324 e successivo Atto notarile di trasformazione di società, a firma _____ del 22/12/2017, Rep.69506/17062, trascritto a Ferrara il 28/12/2017 ai numeri 21253/14761 da _____ per 1/1 della piena proprietà. A _____ con sede a Ferrara C.F.01734720384 furono pervenuti per Atto Notarile di conferimento in società del _____ del 25/09/2007 Rep.124295/23364, trascritto a Ferrara il 28/09/2007 ai numeri 25228/14590 e successivo Atto di mutamento denominazione sociale del _____ del 12/12/2008, Rep.125382/24105, e trascritto a Ferrara il 30/12/2008 ai numeri 29059/17837, da _____ con sede in Parma C.F. 02681870362 per i diritti di della piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto 1, 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 art.26 L.n°47/85, del 20/06/1990, P.G.24747, P.R.10156;

-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;

-Comunicazione esecuzione Opere Interne P.G.30062/02, P.R.3670/02 del 30/07/2002.

7. Conformità edilizia:

Si rilevano alcune lievi modifiche nella tramezzatura interna, sia al Piano Terra che al primo piano. Per la regolarizzazione edilizia sarà necessaria la presentazione di una Cila in sanatoria, il cui costo è Stimato in €. 8.000,00, salvo diversa quantificazione degli Uffici preposti.

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 copiosa documentazione edilizia, soprattutto per quanto concerne la verifica della completezza delle P.E. (Fine lavori e Abitabilità/Agibilità).

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla verifica della documentazione edilizia in particolare delle Certificazioni di abitabilità/agibilità. Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutte le spese dirette ed indirette necessarie alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, se e come possibile, nulla escluso.

7. Conformità urbanistica:**Lotto n°1**

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 ecolog.-ambientale.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Aree esclusione impianti radio-TV; Zona di rispetto aereoportuale; Zona di tutela dei Piani rischio aereoport.; Aree allagabili del Reno; Zone suscettibili di amplificaz. 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 001

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato urbano ad uso uffici al P.T. - 1° sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°5, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.9, Cat. A/10, Z.C. 2, Classe 1, Consistenza vani 13,5, sup. cat. Mq.401, R.C.€4.462,19, dotato di 5 garage al P.T. censiti al C.F. al foglio 192 mapp. 36 :

**-36 sub.10, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.44, R.C.€147,19;
 -36 sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44, R.C.€151,06;
 -36 sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€147,19;
 -36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32;
 -36 sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€143,32**

Trattasi di una porzione al piano terra e primo di un fabbricato costituito originariamente da un capannone adibito a magazzino, attualmente trasformato in uffici, sito in Ferrara Via Accorsi n°5, con accesso dalla pubblica via, da un'ampio Piazzale di uso comune.

Il piano terra è composto da un ingresso con scala per l'accesso al 1° piano, di superficie interna mq.14,60, un disimpegno di mq.15,47 e 4 locali ad uso archivio e depositi, rispettivamente di mq.25,60, 9,46, 18,16, 23,37 per una superficie totale interna di **mq.106,66**; la superficie lorda è di **mq.129,00** circa. **L'altezza interna del piano è di mt. 2,47.**

L'intero piano terra presenta un pessimo stato di manutenzione, con fenomeni di umidità massiva sia nella pavimentazione che nella muratura, con vistosi scrostamenti e ammaloramenti dell'intonaco in diverse parti dell'intero piano, causati oltre che dal fenomeno di risalita dell'umidità dalla fondazione, presumibilmente anche da infiltrazioni di acqua piovana dalla parete di confine con la proprietà sul fronte sud del fabbricato.

Il primo piano presenta un ampio disimpegno centrale di superficie interna mq.41,20, una reception di mq.11,80, due locali archivio di mq. 7,60 e mq.7,06, un locale con due servizi igienici con antibagno di superficie 7,45, 7 uffici di superficie totale mq.128,50 ed una saletta riunioni di mq.72,00; la superficie interna totale **mq.275,60**, quella lorda di **mq.346,00** circa.

Le altezze interne dei locali sono di mt. 1,70 in corrispondenza della linea di gronda del fabbricato e di mt. 2,695 - 2,70 in corrispondenza delle parti centrali dei locali, controsoffitate con pannelli in cartongesso. In corrispondenza del disimpegno l'altezza è di mt. 3,40.

La pavimentazione interna è in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in gres; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

I serramenti sono in alluminio anodizzato con ante scorrevoli.

Si rileva in alcuni dei locali, in corrispondenza della travata in c.a. lungo la parete perimetrale la formazione massiva di muffe da condensa e da infiltrazioni di acqua piovana presumibilmente provenienti dalla linea di gronda della copertura esterna.

I soffitti sono controsoffittati in parte con pannelli in cartongesso in parte con perlinato di legno.

L'impianto elettrico è composto da punti presa e punti luce in ogni locale.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano e da fan coil in ogni locale, è infine presente un vecchio impianto di climatizzazione non funzionante.

Non sono stati reperiti i Certificati di Conformità degli impianti presenti.

Lo stato di manutenzione complessivo del Primo piano risulta complessivamente sufficiente, anche se risulta opportuna la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria alla copertura e la sostituzione dei serramenti, nonché il miglioramento climatico invernale ed estivo.

Sono infine presenti al piano terra, 5 garage, con accesso dall'area cortiliva comune (mapp.36 sub.20) Le dimensioni dei garage risultano pressochè simili, con larghezza oscillante tra mt. 3,80 il più largo a mt.3,68, quello di dimensioni minime, mentre la profondità uguale per tutti 5 i garage è di 10,15. La superficie dei garage è quindi di mq.38,00 circa cadauno. L'altezza dei garage è di mt. 1,91.

I garage presentano una vecchia pavimentazione in gres molto datata ed in cattivo stato di manutenzione.

Le pareti interne sono in muratura intonacata, in cattivo stato di manutenzione, in particolare si segnalano sulle pareti opposte rispetto agli ingressi, copiose infiltrazioni di acqua piovana, presumibilmente provenienti dalla copertura, che hanno provocato il completo ammaloramento di tutto l'intonaco e presumibilmente anche della muratura.

Il portoncino carrabile è di tipo basculante in lamierino di acciaio.

All'interno dei garage non è presente impianto di illuminazione.

Lo stato di manutenzione è complessivamente pessimo.

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	no
--	----

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 Doninzetti, superficie mq.224, prezzo €195.000,00, valore unitario	€.	870,00
-Via Nazario Sauro, superficie mq.90, prezzo €95.000,00, valore unitario	€.	1.211,00
-Via Bologna, superficie mq. 150, prezzo €207.000,00, valore unitario	€.	1.380,00
-Foro Boario, superficie mq.100, prezzo €95.000,00, valore unitario	€.	950,00

Totale € 4.411,00

-Valore unitario medio € 4.411,00/4 = € 1.102,00/mq.

Per la seguente stima si ritiene opportuno quindi adottare il metodo sintetico-comparativo,

applicato alla superficie equivalente dell'immobile, costituita dal piano terra e primo.

Si precisa che nel calcolo della superficie equivalente, si è ritenuto opportuno, computare la superficie equivalente dell'intero Piano terra al solo 30%, in relazione al pessimo stato di manutenzione delle due porzioni in esame:

Calcolo della Superficie equivalente

-Superficie lorda Piano terra mq. 129,00 x 30% = mq. 38,70
 -Superficie lorda del Primo piano mq. 346,00 X 100% = mq. 346,00

Superficie equivalente mq. 384,70

Considerando lo stato di manutenzione della porzione immobiliare in esame, si ritiene congruo adottare il valore parametrico unitario di **€ 600,00/mq. ed € 500,00/mq.** per i garage.

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, 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.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare; Immobiliare.it

8.3 Valutazione :

A Uffici e garage.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Palazzina Uffici	Mq. 384,70	600,00	€ 230.820,00
-Garage	Mq. 190,00	500,00	€ 95.000,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€.	325.820,00
Valore a corpo	€.	325.820,00
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%)	€.	48.873,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	9.000,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	267.947,00
Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo	€.	268.000,00

Data generazione:
23/02/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Gentili