

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.182/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/04/2026 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottor.a Cristoni Maria Marta**

Custode Giudiziario: **Avv. Mazzoni Manuela**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio 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 box auto posti al piano terra, 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;
- sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44, R.C.€.151,06;
- sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€.147,19;
- sub.13, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.43, R.C.€.143,32;
- sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€.143,32.

Lotto 002

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Ristorante sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€.5.200,52.

Lotto 003

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Laboratorio sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi P.T. censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191, R.C.€.431,96.

Lotto 004

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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 su. cat. Mq.96, R.C.€.1.322,13.

Lotto 005

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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 006

Piena proprietà di un fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80, con annesso magazzino al P.T. censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.23, Z.C.2, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40;

Esperto alla stima: Geometra Alberto Gentili
Codice fiscale: GNTRLRT61A23D548P
Studio in: Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)
Telefono: 0533.328445
Fax: 05333.328445
Email: albertogentili23@libero.it
Pec: alberto.gentili@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 001

Bene:

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 piano terra, 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;
- sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44, R.C.€.151,06;
- sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€.147,19;
- sub.13, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.43, R.C.€.143,32;
- sub.14, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.37, R.C.€.143,32.

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

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 piano terra, 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;
- sub.11, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.39 sup. cat. Mq.44, R.C.€.151,06;
- sub.12, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.38 sup. cat. Mq.43, R.C.€.147,19;
- sub.13, Z. C. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.37 sup. cat. Mq.43, R.C.€.143,32;
- 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 delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano di mq.3.472.

2. Stato di possesso

Lotto 001

Gli immobili risultano occupati dalla _____ con decorrenza 5/02/2025 e scadenza 4/02/2031.

Il canone di locazione è stabilito in €.1.000,00/mensili 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 a Ferrara il 14/02/2025 al n°1533 Serie 3T.

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

-Unicredit Corporate Banking spa

5. Comproprietari:

- Nessuno

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Si.

Prezzo €.268.000,00

8. INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 002

Bene:

Lotto 002

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Ristorante sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€5.200,52.

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Ristorante sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€5.200,52. Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano di mq.3.472.

2. Stato di possesso

Lotto 002

L'immobile risulta occupato dalla

....., in forza di contratto 6+6, con decorrenza 1/04/2016 – 31/03/2022 . 01/04/21 e scadenza 31/03/2022.

Il canone di locazione è stabilito in €. 24.000,00 dal 1/04/2016- 31/03/2017; €.27.600,00 dal 1/04/2017 – 31/03/2018 ed €.30.000,00/annui per gli anni successivi.

Il presente Contratto è stato registrato a Modena in data 22/04/2016 al n°6789 Serie 3T.

Il Contratto è stato inoltre integrato con modifiche in data 22/04/2016 e registrato a Modena in data 6/07/2016 al n°5282 Serie 3T.

Si precisa che unitamente all'immobile censito al C.F. di Ferrara al foglio 192 mapp.36 sub.16, è compreso l'uso di una porzione dell'area cortiliva comune censita al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.20, di mq.250, nonché l'uso di un deposito con soppalco e ripostiglio e di un locale tecnico per mq.84, facenti parte dell'immobile censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.23.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

-Unicredit Corporate Banking spa

5. Comproprietari:

- Nessuno

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo piena proprietà :€. 225.000,00

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 003

Bene:

Lotto 003

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Laboratorio sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°11 P.T. censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191, R.C.€431,96.

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Laboratorio sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°11 P.T. censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191, R.C.€431,96.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano di mq.3.472.

2. Stato di possesso

Lotto 003

L'immobile risulta occupato dalla

, con decorrenza 1/07/2022 e scadenza 30/06/2028.

Il canone di locazione è stabilito in €16.000,00/annui .

Il presente Contratto è stato registrato a Modena il 1/08/2022 al 11165 Serie 3T.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

-Unicredit Corporate Banking spa

5. Comproprietari:

- Nessuno

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo piena proprietà :€. 149.000,00

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 004

Bene:

Lotto 004

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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 su. cat. Mq.96, R.C.€.1.322,13.

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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 su. cat. Mq.96, R.C.€.1.322,13.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano di mq.3.472.

2. Stato di possesso

Lotto 004

L'immobile risulta occupato dalla

_____ con decorrenza 1/03/2024 e scadenza 28/02/2030.

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

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

-Unicredit Corporate Banking spa

5. Comproprietari:

- Nessuno

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo piena proprietà :€. 103.000,00

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali Lotto 005**

Bene:

Lotto 005

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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.92, R.C.€.1.322,13.

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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.92, R.C.€.1.322,13.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano.

2. Stato di possesso

Lotto 005

L'immobile risulta occupato dalla

con decorrenza 1/11/2024 e scadenza 31/10/30.

Il canone di locazione è stabilito in €.8.400,00/mensili

Il presente Contratto è stato registrato il 22/11/2024 al n°018793 Serie 3T.

Registrato il 2/04/2025 al n°297

Serie 3X.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 005

Bene:

Lotto 005

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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.92, R.C.€.1.322,13.

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso ufficio al P.T. e 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.92, R.C.€.1.322,13.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano.

2. Stato di possesso

Lotto 005

L'immobile risulta occupato dalla

con decorrenza 1/11/2024 e scadenza 31/10/30.

Il canone di locazione è stabilito in €.8.400,00/mensili

Il presente Contratto è stato registrato il 22/11/2024 al n°018793 Serie 3T.

Registrato il 2/04/2025 al n°297

Serie 3X.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 006

Bene Lotto 006:

Piena proprietà di un fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80, con annesso magazzino al P.T. censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.23, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40; è inoltre compresa la proprietà esclusiva dell'area cortiliva censita al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.25 (b.c.n.c. ai sub. 23 e 24).

Identificato al C.F. di Ferrara (FE)

Piena proprietà di un fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80, con annesso magazzino al P.T. censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.23, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40; è inoltre compresa la proprietà esclusiva dell'area cortiliva censita al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.25 (b.c.n.c. ai sub. 23 e 24).

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare dell'area cortiliva comune censita al C.F. foglio 192 mapp. 36 sub. 20.

2. Stato di possesso

Lotto 006

L'immobile risulta occupato dalla

Il canone di locazione è stabilito in €.30.000,00/anno con decorrenza 1/10/2022, scadenza il 30/09/2028, registrato il 8/10/2022 al n°9339 serie 3T.

l'uso con Contratto di subaffitto una parte del locale ad uso deposito con soppalco e ripostigli e un vano caldaia, con accesso dalla corte comune mapp. 36 sub.20, per una superficie complessiva di mq.84,00.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

5. Comproprietari:

- Nessuno

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo piena proprietà :€. 210.000,00

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 I 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, che risultano attualmente occupati 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 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 si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Aree esclusione impianti radio-TV; Zona di rispetto aeroportuale; Zona di tutela dei Piani rischio aeroport.; 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 controsoffitati 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
		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

Lotto 002

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Pizzeria sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€.5.200,52.

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 adibito a Pizzeria sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€.5.200,52.

Dati Catastali :

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Pizzeria sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€.5.200,52.

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.136 sub. 20 ,b.c.n.c. ai sub. 9-10-11-12-13-14-16-17

Confini:

Via Accorsi a nord, ristorante sub.16 e area cortiliva sub.17 a est, mapp. 392 a sud.

Osservazioni:

Si rileva che la pizzeria in esame utilizza in uso esclusivo un locale ad uso centrale termica ed un locale ad uso deposito con ripostigli interni e soppalco, entrambi accessibili dall'area cortiliva comune mapp. 36 sub.20 per l'allocazione della propria centrale termica ed i motori dell'impianto di climatizzazione precisando che gli stessi locali risultano catastalmente censiti al mapp. 36 sub. 23, (Negozio confinante identificato nel Lotto 006).

Si rileva che l'uso esclusivo dei predetti locali unitamente ad una porzione di area cortiliva di mq.250 avviene in forza di un Contratto modificativo tra la Proprietà (_____) e la _____

registrato a Ferrara il 6/07/2016 al n°5282 Serie 3 T.

Si rileva inoltre che gli stessi locali risultano oggetto di un successivo Contratto di sublocazione tra _____ a fronte di un corrispettivo di €. 350,00/mensili, registrato a Ferrara il 11/01/2023 al n°228 Serie 3T.

Si rileva inoltre che all'interno del sopracitato locale ad uso deposito è presente una porta per l'uscita di sicurezza al servizio del confinante magazzino gestito dalla _____ Infine si rileva che all'interno dell'area cortiliva esclusiva del negozio e magazzino sub. 23 e sub.24 (Lotto 6) Mapp. 36 sub.24 è ubicato il Contatore Enel al servizio della _____

Censito al Catasto Terreni di Ferrara

Foglio 192 mapp. 36 Ente Urbano di mq.3.472.

Conformità catastale

La presente porzione adibita a ristorante-pizzeria identificata con la Planimetria catastale n°0009409 del 9/03/2021 non è conforme allo stato di fatto riscontrato a causa di alcune differenze nelle altezze interne; sarà quindi necessario l'aggiornamento della Planimetria catastale al C.F. tramite deposito di Docfa. Il costo è stimato in €.1.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto 002**

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 002**

L'immobile risulta occupato in forza di Contratto di locazione del tipo 6+6, alla _____ con decorrenza 1/04/2016-31/03/2022, registrato a Modena in data 22/04/2016 al n°6789 Serie 3T, per un canone annuale di €.30.000,00, ritenuto congruo e non vile ai sensi del C.C.

Si rileva ulteriore Contratto Modificativo costituente parte integrante e sostanziale registrato il 6/07/2016 al n°5282 Serie 3 T, che prevede l'utilizzo esclusivo di una porzione cortiliva comune (mapp. Sub.20) per una superficie di mq.250, **nonchè l'uso di un locale ad uso centrale termica e di un locale ad uso deposito con ripostigli interni e soppalco** (facente catastalmente parte di un'altra unità immobiliare confinante identificata nel Lotto 006) gestita da altra Ditta; il tutto al fine di consentire l'installazione, allocazione e manutenzione di motori e impianti tecnologici per riscaldamento e raffrescamento dei locali del ristorante.

Si rileva infine la presenza di un Contratto di sublocazione sottoscritto il 14/11/2022 tra la _____

_____, per l'utilizzo dei due locali (Centrale termica e locale deposito soppalcato, già precedentemente oggetto di locazione integrativa dalla _____) per un corrispettivo mensile di €.350,00.

Per quanto concerne la regolarità dei sopracitati Contratti, con particolare riferimento al Contratto di sublocazione tra _____ lo scrivente rimanda ogni decisione al parere del Sig. Giudice dell'Esecuzione, sentiti i pareri legali delle controparti.

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 (Pratica Edilizia per il cambio d'uso

per la realizzazione della pizzeria, sistemazione intonaci, pavimenti e rivestimenti, servizi igienici, tinteggiature impianto elettrico e di riscaldamento, installazione termo-pergola esterna e gazebo).

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:

Si rileva la presenza del Contatore Enel della Pizzeria, all'interno dell'area cortiliva esclusiva del negozio (mapp. 36 sub.25) identificato nel Lotto 006.

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 002

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: scaduta

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:

Lotto002

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 002

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto 2, 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 3/08/2001 n° 32036/4296/01;

-Autorizzazione Edilizia per realizzazione di impianto produttivo da adibirsi all'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in data 10/10/2001 n°32035/9476/2001;

-Concessione Edilizia P.G.47580, P.R.6630 del 18/01/2001 per cambio d'uso da magazzino a commerciale.

-DIA del 31/10/2002 P.G. 41553 P.R.5305 per cambio d'uso senza opere

-Scia per ristrutturazione e cambio d'uso e realizzazione ristorante P.G.78158/2016, P.R.2149/2016 del 8/07/2016.

-Attestato Certificato di Conformità e Agibilità del 19/09/2016 P.G.96350, P.R.2671.

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto all'ultima Pratica Edilizia depositata (Scia del 8/07/2016) si rilevano alcune differenze nelle altezze della Sala somministrazione controsoffitata; tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di una Cila in sanatoria, il cui costo è sinteticamente stimato in €. 8.000, 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 precedente alla realizzazione della pizzeria, 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 eventuale regolarizzazione edilizia ed urbanistica, se e come possibile, nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°2

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 rigeneraz. Ecologico-ambientale.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di esclusione impianti radio TV. Zona di rispetto aeroportuale. Zona di tutela dei Piani di rischio aeroport. Aree allagabili del Reno. Zone suscettibili di amplif. 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 002

Piena proprietà di una porzione di fabbricato adibito a Ristorante sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°7 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.16, Z. C. 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza mq.328 sup. cat. Mq.349, R.C.€.5.200,52.

Trattasi di una porzione di fabbricato al piano terra, costituito originariamente da un centro aziendale attualmente trasformato in pizzeria-ristorante, sito in Ferrara Via Accorsi n°7, con accesso dalla pubblica via, da un'ampio Piazzale di uso comune.

Il locale è composto da una bussola di ingresso in vetro e alluminio, da un'ampia sala di somministrazione con banco bar di superficie interna mq.260,00 circa, una cucina con annesso forno per pizza di mq.51,00 circa una dispensa di mq.24,25, un disimpegno di mq.4,95, un w.c. per disabili di mq.3,30, tre servizi igienici per la clientela di mq.8,70, due spogliatoi per il personale di mq.6,70 e due servizi igienici per il personale di mq.5,50 ed infine un guardaroba di mq.3,75.

La superficie complessiva interna è quindi di mq.360,00 circa; l'altezza interna della sala ristorante è di mt.2,95, quella della cucina di mt.3,60.

Tutte le opere interne, necessarie alla realizzazione del pubblico esercizio, furono realizzate dal conduttore, (pavimenti, rivestimenti, divisori interni in cartongesso, impianto elettrico e di climatizzazione e riscaldamento, controsoffitti) nel 2016, compreso la totalità delle attrezzature presenti, di esclusiva proprietà dei conduttori, pertanto escluse dalla presente valutazione).

L'impianto elettrico e di riscaldamento sono autonomi (elettricità e gas metano) quello idrico risulta presumibilmente ancora connesso con altre utenze.

Lo stato di manutenzione interno è complessivamente buono.

Nell'area cortiliva frontistante il locale è presente una termo-pergola di recente installazione di superficie mq.42,00 circa, realizzata con struttura in metallo e telo in polietilene, pavimento flottante e soffittatura con doghe metalliche; sono inoltre presenti 4 gazebo in legno per l'estate, per una superficie di mq. 40,00 circa (di proprietà della _____).

Unitamente ai sopradescritti locali sono presenti in corpo separato un locale tecnico di superficie mq.13,00 di utilizzo esclusivo del presente ristorante, ed un ulteriore locale di deposito, parzialmente soppalcato, con accesso dall'area cortiliva.

All'interno del presente locale, nel soppalco, sono presenti i motori per la climatizzazione del ristorante, si precisa che sia il locale tecnico ed il deposito sopracitati risultano catastalmente censiti e compresi fisicamente nel mappale 36 sub.23, facenti parte di altro immobile, costituente un ulteriore lotto della presente procedura esecutiva.

A maggior precisazione si rileva che il vigente Contratto di locazione del presente ristorante, prevede un utilizzo esclusivo dell'area cortiliva comune (mapp.36 sub.20) prospiciente il fronte del locale per mq.250, nonché l'utilizzo della C.T. e l'uso dell'area soppalcata presente nel deposito sopracitato per una superficie di mq.84,00.

Si rileva che all'interno del locale ad uso deposito è presente una porta REI di collegamento con l'altra unità immobiliare a destinazione commerciale confinante, identificata in altro lotto, utilizzata come uscita di sicurezza.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

Si precisa che a parere dello scrivente questa uscita di sicurezza non risulta a norma, in quanto, in caso di esodo dal negozio/magazzino confinante, è presente una ulteriore porta per l'accesso all'area cortiliva comune (Sub.20), costituendo di fatto una servitù.

Si precisa infine che il contatore elettrico del ristorante è ubicato all'interno dell'area cortiliva de negozio confinante in locazione alla

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:

8.1 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 commerciale.

L'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) presenta per la fascia periferica oltre le mura (Zona C3) valori di mercato compresi tra € .800,00/mq. A € .1.250,00/mq. presenta una notevolissima offerta di locali commerciali, sia nel Centro Storico che nei restanti quartieri periferici di prima e seconda fascia, di ogni dimensione e delle più svariate categorie merceologiche.

La ricerca effettuata si è quindi orientata verso locali fuori dal centro storico cittadino di medie dimensioni.

A parere dello scrivente occorre infine premettere che l'immobile oggetto della presente valutazione, presenta una ubicazione sfavorevole dal punto di vista di un pubblico esercizio essendo ubicato all'interno di una zona esclusivamente residenziale, lungo una strada non di passaggio, ma di traffico veicolare e pedonale esclusivamente di tipo residenziale.

L'immobile in oggetto non presenta quindi un valore aggiunto dato dall'ubicazione, ma esclusivamente dalla qualità della gestione e dalla fidelizzazione della clientela.

I più significativi annunci di vendita reperiti nelle pubblicazioni on-line, riguardanti immobili ad uso commerciale sono i seguenti:

-Via del Pavone, superficie mq.356, prezzo € .340.000,00, valore unitario	€.	955,00
-Via Bologna, superficie mq.252, prezzo € .360.000,00, valore unitario	€.	1.428,00
-Via Piangipane, superficie mq. 460 , prezzo € .472.000 , valore unitario	€.	1.026,00
-Foro Doninzetti, superficie mq.688, prezzo € .530.000,00, valore unitari	€.	770,00
-Via Caldirolo, superficie mq. 230 , prezzo € .219.000 , valore unitario	€.	952,00
-Via Modena, superficie mq.1.000, prezzo € .350.000, valore unitari0	€.	350,00

Totale € . 5.481,00

-Valore unitario mediq € . 5.481/6 = € . 913,50/mq.

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

Calcolo della Superficie equivalente

-Superficie lorda del Ristorante mq. 360,00 x 100% = mq. 360,00
-Superficie attrezzature esterne mq. 82,00 x 10% = mq. 8,20

Superficie equivalente mq. 368,20

In relazione alla sommatoria delle considerazioni svolte precedentemente, si ritiene congruo adottare il valore parametrico unitario di **€.750,00/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 unitario adottato tiene inoltre conto dei possibili oneri necessari alla realizzazione di un allaccio alla linea Enel, diretto ed autonomo, nonché agli oneri necessari al reperimento di una allocazione degli impianti, non soggetta a locazioni o sublocazioni, alla eventuale scadenza dei contratti attualmente vigenti.

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 ricerca di ulteriori informazioni in campo urbanistico- edilizio ed all'eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile.

Lo scrivente sottolinea infine che la stima è stata formulata considerando la remunerabilità del Contratto di locazione, per cui non è stata effettuata alcuna detrazione sul valore di stima per lo stato di occupazione dell'immobile.

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 Ristorante-Pizzeria

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

- Ristorante e accessori.	Mq. 368,00	750,00	€ 276.000,00
---------------------------	------------	--------	--------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 276.000,00
---	--	--	--------------

Valore a corpo			€ 276.000,00
----------------	--	--	--------------

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%)			€ 41.400,00
--	--	--	-------------

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:			€ 225.600,00
---	--	--	--------------

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo			€ 225.000,00
--	--	--	---------------------

Data generazione:
23/02/2026

L'esperto
Geom. Alberto Gentili

Lotto 003

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato al P.T. adibito a negozio con sala mostra, dotato di area cortiliva esclusiva, sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°11, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191, R.C.€.431,96.

Lotto: 003

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: 003:

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato al P.T. adibito a negozio con sala mostra, dotato di area cortiliva esclusiva, sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°11, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191, R.C.€.431,96.

Dati Catastali :

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato al P.T. adibito a negozio con sala mostra dotato di area cortiliva esclusiva, sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°11, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191 R.C.€.431,96.

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 est, Via Accorsi a nord, ristorante sub.16 a sud.

Conformità catastale

La presente porzione di fabbricato risulta attualmente adibita a negozio con sala mostra di serramenti. L'immobile in esame è censito con la planimetria catastale n°114614 del 1/05/2002.

Si rileva una piccola difformità nella tramezzatura divisoria tra l'ingresso e l'ufficio, regolarizzabile tramite aggiornamento al C.F. tramite Docfa, il cui costo è stimato in €.1.000,00.

Si precisa infine che a parere dello scrivente, la categoria catastale più congrua con l'attuale utilizzo è la categoria C/1 (Negozio).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto 003**

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 ,Commerciari 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 09913-315199-2022 del 28/04/2022.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 003**

L'immobile risulta occupato in forza di Contratto di locazione del tipo 6+6, dalla

con

decorrenza 1/07/2022 e scadenza 30/06/2028.

Il canone di locazione è stabilito in €.16.000,00 /anno .

Il presente Contratto è stato registrato Modena telematicamente in data 1/08/2022 al n°11165 Serie 3 T.

In relazione ai prezzi di locazione medi di €. 6,25/mq./mesem, per immobili ubicati in 3° Fascia (C/3) a destinazione Terziaria, registrati dall'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) nel 1°Semestre 2025, il valore di locazione presente 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:

nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

4.2.2 *Pignoramenti:*

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 003

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°09913-315199-2022 del 28/04/2022

Indice di prestazione energetica: D

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:

Lotto003

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 003

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto 3, 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;
- Concessione Edilizia per esecuzione opere di modifica, rilasciata il 17/06/1992, P.G.10227-3620 per modifiche prospettiche Centro Direzionale;
- Concessione Edilizia per ristrutturazione del 1/10/2001 P.G.39224, P.R.4964.
- Concessione Edilizia P.G.4758, P.R.6630 del 18/01/2001 per Cambio d'uso da magazzino a commerc
- Dia P.G.37147, P.R.4664 del 14/09/2001.

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati, si rileva una difformità di prospetto consistente nel minor dimensionamento di una vetrata sul fronte est della sala mostra, nonché una diversa suddivisione interna con tramezzature in cartongesso.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria la presentazione di una Scia in Sanatoria per modifiche prospettiche, il cui costo è sinteticamente stimato in €8.000,00.

Non si esclude la possibilità che la difformità riscontrata sia un mero errore grafico (errore di progetto), riuscendo a dimostrare che la finestra in esame fosse invariata fin dall'origine del fabbricato; in tal caso la difformità potrebbe rientrare nelle difformità tollerate ai sensi della n°5/2025.

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).

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

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°3

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 16/6/2013 con Delib.C.C. 39286/13.
Zona omogenea:	RUE Area del centro urbano di 1° corona.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

	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:	Aree ad esclusione impianti radio TV. Zona di rispetto aereoportuale. Zona di tutela dei Piani di 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 003

Piena proprietà di una Porzione di fabbricato al P.T. adibito a negozio con sala mostra, dotato di area cortiliva esclusiva, sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°11, censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.17, Z. C. 2, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza mq.164 sup. cat. Mq.191, R.C.€431,96.

La presente porzione immobiliare è costituita da un negozio di serramenti con sala mostra e ufficio, al piano terra, con tre vetrine sul fronte stradale di via Accorsi.

Internamente l'immobile è composto da un ingresso di superficie interna mq.21, un ufficio di mq.21, un disimpegno di mq.1,80, un bagno con antibagno di superficie mq.4,80, un magazzino di mq.27,40 dotato di accesso nell'area cortiliva esclusiva, ed una sala mostra di superficie mq.78,90.

La superficie totale interna è di mq.154,90; quella lorda di mq. 165,00 circa.

L'altezza dell'ufficio è di mt.2,97 quella della sala mostra di mt.3,67.

La pavimentazione è in gres di buona qualità, posata recentemente.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nel soffitto è presente un controsoffitto in quadranti di cartongesso. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro-camera, di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con punti luce, punti presa e quadro di distribuzione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale eventilercovettori è inoltre presente impianto di climatizzazione.

Tutte le opere interne sono di recente installazione e sono in buono stato di manutenzione.

L'area cortiliva esclusiva è completamente recintata, dotata di cancello carrabile, presenta una superficie di mq. 40,50.

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:

8.1 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 commerciale.

L'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) presenta per la fascia periferica oltre le mura (Zona C3) valori di mercato compresi tra € 800,00/mq. A € 1.250,00/mq. presenta una notevolissima offerta di locali commerciali, sia nel Centro Storico che nei restanti quartieri periferici di prima e seconda fascia, di ogni dimensione e delle più svariate categorie merceologiche.

La ricerca effettuata si è quindi orientata verso locali fuori dal centro storico cittadino di medie dimensioni.

A parere dello scrivente occorre infine premettere che l'immobile oggetto della presente valutazione, presenta una ubicazione sfavorevole dal punto di vista commerciale essendo ubicato all'interno di una zona esclusivamente residenziale, lungo una strada non di passaggio, ma di traffico veicolare e pedonale esclusivamente di tipo residenziale. L'immobile in oggetto non presenta quindi un valore aggiunto dall'ubicazione, ma esclusivamente dalla qualità della gestione e dalla fidelizzazione della clientela.

I più significativi annunci di vendita reperiti nelle pubblicazioni on-line, riguardanti immobili ad uso commerciale sono i seguenti:

-Via del Pavone, superficie mq.356, prezzo € 340.000,00, valore unitario	€.	955,00
-Via Bologna, superficie mq.252, prezzo € 360.000,00, valore unitario	€.	1.428,00
-Via Piangipane, superficie mq. 460 , prezzo € 472.000 , valore unitario	€.	1.026,00
-Foro Messidoro, superficie mq.142, prezzo € 165.000,00, valore unitari	€.	1.161,00
-Via Caldirolo, superficie mq. 230 , prezzo € 219.000 , valore unitario	€.	952,00
-Via Caselli, superficie mq.220, prezzo € 290.000, valore unitario	€.	1.318,00

Totale € 6.840,00

-Valore unitario medio € 6.840/6 = € 1.140/mq.

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

Calcolo della Superficie equivalente

-Superficie lorda del negozio mq. 165,00 x 100%	=	mq. 165,00
-Area cortiliva esclusiva mq. 40,50,00 x 10%	=	mq. 4,05

In relazione alla sommatoria delle considerazioni svolte precedentemente, si ritiene congruo adottare il valore parametrico unitario di **€.1.100,00/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, 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 ricerca di ulteriori informazioni in campo urbanistico- edilizio ed all'eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile.

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
- Negozio e area estena.	Mq. 169,05	1.100,00	€. 185.955,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 185.955,00
Valore a corpo			€ 185.955,00

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%)	€	27.893,25
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: € 149.061,75

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo € 149.000,00

Data generazione:
23/02/2026

L'esperto alla stima

Geometra Alberto Gentili

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 ser 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'Agenda 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.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 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 si, 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

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.

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

	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 aeroportuale. Zona di tutela dei Piani di rischio aeroport. 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 appartamento.

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 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 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

Lotto 006

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. con annesso magazzino/deposito, il tutto sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80 e mapp. 36 sub.23, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40, è inoltre compresa la proprietà dell'area cortiliva censita al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.25 (b.c.n.c. ai sub.23 e 24).

Lotto: 006

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: 006:**

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. con annesso magazzino/deposito, il tutto sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80 e mapp. 36 sub.23, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40, è inoltre compresa la proprietà dell'area cortiliva censita al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.25 (b.c.n.c. ai sub.23 e 24).

Dati Catastali :

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. con annesso magazzino/deposito, il tutto sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80 e mapp. 36 sub.23, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40;

è inoltre compresa la proprietà dell'area cortiliva censita al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.25 (b.c.n.c. ai sub.23 e 24).

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, ristorante sub.16 e area cortiliva sub.17 a est, mapp. 392 a sud.

Osservazioni:

Si rileva che la situazione catastale della presente porzione immobiliare presenta una incongruenza rispetto all'attuale stato di possesso dell'immobile, in quanto i due locali con accesso dall'area cortiliva comune (mapp. 36 sub.20) adibiti a locale caldaia e al deposito con ripostigli interni e soppalco, risultano in uso alla pizzeria confinante.

Si rileva che l'uso esclusivo dei predetti locali unitamente ad una porzione di area cortiliva comune (mapp. 36 sub.20) avviene in forza di un Contratto modificativo tra la

Si rileva inoltre che gli stessi locali risultano oggetto di un successivo Contratto di sublocazione tra _____ a fronte di un corrispettivo di €. 350,00/mensili, registrato a Ferrara il 11/01/2023 al n°228 Serie 3T.

Si rileva inoltre che all'interno del sopracitato locale ad uso deposito è presente una porta di sicurezza al servizio del confinante magazzino locato alla _____
Infine si rileva che all'interno dell'area cortiliva esclusiva del negozio e magazzino sub. 23 e sub.24 (Lotto 6) mapp. 36 sub.25 è ubicato il Contatore Enel al servizio della Pizzeria Pulcinella.

Conformità catastale

Il presente immobile è costituito da due porzioni di fabbricato confinanti, la prima da un negozio di oggetti vari e mobili usati, con annesso riposiglio ed un vecchio locale tecnico attualmente dismesso utilizzato originariamente a contenere l'impianto antincendio ; il tutto censito al foglio 192 mapp.36 sub.24, identificato con la scheda catastale prot.0041639 del 25/05/2023, conforme allo stato di fatto riscontrato.

La seconda porzione è costituita da un capannone adibito a magazzino-deposito, censito con il mapp. 36 sub.23, in aderenza al sopracitato negozio.

In aderenza al capannone sono inoltre presenti un ulteriore deposito parzialmente soppalcato, ed un locale tecnico (facenti parte del mapp. 36 sub.23) accessibili dall'area cortiliva comune censita con il mapp. 36 sub.20, attualmente in uso alla Pizzeria confinante.

La predetta seconda porzione è identificata con la Planimetria catastale prot.0041639 del 25/05/2023 conforme graficamente a quanto riscontrato.

Osservazioni.

Si rileva che parte del deposito parzialmente soppalcato ed il locale tecnico, accessibili dall'area cortiliva comune mapp. 36 sub.20, pur facendo parte dal punto di vista catastale del mapp. 36 sub.23, risultano in uso all'adiacente Pizzeria Pulcinella, in forza del Contratto modificativo del 23/06/2016, registrato a Ferrara il 6/07/2016 al n°3282 Serie 3, con il quale la proprietà (Zara Immobiliare srl) concedeva alla Pizzeria Pulcinella l'utilizzo e l'accesso di parte del sub. 15 (attualmente sub.23), in particolare veniva data la possibilità di fruire e accedere alla C.T. (vano tecnico, caldaia e componenti) e al magazzino con soppalco e ripostigli (unità motori condizionatore sul soppalco) per una superficie totale di mq.84.

Si rileva inoltre che all'interno del predetto deposito è presente una uscita di sicurezza (porta REI) al servizio del magazzino annesso al magazzino sub.23; constatando inoltre che detta porta di sicurezza recapita non all'esterno ma all'interno del sopracitato deposito.

Per quanto concerne la regolarità dei sopracitati Contratti, con particolare riferimento al Contratto di sublocazione tra Revida srl e Pizzeria Pulcinella, lo scrivente vista la complessità e la difficoltosa verifica esclusivamente di carattere civilistico, rimanda ogni decisione sulla regolarità al parere del Sig. Giudice dell'Esecuzione, sentiti i pareri legali delle controparti.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto 006

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 006

L'immobile risulta occupato in forza di Contratto di locazione di anni 6+6 dalla _____ con decorrenza

01/10/2022 e scadenza 30/09/2028.

Il canone di locazione è stabilito in €.30.000,00/anno .

Il presente Contratto è stato registrato in data 8/10/2022 al n°9339 Serie 3T.

Sono comprese inoltre le utilità di uso come specificato nel Contratto di locazione.

Il presente Contratto non è da ritenersi 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:

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.2

Si rileva che la corte comune ai mapp. 36 sub.23 e 36 sub. 24, censita nel Quadro Dimostrativo come mapp. 36 sub.25, attraverso la quale si accede agli immobili identificati nel presente Lotto 006, non risulta menzionata nella Nota di Pignoramento.

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 006

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: Ape n°9913-315270-2022 del 28/02/2022

Indice di prestazione energetica: Classe D

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:

Lotto006

Titolare/Proprietario:

Gli immobili in esame sono pervenuti alla piena proprietà della Ditta Zona Immobiliare s.r.l. con D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 006

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto 006, 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 21/08/2001 n° 32036/4296/01;
- Scia del 25/08/2011 P.G.72732 P.R.3587.
- Scia per Cambio d'uso e Frazionamento P.G.78158, P.R. 2149 del 8/07/2016;
- Scea P.G. 2494/23, P.R.94501 per Agibilità del 6/06/2023.

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile in oggetto risulta sostanzialmente conforme alla Scia del 8/07/2016 e della Relativa SCEA del 26/06/2023,

Data la notevole quantità delle pratiche edilizie riguardanti l'ex complesso aziendale, successivamente diviso in svariati immobili, attualmente locati, sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi ad una più esaustiva ricerca e verifica in campo edilizio urbanistico, con particolare riferimento alla completezza degli iter burocratici ed il rilascio dei relativi Certificati di Abitabilità/Agibilità antecedenti il 2016.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia ed urbanistica, se e come possibile nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°006

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 14/04/2009 con Delib. C.C. 21901/09. RUE approvato il 16/06/2013 con Delib. C.C. 39286/2013.
Zona omogenea:	RUE Aree 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:	Aree di esclusione impianti radio tv. Zona di rispetto aeroportuale.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<p>Aree di 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.</p>
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 006

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso Negozio al P.T. con annesso magazzino/deposito, il tutto sito in Comune di Ferrara Via Giovanni Accorsi n°13 censito al C.F. al foglio 192 mapp. 36 sub.24, Cat. C/1, Z.C. 2, Classe 3, Consistenza mq. 105, sup. cat. Mq.93, R.C.€.1.664,80 e mapp. 36 sub.23, Cat. D/7, R.C.€.6.035,40, dotato di area cortiliva censita al C.F. al foglio 192 mapp.36 sub.25 (b.c.n.c. ai sub.23 e 24).

Trattasi della porzione di un ex capannone industriale a volta, suddiviso catastalmente in due subalterni (mapp. 36 sub.23 e sub.24) dotati di accessori in corpo separato e di una porzione di area cortiliva ad uso ingresso e parcheggio.

La predetta porzione immobiliare è attualmente utilizzata in parte a negozio di oggettistica e mobili usati, in parte a magazzino/sala esposizione.

Il negozio è composto da una bussola a vetro di ingresso, una sala vendita di superficie interna mq.74,50 un bagno con antibagno di superfie mq.6,09, un ripostiglio di mq.12,48, ed una C.T. con ingresso esterno di mq.9,80, attualmente dismessa. La sala vendita presenta una altezza di mt.3,00.

La superficie interna del negozio è di mq.93.00 circa , quella lorda di **mq.102,00 circa**.

Il magazzino/deposito presenta l'accesso dal cortile e presenta una sferficie complessiva di mq.754,00 circa , con altezza in gronda di mt.4,55 e in gronda di mt.7,30, all'interno del quale è stata compartimentato perimetralmente un ripostiglio di mq.14,70.

La superficie totale lorda del magazzino è di **mq.785,00 circa**.

All'interno della presente sala esposizione è presente una portatagliafuoco (REI) di sicurezza che collega il presente manufatto con un ulteriore locale di deposito, facente catastalmente parte del mapp. 36 sub.23, ma di fatto in uso al ristorante confinante, ed in forza dei contratti di locazione precedentemente citati.

Come specificato nel Lotto 002 riguardante il ristorante-pizzeria, a parere dello scrivente la presente via di fuga non risulta a norma in quanto non direttamente collegata all'area cortiliva esterna, ma ad un ulteriore locale chiuso da una porta, che potrebbe anche non risultare sempre aperta, in quanto ad uso esclusivo del predetto pubblico esercizio.

La sala vendita presenta le pareti intonacate al civile e tinteggiate a tempera; la pavimentazione è in cemento di tipo industriale, antipolvere.

Il magazzino/ deposito, presenta le medesime opere di finitura.

Sul fronte prospiciente la Via Accorsi è presente un'area cortiliva recintata e dotata di cancello carrabile scorrevole, adibita ad ingresso dell'attività commerciale e parcheggio, di superficie mq. 120,00 circa,

precisando che attualmente tale area cortiliva è gravata di fatto dalla presenza del contatore elettrico al servizio della confinante pizzeria.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di illuminazione e risulta privo di impianto di riscaldamento.

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

L'impianto di riscaldamento è limitato al negozio ed è costituito da fancoil a pompa di calore .

Gli impianti presenti sono autonomi (acqua e corrente elettrica) .

Tutte le opere interne risultano essere state realizzate dall'affittuaria (servizio igienico, fornitura utenze, tinteggiatura interna, impianto elettrico, illuminazione, impianto di riscaldamento, serramenti e manutenzione straordinaria alla lattoneria della copertura).

Lo stato di manutenzione complessiva è appena sufficiente, anche se risulta opportuno precisare la

persistenza di fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, soprattutto nel magazzino/deposito.

Si rilevano importanti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura del ripostiglio all'interno del negozio che ha causato l'ammaloramento dell'intonaco sia del soffitto che delle pareti interne, in più punti.

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si limitatamente al negozio
----------------------------------	-----------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si limitatamente al negozio
--	-----------------------------

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 commerciale e produttivo.

L'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) presenta per la fascia periferica oltre le mura (Zona C3) valori di mercato compresi tra €.800,00/mq. A €.1.250,00/mq. presenta una notevolissima offerta di locali commerciali, sia nel Centro Storico che nei restanti quartieri periferici di prima e seconda fascia, di ogni dimensione e delle più svariate categorie merceologiche.

Per quanto concerne i capannoni tipici i valori di vendita oscillano tra €.460,00/mq. a €.690,00/mq.

La ricerca effettuata si è quindi orientata verso locali fuori dal centro storico cittadino di medie dimensioni.

A parere dello scrivente occorre infine premettere che l'immobile oggetto della presente valutazione, presenta una ubicazione sfavorevole dal punto di vista di commerciale essendo ubicato all'interno di una zona esclusivamente residenziale, lungo una strada non di passaggio, ma di traffico veicolare e pedonale esclusivamente di tipo residenziale.

Inoltre l'ubicazione all'interno di una zona a carattere residenziale, limita fortemente l'eventuale possibilità di un utilizzo alternativo dell'immobile in esame.

Per la seguente valutazione si è tenuto conto di tutti gli aspetti peculiari precedentemente descritti, in particolare della vetustà dell'immobile, dello scarso stato di manutenzione complessivo

dell'ubicazione sfavorevole e delle servitù fattuali che gravano attualmente sull'immobile.

I più significativi annunci di vendita reperiti nelle pubblicazioni on-line, riguardanti immobili ad uso commerciale sono i seguenti:

-Via del Pavone, superficie mq.356, prezzo €.340.000,00, valore unitario	€.	955,00
-Via Bologna, superficie mq.252, prezzo €.360.000,00, valore unitario	€.	1.428,00
-Via Piangipane, superficie mq. 460 , prezzo €.472.000 , valore unitario	€.	1.026,00
-Foro Doninzetti, superficie mq.688, prezzo €.530.000,00, valore unitari	€.	770,00
-Via Caldirolo, superficie mq. 230 , prezzo €.219.000 , valore unitario	€.	952,00
-Via Modena, superficie mq.1.000, prezzo €.350.000, valore unitario	€.	350,00

Totale €. 5.481,00

-Valore unitario medio €. 5.481/6 = €. 913,50/mq.

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

Calcolo della Superficie equivalente

-Superficie lorda del negozio mq. 102,00 x 100%	=	mq. 102,00
-Superficie magazzino mq. 785,00 x 50%	=	mq. 392,50

Superficie equivalente mq. 494,50

In relazione alla sommatoria delle considerazioni svolte precedentemente, si ritiene congruo adottare il valore parametrico unitario di **€.500,00/mq.**

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie equivalente 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 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 verifica della documentazione di carattere edilizio-urbanistico.

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 182/2025

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

8. Valutazione :

A Uffici.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
-Negozio e magazzino	Mq. 494,00	500,00	€. 247.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 247.000,00
Valore a corpo			€ 247.000,00

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%)

€ 37.050,00

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:

€ 209.950,00

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo

€. 210.000,00

Data generazione:
23/02/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Gentili