

**TRIBUNALE DI FERRARA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 182/2025 rg.e. LOTTO 1- GE. Dott.ssa Maria**

**Marta Cristoni - Il esperimento di vendita al 9.10.2026 ore 10.30 -**

promossa da



contro



\*

**ISTANZA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO PER**

**AUTORIZZAZIONE ALLA SUDDIVISIONE DEL LOTTO N. 1**

**IN NUOVI LOTTI DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Manuela Mazzoni, quale custode giudiziario e professionista delegato nella procedura in epigrafe,

premessi che

- con ordinanza resa in data 8.4.2026 è stata disposta la vendita del compendio immobiliare in sei distinti lotti, con delega alla scrivente delle operazioni di vendita;
- in particolare, il lotto n. 1 è stato posto in vendita quale compendio unitario costituito da un ufficio e n. 5 garage, sito in Ferrara, Via Giovanni Accorsi n. 5, con indicazione dello stato di possesso di immobile occupato in forza di contratto di locazione (**doc. 1** avviso di vendita – I esperimento del 19.06.2026);
- il primo esperimento di vendita del lotto 1, tenutosi il 19.6.2026, è risultato deserto, e la scrivente ha provveduto a fissare la nuova vendita per il 9.10.2026 al prezzo base ribassato di € 201.000,00 ed offerta minima di € 150.750 (**doc. 2** verbale vendita deserta lotto 1);
- nelle more, la scrivente ha promosso intimazione di sfratto per morosità (**doc. 3**) nei



confronti della conduttrice ~~XXXXXXXXXX~~ s. e con provvedimento del 1.7.2026 il Tribunale di Ferrara ha convalidato lo sfratto per morosità ed emesso decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti della sopra detta società (**doc. 4**);

- in data 24.7.2026, la società Teseo ha rilasciato l'immobile e consegnato le chiavi alla sottoscritta custode, sicché il bene deve ora considerarsi libero (**doc. 5**) ;

- alla luce del venir meno della locazione e della sopravvenuta liberazione del bene, la scrivente ha chiesto al perito Geom. Alberto Gentili una relazione integrativa sulla opportunità di suddividere l'originario lotto uno in 5 distinti lotti;

- con relazione del 24.7.2026, il perito ha ritenuto conveniente ai fini della procedura suddividere il lotto 1 in cinque lotti indipendenti, così da rendere il compendio maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale (**doc. 6**);

- la relazione del perito propone la seguente nuova articolazione:

**Lotto 1:** ufficio sub. 9 con garage sub. 10 – prezzo base € 208.000,00 – offerta minima € 156.000;

**Lotto 7:** garage sub. 11 – prezzo base € 21.000,00 -offerta minima € 15.750;

**Lotto 8:** garage sub. 12 – prezzo base € 21.000,00 -offerta minima € 15.750;

**Lotto 9:** garage sub. 13 – prezzo base € 21.000,00 -offerta minima € 15.750;

**Lotto 10:** garage sub. 14 – prezzo base € 21.000,00 -offerta minima € 15.750;

Tutto ciò premesso la sottoscritta custode e delegata,

**chiede**

che l'Ill.mo Giudice voglia:

- autorizzare la suddivisione dell'originario lotto uno nei nuovi lotti 1, 7, 8, 9 e 10, come



individuati e stimati nella relazione del Geom. Alberto Gentili del 28.7.2026;

- modificare conseguentemente le condizioni di vendita di cui all'ordinanza dell'8.4.2026 limitatamente al lotto 1;
- prendere atto che, a seguito del rilascio intervenuto in data 24.7.2026, il bene già compreso nel lotto 1 è attualmente libero;
- autorizzare la scrivente a procedere con il nuovo esperimento di vendita nella già fissata data del 9.10.2026, previa pubblicità e aggiornamento dell'avviso secondo il nuovo frazionamento.

Si allegano:

1. avviso di vendita I esperimento 19.06.2026;
2. verbale di vendita deserta del 19.06.2026;
3. ricorso per sfratto per morosità;
4. ordinanza di convalida di sfratto e decreto ingiuntivo;
5. verbale di consegna chiavi immobile;
6. relazione del perito Geom. Alberto Gentili del 24.7.2026.

Ferrara, 28 luglio 2026

Avv. Manuela Mazzoni

