

ri una e di errara
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: GNTLRT61A23D548P
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.

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.

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 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.

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: Si.

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.

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.

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 . 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.

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.

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).

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