

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

Monte dei Paschi di Siena spa

contro:



N° Gen. Rep. 183/2025  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.05.2026 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Marta CRISTONI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maura Cupellini tel.0532.206160  
mail:[maura.cupellini@centristudi.fe.it](mailto:maura.cupellini@centristudi.fe.it)

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotti unico</b></p>
--

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: [geom.giorgio.ughi@gmail.com](mailto:geom.giorgio.ughi@gmail.com)

## **Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:**

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
  - Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
  - Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
  - Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incumbente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
  - Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
  - Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia . Ogni eventuale onere di incumbente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
  - Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali).
  - Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
  - Il valore dei beni 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 da eseguire da parte dall'acquirente.
  - Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
  - Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizia/urbanistica ; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incumbente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
  - Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
  - Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi dettagliati ,anche topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato autorizzato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
  - Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Eventuali costi connessi a dichiarazioni di tolleranze di cui al T.U.E. e alla Legislazione Edilizia Regionale (es.Mod.R.1. di regolarizzazione strutturale) saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali come per legge, non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
  - Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

**Cio' premesso,**  
**segue il rapporto di stima:**

**Lotto: unico**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Abitazione indipendente con scoperto esclusivo

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Mesola:

Intestazione:

- [REDACTED] n.a. Codigoro il 23.02.1972 c.f. [REDACTED] proprietà' x 1/1 .

abitazione

-foglio 40, mapp.227 sub.2 graffato con mapp.227 [REDACTED]

z.c.-,categoria A/3 ,classe 1<sup>a</sup>,consistenza vani 7,0, superficie catastale totale mq.164

-escluse aree scoperte mq.164, R.C. €379,60.

Identificato al catasto Terreni di Mesola:

-foglio 40, mapp.227 , ente urbano di mq.1740.

Conformita' catastale:

La planimetria catastale agli atti presenta alcune difformita' ;inoltre sia mappa che planimetria rappresentano un bassocomodo in corpo staccato posto sul retro dell'abitazione; oggi demolito.

Occorre pertanto procedere a completo aggiornamento catastale ,anche della mappa, e produzione di elaborato planimetrico corretto e aggiornato.

Il costo di tale incombenza, a carico dell'aggiudicatario , oggi e' quantificabile in circa €1.000,00; costo che verra' detratto dal valore stimato.

Confini:

In un sol corpo la proprietà' confina a nord con Scolo Mura ovest, a est con mapp.331, a sud con Via Mura, a ovest con mapp.106 ; ovvero.

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

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: agricola con traffico locale ,senza dotazione di parcheggi .

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero alla vendita.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: (aggiornamento al 11.04.2026)

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Con atto Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo dell'11/11/1993 viene costituita servitù di passaggio a piedi e con veicoli anche agricoli su una striscia di terreno della larghezza costante di m.l. 6 (sei) lungo tutto il confine est del mapp.227 per accedere al mapp.56 del medesimo foglio di mappa.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamento al 11.04.2026)

###### 4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 07/08/2025 al part.2667 a favore di Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena contro Scarpa Rossano.  
Importo capitale €.34.945,02

Importo ipoteca €.34.945,02

###### 4.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento immobiliare trascritto il 26/11/2025 al part.17528 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro [REDACTED].

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

-

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinenti.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

N.B.: leggere attentamente le specifiche in premessa.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

L'immobile è pervenuto all'esecutato:

-quanto alla quota dell'intero in nuda proprietà, giusto atto di acquisto a Ministero Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo in data 11/11/1993 rep.25064/2981 registrato ad Adria il 29/11/1993 al n.1310 e trascritto a Ferrara il 17/11/1993 al part.9368 per acquisto fattone da [REDACTED]

-quanto alla quota dell'intero usufrutto è pervenuto con atto a Ministero Notaio Marzia Tommasina

Formicola di Loreo del 20/09/1995 rep.31004/3893 registrato ad Adria il 09/10/1995 al n. 1059 e trascritto a Ferrara il 12/10/1995 al part.8967 per acquisto fattone da Pennini Ida.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mesola ha permesso di visionare la seguente pratica edilizia:

-Concessione Edilizia in Sanatoria n.373/1988 del 19.07.1988 a seguito di presentazione di Condo Edilizio ai sensi della L.47/85 prot.2882/86 del 28.03.1986 a nome ██████████ per la costruzione di una porzione di fabbricato in muratura ad un sol piano ad uso servizio lavanderia.

Null'altro e' stato messo a disposizione dello scrivente se non il frontespizio del progetto di Ente Delta Padano relativamente all'appoderamento dell'Azienda Bacino Bosco (allegato).

### 7.1 Conformità edilizia:

Nella planimetria di appoderamento sopra indicata ,per quanto approssimativa e non dettagliata, l'abitazione parrebbe essere stata edificata in tale periodo.Deduzione avvalorata dalla tipologia costruttiva, planimetrica e di finiture tipica delle case edificate dall'Ente Delta Padano.

Il raffronto fra lo stato dei luoghi con i titoli edilizi reperiti e la planimetria catastale agli atti ha portato ad accertare le seguenti difformità' :

- difformità' prospettiche,
- incongruenza dimensionale e non corretta rappresentazione interna,
- mancata autorizzazione alla demolizione del bassocomodo.

In parte inquadrabili nelle tolleranze di cui al D.P.R. 380/2001, all'art.19 bis della Legge Regionale Emilia Romagna n.23/2004 ed al D.L.69/2024 convertito in Legge n.105/2024.

Cio' evidenziato e premesso che le sanatorie presuppongono un rilievo accurato e studio , anche di rispondenza a norme specifiche di settore (sismiche, contenimento consumo energetico ecc.) - non ricomprese nell'incarico- al solo fine di dare una indicazione di massima ,gli eventuali costi di sanatoria edilizia - con o senza opere di adeguamento/demolizione che si rendessero necessarie - (qualora non si optasse per la messa in pristino)-inclusa ottenimento di Modello Unificato R1-di conformità' strutturale- qui non compiutamente quantificabili ma presumibili in €.4.500,00 saranno a carico dell'aggiudicatario ; nulla escluso.

N.B.: E' fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione con eventuali richieste di messa in pristino/adeguamento e/o demolizione e calcolo oneri/oblazioni da parte degli Uffici Comunali preposti al momento della presentazione dell'eventuale sanatoria e in fase di istruttoria.

Descrizione: Abitazione indipendente con scoperto esclusivo

Oggetto di pignoramento e stima è un'abitazione indipendente sui quattro lati, a due piani fuori terra dotata di scoperto esclusivo, posta al ████████ di Via Mura in comune di Mesola località Santa Giustina.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni, le orizzontali ed inclinate in laterocemento.

Esternamente presenta prospetti intonacati con porzioni in muratura faccia a vista.

Gli infissi sono in legno e vetro semplice dotate di tapparelle in pvc e doppio vetro in alluminio.

La copertura a quattro falde è in tegole di cotto.

La composizione planimetrica è la seguente:

- Piano terra: portico verandato, pro servizio, lavanderia, ingresso/vano scale, bagno, cucina, pranzo e soggiorno;

- Al p.1°: vano scala/disimpegno e tre vani letto.

Internamente presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (quelle del p.t. in più punti mostrano ammaloramento causato da umidità ascendente dalle fondazioni).

Le pavimentazioni sono in marmette di graniglia, ceramica e cemento liscio.

E' dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

La caldaia murale funzionante a gas di città e preposta al riscaldamento delle batterie radianti nonché della acqua calda ad uso sanitario è ubicata a parete del pro servizio.

Completa la dotazione un ampio scoperto privato trattato per lo più a verde.

Complessivamente la proprietà versa in scadente stato di manutenzione e conservazione per lo più riconducibile all'epoca costruttiva e all'assenza di riqualificazione.

Sviluppa una superficie totale di circa mq.157,00 oltre a scoperto esclusivo.

A miglior descrizione vedasi le fotografie e l'elaborato grafico allegati al presente rapporto.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.T e 1°	sup commerciale	157,00	1,00	157,00
		157,00		157,00

Oltre a area scoperta esclusiva

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto dei beni in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza ) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell' immobile.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili

opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FERRARA

Comune: MESOLA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	710	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570	L			
Box	NORMALE	240	355	L			
Ville e Villini	NORMALE	670	860	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Zone Immobiliari

Zone Centrali <b>1</b>	Zone Semicentrali <b>0</b>	Zone Periferiche <b>4</b>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone Periferiche</th> <th>Valore M<sup>2</sup></th> <th>Affitto</th> <th>Vendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ariano Ferrarese, Le Valline</td> <td></td> <td>€ 2,24</td> <td>€ 734</td> </tr> <tr> <td>Bosco Mesola, Zona Artigianale, Borgo Gigliola</td> <td></td> <td>€ 3,21</td> <td>€ 857</td> </tr> <tr> <td>Monticelli, Massenzatica</td> <td></td> <td>€ 1,99</td> <td>€ 663</td> </tr> <tr> <td>Zona Agricola E Frazioni Minori</td> <td></td> <td>€ 2,09</td> <td>€ 571</td> </tr> </tbody> </table>			Zone Periferiche	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita	Ariano Ferrarese, Le Valline		€ 2,24	€ 734	Bosco Mesola, Zona Artigianale, Borgo Gigliola		€ 3,21	€ 857	Monticelli, Massenzatica		€ 1,99	€ 663	Zona Agricola E Frazioni Minori		€ 2,09	€ 571
Zone Periferiche	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita																			
Ariano Ferrarese, Le Valline		€ 2,24	€ 734																			
Bosco Mesola, Zona Artigianale, Borgo Gigliola		€ 3,21	€ 857																			
Monticelli, Massenzatica		€ 1,99	€ 663																			
Zona Agricola E Frazioni Minori		€ 2,09	€ 571																			
<p>La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.</p>																						

### 8.3 Valutazione corpi :

#### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	mq.157,00	€ 550,00/mq.	€ 86.350,00

(ampia area scoperta esclusiva ricompresa nel maggior valore attribuito al fabbricato)

Valore complessivo diritto e quota

€ 86.350,00

### 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% ) € 12.952,50

A detrarre costo aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia/urbanistica € 5.500,00  
Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adeguamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile. € 67.897,50

Valore stimato arrotondato in € 68.000,00

Ferrara 14 aprile 2026

L'Esperto alla stima



Allegati: \_\_\_\_\_ -documentazione fotografica ;  
\_\_\_\_\_ -planimetria dimostrativa dell' immobile ;

In documento a parte:fascicolo allegati