Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

nei confronti di : [redacted]

N° Gen. Rep. **46/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.09.2026

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare ad uso residenza per anziani, con accessori, area di pertinenza e terreno attiguo

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Rovigo (RO) Via Angeli 30 - Via N. Bedendo 3
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

Beni in Comune di CANARO (RO), loc. Paviole,
Via Nazionale n.436

LOTTO UNICO

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: verificata;

1 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico
Complesso immobiliare ad uso residenza per anziani, con accessori, area di pertinenza e terreno attiguo

Quota e tipologia del diritto
Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza della
[redacted] – proprietaria per 1/1;

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///
Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE
Intestazione:
[redacted] – proprietaria per 1/1

COMUNE DI CANARO –
Catasto Fabbricati: Foglio 35, particelle nn.:
14 sub.3, Via Nazionale n.436, piano T, categ. F/3 (unità in corso di costruzione)
14 sub.6, Via Nazionale n.436, piano T-1-2, categ. D/4, RC.Euro 13.755,00
14 sub.7, Via Nazionale n.436, piano T, categ. B/4, classe U, consistenza 240 mc. (superficie catastale mq.60), RC.Euro 161,13;
14 sub.8, Via Nazionale n.436, piano T, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,0 vani (superficie catastale mq.58, escluse aree scoperte mq. 55), RC.Euro 162,68;
14 sub.9, Via Nazionale n.436, piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.)

Catasto Terreni: Foglio 35, particelle nn.:
14 di Ha 1.04.96, ente urbano;
267 di Ha 0.26.73 RD.Euro 37,47 RA.Euro 22,12
269 di Ha 1.43.99 RD.Euro 129,49 RA.Euro 78,08
174 di Ha 0.05.10 RD.Euro 4,16 RA.Euro 2,77
254 di Ha 0.28.76 RD.Euro 25,86 RA.Euro 15,60
256 di Ha 0.03.33 RD.Euro 3,58 RA.Euro 1,98
258 di Ha 0.08.70 RD.Euro 7,10 RA.Euro 4,72
260 di Ha 0.04.65 RD.Euro 3,80 RA.Euro 2,52
255 di Ha 0.17.87 RD.Euro 19,18 RA.Euro 10,61
259 di Ha 0.62.21 RD.Euro 50,80 RA.Euro 33,74
263 di Ha 0.27.13 RD.Euro 22,16 RA.Euro 14,71
Totale Ha 4.33.43 RD.Euro 303,60 RA.Euro 186,85

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

Confini: Via Nazionale, Via Cesare Battisti, ragioni Demanio dello Stato, Comune di Canaro, [redacted], salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per lievi modifiche interne e forometriche, per la definizione dell'unità in categoria F/3, per alcune superfetazioni non autorizzate da ridurre in pristino e per il sottotetto dell'abitazione mapp.14 sub.8, non autorizzato e da ridurre in pristino o rendere non accessibile. Si evidenzia che il confine nord tra la particella 14 e le particelle 210 e 248 non corrisponde alla mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA (catasto fabbricati), variazione PREGEO (catasto terreni)

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti: **€ 8.000,00** circa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rurale
Area urbanistica: agricola con agglomerati residenziali
Importanti centri limitrofi: ///
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: oasi naturale specifica lungo il fiume Po
Attrazioni storiche: Villa Martelli-Piccioli (XIX secolo), MuViG - Museo Virtuale del Garofalo,
Principali collegamenti pubblici: fermate bus linea extra urbana, stazione ferrovia e autostazione
Servizi offerti dalla zona: la zona è carente di servizi, mentre il comune capoluogo è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, uffici pubblici e privati, negozi vari, farmacia, banca, ufficio postale, luoghi di culto ed aggregazione.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato essere nella disponibilità della società esecutata, per l'esercizio dell'attività di cui al proprio oggetto sociale ("*gestione di case di riposo per anziani e l'esercizio di attività socialmente più utili, quali pensionati per anziani non autosufficineti, handicapati e simili*"), con avvertenza che il terreno cortilivo attiguo, di cui ai mappali 263, 259, 260, 258, 256, 254 e parte dei mappali 14, 255, 267 e 269, risulta concesso in affitto a terzi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art.23 della Legge 11/02/1971 n.11, come sostituito dall'art.45 della Legge 03/05/1982 n.203, registrato a Rovigo al numero 4051 serie 3T del 2021, avente durata dal 11/11/2021 al 10/11/2026 senza alcuna necessità di disdetta, in deroga a quanto previsto dall'art.4 della Legge n.2023/1982, fatta sava la raccolta degli eventuali frutti pendenti.
Il canone di affitto annuo, stabilito contrattualmente in €. 4.500,00 con riferimento alla superficie di Ha 2.96.76, appare congruo a norma dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
- convenzione urbanistica per atto del segretario comunale di Canaro in data 09/04/2001 Rep.570, registrato a Rovigo il 26/04/2001 n.556 serie 1, trascritto a Rovigo il 09/05/2001 nn.4133/3055, con il quale sono stati fissati gli obblighi derivanti dalla attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato dal Consiglio Comunale di Canaro con atto n.32 del 16/06/2000; tale convenzione è stata modificata con atto del segretario comunale di Canaro in data 17/10/2022 Rep.654 (giusta autorizzazione del Consiglio Comunale con delibera n.40 del 30/09/2002), annotato a margine della succitata trascrizione in data 19/11/2002 nn.10642/1586, mediante il quale è stato eliminato il solo vincolo di destinazione ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione, insistente per una superficie di mq. 1150 sulle aree distinte in Catasto su parte degli originari mappali 14, 15, 148 e 147, con conseguente obbligo di pagamento della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- dall'atto di provenienza 12/05/2003 rep.114240/6566 del notaio Riccioni , infra indicato, risulta che il terreno di cui al mapp. 174 potrà essere interessato da procedura di esproprio, in quanto destinato a completamento dell'argine del fiume Po;

- servitù di elettrodotto e di passaggio a favore Enel Distribuzione s.p.a. con sede in Roma, costituita con atto in data 05/11/2001 Rep.n.57058 del notaio Coppola di Occhiobello, trascritto a Rovigo il 04/12/2001 nn.10441/7247, di cui si riportano di seguito le annotazioni del qudro D: *"la* [redacted] *costituisce a favore dell'Enel Distribuzione s.p.a. sui mappali 14, 257 e 148 del foglio 35 del comune di Canaro, la servitu relativa all' elettrodotto a 20 kv in cavo sotterraneo, il cui tracciato risulta indicato su estratto di mappa allegato sub. "a" all'atto che si deposita. L'elettrodotto, posato ad una profondita di ml.1,20 (uno virgola venti) e costituito da cavi sotterranei posati in unico scavo.l'area soggetta a servitu comprendera ml.0,20 (zero virgola venti) di posa cavi e ml.2,00 (due virgola zero zero) per parte di rispetto. la servitù costituita con il presente atto e inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi delle facolta di cui al 4° comma dell'articolo 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici, 11.12.1933 n.1775. La servitù costituita con il presente atto conferisce all'Enel Distribuzione s.p.a. la facoltà di: - far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera necessari alla costruzione, all'esercizio ed alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori; scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto indicato nel precedente articolo 8 (otto), nonche di apporre cippi segnalatori della presenza dell'elettrodotto; - abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio dell'Enel Distribuzione s.p.a., possano essere di impedimento alla messa in opera dell'elettrodotto; il legname abbattuto durante la messa in opera dell'elettrodotto rimarra a disposizione della parte concedente.la parte concedente si obbliga: a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto; a non piantare alberi di alto fusto ed a non erigere manufatti di qualunque genere a*

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

meno di metri 2,00 (due virgola zero zero) dalla zona occupata dai cavi sotterranei; a non collocare condutture interrate nella zona occupata senza previa intesa con l'Enel Distribuzione s.p.a.. qualsiasi responsabilita connessa e conseguente alla messa in opera,all'esercizio, alla manutenzione od alla modifica dell'elettrodotto cede a carico dell'Enel Distribuzione s.p.a.. i danni subiti dalla parte concedente durante la fase di studio e la fase di costruzione dell'elettrodotto saranno valutati e liquidati a parte separatamente al termine di ogni fase. Saranno valutati e liquidati a lavori ultimati i danni causati in occasione di riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale odi modifiche dell'elettrodotto. L'Enel Distribuzione s.p.a. si obbliga a rimettere in pristino stato i manufatti eventualmente manomessi o danneggiati. Articolo 14 - quale indennita per la servitu cosi costituita, tenuto conto di tutte le facolta e gli obblighi previsti dal presente atto, l'Enel Distribuzione s.p.a. corrisponde la somma di euro 25,82 (venticinque virgola ottantadue), piu i.v.a., alla parte concedente che ne rilascia definitiva e liberatoria quietanza. L'indennita pattuita e da intendersi definitiva ed immutabile. ***La parte concedente si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo."****;*

- servitù di condotta a favore del "Consorzio Acquedotto di Fiesso Umbertiano ed Uniti", costituita con atto in data 25/11/2003 Rep.n.78659 del notaio Wurzer di Badia Polesine, trascritta a Rovigo il 23/12/2003 nn.13039/7671, servitù avente durata illimitata, sul terreno in comune di Canaro, censito nel Catasto Terreni al foglio 35, con i mappali nn.:
- 148, per la larghezza di metri 4 e la lunghezza di metri 40
- 253, per la larghezza di metri 4 e la lunghezza di metri 248.

Il complesso ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, in particolare il vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.)

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti)**:**

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 23/11/2016 - Registro Particolare 1687 Registro Generale 9507**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Ricccioni di Ferrara in data 22/11/2016 Rep.n. 169441/21921
Importo ipoteca: € 6.650.000,00;
Importo capitale: originari € 3.325.000,00, ridotto ad € 3.059.000,00 con annotazione eseguita il 10/01/2020 nn.180/21;
durata: 13 anni; tasso: 2,9% annuo,
a favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in VERONA (VR) , Codice fiscale 03700430238 (Domicilio ipotecario eletto VERONA – PIAZZA NOGARA 2)
ipoteca ceduta a [redacted], a seguito dell'atto in data 31/10/2025 Rep.n.61/61 del notaio Aliffi di Opera, annotato in data 06/11/2025 nn.9685/1034;
a carico:[redacted]

Note:
- colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sui beni in Comune di Canaro, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 35 con le particelle 14 sub.6, 14 sub.7, 14 sub.8, 14 sub.9, 14 sub.3, e nel Catasto Terreni al Foglio 35 con le particelle 14, 255, 259, 174, 254, 256, 258, 260, 263, 267, 269

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto ad Rovigo il 16/03/2026 - Registro Particolare 1614 Registro Generale 2177

a favore [redacted]
a carico [redacted]
derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'UNEP Tribunale di Rovigo in data 23/02/2026 Rep.n.548

Note:
- colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sui beni in Comune di Canaro, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 35 con le particelle 14 sub.6, 14 sub.7, 14 sub.8, 14 sub.9, 14 sub.3, e nel Catasto Terreni al Foglio 35 con le particelle 14, 255, 259, 174, 254, 256, 258, 260, 263, 267, 269
- i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quanto riportato nella presente relazione.

4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinenti
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinenti
Millesimi di proprietà: ///
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: presente
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Indice di prestazione energetica: ///
Note Indice di prestazione energetica: ///
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA:

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente al fine di un appropriato uso del rapporto stesso:

1) nella redazione del presente rapporto, sono stati considerati tutti i dati (anche quelli finanziari storici, ove disponibili), sui quali sono state basate le considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente citate nel rapporto, come attendibili ed accurati;

2) si precisa che il livello di efficienza fisica e di operatività dei beni stimati è stato presunto esclusivamente in base alle informazioni che sono state fornite senza eseguire alcuna prova di funzionalità perché non possibile;
3) non vengono assunte responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali;

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

4) il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute;
5) l'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento;
6) il presente rapporto di valutazione è stato redatto solo per l'uso definito in relazione all'incarico conferito;
7) le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala;
8) non sono state svolte indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale inquinante o soggetto a trattamento speciale (eternit, amianto, liquidi ecc.) in sito e/o nel suolo o sottosuolo;
9) si presume che il soggetto proprietario dei beni in oggetto abbia rispettato le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i corretti permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli, ma è demandata all'aggiudicatario ogni migliore verifica con ogni onere a suo totale carico per qualsiasi eventuale messa a norma o adeguamento anche a prescrizioni degli Enti Pubblici;
10) i valori espressi non comprendono l'IVA, se ed in quanto dovuta.
11) non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
12) si precisa che il valore 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 eseguibili dall'acquirente;
13) non è stato effettuato un rilievo topografico degli immobili e dei confini; tuttavia si evidenza che lo stato di fatto del tratto di confine nord, nei pressi dei mappali 210 e 248, appare non essere conforme alle risultanze della mappa catastale, come da rappresentazione che segue:



precisando altresì che i confini, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi;
14) nelle valutazioni si è tenuto conto in via forfetaria degli oneri indicativi presunti, necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc., precisando che per la regolarizzazione delle difformità presenti sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato;
15) non si possono escludere altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte;
16) ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario;
17) non si può escludere la presenza di servitù di impianto, ex art.1062 .c.c. o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate;
18) non si conoscono eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza;
19) è stato effettuato un sopralluogo ai beni/impianti attraverso un'ispezione, ma non è possibile riferire circa l'integrità strutturale dei beni/impianti, inclusa la loro conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per il valutatore e ogni altra possibile non conformità, trattandosi di circostanze da affrontare con indagini specialistiche;
20) data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione dei quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all'acquisto, prima della partecipazione all'asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali e al SUAP al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli. L'accesso dovrà essere effettuato prudentemente dopo aver preso visione dell'intero complesso oggetto di vendita, avvalendosi di un professionista che potrà effettuare tutti i rilievi necessari alla verifica di ogni possibile anche sulla scorta del possibile progetto di intervento che si vorrà attuare;
21) si precisa che non è stata svolta alcuna verifica specialistica della conformità e funzionalità degli impianti presenti;
22) prima della partecipazione all'asta, è assolutamente opportuno che l'interessato all'acquisito proceda alla verifica della destinazione urbanistica, perché nel frattempo, dalla data della presente perizia, potrebbero essere assunte, dagli Uffici tecnici comunali, modifiche agli strumenti urbanistici.
23) l'interessato all'acquisto dovrà prendere visione dei beni staggiti prima della partecipazione alla procedura di vendita, ovvero prima di formulare un'eventuale offerta, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi;
24) nella vendita non sono compresi eventuali titoli P.A.C..
Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, fatti salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalle circostanze sopra elencate, da considerarsi a totale carico dell'acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della ceritificazione in atti):

<u>- per i mappali 14 e relativi sub, 255, 259, 267, 269:</u>

Titolare/Proprietario dal 30/03/2000 all'attualità:

[redacted]

proprietaria per intero per compravendita trascritta ai nn. 2976/1973 in data 13 aprile

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Alessandro Riccioni di Ferrara (FE) del 30 marzo 2000, numero di repertorio 72299/3013,
nei confronti di [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprieta', [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprieta', [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprieta'.

- per i mappali 174, 254, 256, 258, 260:

Titolare/Proprietario dal 30/03/2000 all'attualità:
[redacted]
proprietaria per intero per compravendita trascritta ai nn. 5264/3087 in data 27 maggio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Alessandro Riccioni di Ferrara (FE) del 12 maggio 2003, numero di repertorio 114240/6566;
nei confronti di [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprieta', [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprieta', [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprieta'.

- per il mappale 263:

Titolare/Proprietario dal 21/03/2003 all'attualità:
[redacted]
proprietaria per intero per compravendita trascritta ai nn. 3158/1863 in data 01 aprile 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Alessandro Riccioni di Ferrara (FE) del 21 marzo 2003, numero di repertorio 111973;
nei confronti di [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprieta'.

7. PRATICHE EDILIZIE:
Dando atto che, in base agli atti notarili e catastali, l'impianto del complesso edilizio in oggetto risulta essere antecedente alla data del 01/09/1967, il Comune di Canaro - a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edlizia Privata -ha trasmesso copia delle seguenti pratiche edilizie:

- C38/1999 prot.5993 pratica 99C/0038 del 19/10/2000 (Concessione Urbanistica per Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso denominato [redacted])
- C38/1999 bis prot.5993 pratica 99/C38B del 19/10/2000 (Concessione per ristrutturazione edilizia per la realizzazione di casa di riposo - in attuazione del piano di recupero);
- C07/2002 prot.1487 pratica C7/2002 del 06/08/2002 (Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia C38/99 bis);
- P14/2003 prot.8703 pratica P1403 del 12/01/2004 (nuovo Permesso di Costruire per ultimazione lavori di cui alla C38/99bis e C07/02);
- P45/2005 pratica P45/05 del 30/05/2006 (Permesso di Costruire per Variante al Piano di Recupero C38/1999 per ridistribuzione della volumetria consentita;
- P46/2005 pratica P46/05 del 05/08/2006 (Variante al Permesso di Costruire P14/03 del 12/01/2004);
- P10/2008 pratica P10/08 (rinnovo del P.d.C. P14/03 con variante per centrale termica,

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

recinzione e pavimentazione esterna);
- D20/2008 del 19/05/2008 (denuncia di inizio attività edilizia – DIA - per installazione di impianto a pannelli solari);
- P14/2009 pratica P14/09 del 01/03/2010 (Permesso di costruire in variante essenziale al P10/08 per cambio d'uso da centrale termica a residenziale);
- P03/2010 pratica P03/10 del 08/09/2010 (permesso di costruire in variante al P10/08 per realizzazione di collegamento tra palestra e edificio principale);
- P07/2011 pratica P07/11 del 19/09/2012 (Permesso di costruire per ultimazione lavori al P10/08 con varianti minori alle sistemazioni esterne);
- 208/2002 certificato di agibilità prot. 7543 del 18/11/2002 (agibilità parziale agli immobili censiti al f.35 m.14 s.2A - 2B – 2C);
- 401/2010 del 13/07/2010 (dichiarazione di maturazione silenzio/assenso per agibilità parziale agli immobili censiti al f.35 m.14 s.2D);
- 413/2011 del 11/02/2011 (dichiarazione di maturazione silenzio/assenso per agibilità parziale agli immobili censiti al f.35 m.14 s.2B).

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto è stato possibile verificare sulla scorta delle pratiche esaminate, lo stato di fatto del fabbricato in oggetto trova sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per lievi differenze di quote di misura in pianta e di altezze e per alcune modifiche interne e forometriche. Ovviamente, si fa presente che alcuni elaborati grafici sono carenti di quote di misura o riportano alcune incongruenze. Si fa presente che non è stata attuata la prevista ristrutturazione del fabbricato distinto in Catasto al Foglio 35 con la particella 14 sub.3.

Si segnala l'utilizzo del sottotetto del manufatto di cui alla particella 14 sub.8 e del sottotetto della palestra compresa nella particella 14 sub.6, nonché la presenza sull'area cortiliva di alcune superfetazioni di vario materiale (metallo, legno, blocchi di calcestruzzo, ecc.), di due pilastri antistanti l'ingresso, il tutto non autorizzato e da ridurre in prsitino stato.

Specificando che la regolarizzazione delle difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia – tenuto altresì conto dei vincoli gravanti l'intero complesso (in particolare il vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) e delle necessarie autorizzazioni preventive - in via del tutto indicativa si suppone che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonchè per gli eventuali ripritini, ammonti a circa:
€ 22.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 *Conformità urbanistica:*

In base all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 19/06/2026, il compendio in oggetto risulta classificato come segue:

- i terreni censiti al foglio 35, particella 14, secondo il P.I. approvato sono destinati a: - Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I) - Nuclei da salvaguardare in zona agricola (schede E/A – Art.59 N.T.O/P.I); che i terreni sopradescritti rientrano: - all'interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904 n°523 e R.D.

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po) - all'interno di fascia di rispetto stradale (D.Lgs.285/92; DPR 485/92 e succ. modif. e integr., art. 43 N.T.O./ P.I.);

- i terreni censiti al foglio 35, particella 258, secondo il P.I. approvato sono destinati a: - Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I) - Nuclei da salvaguardare in zona agricola (schede E/A – Art.59 N.T.O/P.I); che i terreni sopradescritti rientrano: - all'interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904 n°523 e R.D. 08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po)

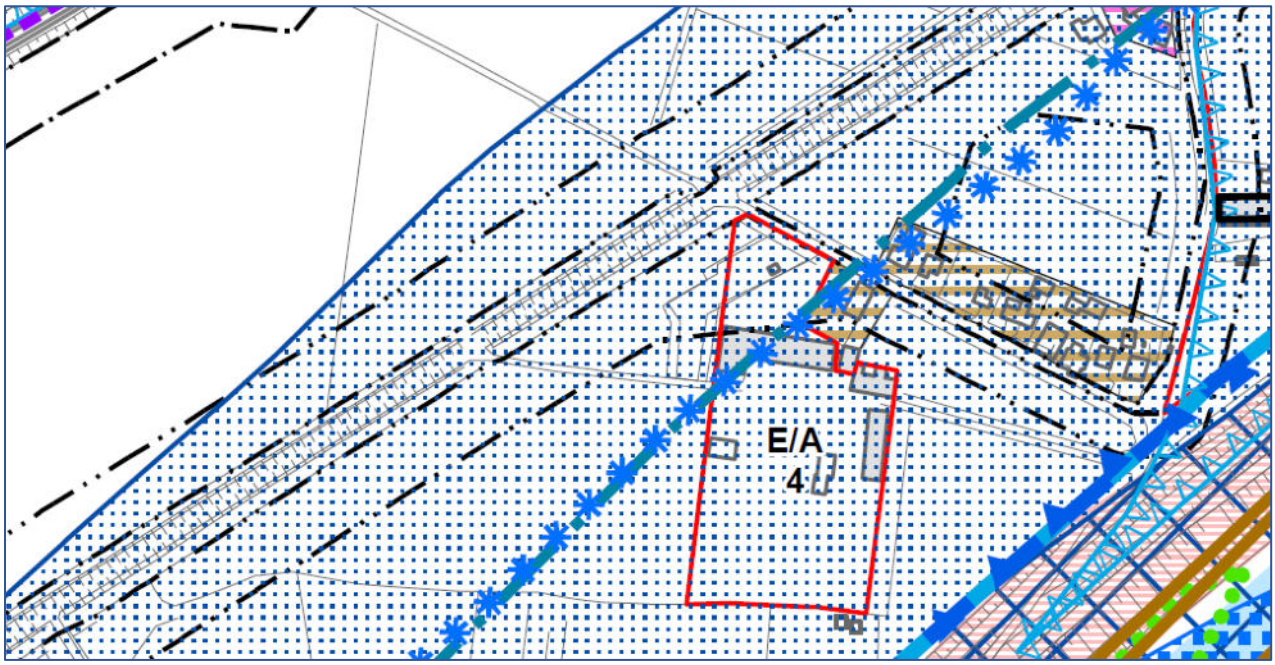
- i terreni censiti al foglio 35, particelle 174, 259, 260, secondo il P.I. approvato sono destinati a: - Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I); che i terreni sopradescritti rientrano: - all'interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.), all'interno di fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904 n°523 e R.D. 08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.) , all'interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po)

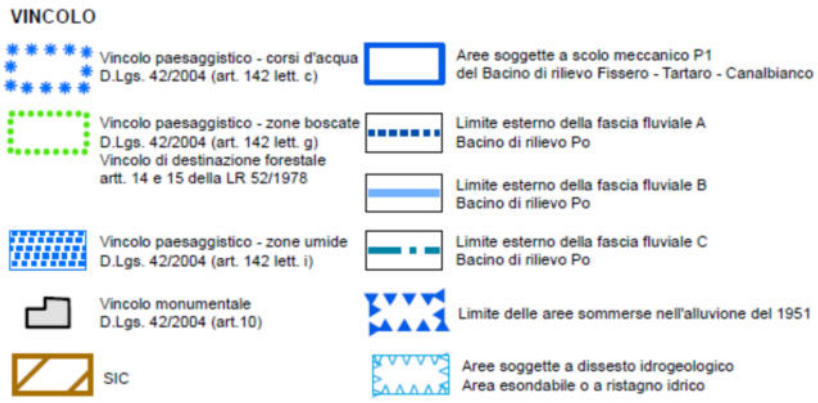
- i terreni censiti al foglio 35, particella 255, 256, secondo il P.I. approvato sono destinati a: - Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I); che i terreni sopradescritti rientrano: - all'interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po)

- i terreni censiti al foglio 35, particella 254, 267, 269, secondo il P.I. approvato sono destinati a: - Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I); che i terreni sopradescritti rientrano: - all'interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po) - all'interno di fascia di rispetto stradale (D.Lgs.285/92; DPR 485/92 e succ. modif. e integr., art. 43 N.T.O./ P.I.);

- i terreni censiti al foglio 35, particella 263, secondo il P.I. approvato sono destinati a: - Zona agricola (artt. da 31 a 41 N.T.O/P.I); che i terreni sopradescritti rientrano: - all'interno di fascia di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 parte terza Titolo I° e art. 52 N.T.O./ P.I.) - all'interno di fascia di rispetto idraulico e fasce di profondità con vincolo idraulico (R.D. n°25.07.1904 n°523 e R.D. 08.05.1904 n°368 e reg.; art. 45 N.T.O./ P.I.); all'interno di fascia di profondità di cui alla L.R. 11/2004 (art. 41 lett.g) (300 metri dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po); - all'interno di fascia di rispetto stradale (D.Lgs.285/92; DPR 485/92 e succ. modif. e integr., art. 43 N.T.O./ P.I.);

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56





DESCRIZIONE DEI BENI IN OGGETTO

Trattasi di complesso immobiliare ad uso “residenza per anziani”, autosufficienti o parzialmente autosufficienti, il cui impianto edilizio del corpo principale – quale casa colonica – risale alla prima metà del 1800, e completamente ristrutturato nel 2000/2002.

Tale complesso è composto dai seguenti corpi (la cui rappresentazione planimetrica indicativa è estratta dai documenti catastali):

- un corpo di fabbrica principale (mapp.14 sub.6) che si sviluppa su tre piani fuori terra e segnatamente:

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

- piano terra, ove sono presenti ingresso con zona bar, ufficio della direzione, salotto, spazi comuni, barbieria, infermeria, palestra (con sottotetto non autorizzato), sala televisore, cucina con dispensa, sala da pranzo e altri servizi e vani accessori)

Piano Terra
H.= 3.10



- piano primo, composto composto da disimpegni, corridoi, vani comuni e da 22 stanze, ciascuna con relativo bagno;

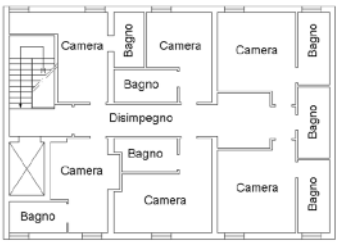
Piano Primo
H.= 3.10



Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

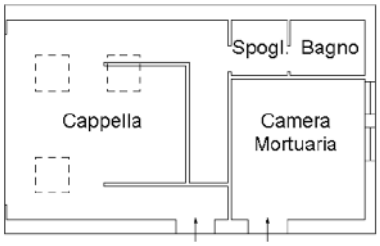
- piano secondo, composto da disimpegni, corridoi, vani comuni e da 6 stanze, ciascuna con relativo bagno;

Piano Secondo
H.= 2.80



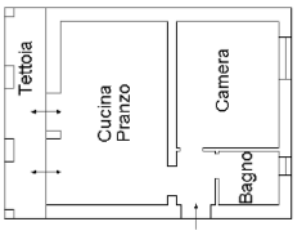
- porzione (mapp. 14 sub.7) adiacente ad est del corpo principale, destinata a cappella e camera mortuaria, con servizio igienico

Piano Terra
H.= 3.00



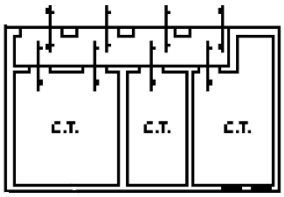
- fabbricato poco discosto (mapp. 14 sub.8) ad uso abitazione, composto da portico, ingresso-pranzo-cucina, disimpegno e vano letto al piano terra (è altresì presente una scala di accesso nel sottotetto che non può essere utilizzato perché non autorizzato)

Piano Terra
H.= 2.70

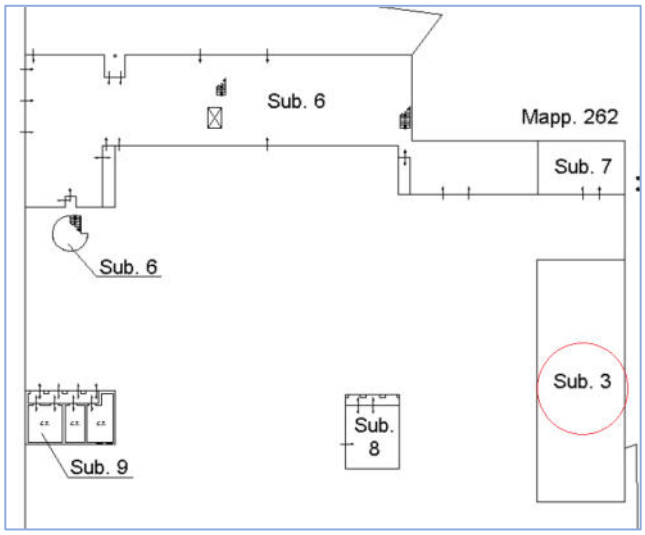


Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

- piccolo manufatto poco discosto, compreso catastalmente nell'ente comune (b.c.n.c.) mapp. 14 sub.9, destinato a locali tecnici per impianti, nella cui falda del tetto a sud trovasi installato un impianto fotovoltaico



- lungo il lato est della corte, è ubicato un vecchio fabbricato, già ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli, distinto con il mapp. 14 sub.3, il quale doveva essere oggetto di ristrutturazione, ma i relativi lavori non sono stati eseguiti.



I fabbricati presentano struttura portante in muratura di mattoni di laterizio, con strutture orizzontali prevalentemente in latero-cemento (alcune in legno a vista) e copertura in tegole curve di laterizio; le finiture sono di buona qualità (porte interne in legno, porte esterne in alluminio colorato, finestre in pvc con vetrocamera, servizi igienici con sanitari completi, rivestimento scale del corpo principale in marmo.

Sono presenti i normali impianti, ivi compreso quello di riscaldamento a pavimento e di climatizzazione, la cui conformità dovrà essere verificata a cura dell'acquirente.

Il corpo principale è provvisto, oltre che del vano scala, anche di ascensore per il collegamento ai vari piani.

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

Il tutto in discrete condizioni di conservazione, fatta eccezione per alcuni segni di umidità per risalita alla base della muratura, per lo slittamento di qualche brano del manto di copertura e per qualche infiltrazione d'acqua nell'abitazione.

Il vecchio fabbricato di cui al mapp.14 sub.3, presenta struttura in mattoni pieni di laterizio, pavimentazione in calcestruzzo, travetti di copertura in cemento armato e tavelle in laterizio, con coperta in tegole di laterizio, il tutto in precarie condizioni di conservazione.

L'area di pertinenza è destinata a viabilità, parcheggi, percorsi interni e spazi per aggregazione e riposo, in parte a verde e in parte pavimentati, mentre la superficie di circa tre ettari di terreno a sud, è destinato ad uso agricolo ed affittato come specificato al par. 3.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), deducendola dagli elaborati catastali e dai titoli edilizi, previa verifica a campione in loco.

La consistenza del terreno è stata dedotta dalle risultanze catastali, senza alcuna verifica in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
mapp. 14 sub.6 - casa di riposo (corpo principale)	S.E.L.	1.800,00	1,00	1.800,00
mapp. 14 sub. 7 - cappella e camera mortuaria	S.E.L.	84,00	1,00	84,00
mapp. 14 sub. 8 - abitazione	S.E.L.	67,00	1,00	67,00
mapp. 14 sub. 9 parte – locale tecnico - impianti	S.E.L.	80,00	1,00	80,00
mapp. 14 sub. 3 – categ. F/3	S.E.L.	280,00	1,00	280,00
area coperta, scoperta e terreno attiguo	superficie catastale	43.343	1,00	43.343

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (Tecnoborsa), per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali "comparabili" - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), o "costo di ricostruzione deprezzato", che si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso. L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso produttivo di cui sono parte (o azienda), che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell'area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali, in considerazione della destinazione urbanistica. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento anche dai dati statistici ISTAT da CRESME RICERCHE S.P.A e tenuto altresì conto dell'incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza, antisismici e di efficientamento energetico.

Si è applicato un deprezzamento lineare del costo di costruzione attuale riferito alle principali categorie di opere, anche in relazione all'obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: la conoscenza diretta e l'esperienza personale, con riferimento anche a studi e pubblicazioni specifiche del settore, dati statistici e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

8.3 Valutazione corpi:

Stima mediante il metodo “COST APPROACH”

Cost Approach

DATI	
superficie lotto [mq]	43343,00
prezzo unitario terreno [€/mq]	5,00
Valore terreno	€ 216.715,00
Rapporto complementare	7,34%

DESCRIZIONE
[redacted]

id. catastale e destinazione		Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporrto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo
14 sub.6	casa di riposo - corpo principale	1.800,00	2500	1,00	2500	4.500.000,00
14 sub.7	cappella-camera mortuaria	84,00	1600	1,00	1600	134.400,00
14 sub.8	abitazione	67,00	1600	1,00	1600	107.200,00
14 sub.9 p	locale tecnico - impianti	80,00	1200	1,00	1200	96.000,00
14 sub.3	categ. F/3	280,00	700	1,00	700	196.000,00
			Totale costo di costruzione a nuovo			€ 5.033.600,00

		%		costo	n	t	deprezzamento		* %
mapp 14 sub.6	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00		
	Opere murarie(€)	40,00%	a	1.800.000,00	80,00	30,00	675.000,00	OK	10%
	Impianti(€)	20,00%	a	900.000,00	30,00	24,00	720.000,00	OK	20%
	Rifiniture(€)	40,00%	a	1.800.000,00	40,00	24,00	1.080.000,00	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%		4.500.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		2.475.000,00		100%

		%		costo	n	t	deprezzamento		* %
mapp 14 sub 7	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00		
	Opere murarie(€)	50,00%	a	67.200,00	80,00	24,00	20.160,00	OK	10%
	Impianti(€)	15,00%	a	20.160,00	30,00	24,00	16.128,00	OK	20%
	Rifiniture(€)	35,00%	a	47.040,00	40,00	24,00	28.224,00	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%		134.400,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		64.512,00		100%

		%		costo	n	t	deprezzamento		* %
mapp 147 sub 8	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00		
	Opere murarie(€)	50,00%	a	53.600,00	80,00	24,00	16.080,00	OK	80%
	Impianti(€)	15,00%	a	16.080,00	30,00	24,00	12.864,00	OK	10%
	Rifiniture(€)	35,00%	a	37.520,00	40,00	24,00	22.512,00	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		107.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		51.456,00		100%

		%		costo	n	t	deprezzamento		* %
mapp 14 sub 9 (parte)	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00		
	Opere murarie(€)	60,00%	a	57.600,00	80,00	24,00	17.280,00	OK	80%
	Impianti(€)	30,00%	a	28.800,00	30,00	24,00	23.040,00	OK	10%
	Rifiniture(€)	10,00%	a	9.600,00	40,00	24,00	5.760,00	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		96.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		46.080,00		100%

		%		costo	n	t	deprezzamento		* %
mapp 14 sub 3	Obsolescenza eliminabile *		formula				0,00		
	Opere murarie(€)	90,00%	a	176.400,00	80,00	70,00	154.350,00	OK	80%
	Impianti(€)	5,00%	a	9.800,00	20,00	20,00	9.800,00	OK	10%
	Rifiniture(€)	5,00%	a	9.800,00	30,00	29,00	9.473,33	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%		196.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 5		173.623,33		100%

					% DEP.TOT
TOTALE	€ 5.033.600,00	TOT. DEPREZZAMENTI	**2.810.671,33**		55,84%

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 251.680,00	€ 111.146,43
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 503.360,00	€ 222.292,87
Totale oneri		€ 755.040,00	€ 333.439,30
Profitto del promotore(%)	8%	€ 402.688,00	€ 177.834,29
Costo costruzione		€ 6.191.328,00	€ 2.734.202,26
		Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)		€ 216.715,00	€ 216.715,00
Costo di costruzione(€)		€ 6.191.328,00	€ 2.734.202,26
Totale (€)		€ 6.408.043,00	€ 2.950.917,26

Valore compendio **€ 2.950.917,26**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 442.637,59

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 30.000,00

Totale: € 2.478.279,67

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.478.279,67

Arrotondato ad Euro duemilioniquattrocentoottantamila/00 € 2.480.000,00

ALLEGATI:

A - copia titoli di provenienza;

B – contratto di affitto terreno;

C - documentazione catastale (tabulati di visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa);

D - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

E – certificato di destinazione urbanistica;

F – copia per estratto titoli edilizi

G- documentazione fotografica.

Rovigo, lì 04/08/2026

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56





L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

valutatore qualificato Recognised European Valuer REV-IT/CNGeGL/2021/28

valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI

Firmato Da: LORIS BALDACHINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a7d0be790490030b9cab8ee58e9eb56