

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO -
BANCA ANNIA SOC. COOP..**

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **97/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.12.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1

**fabbricato ad uso produttivo/logistico, con alloggio,
area di pertinenza, in Comune di PERNUMIA, Via Brigata Julia nn. 59-61**

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di PERNUMIA, Via Brigata Julia nn. 59-61

LOTTO N.1

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:

fabbricato ad uso produttivo/logistico con alloggio, area di pertinenza, in Comune di PERNUMIA, Via Brigata Julia nn. 59-61

Identificativo corpo: unico

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza

proprietaria per intero (1/1)

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

proprietaria per intero (1/1)

Catasto Fabbricati: COMUNE DI PERNUMIA (Codice G461)

Foglio 10, particelle nn.:

1233 sub. 1, Via Brigata Julia, bene comune non censibile (cortile, vano scala, c.t.)

1233 sub. 2, Via Brigata Julia n. 59, Piano T-1, categ. D/8, RC.Euro 5.949,58

1233 sub. 3, Via Brigata Julia n. 61, Piano 1, categ. A/2, cl.2, cons. 6,5 vani, RC.Euro 604,25

Catasto Terreni: COMUNE DI PERNUMIA (Codice G461)

Foglio 10, particelle n.:



1233 di Ha 0.25.84, ente urbano

1811 di Ha 0.05.89, RD.Euro 5,51 RA.Euro 3,35

1215 di Ha 0.02.88, RD.Euro 2,69 RA.Euro 1,64

Confini: Via Brigata Julia, immobile di cui al lotto n.2 della presente procedura, proprietà demaniale, ragioni [REDACTED] e altri, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per lievi incongruenze, modifiche interne e formetriche.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento al Catasto Fabbricati (DocFA)

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:
€ 2.000,00 circa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona produttiva artigianale/industriale

Area urbanistica: parte zona produttiva di completamento, parte zona per attrezzature di interesse comune (parcheggi) e parte zona agricola

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e rurali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è ben collegato alla viabilità principale ed al casello autostradale di Monselice.

Servizi offerti dalla zona: l'immobile trovasi a circa 800 m dal comune capoluogo, ove trovano tutti i servizi e infrastrutture essenziali

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile di cui al mapp.1233 sub.2 (unitamente al terreno mapp.1809 ricompreso nel lotto n.3) e parte del mapp.1233 sub.1, era concesso in locazione con contratto in data 23/07/2024 registrato a Padova il 05/08/2024 n.12232 serie 3T, durata anni 6 + 6 dal 01.09.2024 al 31.08.2030, canone annuo di €82.500,00 oltre IVA per il 1° e 2° anno e di €90.000,00 oltre IVA per gli anni successivi. E' stato riferito che i canoni sono colpiti da pignoramento presso terzi.

Si precisa che:

- sia il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento (ma successivamente alla stipula del mutuo fondiario di cui all'atto di pignoramento);
- i canoni locativi suindicati appaiono essere congrui e, comunque, non inferiori di un terzo al giusto prezzo di cui all'art. 2923 comma 3 c.c.

Per quanto sopra, il contratto di locazione appare essere opponibile alla procedura, salvo diversa valutazione giuridica.

L'alloggio di cui al mapp.1233 sub.3 risulta oggetto di contratto di comodato d'uso a favore di un rappresentante della società esecutata, stipulato in data successiva al pignoramento e, pertanto, inefficace.

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* (ove di pertinenza, in quanto i tre lotti di cui alla presente procedura costituivano in origine un unico compendio):

- atto d'obbligo in data 22 giugno 1971 n. 27.242 rep. Notaio Luigi Pietrogrande di Monselice, registrato a Monselice in data 26 giugno 1971 al n. 732 Mod. I vol. 75, trascritto a Padova in data 1 luglio 1971 ai nn. 9505/7862;

- il vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto in data 10 giugno 1991 n. 53.995 rep. Notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato ad Este in data 1 luglio 1991 al n. 810 e trascritto a Padova in data 10 luglio 1991 ai nn. 16981/11681;

- il vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto autenticato in data 4 dicembre 2006 n. 17.200 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 18 dicembre 2006 ai nn. 66694/36605;

- convenzione amministrativa a favore del Comune di Pernumia con atto in data 13/11/1996 Rep.24421 del notaio Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 28/11/1996 nn.27077/19259, integrata con atto in data 26/01/1999 Rep.7072 del notaio Zanellato di Conselve, trascritto a Padova il 12/02/1999 nn.4122/2917, e con atto in data

- costituzione di vincolo per atto in data 04/12/1997 Rep.4140 del notaio Zanellato di Conselve, trascritto a Padova il 30/12/1997 nn.36548/25186, con il quale la società esecutata si è impegnata anche per aventi causa, ad non richiedere al Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione, al Comune di Pernumia ed ad altri enti, indennizzi per danni di qualsiasi genere subiti da fabbricati, da attrezzature, da opere di urbanizzazione e da persone in conseguenza di allagamenti dovuti anche al mancato deflusso delle acque della zona o affluenti alla zona delle aree limitrofe. Il Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione e il Comune di Pernumia vengono sollevati da ogni e qualsiasi responsabilità per l'accettazione delle richieste formulate dalla ditta richiedente.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù di elettrodotto costituita con decreto della Prefettura di Padova in data 21.01.1942

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 Padova il 08/07/2019 - Registro Particolare 4879 Registro Generale 28303**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cartura, c.f.: 00285800280 (dom.ipot. eletto in Cartura

- Via Roma N. 15) ed a carico [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Rampazzo di Padova in data 04/07/2019 Rep.n. 10348/4126

Importo ipoteca: € 760.000,00; Importo capitale: € 380.000,00;

durata anni 15; tasso interesse annuo 2,7%

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante alla società esecutata sugli immobili in Comune di Pernumia, Catasto Fabbricati, Foglio 10 particelle 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particelle 1707, 1212, , Catasto Fabbricati Foglio 10, particella 1214/1; Catasto*



Terreni, Foglio 10 particelle 1214, 1634; Catasto Fabbricati Foglio 10, particelle 1233/2, 1233/3, 1233/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particella 1233;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Padova il 18/03/2025 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 9691

a favore BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Adria c.f.: 01369230295, ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 12/03/2025 Rep. 212/2025 -
Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 81.914,22; interessi: € 8.085,78

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante alla società eseguita sugli immobili in Comune di Pernumia, Catasto Fabbricati Foglio 10, particelle 1233/2, 1233/3, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1214/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particella 1215, 1809, 1811, 1212;*

- Ipoteca giudiziale iscritta a Padova il 26/03/2025 - Registro Particolare 2128 Registro Generale 10988

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. con sede in Cartura, c.f.: 00285800280, ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 21/03/2025 Rep. 600/2025 -
Importo ipoteca: € 265.000,00; Importo capitale: € 277.832,09;

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante alla società eseguita sugli immobili in Comune di Pernumia, Catasto Fabbricati Foglio 10, particelle 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233, 1214/1, 1214, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707; Catasto Terreni, Foglio 10 particella 1215, 1634, 1809, 1811, 1212.*

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Padova il 04/07/2025 - Registro Particolare 18295 Registro Generale 26176

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP., con sede in Cartura, c.f.: 00285800280 ed a carico [REDACTED]
- derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 29/05/2025 Rep.n. 1524/2025

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante alla società eseguita sugli immobili in Comune di Pernumia, ; Catasto Terreni, Foglio 10 particelle 1215, 1634, 1809, 1811, 1212; Catasto Fabbricati, Foglio 10 particelle 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233, 1214/1, 1214, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707;*

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 trattasi di unità in condominio;
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///
Millesimi di proprietà: ///

ai nn. 26439/18778.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Pernumia, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n.97/051 del 27/10/1997 per la nuova costruzione capannone ad uso artigianale;
- concessione edilizia n.51/97 bis del 22/06/2001 per completamento opere relative alla C.E. 51/97 per la costruzione di un fabbricato artigianale;
- denuncia di inizio attività (DIA) n.190/2001 prot.4050 del 28/06/2001, per opere in variante;
- certificato di abitabilità prot.6737 prat.edil.51/97 del 09/11/2001 per il fabbricato ad uso artigianale con annesso alloggio del custode.

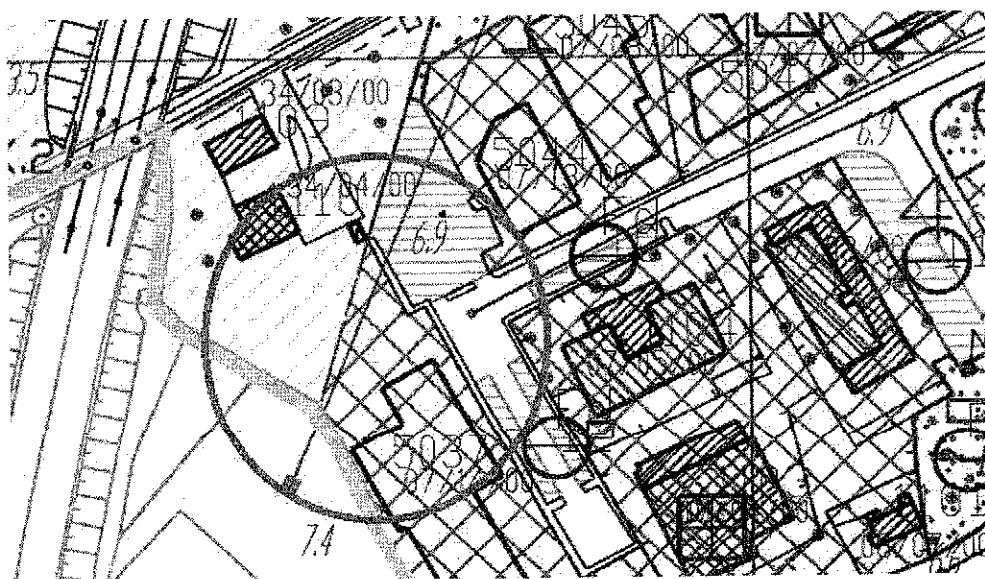
7.1 Conformità edilizia:

In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi – tenuto conto di alcune incongruenze di quote di misura - è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per lievi difformità di quote di misura, di partizione interne, prospettiche e forometriche nonché per la maggior altezza utile interna nei locali al piano primo (m.2,84 anziché m.2,70).

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via indicativa si presume che l'importo necessario per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

€ 10.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 Conformità urbanistica:



10	1233	<ul style="list-style-type: none"> • Zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali - ZTO Ed - "Zone destinate ad attività industriali e artigianali di completamento" • Zone per attrezzatura di interesse comune - ZTO Ed - Aree per parcheggi 	Art. 11.1 a N.T.A. Art. 14 N.T.A.
10	1215	<ul style="list-style-type: none"> • Zone agricole - ZTO E2 - Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza • Aree o fasce di rispetto e tutela - Fascia di rispetto stradale 	Art. 12.5 N.T.A. Art. 13 N.T.A.
10	1811	<ul style="list-style-type: none"> • Zone agricole - ZTO E2 - Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza • Aree o fasce di rispetto e tutela - Fascia di rispetto stradale 	Art. 12.5 N.T.A. Art. 13 N.T.A.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di fabbricato ad uso produttivo con alloggio e aree pertinenziali. Presenta tre lati liberi ed il quarto in aderenza.

Al piano terra è presente un'ampia superficie destinato a magazzino / area produttiva, con doppio accesso carrabile, una zona uffici e servizi ubicata nella porzione frontale dell'edificio, comprendente: ingresso e disimpegno, ufficio, spogliatoi e servizi igienici per il personale, vano scala per accesso al piano superiore; è altresì presente un locale tecnico ed una ampia cella frigorifera con impianto frigo. La superficie lorda è di circa mq. 1249 con altezza sottotrave di circa m.8,00

Al piano primo, accessibile tramite vano scala interna, si trovano:

- tre locali ad uso ufficio con ingresso, disimpegno e poggiolo. La superficie lorda è di circa mq. 46,82, oltre al poggiolo di mq.9,81 e la parte di vano scala di mq. 7,64; l'altezza utile è di circa m.2,83.

- l'alloggio annesso (cd. ad uso del 'custode'), composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, bagno-lavanderia, ripostiglio, vano letto, terrazza coperta e poggiolo. La superficie lorda è di circa mq. 133,46, oltre alla terrazza di mq.12,95, al poggiolo di mq.28,19 e la parte di vano scala di mq. 7,64; l'altezza utile è di circa m.2,83.

La struttura portante in cemento armato prefabbricato con tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati, pavimentazione industriale con finitura al quarzo e copertura a coppelle, sulla quale è installato un impianto fotovoltaico con potenza di circa 100 kW, entrato in esercizio nel 2012, per il quale era stata stipulata convenzione per vendita energia con il GSE della durata di anni 20. Tenuto conto del degrado dei moduli, dei costi di manutenzione dell'impianto, dell'inverter e del tetto, nonché delle problematiche burocratiche e dell'alea per l'eventuale subentro nella convenzione, il valore di tale impianto è compreso nella valutazione che segue, essendo altresì compreso nel contratto di locazione in essere. Si precisa altresì che il Comune di Penumia non ha fornito



documentazione edilizia specifica per l'impianto.

Le finiture dei locali al piano primo sono al civile, di media qualità, con pavimentazione in ceramica, infissi in legno, finestre con vetrocamera.

Sono altresì presenti gli altri impianti risalenti al periodo di costruzione, il cui funzionamento e conformità dovrà essere accertata a cura dell'acquirente.

Le condizioni generali degli immobili sono buone.

L'area esterna – parzialmente recintata - è adibita a piazzale di manovra e deposito materiali; è altresì presente una pesa a ponte per camion, l'impianto antincendio con anello perimetrale e una baia di carico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Quanto alla consistenza delle aree di terreno, si è fatto riferimento alle risultanze catastali.

Particella	Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
1233/2	Capannone piano terra	superficie esterna lorda	1249,00	1,00	1249,00
	Ufficio piano primo	superficie esterna lorda	46,82	1,00	46,82
	poggiolo	superficie esterna lorda	9,81	0,35	3,43
	parte vano scala	superficie esterna lorda	7,64	0,50	3,82
1233/3	alloggio piano primo	superficie esterna lorda	133,46	1,00	133,46
	terrazza	superficie esterna lorda	12,95	0,35	4,53
	poggiolo	superficie esterna lorda	28,19	0,35	9,87
	parte vano scala	superficie esterna lorda	7,64	0,50	3,02

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,

indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'articolo 4 (paragrafo 1, punto 76) il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente, in condizioni normali di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere sottoposti a costrizioni."

Con espresso riferimento ai principi internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS) i tre metodi (o approcci) classici per la determinazione del più probabile valore di mercato sono:

1. il metodo del confronto di mercato (MARKET APPROACH)

fornisce un'indicazione sul valore comparando l'attività in oggetto con attività identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni relative al mercato. Secondo tale metodica, il primo passo consiste nel considerare i prezzi delle operazioni relative a attività identiche o similari concluse recentemente sul mercato.

2. il metodo finanziario o metodo dei risultati attesi (INCOME APPROACH)

fornisce un'indicazione sul valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore di capitale corrente.

3. il metodo del costo (COST APPROACH)

fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico secondo il quale un acquirente pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna.

Nel caso in esame non sussistono sufficienti elementi di confronto per l'applicazione del metodo comparativo (MCA), poiché gli immobili in oggetto sono inseriti in un particolare segmento di mercato in cui non vi è un vivace numero di transazioni. In considerazione che gli immobili in oggetto sono concessi in locazione ad un canone congruo, non appare – peraltro – idonea neppure l'applicazione del metodo del costo (CA), bensì si ritiene opportuno procedere alla valutazione mediante applicazione del metodo della capitalizzazione diretta (income capitalization approach), atteso che il metodo di capitalizzazione converte il reddito annuale nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione:

$$V = R : i$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare

i = Saggio di capitalizzazione annuo .

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza (aree, impianti, ecc.) ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima con il metodo della capitalizzazione diretta (income capitalization approach)



Ribadito che il valore locativo è individuato nel contratto di locazione in essere, ritenuto congruo in relazione alla consistenza, ubicazione e vetustà degli immobili), si assume quale saggio di capitalizzazione annuo lordo l'aliquota dell' 8%, determinato sulla scorta dei dati di riferimento registrati dall'Agenzia delle Entrate, apportando gli opportuni adeguamenti.

Nel caso in esame, il valore medio locativo annuo è pari ad €. 90.000,00 (ovvero 7.500,00 €/mese).

La valutazione che ne consegue è la seguente:

$$V = 90.000,00 (R) : 0,08 (i) = \text{Euro } 1.125.000,00$$

Tale valore comprende ogni accessione e pertinenza, quali impianti specifici e pesa a ponte, nonché l'alloggio al piano primo (sebbene non incluso nel contratto di locazione), in considerazione del vincolo pertinenziale del medesimo, che lo priva di autonoma commerciabilità e fruibilità.

Riepilogo:

Valore complessivo intero	€ 1.125.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 1.125.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso di eventuali spese in genere e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del G.E. (min.15%)

- €. 168.750,00

- detrazione forfetaria per la non immediata disponibilità del bene, derivante dallo stato locativo dell'immobile:

- €. 40.000,00

- spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati e aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):

- €. 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto N.1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 904.250,00

arrotondato ad Euro noventocinquemila/00

€ 905.000,00

ALLEGATI:

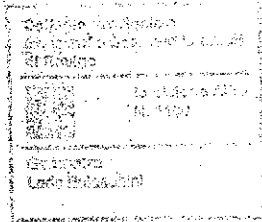
- A - copia titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.L. aggiornati);
- D - copia contratto di locazione e di comodato;
- E - copia documentazione urbanistica;
- F - certificato di destinazione urbanistica;
- G - documentazione fotografica;



Rovigo, li 12/11/2025



valutatore qualificato
Recognised European Valuers
REV-IT/CNGeGL/2021/22
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178V4



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

