

Il sottoscritto geom. Loris Baldachini, con studio in Rovigo, Via Angeli n.30, nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.104/2025, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED],

premesse:

- in data 22/10/2025 è stato depositato nel fascicolo 104/2025 R.G. Es. Imm., il rapporto di valutazione relativo al LOTTO N.1, costituito dalla quota di proprietà indivisa pignorata pari da una metà sull'unità ad uso bar con unità accessorie, in Comune di ROVIGO (RO), Piazza Vittorio Emanuele II e Galleria Bernardino da Feltre, comprese nel complesso edilizio denominato "PALAZZO ROVERELLA" dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e sottoposta alle relative disposizioni di tutela, ivi compreso il diritto di prelazione a favore dello Stato;

- che in tale elaborato (pag.12), veniva espressamente precisato che tali unità immobiliari non risultano comodamente divisibili, in relazione alla consistenza, tipologia e destinazione d'uso;

- successivamente, è stato instaurato il procedimento endoesecutivo in oggetto, rubricato al n.136/2026;

ciò premesso, il sottoscritto – richiamando l'elaborato peritale indicato in premessa con la relativa documentazione allegata e ribadendo il giudizio della "non comoda divisibilità" - dimette il presente rapporto di valutazione, esteso alla piena proprietà del cespite immobiliare contraddistinto con il LOTTO N.1, con integrazione delle verifiche relative a provenienze, continuità delle trascrizioni e iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli in riferimento a tutti i comproprietari dell'immobile costituito dal lotto n. 1.

**Beni in Comune di ROVIGO (RO),
Piazza Vittorio Emanuele II n.41 e Galleria Bernardino da Feltre**

LOTTO N.1

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

completa, alla data del deposito del rapporto di valutazione nel fascicolo n.104/2025 R.G. Es. Imm.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:

verificata;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

piena ed esclusiva proprietà dell'unità ad uso bar con unità accessorie, in Comune di ROVIGO (RO), Piazza Vittorio Emanuele II e Galleria Bernardino da Feltre, comprese nel complesso edilizio denominato "PALAZZO ROVERELLA" dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e sottoposta alle relative disposizioni di tutela, ivi compreso il diritto di prelazione a favore dello Stato.

immediate adiacenze del centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: arco del Delta del Po Veneto (circa 30–40 km): area naturalistica di rilevanza europea (UNESCO), con itinerari fluviali e ciclabili; percorsi cicloturistici dell'Adige e del Po, collegati alla rete nazionale Bicalitalia.

Attrazioni storiche: Palazzo Roverella (museo e sede di mostre d'arte di rilievo nazionale), Palazzo Roncale (spazi espositivi e centro culturale), Cattedrale di Santo Stefano e Torre dell'Orologio, Teatro Sociale di Rovigo (di epoca ottocentesca), Accademia dei Concordi (biblioteca storica e pinacoteca), Piazza Garibaldi e Corso del Popolo, principali assi pedonali e commerciali del centro storico

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Rovigo (a circa 600 m da Piazza Vittorio Emanuele II): Linee Bologna–Padova e Rovigo–Chioggia–Adria–Venezia.

Autolinee extraurbane Busitalia Veneto e linee urbane locali con capolinea presso il centro.

Collegamenti autostradali:

Autostrada A13 Bologna–Padova (casello Rovigo a circa 5 km dal centro).

Strade regionali SR88 e SR443, che collegano il capoluogo ai principali comuni polesani.

Servizi offerti dalla zona:

Servizi pubblici: sede del Municipio, Prefettura, Provincia, Questura, Agenzia delle Entrate.

Servizi bancari, postali e assicurativi diffusi in tutta l'area centrale.

Attività commerciali di vicinato e catene di media distribuzione.

Servizi sanitari: Ospedale di Rovigo (Santa Maria della Misericordia) a circa 1,5 km.

Istituti scolastici di ogni ordine e grado e sede universitaria del Polo di Rovigo (Università di Padova e Ferrara).

Strutture ricettive: alberghi, B&B e ristorazione locale di buon livello.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, le unità in oggetto risultavano concesse in affitto a terzi in virtù di contratto di locazione datato 01/03/2018, registrato presso l'Agenzia Entrate Ufficio Padova1 il 29/03/2018 al numero 3163 serie 3T, con durata dal 01/03/2018 al 28/02/2024, rinnovato per ulteriori sei anni, per il canone annuo rinegoziato in data 24/03/2025 con prot. telem. 25032433144015417 nell'importo di Euro 20.400,00 per il periodo dal 01/03/2025 al 28/02/2026. Tale contratto appare giuridicamente opponibile alla procedura, essendo stato registrato in data anteriore al pignoramento, mentre non appare opponibile.

Con scrittura privata registrata presso l'Agenzia Entrate di Padova – Ufficio Territoriale di Padova in data 14/03/2024 n.1013 serie 3, l'esecutato ha ceduto a terzo soggetto la quota di propria pertinenza, pari al 50%, del canone di locazione del contratto suindicato; tale cessione non è opponibile alla procedura, mancando la notifica della cessione ovvero l'accettazione da parte del debitore ceduto, il tutto come risulta dalla documentazione versata in atti dal Custode Giudiziario.

In considerazione dell'ubicazione e consistenza degli immobili, dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene che il suindicato canone di locazione sia congruo, anche ai sensi dell'art.2923 c.c.

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:* non rilevate

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE EX ART.13 L.490/1999 ED ART.12 D.LGS.42/2004

Con atto amministrativo 12/06/2002 rep.10114, trascritto a Rovigo il 12/03/2004 ai nn.2742/1729, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ha confermato l'interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.13 del D.L. 490/1999 dell'immobile denominato Palazzo Roverella (già vincolato con provvedimento datato 15/03/1923), nel quale sono comprese le unità di cui alle particelle 132/14 e 132/27, oggetto di pignoramento pro quota.

Ai sensi dell'art.59 del D.Lgs. 42/2004, l'aggiudicatario dovrà fare formale denuncia al Competente Sovrintendente del luogo ove trovasi ubicato l'immobile, entro 30 giorni dal trasferimento. Ai sensi dell'art.61 del D.Lgs 42/2004, in pendenza del termine prescritto, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile.

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 04/02/2019 - Registro Particolare 133 Registro Generale 1122

a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino [dom.ipot. eletto TORINO - PIAZZA SAN CARLO 156] ed a carico [redacted] (debitore non datore), [redacted] (terzo datore di ipoteca) e [redacted] (terzo datore di ipoteca) - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Agostini di Padova in data 30/01/2019 Rep.n.64171/25282

Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; durata: anni 15; tasso interesse annuo: 5,036%

Note: *colpisce la piena proprietà spettante a [redacted] e [redacted] sui beni in Comune di Rovigo, sezione RO, Foglio 19, mapp. 132 sub.14, 132 sub.27 e 135 sub.32*

- Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 13/05/2024 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3865

a favore [redacted] ed a carico [redacted] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Padova in data 01/02/2024 Rep.n. 604/2024

Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 235.090,05;

Note: *colpisce la quota di proprietà pari a 1/2 spettante a [redacted] sui beni in Comune di Rovigo, sezione RO, Foglio 19, mapp. 132 sub.14, 132 sub.27, 218 sub.2, 218 sub.3, 218 sub.4*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto a Rovigo l'11/07/2025 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 6077

a favore [redacted] e [redacted] ed a carico [redacted] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 06/06/2025 Rep.n.1670

Note: colpisce la quota di proprietà pari a 1/2 spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Rovigo, sezione RO, Foglio 19, mapp. 132 sub.14, 132 sub.27, 135 sub.32, 218 sub.2, 218 sub.3, 218 sub.4, 187 sub.31, 187 sub.32, 187 sub.33

4.2.3 Altre formalità:

- Domanda giudiziale trascritta a Rovigo il 17/02/2026 - Registro Particolare 856 Registro Generale 1194

a favore e a carico [REDACTED] e [REDACTED], derivante da ordinanza divisionale ex art.600 c.p.c. per atto del Tribunale di Rovigo in data 23/01/2026 Rep.n. 104/2025

Note: si riferisce ai beni in Comune di Rovigo, sezione RO, Foglio 19, mapp. 221 sub.33, 132 sub.14, 132 sub.27, 135 sub.32, 218 sub.2, 218 sub.3, 218 sub.4, 221 sub. 32, 221 sub.31

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, fatta eccezione per la trascrizione della domanda giudiziale sopra citata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Parte dei beni in oggetto fa parte del Condominio "BANCA DEL MONTE" – Galleria Bernardino da Feltre 8, con amministratore p.t.: [REDACTED] ([REDACTED]), il quale ha comunicato i dati che seguono:

Spese di gestione condominiale: circa €.108,53 per il periodo 01/06/2024 al 31/05/2025

Spese preventivate per il periodo 01/06/2025 al 31/05/2026: circa €.90,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 21/10/2025: circa €.46,00

Millesimi di proprietà: 4,40/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non presente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: esiste vincolo di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 per le unità di cui ai mapp. 132/14 e 132/27 (vedasi par. 4.1.4)

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- non è stata eseguita alcuna verifica specialistica relativa agli impianti;
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- sono presenti attrezzature, arredi, suppelletili e merci dell'attività di bar esercitata in virtù del contratto di locazione succitato;
- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi strumentali, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno

- autorizzazione rilasciata al [REDACTED] in data 04/10/1953 prot.17173 per l'esecuzione di modifiche al prospetto;
- autorizzazione rilasciata alla [REDACTED] (quale conduttrice) in data 27/08/1984 U.T. 720 per la sostituzione serranda esterna e porta di ingresso principale;
- autorizzazione rilasciata alla [REDACTED] (quale conduttrice) in data 30/07/1985 U.T. 777 per l'esecuzione di opere di manutenzione (tinteggiatura, levigatura e lucidatura pavimento, sostituzione di parte delle attrezzature mobili del bar e ripristino di parte dell'impianto elettrico);
- comunicazione ai sensi della L. 47/1985, protocollata il 03/12/1985 n.15357, presentata dalla [REDACTED] per l'installazione di scaletta a chiocciola per l'accesso al magazzino soprastante;
- comunicazione di inizio lavori – attività edilizia libera presentata da [REDACTED] [REDACTED] (quale conduttrice), in data 28/07/2011 prot.gen.45135 U.T. 1068/2011 per l'esecuzione di modifiche interne e rifacimento vetrine, cui è seguito il certificato di agibilità in data 10/11/2011 prot.n.61903.

7.1 Conformità edilizia:

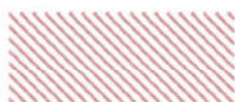
In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, non si sono riscontrate difformità significative, in relazione alla carenza di alcune quote di misure, fatta eccezione per lievi modifiche interne, nell'ambito delle tolleranze di legge, in particolare delle tolleranze di cui all'art.34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia, 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 e previa nulla osta da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza, in via assolutamente presuntiva si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati per la sanatoria e/o opere di ripristino, possa essere indicato in circa:

€ 5.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 Conformità urbanistica:

Gli immobili in oggetto ricadono in zona classificata dal vigente strumento urbanistico quale "Ambito del Centro Storico del Capoluogo" (art.59 NTO) con edifici soggetti a "vincolo monumentale D. Lgs 42/2004" (art.22 NTO).



Ambito del Centro Storico del capoluogo (disciplina confermata)



Vincolo monumentale D.Lgs. n° 42/2004 art.10 - Beni culturali

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattati di unità ad uso bar (particella 132 sub.14) con sovrastante magazzino (particella 132 sub.27) e piccolo locale poco disosto, classificato “negoziò” ma destinato a magazzino (particella 135 sub.32).

Il bar e il magazzino (particelle 132 sub.14 e 132 sub.27) sono posti rispettivamente ai piani terra e primo, compresi nel “Palazzo Roverella” e sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi degli art.5 L.364/1909, artt.1-4 L.1089/1939 e artt.2-5 L.490/1999, con il conseguente diritto di prelazione a favore dello Stato in base alle modalità previste dal D.Lgs 42/2004.

L’unità immobiliare ad uso bar (132 sub.14) si sviluppa interamente al piano terra con accesso diretto da portico pubblico prospiciente marciapiede e la piazza Vittorio Emanuele II. L’ambiente principale è destinato a bar e somministrazione, con altezza interna variabile tra ~ 3,47 m e ~ 3,99 m, e si affaccia verso l’esterno mediante ingresso

su area porticata. L'unità comprende un antibagno, un w.c. cieco ed un piccolo locale di disimpegno ove trovasi ubicata una scala a chiocciola in metallo, che funge da collegamento al sovrastante magazzino. Il tutto con una superficie commerciale di circa mq.56.

L'unità ad uso magazzino (132 sub.27) sviluppa una superficie commerciale di circa mq.27,00 con altezza utile di ~ m.3,83 ed è posta al piano primo, collegata internamente al sottostante bar mediante la suddetta scala a chiocciola; è composta da un locale destinato a deposito merci e vettovaglie, un antibagno ed un w.c.

La struttura è muratura portante o mista, tipica del centro storico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in ceramica al piano terra e in tavolato di legno al piano primo, la vetrina e porta di ingresso sono in metallo e vetro.

L'unità mapp. 135 sub.32 è al piano terra del complesso edilizio adiacente al Palazzo Roverella e denominato "Condominio Banca del Monte". Sebbene classificata "negoziò" è di fatto adibita a magazzino a servizio del bar suddescritto, per il deposito di merci e attrezzature relative all'attività di somministrazione, con superficie commerciale di circa mq. 12,00 ed altezza utile di ~ m.3,97. La struttura è in latero cemento, la pavimentazione in marmo con vetrina in metallo e vetro ove è alloggiata la porta di accesso.

Sono presenti i normali impianti, il cui effettivo funzionamento e conformità alle norme vigenti, dovranno essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le condizioni di conservazione generali sono normali, in relazione alla vetustà.

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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
bar mapp. 132 sub.14	superficie commerciale	56,00	1,00	56,00
magazzino mapp. 132 sub.27	superficie commerciale	27,00	1,00	27,00
negoziò/mag. mapp. 135 sub.32	superficie commerciale	12,00	1,00	12,00

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'art. 4 comma 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 consenzienti alle normali condizioni 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 soggette 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 prezzo. 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 raffronto per l'applicazione del metodo comparativo (MCA), poiché le unità immobiliari in oggetto sono inserite in un particolare contesto urbanistico-economico, ovvero nella piazza maggiore del capoluogo, in cui non vi è un vivace mercato di compravendite, bensì prevale la tendenza di mantenere la proprietà degli immobili mettendoli a reddito. Non appare, peraltro, idonea neppure l'applicazione del metodo del costo (CA)

Pertanto, considerato le unità immobiliari in oggetto sono concesse in locazione ad un canone congruo, si ritiene opportuno procedere alla valutazione mediante applicazione del metodo della capitalizzazione diretta (**income capitalization approach**), il quale 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 .

valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza 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 €. 20.400,00 (ovvero 1.700,00 €/mese).

La valutazione che ne consegue è la seguente:

$$V = 20.400,00 (R) : 0,08 (i) = \text{Euro } 255.000,00$$

IMMOBILI			Valore Complessivo	
tipologia	consistenza	valore unitario medio		
Bar, magazzino e negozio accessorio	~ mq.95 complessivi	€/mq. 2.684,00 circa	€ 255.000,00	

Riepilogo:

Valore complessivo intera proprietà € 255.000,00
(di cui €.127.500,00 per la quota di proprietà indivisa pignorata pari ad una metà)

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 disposizioni del G.E. (min.15%): € 255.000,00 x 15% - € 38.250,00

Spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati ed eventuali aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) pro quota: € 5.000,00 x 1/1= - € 5.000,00

Spese condominiali insolite presunte (pro quota) : € 46,00 x 1/1 = - € 46,00

Totale € 211.704,00

8.5	Prezzo base d'asta del LOTTO N.1	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, referito alla piena proprietà (1/1):	€ 211.704,00
	arrotondato ad Euro duecentododicimila/00	€ 212.000,00

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA': in considerazione della consistenza, della tipologia e della destinazione d'uso delle unità immobiliari in oggetto, si ritiene che i beni suddescritti **non siano comodamente divisibili**

Si ribadisce che i beni in oggetto sono sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi degli art.5 L.364/1909, artt.1-4 L.1089/1939 e artt.2-5 L.490/1999, con il conseguente diritto di prelazione a favore dello Stato in base alle modalità previste dal D.Lgs 42/2004.

ALLEGATI:

A - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati aggiornati);

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

*Si richiama la documentazione allegata al rapporto di valutazione (A - copia titolo di provenienza (nota trascrizione della successione e accettazione eredità); B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati, planimetrie catastali, estratto di mappa Catasto Terreni); C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati); D – copia vincolo di interesse artistico-storico-culturale; E – copia documentazione urbanistica; F - documentazione fotografica
G – copia contratto di locazione.*

Rovigo, lì 11/05/2026



valutatore qualificato
Recognised European Valuer
REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI



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