ROVERETO (FE)

OPERAZIONE IMMOBILIARE
AD ALTO POTENZIALE

PARTNER O VENDITA

RISERVATA

RICERCHIAMO PARTNER / INVESTITORE

INGRESSO DIRETTO SU PROGETTO GIÀ AVVIATO

- **Acquisizione quota 50%**
- **Ripartenza lavori**

DISPONIBILI ANCHE A VALUTARE LA VENDITA DELLA PROPRIETÀ

POSIZIONE STRATEGICA

Prossimità asse Ferrara–Portogaribaldi e raccordo Rovereto indicato a circa 1 km.

IL PROGETTO

Area indicata 12.400 mq, casa padronale, fienile/stalla, dipendenza e aree esterne.

DOPPIA DESTINAZIONE

Hospitality / ristorazione / leisure. Scenario senior living da verificare.

TARGET INVESTITORI

Partner privati, family office, operatori hospitality, senior living e sviluppatori.

LOGO DA INSERIRE

CONTATTI DA INTEGRARE

Executive Summary

partner / vendita riservata

Asset

Compendio immobiliare a Rovereto, frazione di Ostellato (FE), composto da casa padronale, fienile con stalla, dipendenza, aree verdi e terreno di pertinenza.

Operazione proposta

Ingresso partner / investitore tramite acquisizione quota 50%, con disponibilità a valutare anche la vendita dell’intera proprietà.

Dati chiave da Business Plan

- ✓ Area complessiva indicata: 12.400 mq
- ✓ Area B1 indicata: 3.877 mq
- ✓ Area E1 con variante in itinere verso B1: 4.531 mq
- ✓ Casa padronale: 414 mq e 13 camere previste
- ✓ Seconda fase: 40 camere future da verificare



50%
quota proposta

12.400 mq
area indicata

13
camere previste

40
camere future da verificare

Dati economici, valore quota, prezzo vendita, stato lavori, titoli edilizi, agibilità, capex residuo e business plan economico aggiornato: DA VERIFICARE / DATO NON DISPONIBILE.

Location & Accessibility

asse Ferrara-Portogaribaldi



CONTESTO

Rovereto, frazione di Ostellato, in provincia di Ferrara. La mappa mostra contesto agricolo, piccoli nuclei abitati e viabilità locale.

ACCESSIBILITÀ

Business Plan: raccordo Rovereto indicato a circa 1 km dalla proprietà e collegamento A13 Ferrara Sud in circa 15 minuti.

DA VERIFICARE

Distanze aggiornate, accessi, servitù, visibilità stradale, tempi di percorrenza e coerenza urbanistica attuale.



contesto viario documentato fotograficamente

Composizione Immobiliare

fabbricati principali e funzioni previste



CASA PADRONALE

414 mq indicati. Due piani più ampio sottotetto. Prevista trasformazione in 13 camere d’albergo, servizi e sala prima colazione di 35 mq.

Stato attuale e conformità: DA VERIFICARE



FIENILE / STALLA

268 mq indicati. Previsto recupero e ampliamento di 125 mq per ristorante, bar, cucine e servizi.

Stato attuale e conformità: DA VERIFICARE



DIPENDENZA

124 mq indicati. Prevista residenza custodi / personale con bilocale, trilocale e soppalchi abitabili.

Stato attuale e conformità: DA VERIFICARE

Casa Padronale

futura hospitality core



ELEMENTI VISIBILI

- edificio a due livelli
- tetto a falde con manto in coppi / tegole
- facciata intonacata e persiane verdi
- balcone centrale al piano primo
- corte e viale ghiaiato alberato

PROGRAMMA ORIGINARIO

- ✓ 13 camere di albergo
- ✓ servizi
- ✓ sala prima colazione 35 mq in struttura alluminio / acciaio / vetro
- ✓ ricostruzione solai, tetto, collegamenti e impianti secondo norme





Fienile, Stalla e Ristorazione

architettura rurale in laterizio



RISTORANTE + BAR

Il Business Plan prevede la ristrutturazione del fienile con sottostante stalla per ricavare un locale ristorante e bar su due piani, completo di cucine e servizi.

268 mq
superficie esistente indicata

125 mq
ampliamento previsto

35 mq
volume bar di collegamento

terrazzo estivo
sopra il volume liaison

Stato effettivo del recupero, requisiti ristorazione, autorizzazioni e agibilità: DA VERIFICARE.



Leisure, Conferenze e Staff Residence

nuove funzioni previste dal concept originario

NUOVO CORPO RICREATIVO

Nuova struttura di circa 400 mq su due piani per attività ricreative, solarium, centro estetico, scuola di ballo, riunioni, conferenze e manifestazioni.

- ✓ solarium / centro estetico
- ✓ scuola di ballo
- ✓ riunioni e conferenze
- ✓ manifestazioni e servizi multimediali





DIPENDENZA

Fabbricato laterale alla casa padronale di circa 124 mq, previsto come residenza custodi e/o personale. Stato, distribuzione interna e destinazione effettiva: DA VERIFICARE.

Masterplan Outdoor

piscina, parco, parcheggi e attività all’aperto



PROGRAMMA ESTERNO PREVISTO

- ✓ piscina riscaldata con idromassaggio e copertura mobile invernale
- ✓ lettini e solarium
- ✓ campo polivalente calcetto / tennis
- ✓ muro di roccia artificiale per arrampicata
- ✓ parco per ospiti, viabilità interna e parcheggi

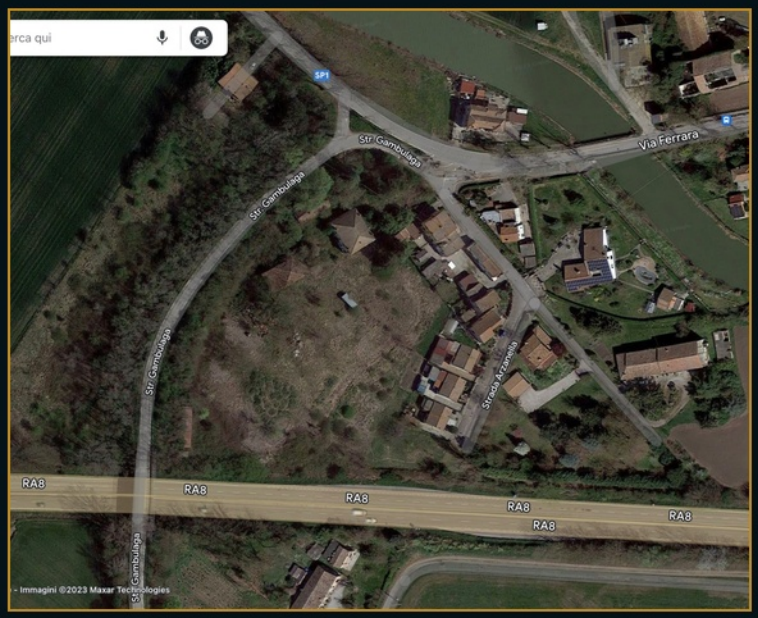
La planimetria ha valore di concept / elaborato fornito. Stato autorizzativo, realizzazione effettiva, costi residui, impianti e conformità: DA VERIFICARE.

Seconda Fase Potenziale

40 camere future da verificare

40 NUOVE CAMERE DI ALBERGO

Il Business Plan indica un progetto completo con la costruzione di un ulteriore corpo di fabbrica per realizzare quaranta nuove camere di albergo e un’ala al piano terra adiacente alla piscina dedicata a istituto di bellezza, incontri societari e funzioni analoghe.





Condizioni: variante E1 → B1, capacità edificatoria, titoli edilizi, sostenibilità urbanistica, tempi e capex residuo: DA VERIFICARE.

Stato Lavori Documentato

archivio fotografico storico



Ponteggi e murature



Movimentazioni terra



Interni in lavorazione



Contesto strada / accesso

Le immagini documentano lavorazioni storiche 2004/2005. Non determinano lo stato attuale. SAL, computo metrico, lavori residui, collaudi e agibilità: DATO NON DISPONIBILE / DA VERIFICARE.

Scenario A — Hospitality

complesso alberghiero, ristorativo e ricreativo



STAY

13 camere nella casa padronale + seconda fase
40 camere da verificare

FOOD

ristorante, bar, cucine e servizi

WELLNESS

centro estetico, solarium, piscina e idromassaggio previsti nel concept

EVENTS

riunioni, conferenze, manifestazioni e servizi multimediali

OUTDOOR

parco, percorsi, parcheggi e attività all’aperto

Licenze, requisiti ricettivi, ristorazione, antincendio, accessibilità, agibilità e modello gestionale: DA VERIFICARE.

Scenario B — Senior Living

ipotesi alternativa per anziani autosufficienti





RAZIONALE POTENZIALE

La proposta considera anche una riconversione in residenza per anziani autosufficienti, orientata a un target benestante, con servizi, ristorazione, spazi comuni, verde e percorsi esterni.

RESIDENZA

camere / unità, spazi comuni e ambienti protetti da progettare

SERVIZI

ristorazione, wellness leggero, attività culturali e ricreative

PAESAGGIO

verde, corte, percorsi outdoor e contesto rurale tranquillo

Compatibilità urbanistica, requisiti regionali, sanitari, antincendio, accessibilità e standard assistenziali: DA VERIFICARE.

Value Add Opportunity

driver potenziali e verifiche chiave





POTENZIALI DRIVER DI VALORE

- ✓ recupero della casa padronale
- ✓ valorizzazione del fabbricato rurale in laterizio
- ✓ ristorazione, leisure, conferenze e outdoor hospitality
- ✓ possibile ampliamento ricettivo futuro
- ✓ opzione partnership o vendita della proprietà

AREE DI VERIFICA

- stato lavori attuale
- variante urbanistica e titoli edilizi
- valore quota / prezzo vendita
- capex residuo e business plan economico
- agibilità, antincendio, accessibilità

L’operazione non deve essere presentata come asset a reddito già stabilizzato. Il potenziale deriva dal completamento, dalla rifunzionalizzazione e dalla validazione tecnico-economica del progetto.

Partner o Vendita Riservata

struttura dell’operazione

50% ACQUISIZIONE QUOTA

Ingresso partner / investitore su progetto già avviato, finalizzato alla ripartenza lavori e alla valorizzazione dell’asset.

OPZIONE 1 — PARTNERSHIP

Acquisizione quota 50%, governance e impegni da definire.

OPZIONE 2 — VENDITA

Disponibilità a valutare la vendita della proprietà.

PARTNER IDEALE

- investitore privato / family office
- operatore hospitality
- operatore senior living
- sviluppatore immobiliare
- partner industriale con capacità gestionale

DATI DA INTEGRARE

- prezzo quota 50%: DATO NON DISPONIBILE
- prezzo proprietà: DATO NON DISPONIBILE
- capex residuo: DATO NON DISPONIBILE
- debiti / impegni: DA VERIFICARE



Due Diligence Checklist

documentazione da integrare prima dell'investimento

IMMOBILIARE

- titoli di proprietà
- visure catastali
- planimetrie catastali
- superfici aggiornate
- confini / particelle / servitù

URBANISTICA

- titoli edilizi
- stato legittimo
- variante E1 → B1
- destinazioni d'uso
- vincoli e fascia rispetto

TECNICA

- SAL lavori
- computo metrico
- strutture e impianti
- antincendio / accessibilità
- agibilità / collaudi

ECONOMICA

- valore quota
- prezzo proprietà
- debiti / impegni
- capex residuo
- business plan aggiornato

Questa checklist è parte essenziale della fase preliminare: nessuna stima di redditività, costo residuo o valore può essere considerata definitiva senza documentazione aggiornata.



ROVERETO / FE

OPERAZIONE IMMOBILIARE RISERVATA

PARTNER O VENDITA

CONTATTI DIRETTI

Geom. Pasquale Signoretta

info@domus-consulting.com

Telefono: CONTATTO DA INTEGRARE

Documento riservato. Dati tecnici, catastali, urbanistici, societari ed economici da verificare in fase di due diligence. LOGO DA INSERIRE.