

Oggetto:

esecuzione immobiliare n. 90/2025 R.E. Tribunale di Rovigo
promossa da: PURPLE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV)
contro: [REDACTED]

AGGIORNAMENTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, Geom. Vanni Cantà, nominato Esperto alla stima nella procedura esecutiva in oggetto, avendo ritenuto opportuno provvedere ad alcune integrazioni e modifiche del rapporto di valutazione del 30/09/2025, già depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Rovigo in data 02/10/2025, espone di seguito una nuova perizia aggiornata in sostituzione della precedente.

* * *

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
PURPLE SPV S.R.L.
con sede in Conegliano (TV)

contro:
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **90/2025**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**
Custode Giudiziario: **IVG**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
(in sostituzione della precedente
perizia datata 30 settembre 2025)**

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com

Beni in **Castelmassa (RO)**
Via Argine Vegri n. 9

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa
(vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato est. Il tutto, compresi box auto in lamiera in corpo staccato (abusivo) ed area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Castelmassa (RO) Via Argine Vegri n. 9 a m. 1500 circa dal centro del paese.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale dei beni pignorati:

Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa

Intestazione:

propr. 1/1

Foglio 6 mapp. 64 subalterno 7, cat. A/3, cl. 1, P.T-1°, Via Argine Vegri n. 9, cons. 7,5 vani, superf. catastale totale: mq. 190 (totale escluse aree scoperte: mq. 190), rendita € 333,11



Foglio 6 mapp. 64 subalterno 5, cat. C/6, cl. 1, P.T, Via Argine Vegri n. 9, cons. mq. 13, superf. catastale totale: mq. 15, rendita € 38,27.

L'area su cui insiste detto fabbricato è così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Castelmassa

Partita 1

Foglio 6 mappale 64, Ente Urbano, superficie catastale are 07.70

Confini del lotto:

nord: Fg. 6 mapp. 61

est: Fg. 6 mapp. 66

sud: pubblica Via Argine Vegri

ovest: Fg. 6 mapp. 62

salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato est. Il tutto, compresi box auto in lamiera in corpo staccato (abusivo) ed area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Castelmassa (RO) Via Argine Vegri n. 9 a m. 1500 circa dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica, agricola con insediamenti residenziali, a traffico normale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole con insediamenti residenziali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti nel centro del paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano attualmente occupati da [REDACTED]

In relazione agli stessi beni si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato attualmente in essere (vedasi Allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ///

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara Spa con sede in Ferrara (FE) c.f.: 01208710382 contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Umberto Barbieri in data 10/07/2006 rep. n. 43133/10195, iscritto a Rovigo in data 08/08/2006 ai nn. 9934/2431.

Importo totale: € 67.500,00

Importo capitale: € 45.000,00

Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa Fg. 6 con i mappali 64 sub. 1 ed al Catasto Terreni Comune di



Castelmassa Fg. 6 con il mapp. 64.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Purple SPV Srl con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04846340265 contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 30/05/2025 Uff. Giudiziario Tribunale di Rovigo rep. n. 1585, trascritto a Rovigo in data 24/06/2025 ai nn. 5501/4052.

Riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Castelmassa Fg. 6 con i mappali 64 subb. 7 e 5 ed al Catasto Terreni Comune di Castelmassa Fg. 6 con il mapp. 64 di are 07.70.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Certificato energetico: non riscontrato

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIA:

[REDACTED]
propr. 1/1

Proprietaria dal 05/07/1993 all'attualità, per atto di compravendita notaio Umberto Barbieri del 05/07/1993 rep. n. 24816/4634, trascritto a Rovigo in data 29/07/1993 ai nn. 5217/3804 da [REDACTED]

* * *

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: pratica n. 6130/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi della L. 662/96 art. 2 comma 60

Per lavori: manutenzione straordinaria

Data: 23/09/1999

Identificativo: pratica n. 4211/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 4 L. 04/12/1993 n. 493 come modificato dall'art. 2 comma 60 – L.N. n. 662, dall'art. 10 del D.L. 669/96 convertito dalla L. 28/02/1997, n. 30 e dall'art. 11 del D.L. 67/97, convertito dalla L. 23/05/1997 n. 135

per lavori: costruzione di recinzione per la delimitazione del confine di proprietà

Data: 18/04/2002

Identificativo: n. 6520/02 - pratica n. 02A/006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia

Per lavori: costruzione di tettoia in legno

Data: 08/08/2002

N.B.: si rileva la mancata esecuzione della tettoia.

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Quanto al fabbricato di abitazione

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati di progetto allegati alle



pratiche edilizie assentite dal Comune di Castelmassa (*compresa planimetria catastale in assenza di esautivi elaborati tecnici quotati*) si rileva una sostanziale rispondenza ad eccezione delle seguenti difformità:

- a)** aumento del volume complessivo del fabbricato entro i vigenti limiti di tolleranza del 4%, comportante la parziale modifica di una falda di copertura sul lato ovest,
- b)** aumento della superficie coperta del fabbricato, entro i vigenti limiti di tolleranza del 4%, costituito dalla realizzazione dell'ingresso secondario al piano terra,
- c)** installazione di un controsoffitto nel locale ripostiglio di maggiori dimensioni al piano terra, che, pur comportando una modifica dell'altezza media, non costituisce contrasto con le vigenti norme urbanistiche,
- d)** sostituzione di una portafinestra con una finestra sul lato nord, nel suddetto locale ripostiglio al piano terra,
- e)** cambio di utilizzo di due locali al piano terra, più precisamente: da cucina a vano letto e da ripostiglio a cucina,
- f)** insufficiente altezza del bagno al piano primo (*da ml. 2,48 catastali a ml. 1,94 H media*) dovuta all'installazione di un controsoffitto,

Quanto al garage in corpo staccato:

Dalla documentazione rilasciata al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelmassa, non si rileva alcuna autorizzazione riconducibile a tale manufatto in lamiera che pertanto è da considerarsi opera abusiva.

INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Quanto alle difformità sopraindicate ai punti **a), b), c), d), e)**, inerenti al fabbricato di abitazione, si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i.

Mentre, per la difformità sopraindicata al punto **f)**, si rende necessario l'adeguamento dell'altezza mediante la rimozione del controsoffitto. Qualora, tramite tale intervento, non si raggiungesse l'altezza media di ml. 2,40, si dovrebbe prevedere il cambio di utilizzo dello stesso locale in cantina.

Quanto al garage in corpo staccato, se ne prevede la totale rimozione.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione (comprese rimozione del garage) = € 4.000,00 circa (*fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento*).

N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune. Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE:

Quanto al fabbricato di abitazione:

Dal confronto tra lo stato di fatto del fabbricato e la sua planimetria catastale ultima in atti, non si rilevano sostanziali difformità fatta eccezione per alcune altezze interne ed il cambio di utilizzo di alcuni locali. Inoltre, si precisa che di fatto il ripostiglio posto all'esterno in corpo staccato, già descritto nella attuale planimetria catastale, risulta inesistente. Pertanto, si prevede la presentazione di una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate (*Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio*), da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.



Quanto al garage:

A seguito della demolizione sopraindicata, si prevede l'annullamento della planimetria catastale attualmente in atti con conseguente necessario aggiornamento della mappa catastale tramite presentazione di idoneo Tipo Mappale.

Costo complessivo presunto della pratica: € 2.000,00= compresi diritti catastali ed accessori di legge (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).

* * *

Quanto all'area di pertinenza esclusiva, si evidenzia in loco una sostanziale rispondenza con quanto descritto nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
Abitazione con box auto abusivo

Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato est. Il tutto, compresi box auto in lamiera in corpo staccato (*abusivo e da rimuovere*) ed area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Castelmassa (RO) Via Argine Vegri n. 9 a m. 1500 circa dal centro del paese.

Composizione dell'abitazione:

piano terra: ingresso sul lato principale, cucina (ora vano letto), ripostiglio (ora cucina), bagno, vano scala con piccolo ripostiglio sottoscala, ingresso secondario sul fianco ovest, ripostiglio di ampie dimensioni,

piano primo: n. 2 vani letto comunicanti tra loro, antibagno e bagno.

Superficie lorda della costruzione (piani terra e primo): mq. 178,45 circa.

Altezza piano terra: da ml. 2,30 circa a ml. 2,90 circa

Altezza piano primo: da ml. 2,10 circa a ml. 3,10 circa.

Costruzione accessoria in corpo staccato (abusiva e da rimuovere): box auto in lamiera.

Superficie lorda della costruzione in lamiera: mq. 15,42 circa.

Altezza media: ml. 2,05 circa

Stato attuale degli immobili:

Complessivamente, il fabbricato di abitazione, risalente ad epoca precedente al 1967, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione alquanto scadente. In diversi punti della muratura esterna ed interna, sono infatti riscontrabili numerose macchie di umidità, infiltrazioni e scrostamenti.

Struttura:

pareti perimetrali e divisorie in muratura, solaio di piano e di copertura con struttura in legno a vista, manto di copertura in tegole curve di laterizio.

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (*gravemente danneggiate e da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),

- pareti interne intonacate e tinteggiate (*anch'esse parzialmente da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),



- pavimenti: piastrelle di ceramica,
- porte interne in legno tamburato, parte a soffietto in pvc e parte con specchiature in vetro,
- serramenti di finestra principalmente in alluminio con zanzariere e vetrocamera, scuri in alluminio ed inferriate al piano terra ,
- bagno al piano terra completo di apparecchi idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (con elementi radianti e caldaia murale posta nell'attuale cucina) le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

Area scoperta esclusiva:

totalmente recintata e dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati con la pubblica Via Argine Vegri. La stessa area è perlopiù sistemata a verde con diverse piantumazioni.

* * *

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.).

| Immobile | Parametro | S.E.L. | Coeff. | Superf. comm. |
|----------------------------------|------------------|--------|--------|---------------|
| Abitazione (piani terra e primo) | superficie lorda | 178,45 | 1,00 | 178,45 |

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castelmasa (RO), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi Certificato di Destinazione urbanistica allegato):

Fg. 6 mappale 64:

ZONA E3 - Agricola

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso.

Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari (con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto) che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto (Market Comparison Approach), in



alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato **(Cost Approach)**.

Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo di ricostruzione **a nuovo** del fabbricato (con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti);
- > stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,
- > stima del valore di mercato dell'area edificata.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico del fabbricato oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche del fabbricato oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 700,00 applicati dalle imprese edili operanti nella zona (inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore).

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" (vedasi Allegato n. 6) con riferimento ai seguenti parametri:

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.



Della stima complessiva delle aree edificate:

In generale, le aree pertinenziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc.), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...) nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Nello specifico, per la stima dell'intera area pertinenziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato del fabbricato sovrastante.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Castelmasa (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

* * *

STIMA DEGLI IMMOBILI:**A. Valore del fabbricato di abitazione (Foglio 6 mapp. 64 subalterno 7):**

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente):

| Immobile | Sup. comm. | €/mq. | Costo di ricostruzione a nuovo |
|--------------------------|------------|--------|--------------------------------|
| Fabbricato di abitazione | 178,45 | 700,00 | 124.915,00 |

Stima del costo deprezzato:

€ 124.915,00 x 0,40* = **€ 49.966,00**

*(coeff. deprezzamento – età: periodo oltre 60 anni, qualifica: popolare, stato: pessimo)

B. Valore dell'area edificata, pari al 10% del costo deprezzato dell'abitazione:

€ 49.966,00 x 10% = **€ 4.996,60**



RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

| Immobile | Valore intero |
|---|----------------------|
| Fabbricato di abitazione | € 49.966,00 |
| Area di pertinenza esclusiva di are 07.70 catastali | € 4.996,60 |
| SOMMANO | € 54.962,60 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| <i>Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):</i> | € 8.244,39 |
| <i>Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1:</i> | € 4.000,00 |
| <i>Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:</i> | € 2.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 40.718,21

Arrotondato ad euro quarantunomila € 41.000,00

ALLEGATI:

- 1) **atto di provenienza**
- 2) **istanza all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta**
- 3) **documentazione ipotecaria:**
 - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 4) **documentazione catastale:**
 - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - estratto di mappa Catasto Terreni
 - planimetrie catastali
- 5) **documentazione urbanistica:**
 - pratiche edilizie assentite
 - certificato di destinazione urbanistica
- 6) **tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"**
- 7) **documentazione fotografica**

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 03 ottobre 2025

