



ALLEGATO N.11



**VERSIONE DI PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER
LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008**



**Tribunale Ordinario di Lanciano
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

G.E. dott. XXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

N° 2/2026 R.G.E.

XXXXXXXXXX C/XXXXXXXXXX

UDIENZA 12/05/2026

Lanciano, 08/04/2026

Il Consulente Tecnico
Ing. Italo Bona



Sommario

1. Premessa	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	6
Primo quesito.....	7
Secondo quesito.....	8
Terzo quesito.....	9
Quarto quesito	9
Quinto quesito.....	10
Sesto quesito	10
Settimo quesito	11
Ottavo quesito	11
Nono quesito.....	12
Decimo quesito.....	13
Undicesimo quesito	14
Dodicesimo quesito	15
Tredicesimo quesito	15
Quattordicesimo quesito	15
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	15
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	16
Quindicesimo quesito.....	18
Sedicesimo quesito.....	18



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Italo BONA, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti con il n. 334 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 01/04/25 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano XXXXXXXXX, nella procedura promossa da XXXXXXXXX C/XXXXXXXXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e inviato all'esecutato in data il 12/12/2025 (la data di notifica è illeggibile dagli atti in mio possesso), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 15/01/2026 ai Nrg. 619 Nrp. 496 – con proc. al n. R.G.E. 2/2026, la da XXXXXXXXX richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

1) XXXXXXXXX proprietaria:

A) catasto fabbricati

Fabbricato sito in Altino in via Benedetto Croce n. 102, identificato al foglio 8, particella 4038 sub 19 - cat A/2 cl 1 - consistenza 4 vani, sup. mq Totale: 77 m², piano T, rendita: € 278,89;

Accedendo a tale richiesta, sono stato conferito del seguente mandato:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegato alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla

legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **12/05/2026**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel procedimento in oggetto, il G.E. rappresentato dal Giudice XXXXXXXXX ha incaricato e nominato in qualità di custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie. In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si riassume quanto segue:

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno 18/02/2026 alle ore 09:30 di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Altino alla via Benedetto Croce N.102.

- Il 18/03/2026 alle ore 09:30, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. XXXXXXXX, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

"Il giorno 18/03/2026 - ORE 09:30 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU e a suo collaboratore Geom. Cicalini Pino.

Qui giunto ho avuto la presenza dell'esecutata la quale ha prontamente permesso l'accesso all'immobile per le attività demandate. Trattasi di appartamento adibito a piano terra di fabbricato di maggior consistenza detenuto [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile si presenta in buono stato conservativo.

La sig.ra XXXXXXXX si è resa disponibile a permettere gli eventuali accessi futuri previo avviso telefonico al recapito fornito.

Il CTU ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto."

Inoltre ho verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti ed il Comune di Altino, per la richiesta di documenti.

3. RISPOSTE AI QUESITI:

PRIMO QUESITO

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Zona B1_Aree edificate consolidate: edifici esistenti. L'abitazione versa in buono stato di conservazione. In considerazione della natura e della destinazione dei beni (abitazione) si ritiene che per la successiva vendita sarà necessario procedere alla formazione di un unico lotto, che si identifica come di seguito:

- 1) **IMMOBILE** ubicato in via Via Benedetto Croce N.102 di proprietà della **sig.ra XXXXXXXX** [REDACTED] XXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) **proprietà 1/1** censito come di seguito:

- a) **N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19** categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale mq. 77 rendita 278,89 euro piano T via Benedetto Croce N.102; confinante con strada comunale via Benedetto Croce, le particelle n.ri 4193,4276, area comune condominiale 4021 e distacco con il fabbricato 4046; l'immobile è utilizzato e occupato.

Non risultano attualmente in essere contratti di locazione/comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

SECONDO QUESITO

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni all'ultimazione della costruzione o del ripristino.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Uso Abitazione - N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19: Il fabbricato si trova in Zona B1_Aree edificate consolidate: edifici esistenti. Trattasi di immobile posto al piano terra, di un edificio a più piani con tipologia di "fabbricato condominiale". L'immobile interessato è geometricamente di forma pressoché quadrata e l'ingresso avviene tramite corte condominiale da Via Benedetto Croce. L'immobile è sufficientemente illuminato e presenta tutti gli allacci alla rete elettrica, di distribuzione idrica e fognaria, oltre che tutti gli impianti. Allo stato attuale è utilizzato e occupato dalla [REDACTED] ivi residente unitamente [REDACTED]. La superficie totale lorda catastale è di mq. 77,00 di cui circa mq. 64,00 calpestabile. L'unità immobiliare posta al Piano Terra presenta una zona giorno in ambiente unico (*open space*), caratterizzata dalla fusione di ingresso, soggiorno e angolo cottura donando così luminosità naturale fruibilità degli spazi considerando anche il portone di ingresso in alluminio con vetrate.

Da qui si accede direttamente alla zona notte divisa dalla zona giorno da una porta e tramite un corridoio si accede alle due camere da letto e al bagno. Nella zona notte è presente una portafinestra in alluminio comunicante con l'esterno. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro senza tapparelle e con inferriata metallica esterna. Le porte interne in legno tamburato.

Il bene è dotato di impianto videocitofonico; l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: caldaia autonoma, sono installati gli elementi radianti in alluminio, l'impianto è funzionante.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono in gres di tipo moderno.

Nei bagni i pezzi igienici sono quelli classici: Lavabo, tazza, bidet e doccia.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile trovasi in buono stato di conservazione internamente, e, per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano ammaloramenti nelle pareti; esternamente tutto il fabbricato è in un buono stato di manutenzione.

Superfici	Netta (mq)	Lorda catastale e/o Raguagliata (mq)
Abitazione: Piano T	64,00	77,00

In merito alle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per la verifica della possibilità che la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A,

si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari.

Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali.

A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10
- per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

IVA OBBLIGATORIA: cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni

IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

Pertanto, considerando l'immobile oggetto della presente relazione tecnica non rientrante tra i casi sopra esaminati, si ritiene a mio parere che la cessione dello stesso debba avvenire in regime di esenzione da IVA.

TERZO QUESITO

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Trattasi di un edificio realizzato tra gli anni 1994 e 1996

QUARTO QUESITO

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

È stata fatta richiesta di accesso agli atti via pec in data 23/02/2026 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Altino, ed acquisita tramite registrazione al protocollo n. 38558 del 02-07-2025;

Non risultano state presentate pratiche di condono. Riassumo in questa sezione i riferimenti delle pratiche edilizie ritrovate, risultano essere i seguenti:

Riassunto delle pratiche edilizie

Trattasi di un edificio realizzato con Concessione Edilizia n. 21 del 04/03/1994 e successiva comunicazione del 30/05/1996, Prot.n. 2515; Concessione Edilizia in Variante n. 36 del 11/09/1996; Permesso di Costruire n. 19 del 15/10/2012.

-LOTTO UNICO:

-Dall'analisi della comunicazione da parte del Comune di Altino riguardante la parte urbanistica e considerando l'epoca della costruzione dell'immobile, non ci sono i presupposti per affermare che l'immobile sia irregolare sebbene effettuando la sovrapposizione tra il rilievo effettuato in loco e la planimetria presentata al comune in atti, si evidenziano piccolissime differenze di misurazioni sotto la tolleranza consentita (vedasi disegni allegati).

QUINTO QUESITO

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

L'immobile in questione è un appartamento al piano terra di un fabbricato ricadente in Zona B1_Aree edificate consolidate: edifici esistenti.

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Altino in data 23/02/2026 risulta che le particelle interessate non sono interessate dagli usi civici.

SESTO QUESITO

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

Dati Catastali:

LOTTO UNICO – IMMOBILE fabbricati Altino ubicato in via Benedetto Croce N.102 di proprietà [REDAZIONE] a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) **proprietà 1/1** censito come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19 categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale mq. 77 rendita 278,89 euro piano I via Benedetto Croce N.102 (All'atto del pignoramento);

Visto lo stato di fatto e le planimetrie esistenti in catasto si è rilevato che non esistono difformità.

Lo scrivente visto lo stato rilevato e la rappresentazione grafica catastale ritiene che l'immobile sia conforme allo stato di fatto, eccettuate piccolissime difformità nelle misurazioni che non vanno a cambiare sostanzialmente la rendita catastale e la vendita degli immobili.

SETTIMO QUESITO

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Proprietà: Il compendio immobiliare dei beni pignorati sopra descritti risulta di proprietà [REDAZIONE] a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) **proprietaria quota 100%**,

atto di compravendita notaio XXXXXXXX del 19/12/2022 N. 1927 di rep. Trascritto a Chieti RG al n.24178 e RP n. 18862

Vista la proprietà intestata ad unico proprietario non esistono presupposti per un'eventuale divisione dell'immobile.

OTTAVO QUESITO

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare resistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Verbale di pignoramento

Verbale di pignoramento immobili depositato presso la Cancelleria del Tribunale di

Lanciano e inviato all'esecutato in data il 12/12/2025 (la data di notifica è illeggibile dagli atti in mio possesso), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 15/01/2026 ai Nrg. 619 Nrp. 496 – con proc. al n. R.G.E. 2/2026, a favore di XXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) XXXXXXX N.X Codice Fiscale XXXXXXX sui seguenti immobili:

- * **XXXXXXXXX** (XXXXXXXXX) XXXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) proprietà 1/1 censiti come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19 categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale mq. 77 rendita 278,89 euro piano T via Benedetto Croce N.102 (All'atto del pignoramento);

STORIA IPOTECARIA

Dalla data del 19/12/2022 e tutto il giorno 08/04/2026 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, gli immobili risultano di titolarità di XXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXX, bene personale precisamente per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 4038 sub 19, a lei pervenuti in virtù di

Atto di Compravendita per notar XXXXXXX del 19/12/2022, rep. N.1927/1588, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addì 23/12/2022 ai nn. Registro generale 24178 Registro Particolare 18862 con il quale acquista:

- la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 4038 sub 19 da XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX (Usufrutto 1000/1000) e da XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1000/1000);

NEL VENTENNIO le Quote di 1/1 delle unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti:

Nel ventennio l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti:

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 15 gennaio 2026 ai n.ri 619/496, a favore della "XXXXXXXX" in XXXXXX (XX) XXXXXXX N.X Codice Fiscale XXXXXXX, ed a carico della signora XXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXX

NONO QUESITO

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La valutazione dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato in relazione alle caratteristiche e alle ubicazioni dei beni simili a quello da stimare, individuando le variabili che influenzano il valore di mercato.

Le fonti informative per la determinazione del valore unitario delle superfici oggetto di stima sono state: valore catastale, osservatorio mercato immobiliare, agenzie immobiliari, riviste di settore.

Si è tenuto conto, nella valutazione del compendio pignorato, dell'ubicazione dell'immobile, della qualità delle finiture, dello stato di manutenzione.

Come detto in precedenza, in considerazione della natura, qualità e della destinazione degli immobili in oggetto (n. 1 abitazione) si ritiene che per la vendita sia **formato un unico lotto**.

Alla luce di quanto sopra si è stimato il valore di seguito riportato In dettaglio:

LOTTO UNICO:

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coeff.	Superficie circa commerciale
Locale ad uso abitazione cat. A/2	77,00	0.98	75,00

STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO ABITAZIONE

Super. Comm. Raggiagliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeff. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
75,00	1120,00	930,00	0.95	1,00	1,00	0,90	0.95	0.95	0.98	€ 74.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 74.000,00- (dicansi euro settantaquattromila)

TOTALE LOTTO

€ 74.000,00

DECIMO QUESITO

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

LOTTO UNICO: costituito da una abitazione, Zona B1_Aree edificate consolidate: edifici esistenti, con tipologia di "fabbricato condominiale":

- **N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19** categoria A/2, classe I, consistenza 4 vani, sup. 77,00 mq, rendita 278,89 euro, piano T – via Benedetto Croce N.102 confinante con strada comunale via Benedetto Croce, le particelle n.ri 4193,4276, area comune condominiale 4021 e distacco con il fabbricato 4046;

Si produce di seguito una scheda riassuntiva con i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

Ubicazione:	Altino (CH), Via Benedetto Croce N.102
Tipologia	Trattasi di un'abitazione di tipo civile con ingresso indipendente posta al piano terra di un fabbricato condominiale
Superficie Comm.le	mq 77,00
Identificativi Catastali	NCEU Foglio 8, Part.4038 sub 19
Confini	-N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19 confinante con strada comunale via Benedetto Croce, le particelle n.ri 4193,4276, area comune condominiale 4021 e distacco con il fabbricato 4046

VALORE LOTTO

A detrarre costi per le difformità rilevate

VALORE FINALE LOTTO 1

€. 74.000,00

€. 0,00

€. 74.000,00

Si evidenzia altresì che non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento

UNDICESIMO QUESITO

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- L'immobile pignorato risulta occupato [REDACTED]

LOCAZIONI: L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 23/02/2026 Prot. 24887 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 25/02/2026 "**non risultano attualmente in essere contratti di locazione/comodato riferiti alla Sig.ra XXXXXXXXX (c.f.: XXXXXXXXX) relativamente all'immobile sito in Altino (CH), in catasto foglio 8, particella 4038, subalterno 19, cat A/2, Cl. 1"**.

Il sottoscritto ritiene, considerando la zona e lo stato di conservazione del bene che il giusto canone di locazione sia come di seguito:

LOTTO UNICO: foglio 8 particella 4038 sub 19 abitazione €. 200,00/mese

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Altino in data 23/02/2026 risulta che la particella non è interessata dagli usi civici.

CONDOMINIO: L'immobile situato al piano terra e con ingresso indipendente non risulta interessato da obblighi condominiali.

DODICESIMO QUESITO

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

TREDICESIMO QUESITO

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Documentazione in allegato.

QUATTORDICESIMO QUESITO

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

RIEPILOGO DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA ALLEGATO N. 10

LOTTO UNICO - USO ABITAZIONE: N.C.E.U. del Comune di Altino, Foglio 8 particella 4038 sub 19 categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. 77,00 mq, rendita 278,89 euro piano T Via Benedetto Croce N.102;

Proprietà 1/1 dell'esecutato di un immobile adibito ad abitazione della superficie commerciale totale di mq 77,00 circa lordo disposto al piano terra composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno-cucina; zona notte con due camere e un bagno. Attualmente l'immobile è occupato da parte dell'esecutata unitamente alle due figlie minori di sette e tre anni. Lo stato generale manutentivo dell'u.i. è buono.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 74.000,00 (Valore totale dell'immobile)
(diconsì euro settantaquattromila./00)

TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA € 74.000,00

Quantificazione circa dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE 1x €149,00	€ 149,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	€ 294,00
TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM ...X €35,00	€ 0,00
IMPOSTA GIUD ECC minimo € 94 x 1	€ 94,00
IMPOSTA DI BOLLO € 59 x 1	€ 59,00
ONORARIO E VARIE	€ 500,00
Totale spese	€ 1.096,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 2/2026 R.G.E.

Promossa da XXXXXXXXX
Nei confronti di XXXXXXXXX

- G.E. XXXXXXXXX
- Custode Giudiziario IVG ABRUZZO sede di Lanciano
- C.T.U. Ing. Italo Bona

Recapito via Fiume C/o Tribunale

Recapito Via Petragrani, 8 - Lanciano

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta **€ 74.000,00**

Comune di	Altino
Prov.	CH
Indirizzo	Via Via Benedetto Croce N.102
Zona	Zona B1_Aree edificate consolidate: edifici esistenti

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie comm.le	77,00 mq						
Anno di costruzione	1994-1996	Anno di ultima ristrutturazione			2012		
Stato di manutenzione	buono	Buono	x	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	buono	Buono	x	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma	Impianto termico	Autonomo non funzion.	centralizzato	
Impianti	PRESENTI						
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro		abitato	x	
Legge 47/85 e successive	NO						
Vendite successive al pignoramento							
Altri dati							

Diritti

Piena Proprietà	x	Quota	100%
Comproprietà		Quota	
Nuda Proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	vedova		
Stato civile		vedova	

Immobile

Appartamento	x
Casa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Casa a schiera	

Pertinenze

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati



Precedenti identificativi CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Clas	Superficie Are	Redd.agr.	Redd.dom

Identificativi attuali NCEU:

Foglio	Particella	Sub		Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
8	4038	19		A/2	1	4 vani	77 mq	€ 278,89

Identificativi attuali NCT:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Clas	Superficie are	ca	Redd.dom.	Redd.agr

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Trascrizione verbale di pignoramento	RP 496 RG 619		15/01/2026

QUINDICESIMO QUESITO

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Nell'ALLEGATO N.11 è presente quanto richiesto

SEDICESIMO QUESITO

**Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).
Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Nell'ALLEGATO N.12 è presente quanto richiesto

Come si evince dall'estratto per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO rilasciato dal comune di Perano [REDACTED] dal certificato di stato di famiglia e dello stato civile risulta che [REDACTED] Entrambi i certificati vedasi in allegato.

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli, resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Lanciano, 08/04/2026

IL C.T.U.
Ing. Italo Bona



ALLEGATI:

- Allegato 01 Certificato notarile del 16/01/2026 a firma del notaio dott. XXXXXXXX;
- Allegato 02 Atto di pignoramento del 01/12/2025 a firma avv.ti XXXXXXXX;
- Allegato 03 Stato Civile - Estratti di riassunto degli atti di matrimonio e Stato di famiglia
- Allegato 04 Corografia -Catasto Estratti di mappa, planimetrie catastali, visure storiche e atto di provenienza;
- Allegato 05 Rilievo planimetrie stato di fatto;
- Allegato 06 Accesso agli atti – urbanistica - richiesta agibilità ed Agenzia delle Entrate
- Allegato 07 Documentazione fotografica;
- Allegato 08 Ispezioni ipotecarie e trascrizioni;
- Allegato 09 Relazione IVG di accesso e verbale di sopralluogo;
- Allegato 10 Descrizione dell'immobile per la pubblicazione del bando di vendita;
- Allegato 11 Versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- Allegato 12 Check list dei principali controlli effettuati e descrizione lotti.

