



RELAZIONE TECNICA DI VENDIBILITÀ DUE DILIGENCE CHECKVENDITA™

Verifica di commerciabilità pre-vendita · Metodo CheckVendita™ · Normativa vigente aggiornata al 2026

Conforme a:

DPR 380/2001 (art. 9-bis stato legittimo) · L. 52/1985 art. 29 c.1-bis (conformità catastale) · art. 2650 c.c. (continuità trascrizioni) · D.Lgs. 192/2005 (APE) · L. 47/1985 · L. 865/1971 art. 35 (P.E.E.P.) · D.M. 37/2008

Tipologia	Compendio immobiliare unitario: appartamento (cat. A/2) con pertinenze — sottotetto (cat. C/2) e box auto (cat. C/6)
Ubicazione	Comune dell'Agro Nocerino-Sarnese (SA) — indirizzo omissso
Dati catastali	N.C.E.U. — Foglio [omissis] · Particella [omissis] · Sub. ____ (abitazione, p.2 int.3), Sub. ____ (sottotetto, p.5 int.3), Sub. ____ (box, p.T int.4) ·
Intestatari	Comproprietari (dati identificativi omissi) — proprietà 1/2 + 1/2 in regime di comunione legale dei beni
Codice pratica	CV-2026-01-XX (Agenzia partner: [omissis])
Criticità rilevate	Vedi Capitolo 7

Data di emissione: 12/06/2026 ·

Tecnico Senior: Arch. Aniello Sicignano — Ordine Architetti P.P.C. Salerno n. 3270 · **Rev.:** V.1.1

Sintesi grafica¹ della perizia



¹ Un'immagine vale più di mille parole. — La luce arancione indica criticità sanabili: immobile commerciabile previo completamento degli interventi (CV Score™ C). Dettaglio nella Matrice (Cap. 6) e nella Sintesi CV Score™ in calce.

1. Premessa, Mandato e Raccolta Dati

La presente Relazione è redatta secondo il Metodo CheckVendita™ — protocollo proprietario di due diligence tecnica pre-vendita — su incarico di un'agenzia partner della rete CheckVendita Network™ per conto della proprietà, al fine di accertare la **commerciabilità** del compendio immobiliare in epigrafe prima della stipula dell'atto di compravendita. Obiettivo: verificare la legittimità urbanistico-edilizia, la conformità catastale, la continuità notarile e l'assenza di criticità idonee a impedire o pregiudicare il rogito o l'erogazione del mutuo, a tutela in primis della parte acquirente.

L'analisi applica la **gerarchia delle fonti** del Metodo (sezioni formali dedicate > conclusioni > descrizioni narrative > riferimenti marginali; in caso di conflitto: *urbanistica* > *catasto*) e il **principio di prudenza** (in caso di dubbio si attribuisce la classe più severa). Lo stato legittimo non si presume: si dimostra con continuità documentale. Il sistema a semaforo è riportato esclusivamente nella Matrice delle Criticità (Cap. 6); i capitoli descrittivi espongono fonti ed esiti senza colorazione.

Documento	Estremi	Fonte	Stato
Atto di provenienza (oggetto Mod. B)	Assegnazione a socio di coop. edilizia — Notaio [omissis] — Rep./Racc. [omissis] del 25/01/1993	Copia conforme	Presente
Visure catastali storiche (102, 110, 95)	Visure storiche del 28/05/2026 e del 04/06/2026	Ag. Entrate	Presenti
Planimetrie catastali (102, 110, 95)	Ultime in atti — presentaz. 21/04/1992 (sub 110 agg. 2016)	Ag. Entrate	Presenti
Ispezione ipotecaria	Ispezione del 28/05/2026 — solo sub 102	Ag. Entrate	Parziale
APE (sub 102)	Cod. [omissis] — valido al 27/05/2036 — classe C	Tecnico abilitato	Presente
Rilievo stato di fatto	Rilievo appartamento sub 102, 10/06/2026	Studio	Solo sub 102
Concessione edilizia n. [omissis]/1991 + elaborati	Pratica n. [omissis]/U.T. 1987 (citata in atto, pag. 5 e 12)	Comune	DA SVOLGERE
Certificato di agibilità	Obbligo convenz. entro 31/12/1994 (atto pag. 11)	Comune	DA SVOLGERE

I documenti mancanti sono essi stessi un esito: limitano la classe attribuibile finché non reperiti.

2. Analisi Urbanistica e Stato Legittimo

Titolo originario. Fabbricato (unico corpo, quattro scale A-B-C-D, edificato da cooperativa edilizia su lotto di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare — P.E.E.P.) realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n. [omissis] del 21/01/1991** (pratica n. [omissis]/U.T. 1987) [atto pag. 5; art. 8 pag. 12 — dato CERTO].

Opere in c.a. **collaudate** da professionista abilitato, deposito al Genio Civile SA del 29/01/1992 ai sensi L. 1086/1971 [atto pag. 10].

L'atto dichiara assenza di interventi successivi e di provvedimenti sanzionatori [art. 8, pag. 12].

- citata ma copia del titolo ed elaborati approvati **non sono agli atti**: lo stato legittimo (art. 9-bis DPR 380/2001) è **dichiarato** ma non pienamente **documentato** → accesso agli atti (PREDISPOSTO).
- L'assenza di interventi successivi **confermata con sopralluogo strumentale** (cfr. Cap. 4).

3. Analisi Notarile e Continuità Documentale

Provenienza e continuità

La proprietà deriva da un'unica provenienza: **assegnazione di alloggio a socio di cooperativa edilizia** (cooperativa edilizia) a favore dei coniugi **i comproprietari (dati anagrafici omessi)**, in regime di comunione legale (art. 7 dell'atto), con atto Notaio [omissis], Rep. [omissis] del 25/01/1993, **trascritto** ai RR.II. di Salerno il 28/01/1993 (Reg. Part./Gen. [omissis]) e **volturato** al catasto (voltura del 1993). Dal 1993 ad oggi **non risultano ulteriori trasferimenti**: la catena documentale è completa e ininterrotta. Nessuna donazione nella provenienza.

Discordanza anagrafica — codice fiscale di una comproprietaria

Dal confronto tra l'atto di provenienza e i pubblici registri emerge una **discordanza sul codice fiscale** di una comproprietaria:

- nell'**atto di provenienza** (atto di provenienza, pag. 2) il codice è riportato con **terna del nome ricavata dalle prime tre consonanti [CF OMISSIS]**;
- nella **visura catastale** e in **Anagrafe Tributaria** (dato contrassegnato come «validato») il codice corretto è **terna del nome ricavata da 1^a, 3^a e 4^a consonante [CF OMISSIS]**.

Coincidono cognome (omissis), data e sesso (omissis) e comune (omissis); divergono la **terna consonantica del nome** e il **carattere di controllo**. La regola di formazione del codice fiscale impone, per il nome con quattro o più consonanti, di estrarre la 1^a, 3^a e 4^a consonante (→ **terna corretta**), mentre nell'atto del 1993 sono state utilizzate le prime tre consonanti del nome. Si tratta di un **errore materiale** di compilazione, che modifica di conseguenza anche il carattere di controllo finale (X nell'atto, Y corretto). Il medesimo dato errato è verosimilmente trasfuso nella **nota di trascrizione**, redatta sull'atto.

La difformità formale che può creare attrito nei controlli notarili di allineamento soggettivo, nelle ispezioni per nominativo/codice fiscale e nell'istruttoria bancaria del mutuo.

Azione consigliata

- confermare il codice fiscale corretto tramite tessera sanitaria / estratto di Anagrafe Tributaria della comproprietaria;
- far constatare la discordanza come **mero errore materiale** in sede di rogito, con dichiarazione delle parti e indicazione del codice fiscale esatto (soluzione di norma sufficiente, essendo l'identità certa);
- ove occorra allineare i registri, valutare una **nota di rettifica** (art. 2655 c.c.) sulla trascrizione del 1993;
- eseguire le **ispezioni ipotecarie** sia per immobile sia per nominativo/codice fiscale, per intercettare eventuali formalità associate al codice errato.

La scelta sulla forma della rettifica è rimessa al notaio (verifica tecnica, con parere legale).

4. Verifica Catastale

Sub	Cat./Cl.	Consistenza	Ubicazione	Rendita
-----	A/2 cl. 3	5,5 vani — 118 m ² (110 escl. scoperte)	Scala D, int. 3, p. 2	€ 468,68
-----	C/2 cl. 2	18 m ² (tot. 22) — sottotetto	Scala D, int. 3, p. 5	€ 17,66
-----	C/6 cl. 8	17 m ² (tot. 18) — box	Scala D, int. 4, p. T	€ 31,61

Intestazione conforme all'atto (voltura 1993). Storia di classamento di sola natura fiscale (riduzione classe 2006 a seguito di sentenza di Commissione Tributaria; superficie 2015; toponomastica 2020). Categorie coerenti con destinazione reale.

- **Planimetrie** presenti per tutte le unità. Confronto planimetria sub --- (1992) vs rilievo 2026: distribuzione **coerente** (cucina, w.c., bagno, vani, scala, H 2,70).
- **Conformità catastale obbligatoria al rogito** (art. 29 c.1-bis L. 52/1985). Disallineamento toponomastico minore sul sub ---- da uniformare.

5. Documentazione Accessoria

- **APE** (sub ----): valido al 27/05/2036, classe **C** (EPgl,nren 48,45). Pertinenze C/6 e C/2 non soggette. **Conforme**. **Incongruenza minore: anno costruzione APE (1975) vs concessione 1991 — non incidente.**
- **Agibilità**: solo obbligo convenzionale (entro 31/12/1994); nessun certificato agli atti → verifica/recupero (DA SVOLGERE).

- **Certificazioni impianti** (D.M. 37/2008): non agli atti. Incongruenza da chiarire: atto 1993 «riscaldamento autonomo a gas metano» [pag. 9] vs APE 2026 «impianto termico assente / simulato».
- **Vincoli e servitù**: servitù di passaggio regolare. **Vincolo P.E.E.P.**: area ceduta in proprietà ex art. 35 L. 865/1971 — possibile permanenza del vincolo di **prezzo massimo di cessione**, rimovibile con **affrancazione** (art. 31 L. 448/1998 e s.m.i.). Incide su prezzo e commerciabilità.

Punto critico: acquisire la convenzione P.E.E.P. integrale e verificare in Comune permanenza del vincolo di prezzo massimo / avvenuta affrancazione. **Se accertato un vincolo non rimosso e ostativo alla libera determinazione del prezzo, occorre confrontarsi con il Notaio o un Avvocato esperto immobiliare.**

6. Matrice delle Criticità — CV Score™ (16 voci)

Legenda semaforo: ● Verde = conforme ● Giallo = criticità sanabile ● Rosso = bloccante

Voce	Sem.	Esito / Fonte	Sanabilità · strumento · tempo
Modulo 3 — Conformità urbanistica e stato legittimo			
M3.1 Titolo edilizio originario	● G	Conc. n. [omissis]/1991 citata; copia + grafici non agli atti	Accesso atti · 30-90 gg
M3.2 Titoli edilizi successivi	● V	Nessun intervento successivo (atto art. 8); conferma in loco	Sopralluogo
M3.3 Stato legittimo (art. 9-bis)	● G	Dimostrabile con integrazioni: manca titolo + agibilità	Accesso atti · 30-90 gg
M3.4 Conformità stato di fatto / progetto	● G	Sub 102 coerente; 110/95 non rilevati; quotata da completare	Sopralluogo; eventuale CILA in sanatoria · 30-60 gg
M3.5 Condoni edilizi	● V	Nessun condono; nessun provvedimento sanzionatorio	—
Modulo 4 — Verifica notarile: continuità e consistenza			
M4.1 Catena dei trasferimenti	● V	Provenienza unica 1993, trascritta; continuità art. 2650 c.c.	(catena a monte da reperire)
M4.2 Situazione ipotecaria	● G	Ipoteca 1993 ancora iscritta (sub 102); ispez. 95/110 mancanti	Cancellazione + ispezioni · 30-90 gg
M4.3 Donazioni nella provenienza	● V	Nessuna donazione (assegnazione cooperativa)	—
M4.4 Coerenza atti / stato reale	● G	Discordanza CF di una comproprietaria: terna del nome errata nell'atto (prime tre consonanti) vs registri validati (errore materiale)	Constatazione errore materiale in rogito; eventuale rettifica ex art. 2655 c.c. · 15-45 gg
Modulo 5 — Conformità catastale			
M5.1 Intestazione catastale	● V	Conforme all'atto; voltura eseguita	—
M5.2 Planimetria catastale	● G	Presenti; sub 102 coerente, 110/95 da verificare	Sopralluogo + eventuale DOCFA · 15-45 gg
M5.3 Categoria e destinazione d'uso	● V	A/2, C/2, C/6 coerenti con uso reale e titolo	—
Modulo 6 — Documentazione accessoria			
M6.1 APE	● V	Presente, valido al 27/05/2036, classe C	—

Voce	Sem.	Esito / Fonte	Sanabilità · strumento · tempo
M6.2 Agibilità / Abitabilità	● G	Solo obbligo convenzionale (1994); certificato non agli atti	Verifica/recupero · 30-90 gg
M6.3 Certificazioni impianti	● G	Non agli atti; incongruenza impianto termico atto/APE	Recupero/dich.; verifica dotazione · 15-45 gg
M6.4 Vincoli e servitù	● G	Servitù regolare; vincolo P.E.E.P. prezzo max da verificare	Verifica Comune + eventuale affrancazione · 60-120 gg

Riepilogo — ● 7 Verdi · ● 9 Gialle · ● 0 Rosse su 16.

Nessuna rossa accertata; gialle con pratiche amministrative e tempi > 30 gg → **Regola 3** → **Classe C**.

7. Sintesi delle Criticità e Giudizio di Commercialità			
#	Intervento	Strumento	Priorità
1	Acquisizione concessione n. [omissis]/1991 + grafici + agibilità	Accesso agli atti (Comune)	Alta
2	Verifica vincolo P.E.E.P. (prezzo max) ed eventuale affrancazione	Convenzione + istanza (art. 31 L. 448/1998)	Alta
3	Cancellazione/assenso ipoteca 1993 + ispezioni sub 95 e 110	Cancellazione ipotecaria	Alta
4	Sopralluogo strumentale + sovrapposizione quotata (intero compendio)	Rilievo · eventuale DOCFA / CILA	Media
5	Allineamento dotazione impianti / incongruenza termica	Dich. conformità / verifica	Media

Responsabilità delle parti (richiamo): garanzia per vizi (artt. 1490-1497 c.c.), per evizione (artt. 1483-1489 c.c.), responsabilità precontrattuale (art. 1337 c.c.), responsabilità del mediatore (art. 1759 c.c.).

Giudizio. Sole criticità **gialle** (sanabili), **nessuna rossa**: immobile **COMMERCIABILE CON PRESCRIZIONI (commercialità CONDIZIONATA)**, previo completamento del piano operativo. Resta ferma l'avvertenza sul vincolo P.E.E.P. (M6.4).

SINTESI CV Score™



● 7 Verdi · ● 9 Gialle · ● 0 Rosse su 16 voci

CLASSE DI VENDIBILITÀ

A	B	C	D	E
Certificato	Regolarizzabile rapidamente	Criticità sanabili	Criticità complesse	Non commerciabile



Azioni consigliate: piano operativo (Cap. 7): accesso atti per titolo e agibilità, cancellazione ipoteca, eventuale **voltura catastale**.

Cosa significa questo risultato. Dagli atti catastali e dal rilievo non è stato rilevato alcun abuso o criticità bloccante accertati e provenienza pulita: l'immobile può essere venduto, ma **non «allo stato»**. Prima del rogito vanno chiuse alcune pratiche documentali/amministrative (**titolo e agibilità da reperire**, ipoteca da cancellare, conformità catastale da completare) e — il punto che più incide sul valore, è che né venditore né notaio cercano d'ufficio.

Regolarizzate queste voci, l'immobile può salire in classe B/A.

Il Tecnico

Arch. Aniello Sicignano

Ordine Architetti P.P.C. Salerno n. 3270 — CheckVendita™

Data di emissione: 12/06/2026 · Codice documento CKV/CLI/DDG-01 · V.1.1

DOCUMENTO RISERVATO — TUTELA L. 633/1941 E D.LGS. 30/2005 ARTT. 98-99

ESEMPLARE ANONIMIZZATO A FINI DIVULGATIVI — i dati identificativi dell'immobile e delle parti (nominativi, codici fiscali, indirizzo, identificativi catastali puntuali, estremi notarili e di trascrizione) sono stati omessi o mascherati ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR). Documento esemplificativo del Metodo CheckVendita™; l'impianto tecnico e metodologico è autentico.

Stima/valutazione indicativa. La verifica tecnica CheckVendita™ non sostituisce l'atto notarile né il parere legale; le valutazioni di diritto restano al notaio e al legale. Il CV Score™ è allo stato **provvisorio**: alcune voci restano «non ancora chiuse» per documenti DA SVOLGERE (titolo, agibilità, convenzione P.E.E.P., catena a monte, ispezioni sub 95/110) e per sopralluogo strumentale da completare; sarà consolidato ad esito delle verifiche. Marchio CheckVendita™ in corso di registrazione UIBM (deposito n. 302026000033970): uso corretto™ fino al perfezionamento.