


DUE DILIGENCE TECNICA

Immobile	Faggiano (TA) - Via Grazia Deledda snc - Puglia
N. contratto	981794
Ragione sociale	UNICREDIT LEASING S.P.A.
Tipologia	Appartamento (con annesso box auto e cantina) – porzione di fabbricato – piano terra
Data sopralluogo	25/05/2018
Data emissione	27/12/2018
Revisione	00
Esito DD	



REVISIONI E APPROVAZIONI

REV	DATA EMISSIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	27/12/2018			

INDICE

01.	OBIETTIVI E DISCLAIMERS	3
02.	DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	6
03.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
04.	SUPERFICI	7
05.	EXECUTIVE SUMMARY – RED FLAGS	8
06.	CAPEX.....	14
07.	ELENCO DOCUMENTALE IN ORDINE CRONOLOGICO.....	16
08.	REPORT FOTOGRAFICO	18

01. OBIETTIVI E DISCLAIMERS

Lo scopo della presente indagine è stabilire, attraverso un'analisi amministrativa, catastale, urbanistica ed edilizia, la conformità dell'immobile in oggetto rispetto ai requisiti normativi attualmente in vigore per gli aspetti esaminati. Tale analisi è stata condotta mediante il confronto tra lo stato di fatto risultante dal sopralluogo eseguito e lo stato autorizzato risultante dalla documentazione fornita dal Cliente/Proprietà o reperita da Enti preposti; a seguito di tale indagine sono state evidenziate eventuali criticità con indicazione degli interventi, dei tempi e dei costi necessari per la loro regolarizzazione.

Nel seguito il cliente destinatario del presente elaborato sarà indicato come *"il Cliente"* e il complesso immobiliare in esame come *"l'immobile/gli immobili"* o *"il bene/i"*.

Le tematiche analizzate nel rapporto di Due Diligence possono essere così riassunte:

- titolarità;
- pesi, vincoli e gravami;
- catasto terreni e fabbricati;
- stato occupazionale;
- edilizia;
- urbanistica;
- certificazione energetica.

L'attività di Due Diligence si è articolata nelle seguenti fasi:

- presa visione ed analisi della documentazione resa disponibile dal Cliente;
- sopralluogo fisico presso il bene coadiuvato da un referente del Cliente;
- rilevazione delle consistenze sulla base delle planimetrie catastali disponibili;
- recupero documentale inerente alle pratiche edilizie e catastali;
- analisi finale e stesura del report di Due Diligence.

Precisazioni:

- validità del report-il giudizio espresso nel presente report è da intendersi valido con riferimento alla data del sopralluogo (per quanto concerne le condizioni e la conformazione del bene) e del report (per quanto concerne il contesto normativo di riferimento e/o quello definito dallo strumento urbanistico vigente/adottato).
- Si precisa quindi che, eventuali variazioni derivanti da interventi effettuati sul bene e/o risultanti da fattori esterni oppure intervenute modifiche normative possono influire sul giudizio di conformità espresso. In questi casi si renderanno necessari un nuovo sopralluogo al bene, un ulteriore accesso agli atti presso la Pubblica Amministrazione competente e un confronto aggiuntivo con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- limitazioni generali e precisazioni - le valutazioni professionali e tecniche contenute nel presente elaborato sono funzionali ai dati esistenti, alle finalità ed alle risorse disponibili. Le conclusioni e le indicazioni progettuali in esso riportate sono da intendersi esclusivamente quali proposte d'intervento e non come prescrizioni vincolanti ai fini realizzativi delle indicazioni suggerite, fatto salvo specifiche azioni necessarie e previste dalla normativa. Le informazioni relative ad eventuali commissioni impiantistiche nonché di tracciati impiantistici che potrebbero configurare eventuali servitù sono state fornite, ove presenti, dall'attuale Proprietà o dal personale incaricato e non è stata svolta nessuna indagine in merito;
- fonti - le informazioni e le considerazioni riportate nel presente report si basano sulle evidenze delle verifiche documentali e dei rilievi visivi eseguiti in sito nonché sulle informazioni disponibili al momento della redazione dello stesso. In riferimento all'aspetto documentale si precisa che è stata presa in considerazione la documentazione trasmessa dal Cliente/Proprietà e/o resa disponibile dagli stessi presso la Data Room, integrata con quella reperita a seguito delle indagini condotte presso i competenti uffici della Pubblica

Amministrazione. In particolare le informazioni relative alle destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione consegnata dal Cliente/Proprietà e successivamente verificate in fase di sopralluogo;

- sopralluogo (visivo) - l'indagine è stata eseguita analizzando e rilevando tutte le strutture e gli impianti visibili e non è stato effettuato alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc. Tutto ciò che risulta non individuabile visivamente, non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto di Due Diligence non comprende le verifiche non espressamente indicate. Per le porzioni non visionate, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio;
- OPPURE - sopralluogo - sono stati condotti sopralluoghi esclusivamente visivi (che non includono, ad esempio, prove di laboratorio, saggi/sondaggi, attività di collaudo o simili, prove tecniche, strumentali e funzionali etc.), esterni e interni, limitatamente a quanto visibile e facilmente accessibile ed effettuati sulla base della documentazione fornita (es. planimetrie). ██████████ S.p.A. non assume responsabilità per eventuali problematiche relative a porzioni di beni (di impianti, etc.) che: a) non siano facilmente accessibili o non siano accessibili in condizioni di sicurezza o per cui sia stato vietato/impedito l'accesso, b) siano in tutto o in parte occultate, ad es. per la presenza di arredi non facilmente rimovibili.
- consistenze - la rilevazione delle consistenze è effettuata sulla base di planimetrie catastali e verificata, ove possibile, mediante misurazioni a campione effettuate in fase di sopralluogo. E' invece esclusa la misurazione delle consistenze in loco e il rilievo, anche geometrico, delle consistenze del bene e/o la relativa predisposizione di planimetrie in formato elettronico. Si precisa che tutti i dati numerici relativi alle superfici sono espressi in metri quadrati (mq). La rilevazione delle consistenze prende in considerazione la superficie lorda. Nella rilevazione delle consistenze i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero o, se confinanti con altre unità immobiliari, parti comuni e/o altre destinazioni d'uso, nella misura del 50 per cento;
- consistenze e destinazioni d'uso - per quanto concerne le destinazioni d'uso la tabella riepilogativa delle consistenze riporta le destinazioni rilevate in sede di sopralluogo (o, laddove non rilevabile – ad es. nel caso di immobili dismessi - quelle desumibili dalla documentazione catastale);
- verifiche generali - tutte le verifiche compiute, incluse quelle urbanistico/edilizie e catastali, derivano da un'analisi esclusivamente "documentale" effettuata sulla base della documentazione ufficiale e/o vidimata dalla Pubblica Amministrazione, ove disponibile. In relazione alle verifiche della situazione edilizia e catastale è incluso il confronto, per quanto concerne i fabbricati, tra l'ultimo stato autorizzato come risultante dalle planimetrie ufficiali di cui sopra e quanto rilevato in sede di sopralluogo in termini di sagoma (in pianta), layout interno e destinazione d'uso.
- verifica catastale - è incluso il confronto tra gli identificativi catastali indicati nel più recente atto di compravendita (se disponibile) e quelli risultanti dalla più recente visura catastale disponibile. In sede di sopralluogo inoltre tale verifica prevede un confronto, per gli edifici esistenti, tra le più recenti planimetrie catastali disponibili e lo stato di fatto (in termini di layout e destinazione d'uso) rilevato. È escluso il rilievo e la verifica dell'area oggetto di analisi ai fini del confronto della forma e dei confini riportati nell'estratto di mappa (il giudizio sul corretto inserimento in mappa è effettuato a livello visivo/qualitativo senza misurazioni/ supporto strumentale);
- esclusioni - sono escluse (salvo ove diversamente specificato) dall'incarico: l'attività di Due Diligence strutturale/statica/geotecnica e la verifica di eventuali documentazioni relative a tale tema; verifiche circa la presenza di eventuale edificabilità residua presso il bene; verifiche circa l'effettivo e corretto adempimento di impegni derivanti da convenzioni o altri accordi sottoscritti con la Pubblica Amministrazione o altre parti; lavoro, relative agli adempimenti a carico del datore di lavoro/conducente (es. presenza e contenuti del DVR documento di valutazione del rischio); verifiche circa eventuali contenziosi con terzi; verifiche relative a

regolamenti di condominio, super-condominio, comprensorio, consorzi, etc. (tra cui: suddivisione delle competenze in materia di interventi manutentivi, calcolo della ripartizione delle spese per interventi, etc.) oppure riguardanti temi/opere di competenza di soggetti diversi dalla proprietà (tra cui: comprensorio, condominio, etc.);

- capex - tutti gli importi indicati nel testo si intendono al netto di IVA. Sono esclusi diritti di segreteria, spese per copie, bolli e/o altri oneri dovuti a qualsiasi titolo alla Pubblica Amministrazione, etc. Sono inoltre escluse le spese e/od oneri non specificatamente indicati, quali ad esempio: per stampe, fotocopie, fotografie, riproduzione di disegni, etc.; eventuali spese postali e telefoniche;
- tempistica - si precisa che tutte le tempistiche nel seguito indicate sono espresse in giorni lavorativi, con decorrenza dalla data in cui ██████████ S.p.A. riceve l'incarico scritto a procedere con le attività (di regolarizzazione, di recupero documentale, etc.) e previa consegna della documentazione necessaria (deleghe, etc.). Si evidenzia inoltre che tali tempistiche, laddove riferite ad attività che coinvolgano la Pubblica Amministrazione, sono subordinate ai tempi di risposta di quest'ultima. ██████████ S.p.A. non si assume quindi responsabilità in merito ai tempi di riscontro e/o di evasione dei competenti uffici pubblici in relazione alle richieste presentate. Le tempistiche riportate nella seguente sezione n.06 "Capex" sono pertanto indicative;
- obblighi di riservatezza - questo documento deve intendersi riservato e non potrà essere divulgato a terzi, anche per estratti, tramite stampa o qualsiasi altro mezzo di informazione senza il preventivo consenso scritto di ██████████ S.p.A.

Legenda	
Catasto Terreni e Fabbricati	Edilizia / Urbanistica / Certificazione Energetica
CT = Catasto Terreni	PdC = Permesso di Costruire
CF = Catasto Fabbricati	DIA = Denuncia di Inizio Attività
EdM = Estratto di mappa	SCIA = Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Sez. = Sezione	CILA = Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata
Fg. = Foglio	CIAL = Comunicazione di Inizio Attività edilizia Libera
Map. = Mappale	PRG = Piano Regolatore Generale
Sub. = Subalterno	PGT = Piano di Governo del Territorio
TM = Tipo Mappale	NTA = Norme Tecniche di Attuazione
Docfa = Documento Catasto Fabbricati	RE = Regolamento Edilizio
	RAI = Rapporti Aero-Illuminanti
	CDU = Certificato di Destinazione Urbanistica
	APE = Attestato di Prestazione Energetica
	ACE = Attestato di Certificazione Energetica
Destinazioni d'uso – immobile	Generali
Res. = Residenziale	DD = rapporto di Due Diligence
Uff. = Uffici	Rep. = Repertorio (n. atto)
Com. = Commerciale	Racc. = Raccolta (n. atto)
Ind. = Industriale, Logistica, Laboratorio	RRII = Registri di Pubblicità Immobiliare
Mag. = Magazzini, Cantine, Depositi, etc.	
Park. = Box, Posti auto coperti	
Varie = Balconi, Terrazzi, Logge, Portici, etc.	
Altro = da specificare	

02. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Executive summary	
Tipologia	Unità immobiliare adibita ad ufficio, sita al piano terra con annesso box auto al piano secondo interrato di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra e due piani seminterrati.
Localizzazione - Area	L'immobile è sito nel Comune di Foggiano (TA), in un'area a prevalente destinazione residenziale.
Anno di costruzione	2006
Destinazione d'uso prevalente (desumibile dal sopralluogo)	Sulla base di quanto riscontrabile in sede di sopralluogo l'immobile risulta destinato prevalentemente a ufficio
Porzioni non visionate	-

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati degli intestati e note	
Intestazione	UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO
Codice fiscale	03648050015
Proprietà	Proprietà per 1000/1000 PROPRIETARIA NON COMMITTENTE
Note alle tabelle sotto riportate

Catasto Terreni									
Comune Censuario	Indirizzo	-	Sez./Fg	Map.	-	Categoria	Consist. (mq)	Rendita (Euro)	Note
FAGGIANO	-	-	13	528	-	Ente urbano	575	-	-

Catasto Fabbricati									
Comune Censuario	Indirizzo	Piano	Sez./Fg	Map.	Sub.	Categoria	Consist. (vani/mq)	Rendita (Euro)	Note
FAGGIANO	VIA GRAZIA DELEDDA snc	T	13	528	15	A/10	5,5	837,95	-
FAGGIANO	VIA JAN PALACH snc	S2	13	528	5	C/6	16	26,44	-
FAGGIANO	VIA JAN PALACH snc	S1	13	528	8	C/2	7	11,21	-

04. SUPERFICI

Per i dettagli relativi ai criteri di rilevazione delle consistenze e identificazione delle destinazioni d'uso si veda il §. 01. "Obiettivi e disclaimers".

Per le consistenze delle aree/delle aree esterne si rimanda alla superficie catastale indicata nella tabella di cui al §. 03 "Identificazione catastale".

Consistenze – superficie costruita												
Piano	Fg.	Map.	Sub.	Res.	Uff.	Com.	Ind.	Mag.	Park.	Varie	Altro	Totale
				(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
T	13	528	15	-	90,00	-	-	-	-	-	8,00 *	98,00
S2	13	528	5	-	-	-	-	-	-	18,00	-	18,00
S1	13	528	8	-	-	-	-	-	-	9,00	-	9,00
Totale				-	90,00	-	-	-	-	27,00	8,00	125,00

* Altro = superficie della zona balcone

05. EXECUTIVE SUMMARY – RED FLAGS

A. TITOLARITÀ	STATO	TRASFERIBILITÀ
	Conforme	Sì
Stato rilevato	<p>Atto di provenienza Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] [redacted] del 07/11/2007 rep.n. 122.930 racc.n. 18.633, mediante il quale l'Impresa Individuale [redacted] di [redacted] [redacted] cede e vende alla società Locat S.p.A. la piena proprietà dei seguenti immobili:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Appartamento uso ufficio facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Faggiano alla Via Deledda s.n., posto al piano terra, con porta di ingresso a destra entrando nell'androne del portone, composto di quattro vani ed accessori, confinante con Via Deledda, con androne del portone e con spazi condominiali, salvo altri; 2. Box auto posto al piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso dalla Via Palak Jean s.n., della superficie catastale di mq. 16, confinante con spazio di manovra e con proprietà Labonia/Carden e con altra proprietà della parte venditrice, o aventi causa, salvo altri; 3. Locale uso deposito posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, con accesso dalla Via Palak Jean sn, della superficie catastale di mq. 7, confinante con corridoio comune, con proprietà Labonia/Cardea e con altra proprietà della parte venditrice, o aventi causa, salvo altri. <p>Così censiti al Catasto Fabbricati del comune di Faggiano: – Foglio 13, part. 528, sub. 15; – Foglio 13, part. 528, sub. 5; – Foglio 13, part. 528, sub. 8.</p> <p>Si precisa inoltre che nella compravendita risultano ricomprese le parti comuni dello stabile in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso l'U.T.E. di Taranto con il sub. 1 della particella 528 foglio 13, quale bene comune non censibile ai subb. 3-5-6-7-8-9-10-11-12 e 13; - Area di manovra contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso l'U.T.E. di Taranto con il sub. 2 della particella 528 foglio 13, quale bene comune non censibile ai subb. 3-5-6-7-8-9-10-11-12 e 13; - Vano scala contraddistinto nell'elaborato planimetrico depositato presso l'U.T.E. di Taranto con il sub. 4 della particella 582 foglio 13, quale bene comune non censibile ai subb. 5-6-7-8-9-10-11-12 e 13; - Terrazzo condominiale contraddistinto nell'elaborato planimetrico depositato presso l'U.T.E. di Taranto con il sub. 14 della particella 528 foglio 13, quale bene comune non censibile ai subb. 11-12 e 13 <p>Si segnala per completezza che sull'atto di compravendita presente in Data Room non sono presenti i dati di registrazione e trascrizione del documento.</p>	
	<p>Proprietà Attuale UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO, C.F: 03648050015</p>	
	<p>Riferimenti catastali Attuali – Foglio 13, part. 528, sub. 15; – Foglio 13, part. 528, sub. 5; – Foglio 13, part. 528, sub. 8.</p>	
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità Nessuno</p> <p>Altro Si consiglia il recupero degli estremi di registrazione dell'atto di compravendita a rogito notaio A. [redacted] del 07/11/2007 rep. n. 122930.</p>	

B. PESI, VINCOLI, GRAVAMI E PRESCRIZIONI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme Condizionato	Sì
Stato rilevato	<p>Dall'analisi dell'atto di compravendita del 07/11/2007 si evince che l'immobile è soggetto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servitù di passaggio pedonale e carrabile sulle strisce di terreno parti delle maggiori consistenze delle particelle 528 (attualmente detta striscia in Catasto Fabbricati con il sub. 1 della particella 528 foglio 13) e 565 del foglio 13 così come costituita con atto a rogito Notaio A. [REDACTED] in data 28 settembre 1988, registrato a Taranto il giorno 18 ottobre 1988 al n. 9290 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 18 ottobre 1988 ai nn. 19101/15442 (<i>documento non presente in Data Room, desunto da atto di compravendita</i>); - Obblighi derivanti da Regolamento di Condominio (<i>documento non presente in Data Room, desunto da atto di compravendita</i>); - Obblighi derivanti da atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento delle aree libere del 09/06/2004 a rogito Notaio A. Latorraca rep. n. 98461, ritualmente registrato e trascritto a Taranto il 25/06/2004 al n. 11215 e n. 11216 di formalità (<i>presente in Data Room</i>). <p>Si segnala inoltre che dalla disamina della Due Diligence presente in data room, redatta da [REDACTED] in data 08/05/2015, all'interno della sezione edilizia, viene menzionata una Convenzione Edilizia n. 98462 del 09/06/2004, non presente tra la documentazione disponibile in data room e non rinvenuta in sede di accesso atti.</p> <p>L'immobile ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.</p>		
Adeguamenti	Per la trasferibilità		
	Nessuno		
Adeguamenti	Altro		
	<p>Si consiglia il reperimento di ispezioni ipotecarie e/o relazione Notarile Ventennale aggiornata, per poter accertare l'esistenza di vincoli, gravami, pesi e formalità pregiudizievoli gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente analisi.</p> <p>Inoltre si consiglia di reperire copia della Convenzione Edilizia n. 98462 del 09/06/2004 e copia del Regolamento di Condominio.</p>		

C. STATO OCCUPAZIONALE		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	<p>Secondo quanto desunto dall'atto di compravendita del 07/11/2007 l'immobile risultava concesso in locazione finanziaria alla società utilizzatrice [REDACTED] mediante contratto n. IF 981794 del 07/11/2007.</p> <p>Tra la documentazione esaminata in Data Room non sono presenti contratti di locazione e, a seguito di sopralluogo, l'immobile risulta non occupato. Inoltre della documentazione presente in Data Room si evince la presenza del verbale di riconsegna dell'immobile del 18/01/2014.</p>		
Adeguamenti	Per la trasferibilità		
	Nessuno		
Adeguamenti	Altro		
	Nessuno		

D. CATASTO TERRENI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Confronto stato di fatto/ stato autorizzato catastale (sagoma/ layout)		
	<p>Non sono presenti incongruenze tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato sull'estratto di mappa (limitatamente alla porzione oggetto di analisi). La qualità riportata sulla visura catastale è coerente con lo stato dei luoghi.</p> <p>Si segnala, tuttavia che da sopralluogo si ha evidenza di un muretto divisorio tra la particella e la strada il quale però ricomprende parte della particella 498 andando di fatto ad aumentare la superficie della zona recintata.</p>		
Adegamenti	Per la trasferibilità		
	<p>Nessuno</p> <p>Altro</p> <p>Si consiglia dunque l'esecuzione di un rilievo strumentale dell'intero lotto utile a verificare l'effettiva consistenza dell'area di pertinenza del fabbricato e verificare eventuali sconfinamenti verso i mappali confinanti così da poter predisporre e presentare eventuale pratica di Tipo Mappale. Si precisa che tale pratica andrà firmata da tutti gli aventi causa sul mappale.</p>		

E. CATASTO FABBRICATI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non Conforme	No
Stato rilevato	Intestazione catastale		
	UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO, C.F: 03648050015		
	Toponomastica		
	Subalterno 15: VIA GRAZIA DELEDDA SNC piano: T		
	Subalterno 8: VIA JAN PALACH SNC piano: S1		
Stato rilevato	Subalterno 5: VIA JAN PALACH SNC piano: S2		
	Confronto stato di fatto/ stato autorizzato catastale (sagoma/layout/dest. d'uso)		
	Dal raffronto tra l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate con quanto rilevato in sede di sopralluogo, si segnalano le seguenti difformità:		
	Subalterno 15:		
	<ul style="list-style-type: none"> - destinazione d'uso non coerente con quanto rilevato in sede di rilievo e con quanto autorizzato a livello edilizio. Si precisa inoltre che la destinazione d'uso ufficio risulterebbe incompatibile alle attuali norme di Piano Regolatore. (vedasi analisi edilizia) - installazione di un setto murario con porta scorrevole all'interno del locale bagno per la creazione di un secondo locale nel quale risulta installato piatto doccia; - presenza di un tracantone sul balcone non rappresentata in planimetria; - difformità di Toponomastica, l'indirizzo corretto è: VIA GRAZIA DELEDDA 21 piano: T 		
Stato rilevato	Subalterno 5 (box auto):		
	- Non si evidenziano difformità. Si segnala tuttavia che l'accesso al box auto avviene da Via Jan Palach tramite strada di accesso privata (attualmente sterrata e non praticabile). Si segnala inoltre una errata indicazione della altezza interna.		
	Subalterno 8 (cantina):		
Stato rilevato	- Non si evidenziano difformità.		
	<p>Si segnala inoltre che l'intestato in visura dei tre subalterni riporta la dicitura "Proprietà per 1000/1000 PROPRIETARIA NON COMMITTENTE". Dato che, secondo quanto desunto da atto di compravendita risulta trasferita la piena proprietà di tutti i subalterni ed in visura viene successivamente riportato l'atto di fusione tra le società Locat S.p.A. e Unicredit Leasing S.p.a., occorre verificare unitamente ai tecnici dell'Agenzia del Territorio, l'effettiva coerenza e</p>		

	correttezza di tale dicitura e qualora non pertinente provvedere alla presentazione di opportuna istanza per la sua rimozione.
	Certificazione L. 122/2010, art. 19 Non emettibile
Adeguamenti	Per la trasferibilità Presentazione pratica catastale DoCfa per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, corretta rappresentazione degli spazi interni e correzione della toponomastica. Per quanto attiene agli intestati in visura, occorrerà verificare unitamente ai tecnici dell'Agenzia del Territorio, l'effettiva coerenza e correttezza di tale dicitura e qualora non pertinente provvedere alla presentazione di opportuna istanza per la sua rimozione.
	Altro Nessuno

F. EDILIZIA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non Conforme	No
	<p>Iter concessorio</p> <p>Permesso di Costruire n.18 del 20/07/2004 per Costruzione fabbricato per civile abitazione; Permesso di Costruire in Variante n.12 del 05/05/2006; Permesso di Costruire in Variante n.52 del 13/06/2006 (<i>titolo edilizio non presente in Data Room, desunto da Certificato di Agibilità</i>); Denuncia di Inizio Attività prot.n.2814 del 13/07/2006; Certificato di collaudo statico prot.n.12053 del 30/11/2006; Denuncia di Inizio Attività sostitutiva del permesso di costruire prot.n. 1716 del 16/04/2007 per cambio d'uso da abitazione a ufficio. (<i>presente tra la documentazione fornita ma non rinvenuto/fornito in sede di accesso atti</i>)</p> <p>Agibilità</p> <p>Certificato di Agibilità prot.n.5802 del 14/12/2006 Certificato di Agibilità prot.n.5802 del 18/01/2007.</p> <p>Confronto stato di fatto/ stato autorizzato edilizio (sagoma/ layout/ destinazione d'uso)</p> <p>Dalla disamina della documentazione fornita presente in data room è emersa la presenza di una Denuncia di Inizio Attività sostitutiva del permesso di costruire prot.n. 1716 del 16/04/2007 per cambio d'uso da abitazione a ufficio, tale provvedimento risulta tuttavia privo di comunicazione di fine lavori e non è stato rinvenuto/recuperato in sede di accesso atti presso il Comune di Faggiano.</p> <p>Si precisa inoltre che tale provvedimento non risulta menzionato all'interno del certificato di Agibilità e non risulta menzionato all'interno dell'atto di compravendita del 07/11/2007 sebbene lo stesso risulti stipulato successivamente alla data di presentazione della pratica edilizia in oggetto.</p> <p>Si sottolinea inoltre che dalla disamina della Due Diligence presente in data room, redatta da [redacted] in data 08/05/2015, all'interno della sezione edilizia, viene menzionata una Convenzione Edilizia n. 98462 del 09/06/2004, non presente invece tra la documentazione disponibile in data room e non rinvenuta in sede di accesso atti. Secondo quanto riportato all'interno della stessa Due Diligence, tale convenzione prescriveva l'impossibilità di adibire i locali con destinazione d'uso ufficio. La destinazione d'uso ufficio risulterebbe inoltre incompatibile alle attuali norme di Piano Regolatore.</p> <p>Alla luce di quanto sopra, si ritiene dunque che tale provvedimento non sia mai stato legittimato da Comune di Faggiano in quanto incompatibile con le prescrizioni urbanistiche dello stesso Comune. Ai fini dell'analisi tale provvedimento non è stato pertanto preso in considerazione e</p>		
Stato rilevato			

	<p>l'analisi è stata effettuata con il provvedimento antecedente.</p> <p>Dalla disamina degli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot.n.2814 del 13/07/2006 e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità:</p> <p>Subalterno 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione di un setto murario con porta scorrevole all'interno del locale bagno per la creazione di un secondo locale nel quale risulta installato piatto doccia; - Mancata rappresentazione di un tracantone sul balcone, la quale va ad influenzare, per quanto riguarda la nostra porzione, la planimetria e non il prospetto dal momento che tale difformità risulta essere coperta dalla spalletta presente sul balcone. <p>Subalterno 5 (box auto):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna difformità. <p>Subalterno 8 (cantina):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna difformità.
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>Previo confronto con i tecnici comunali, atto a verificare l'effettiva sanabilità del locale bagno così come attualmente realizzato e valutare dunque eventuali interventi di adeguamento e/o ripristino occorrerà provvedere alla presentazione di una pratica edilizia attualmente ipotizzabile in CILA in sanatoria. In tale sede si consiglia di verificare l'effettiva legittimità della Denuncia di Inizio Attività sostitutiva del permesso di costruire prot.n. 1716 del 16/04/2007.</p> <p>Altro</p> <p>Per quanto concerne la difformità dovuta alla canna fumaria su terrazzo, dal momento che tale difformità risulta interessare l'intero condominio e non solo l'unità immobiliare in esame, si consiglia, previo confronto con i tecnici comunali, la presentazione di una pratica edilizia, attualmente imputabile in SCIA in sanatoria, per difformità prospettiche e difformità esterne a firma di tutti gli aventi diritto dello stabile.</p>

G. URBANISTICA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	<p>Estremi dello strumento urbanistico vigente/adottato PRG- Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°1120 del 06/08/2005</p> <p>Articoli di riferimento Art. 2.28 – ZONE RESIDENZIALI “A”, “B”, “C” [...] 3) La zona Br comprende una zona interessata da processo edilizio spontaneo ed autorizzato, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, indicata come Bru; le zone Bru1 e Bru2 che fanno parte di un territorio parzialmente edificato; le zone Bru3 e Bru4 da assoggettare a riordino urbanistico in espansione; [...]</p> <p>Art. 2.40 – ZONE Br [...] Destinazioni d'uso: abitazioni [...]</p> <p>Art. 2.41 – ZONE Br1, Br2 Art. 2.42 – ZONE Br3, Br4</p> <p>L'immobile risulta essere soggetto a atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento delle aree libere del 09/06/2004 a rogito Notaio A. Latorraca rep. n. 98461 della durata di 20 anni. L'immobile ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.</p> <p>Dall'analisi della documentazione presente in Data Room, in particolare dalla disamina della Due Diligence, si evince la presenza di una Convenzione Edilizia n. 98462 del 09/06/2004, documento non presente in Data Room.</p> <p>Compatibilità della destinazione d'uso prevista Destinazione esistente da pratica edilizia: abitativo</p>		

	Destinazioni previste da Strumento Urbanistico: abitativo La destinazione d'uso esistente è compatibile con quanto previsto dalle norme di Piano.
	Certificato di Destinazione Urbanistica NON NECESSARIO
Adegamenti	Per la trasferibilità Nessuno
	Altro Nessuno

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non Conforme	No
Stato rilevato	Dall'analisi della documentazione fornita è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione energetica in corso di validità relativo al sub. 15. Tale certificato risulta però redatto per unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio. Alla luce di quanto riscontrato in sede di analisi occorrerà tuttavia provvedere alla presentazione di una pratica catastale DoCFa per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione ed occorrerà dunque di conseguenza redigere nuovo certificato. Per il sub. 5 (autorimessa) e 8 (deposito), sulla base della sua destinazione d'uso attuale, non risulta necessario recuperare o emettere l'Attestato.		
Adegamenti	Per la trasferibilità Occorre redigere nuovo attestato di prestazione energetica relativo al subalterno 15, in conformità con quanto previsto dalla Direttiva Europea 2010/31/CE, recepita dal D.L. 63/2013, convertito in legge con modificazioni dalla L. 90/2013, redatto ed asseverato da un soggetto certificatore (D.P.R. 75/2013 e dalle disposizioni regionali)		
	Altro Si consiglia di verificare unitamente al notaio rogante la necessità di allegare all'atto apposita dichiarazione di – non necessità APE per i subalterni 5 (autorimessa) e 8 (deposito).		



06. CAPEX

Per le opportune precisazioni relative alle attività di seguito descritte e relativi costi (esclusioni)/ tempistiche si rimanda alle precisazioni di cui al §.01 "Obiettivi e disclaimer".

Si ricorda in ogni caso che tutti gli importi indicati nel testo si intendono al netto di IVA e che sono esclusi diritti di segreteria, spese per copie, bolli e/o altri oneri dovuti a qualsiasi titolo alla Pubblica Amministrazione, etc. Si precisa altresì che le tempistiche (con decorrenza dall'affidamento dell'incarico scritto al consulente) dipenderanno dai tempi di riscontro della Pubblica Amministrazione.

CAPEX – ATTIVITA' OBBLIGATORIE PER LA TRASFERIBILITA'(valori espressi in Euro)						
Ambito	Tipologia	Adeguamento	Q.tà	Costo unitario	Costo totale	Giorni lavorativi
Edilizia	Normativo	Approfondimento con i tecnici comunali per appurare l'effettiva sanabilità del locale bagno così come attualmente realizzato e valutare dunque eventuali interventi di adeguamento/ripristino. In tale sede si consiglia di verificare l'effettiva legittimità della Denuncia di Inizio Attività sostitutiva del permesso di costruire prot.n. 1716 del 16/04/2007.	1			10
Edilizia	Normativo	Eventuale intervento di adeguamento / ripristino del locale bagno.	1			n.d.
Edilizia	Normativo	Presentazione di una pratica edilizia, attualmente imputabile in C.I.L.A. in sanatoria, per le difformità interne.	1			90
Catasto Fabbricati	Normativo	Presentazione pratica catastale DoCfa per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, corretta rappresentazione degli spazi interni e correzione della toponomastica. (sub. 15)	1			10
Catasto Fabbricati	Normativo	Per quanto attiene a quanto riscontrato in merito agli intestati in visura, occorrerà verificare unitamente ai tecnici dell'Agenzia del Territorio, l'effettiva coerenza e correttezza di tale dicitura e qualora non pertinente provvedere alla presentazione di opportuna istanza per la sua rimozione.	1			10
Catasto Fabbricati	Normativo	Predisposizione e presentazione di eventuale Istanza di voltura catastale per la correzione della dicitura dall'intestato in visura. (subb. 5-8-15)	1			20
Certificazione Energetica	Normativo	Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (sub. 15)	1			20
TOTALE (esclusi preventivi da richiedere)						

CAPEX – ATTIVITA' CONSIGLIATE (valori espressi in Euro)						
Ambito	Tipologia	Adeguamento	Q.tà	Costo unitario	Costo totale	Giorni lavorativi
Titolarità	Normativo	Si consiglia il recupero degli estremi di registrazione dell'atto di compravendita a rogito notaio A. ████████ del 07/11/2007 rep. n. 122930.	1			n.d.
Pesi, vincoli e gravami	Normativo	Si consiglia di reperire ispezioni ipotecarie e/o una relazione Notarile Ventennale aggiornate, per poter accertare l'esistenza di vincoli, gravami, pesi e formalità pregiudizievoli gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente analisi.	1			10
Pesi, vincoli e gravami	Normativo	Si consiglia il recupero della Convenzione Edilizia n.98462 del 09/06/2004.	1			30
Pesi, vincoli e gravami	Normativo	Si consiglia il recupero del Regolamento di Condominio.	1			10
Catasto Terreni	Normativo	Si consiglia l'esecuzione di un rilievo strumentale dell'intero lotto utile a verificare l'effettiva consistenza dell'area di pertinenza del fabbricato e verificare eventuali sconfinamenti verso i mappali confinanti così da poter predisporre e presentare eventuale pratica di Tipo Mappale. Si precisa che tale pratica andrà firmata da tutti gli aventi causa sul mappale.	1			30
Edilizia	Normativo	Si consiglia, previo confronto con i tecnici comunali, la presentazione di una pratica edilizia, attualmente imputabile in SCIA in sanatoria, per la sanatoria della canna fumaria condominiale per difformità prospettiche e difformità esterne. Si precisa che tale pratica andrà presentata a firma di tutti gli aventi diritto sullo stabile.	1			n.d.
Certificazione Energetica	Normativo	Si consiglia di verificare unitamente al notaio rogante la necessità di allegare all'atto apposita dichiarazione di – non necessità APE per i subalterni 5 (autorimessa) e 8 (deposito).	1			10
TOTALE (esclusi preventivi da richiedere)						

07. ELENCO DOCUMENTALE IN ORDINE CRONOLOGICO

Cod.	Tipologia documento	Estremi documento		Descrizione	Note / Anomalie
		N.	Data		
A_01	Atto di Compravendita a rogito notaio A. Latorraca	122930/18633	07/11/2007	Atto di acquisto da parte di Locat spa	-
B_01	Atto unilaterale d'obbligo	98461	09/06/2004	Atto unilaterale d'obbligo	-
C_01	Contratto di Leasing	981794	07/11/2007	Contratto di Leasing	-
C_02	Verbale di riconsegna	-	18/01/2014	Verbale di riconsegna dell'immobile	-
D_01	Estratto di Mappa	T146890	09/05/2018	Fg. 13, map. 528.	-
D_02	Visura storica	T295691	17/12/2018	Fg. 13, map. 528.	-
E_01	Visura Storica	T288314	17/12/2018	Fg. 13, map. 538, sub 5.	-
E_02	Visura Storica	T289534	17/12/2018	Fg. 13, map. 538, sub 8.	-
E_03	Visura Storica	T289938	17/12/2018	Fg. 13, map. 538, sub 15.	-
E_04	Planimetria Catastale	T302739	23/05/2018	Fg. 13, map. 538, sub 5.	-
E_05	Planimetria Catastale	T56424	23/07/2018	Fg. 13, map. 538, sub 8.	-
E_06	Planimetria Catastale	T302737	23/05/2018	Fg. 13, map. 538, sub 15.	-
E_07	Elaborato Planimetrico	T146491	09/05/2018	Fg. 13, map. 528.	-
E_08	Accertamento proprietà immobiliare	T146492	09/05/2018	Fg. 13, map. 528.	-
F_01	Permesso di Costruire	18	20/07/2004	Costruzione di tre unità immobiliari ubicate in Faggiano alla via da denominare traversa di via J.Palack	-
F_02	Permesso di Costruire in Variante	12	05/05/2006	-	Fine lavori del 27/11/2006
F_03	D.I.A.	2814	13/06/2006	Variante al P.d.C. n.12 del 05/05/2006 di tre unità immobiliari ubicate in Faggiano alla via da denominare traversa di via J.Palack	-
F_04	Collaudo statico	12053	30/11/2006	-	-
F_05	Certificato di Agibilità	5802	14/12/2006	Fabbricato per civili abitazioni	-
F_06	Certificato di Agibilità	5802	18/01/2007	-	-
F_07	D.I.A.	1716	16/04/2007	DIA sostitutiva del permesso di costruire per cambio d'uso da abitazione a ufficio.	-
G_01	Tav.1_17-A	-	-	Zonizzazione – Rideterminazioni aree con le prescrizioni regionali	-

G_02	Norme Tecniche di Attuazione	-	-	Aggiornate con le prescrizioni contenute nella Delibera G.R. n.2227 del 23/12/2002	-
G_03	C.D.U.	95263/14179	06/02/2004	-	
H_01	Attestato di Prestazione Energetica	8674,57_015-2015	23/02/2015	Relativo al sub. 15, validità di 10 anni	-
I_01	Restituzione fotografica visita semestrale	-	02/2015	-	-
I_02	Due Diligence	-	08/05/2015	-	-

08. REPORT FOTOGRAFICO



1. Accesso da via Grazia Deledda – vista esterna fronte strada



2. Accesso da via Grazia Deledda - vista esterna



3. Accesso da via Grazia Deledda - vista sulla corte esterna



4. Accesso da via Jan Palach–strada sterrata servitù di passaggio



5. Piazzale map.528



6. Box auto sub.5 - accesso



7. Piazzale map.528 – assenza di confine



8. Sala di attesa sub.15 P.T. – collegamento con il disimpegno



9. Sala di attesa sub.15 P.T. – particolare del tramezzo di collegamento con la segreteria



10. Segreteria sub.15 P.T. – differente destinazione d'uso



11. Sub.15 P.T. - camera



12. Sub.15 P.T. – bagno con tramezzo non assentito



13. Sub.15 P.T. – realizzazione di vano doccia nel bagno



14. Sub.15 P.T. – Balcone



15. Sub.8 S.1. – corridoio di accesso al magazzino



16. Sub.5 S.2. – box auto