



DUE DILIGENCE TECNICA

Immobile	Colli del Tronto (AP) – Via G. Leopardi n° 2 e nn° 9 – 11 - Marche
N. contratto	FS/1041231
Ragione sociale	
Tipologia	Autorimessa e due garage in edificio multipiano Negozio, ufficio e autorimessa in edificio multipiano
Data sopralluogo	12/06/2018
Data emissione	22/06/2018
Revisione	01
Esito DD	



[REDACTED]

01.	OBIETTIVI E DISCLAIMERS	3
02.	DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	6
03.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
04.	SUPERFICI	8
05.	EXECUTIVE SUMMARY – RED FLAGS	9
06.	CAPEX	13
07.	ELENCO DOCUMENTALE IN ORDINE CRONOLOGICO.....	14
08.	REPORT FOTOGRAFICO.....	16

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 Geom. Denny [REDACTED] ([REDACTED] S.p.A.); 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). Il Geom. Denny [REDACTED] ([REDACTED] 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 il Geom. Denny [REDACTED] ([REDACTED] 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. Il Geom. Denny [REDACTED] ([REDACTED] 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 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 del Geom. Denny [REDACTED] ([REDACTED] 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	<p>Gli immobili sono così individuati:</p> <p>FABBRICATO LOTTO 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Autorimessa e due garage posizionati al piano primo sottostrada di un più ampio complesso immobiliare su n. 4 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra. <p>FABBRICATO LOTTO 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Autorimessa posizionata al piano primo sottostrada, ufficio e negozio posizionati a piano terra di un più ampio complesso immobiliare su n. 4 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra.
Localizzazione - Area	<p>L'immobile ricade all'interno di una zona residenziale ubicata a sud – ovest del centro del comune di Colli del Tronto e sviluppata in una fascia compresa tra la via Salaria e la linea ferroviaria. La zona è caratterizzata da fabbricati in linea a 3 – 4 piani fuori terra (di discreta fattezza) con a volte negozi di piccolo taglio al piano terra.</p> <p>Gli accessi agli immobili avvengono attraverso le parti comuni dei fabbricati ove sono inseriti, eccetto per l'autorimessa del lotto 1, per l'autorimessa e negozio del lotto 2 accessibili direttamente da pubblica via.</p>
Anno di costruzione	1988
Destinazione d'uso prevalente (desumibile dal sopralluogo)	Sulla base di quanto riscontrabile in sede di sopralluogo l'immobile risulta destinato prevalentemente ad attività commerciale, ufficio e garage.
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	1/1
Note alle tabelle sotto riportate	-

Catasto Terreni									
Comune Censuario	Indirizzo	-	Sez./Fg	Map.	-	Categoria	Consist. (mq)	Rendita (Euro)	Note
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Catasto Fabbricati									
Comune Censuario	Indirizzo	Piano	Sez./Fg	Map.	Sub.	Categoria	Consist. (vani/mq)	Rendita (Euro)	Note
Colli del Tronto	VIA SALARIA	S1	4	108	17 e 2 (graffate)	C/2	567 mq	732,08	-
Colli del Tronto	VIA SALARIA	S1	4	108	20	C/6	12 mq	18,59	-
Colli del Tronto	VIA SALARIA	S1	4	108	23	C/6	26 mq	40,28	-
Colli del Tronto	VIA G. LEOPARDI	T	4	638	12 e 2 (graffate)	C/2	45 mq	81,34	-

Colli del Tronto	VIA G. LEOPARDI	T	4	638	13 e 3 (graffate)	C/1	524 mq	6.955,02	-
Colli del Tronto	VIA G. LEOPARDI	S1	4	638	17 e 4 (graffate)	C/2	573 mq	739,82	-

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.	Garage	Uff.	Com.	Ind.	Mag.	Park.	Varie	Altro	Totale
				(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
-1	4	108	17 e 2	602	-	-	-	-	-	-	-	602
-1	4	108	20	15	-	-	-	-	-	-	-	15
-1	4	108	23	30	-	-	-	-	-	-	-	30
+0	4	638	12 e 2	-	52	-	-	-	-	-	-	52
+0	4	638	13 e 3	-	-	553	-	-	-	-	-	553
-1	4	638	17 e 4	618	-	-	-	-	-	-	-	618
Totale				1.265	52	553	-	-	-	-	-	1.870

05. EXECUTIVE SUMMARY – RED FLAGS

A. TITOLARITÀ		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Proprietà Le unità immobiliari risultano in proprietà a UNICREDIT LEASING S.P.A. in forza dell'Atto di Compravendita del 11/07/2002, Rep. n. 69071, Racc. n. 17355, a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio ad Ascoli Piceno, registrato ad Ascoli Piceno il 29/07/2002, serie 1V n. 1125.		
	Riferimenti catastali Le unità immobiliari sono attualmente iscritte al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Colli del Tronto al Foglio 4, Particella 108, Subalterni 17 e 2 (graffati), 20 e 23 a alla Particella 638, Subalterni 12 e 2 (graffati), 13 e 3 (graffati), 17 – 4 (graffati), vi è pertanto corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli indicati nell'atto di provenienza.		
Adegamenti	Per la trasferibilità Nessuno.		
	Altro N.p.		

B. PESI, VINCOLI, GRAVAMI E PRESCRIZIONI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Dall'analisi dell'atto di provenienza e da quanto emerso in sede di accesso agli atti non sono emersi pesi, vincoli, gravami e prescrizioni.		
Adegamenti	Per la trasferibilità Nessuno.		
	Altro N.p.		

C. STATO OCCUPAZIONALE		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Non è stato fornito alcun elemento circa l'occupazione dell'immobile né si è rilevata la presenza di utilizzatori/occupanti in occasione del sopralluogo effettuato. L'unità di cui alla Part. 638 Sub 13 e 3 (graffati) risulta ingombro di materiali di risulta di varia natura riconducibile al precedente utilizzo.		
Adegamenti	Per la trasferibilità Si consiglia di procedere allo sgombero dei materiali di risulta.		
	Altro N.p.		

D. CATASTO TERRENI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Confronto stato di fatto/ stato autorizzato catastale (sagoma/ layout) L'area sulla quale sorge l'immobile oggetto di indagine risulta censita al Catasto Terreni del Comune Censuario di Colli del Tronto al foglio 4 particella 108 e 638. L'immobile risulta correttamente inserito in mappa.		
Adegamenti	Per la trasferibilità Nessuno.		
	Altro N.p.		

E. CATASTO FABBRICATI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non conforme	NO
Stato rilevato	<p>Intestazione catastale</p> <p>Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a: UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in MILANO</p>		
	<p>Toponomastica</p> <p>Durante il sopralluogo è stata riscontrata la rispondenza tra la toponomastica reale e quella riportata in visura catastale per quanto riguarda gli immobili di cui alla part. 638: Via Giacomo Leopardi. Per quanto riguarda gli immobili di cui alla part. 108 non c'è corrispondenza tra la toponomastica reale (via Giacomo Leopardi) e quella riportata in visura catastale (via Salaria).</p> <p>Confronto stato di fatto/ stato autorizzato catastale (sagoma/layout/dest. d'uso)</p> <p>Part. 108 Sub 17 e 2 (graffati): lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana rispetto alla documentazione catastale non corrisponde ed è non conforme alla reale consistenza dell'immobile, in quanto seppur corrispondente a livello di sagoma e di distribuzione interna l'unità è legittimata urbanisticamente come autorimessa e non come magazzino.</p> <p>Part. 108 Sub 20: lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana rispetto alla documentazione catastale è conforme e corrisponde alla reale consistenza dell'immobile come meglio definito dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09 Luglio 2010 e sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.</p> <p>Part. 108 Sub 23: lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana rispetto alla documentazione catastale non corrisponde ed è non conforme alla reale consistenza dell'immobile, in quanto non è presente la rappresentazione di un pilastro all'interno del garage.</p> <p>Part. 638 Sub 12 e 2 (graffati): lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana rispetto alla documentazione catastale non corrisponde ed è non conforme alla reale consistenza dell'immobile, in quanto seppur corrispondente a livello di sagoma e di distribuzione interna l'unità è legittimata urbanisticamente come ufficio e non come magazzino.</p> <p>Part. 638 Sub 13 e 3 (graffati): lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana rispetto alla documentazione catastale non corrisponde ed è non conforme alla reale consistenza dell'immobile, in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>Part. 638 Sub 17 e 4 (graffati): lo stato di fatto delle unità immobiliari urbane rispetto alla documentazione catastale non corrisponde ed è non conforme alla reale consistenza dell'immobile, in quanto seppur corrispondente a livello di sagoma e di distribuzione interna l'unità è legittimata urbanisticamente come autorimessa e non come magazzino.</p> <p>Certificazione L. 122/2010, art. 19</p> <p>No.</p>		
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>Si consiglia di adeguare le destinazioni d'uso catastali alle destinazioni assentite a livello urbanistico. Inoltre si consiglia di fondere l'unità di cui alla Part. 638 Sub 12 e 2 (graffati) con il sub 13 e 3 (graffati) in quanto trattasi di unità già collegate. Occorrono n. 5 Nuovi modello Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio d'uso e fusione.</p>		
	<p>Altro</p> <p>N.p.</p>		

F. EDILIZIA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non conforme	NO
Stato rilevato	Iter concessorio Dall'accesso atti eseguito in data 12.06.2018 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Colli del Tronto è emerso che il compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:		
	FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 108 <ul style="list-style-type: none"> Concessione Edilizia n° 17/84 del 14/09/1984; Concessione Edilizia n° 20/87 del 30/06/1987. 		
	FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 638 <ul style="list-style-type: none"> Concessione Edilizia n° 18/84 del 14/09/1984; Concessione Edilizia n° 26/87 del 16/07/1987; Denuncia di Inizio attività Prot. n° 5872 del 24/11/2000. 		
	Agibilità Dall'accesso atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Colli del Tronto sono stati ritrovati i seguenti certificati di Abitabilità/Agibilità:		
Adeguaamenti	FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 108 <ul style="list-style-type: none"> Agibilità n° 2 del 25/10/1988 		
	FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 638 <ul style="list-style-type: none"> Agibilità n° 3 del 25/10/1988 		
	Confronto stato di fatto/ stato autorizzato edilizio (sagoma/ layout/ destinazione d'uso) Lo stato di fatto degli immobili di cui alla Part. 108 sono conformi ai grafici di cui alla Concessione Edilizia n° 20/87 del 30/06/1987.		
	Lo stato di fatto dell'immobile di cui alla Part. 638 Sub 17 e 4 (graffati) è conforme ai grafici di cui alla Concessione Edilizia n° 26/87 del 16/07/1987.		
Adeguaamenti	Lo stato di fatto degli immobili di cui alla Part. 638 Sub 12 e 2 (graffati) e 13 e 3 (graffati) non sono conformi ai grafici di cui alla Denuncia di Inizio attività Prot. n° 5872 del 24/11/2000 in quanto i due locali sono stati collegati tramite l'apertura di due porte interne.		
	Per la trasferibilità Occorre predisporre Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001 per le unità di cui alla Part. 638 Sub 12 e 2 (graffati) e 13 e 3 (graffati).		
		Altro N.p.	

G. URBANISTICA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Estremi dello strumento urbanistico vigente/adottato Piano Regolatore Generale del Comune di Colli del Tronto approvato dalla G.P. di Ascoli Piceno con Delibera n° 137 del 26/09/2000.		
	Articoli di riferimento 58		
	Compatibilità della destinazione d'uso prevista Gli usi previsti dal PRG sono i seguenti: D4 Residenziali		

	<p>D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio; e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; f) Pubblici esercizi per ricezione; g) Studi professionali e d'artisti; l) Artigianato di servizio delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale</p> <p>D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio; e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; g) Studi professionali e d'artisti; l) Artigianato di servizio.</p> <p>Con riferimento all'area localizzata lungo la via Salaria ad ovest del P.N. 10 (via Giacomo Leopardi), denominata "Lottizzazione Citeroni" ogni nuova edificazione dovrà essere subordinata alla redazione di una progettazione urbanistica di dettaglio convenzionata che interessi sia le aree inserite nella lottizzazione Citeroni che i nuovi lotti previsti a sud (R2).</p> <p>La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con le destinazioni di zona previste dal PRG.</p> <p>Certificato di Destinazione Urbanistica</p> <p>Non essendoci immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni non è previsto l'obbligo di dotazione del CDU.</p>
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>Nessuno.</p> <p>Altro</p> <p>N.p.</p>

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non conforme	NO
Stato rilevato	<p>Né dalla documentazione fornita né da quanto recuperato presso l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Colli del Tronto, si è avuta evidenza degli Attestati di Prestazione Energetica.</p>		
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>Occorre redigere APE per gli immobili distinti alla Part. 638 Sub 13 e 3 (graffati) e anche per il sub 12 e 2 (graffati) che anche se accatastato come magazzino risulta concessionato come ufficio. In alternativa, qual ora si procedesse alla fusione delle due UU.II. è necessaria una sola APE.</p> <p>Per le altre UU.II. è consentita la esclusione della dotazione dell'APE ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, punto d, che così recita:</p> <p><i>"Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:</i></p> <p>...</p> <p><i>d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);..."</i></p> <p>Altro</p> <p>N.p.</p>		



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 disclaimers".

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 tempistica (con decorrenza dall'affidamento dell'incarico scritto al consulente) dipenderà 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 lavv.
Catasto Fabbricati	Normativo	Predisposizione e presentazione di nuovo modello Docfa relativamente alle Part. 108 Sub 17 e 2 (graffati); Part. 108 Sub 23; Part. 638 Sub 12 e 2 (graffati); Part. 638 Sub 13 e 3 (graffati); Part. 638 Sub 17 e 4 (graffati).	5			20
Edilizia	Normativo	Rilievo interno, predisposizione e presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001 per le unità di cui alla Part. 638 Sub 12 e 2 (graffati) e 13 e 3 (graffati).	1			30
Certificazione Energetica	Normativo	Redazione degli Attestati di Prestazione Energetica relativamente alle unità distinte alla Part. 638 Sub 13 e 3 (graffati) e anche per il sub 12 e 2 (graffati)	2			15
TOTALE (esclusi preventivi da richiedere)						

CAPEX – ATTIVITA' CONSIGLIATE (valori espressi in Euro)						
Ambito	Tipologia	Adeguamento	Q.tà	Costo unitario	Costo totale	Giorni lavv.
-	-	-	-	-	-	-
TOTALE (esclusi preventivi da richiedere)					XXX,00	

07. ELENCO DOCUMENTALE IN ORDINE CRONOLOGICO

Cod.	Tipologia documento	Estremi documento		Descrizione	Note / Anomalie
		N.	Data		
A_01	Atto di Compravendita	69071/173 55	11/07/2002	-	-
A_02	Atto di Fusione	8295/5202	16/12/2008	Atto di fusione tra Locat SpA e UniCredit Global Leasing SpA.	-
D_01	Estratto di Mappa	-	13/06/2018	Fg. 4, map. 108 – 638	-
E_01	Elaborato Planimetrico	-	30/12/1988	Fg. 4, map.108	-
E_02	Visura Storica	-	13/06/2018	Fg. 4, map.108, sub 17 e 2 (graffati)	-
E_03	Visura Storica	-	13/06/2018	Fg. 4, map.108 sub 20	-
E_04	Visura Storica	-	13/06/2018	Fg. 4, map.108 sub 23	-
E_05	Planimetria Catastale	-	11/06/1986	Fg. 4, map.108, sub 17 e 2 (graffati)	Certificata
E_06	Planimetria Catastale	-	11/06/1986	Fg. 4, map.108 sub 20	Certificata
E_07	Planimetria Catastale	-	11/06/1986	Fg. 4, map.108 sub 23	Certificata
E_08	Elaborato Planimetrico	-	11/06/1987	Fg. 4, map.638	-
E_09	Visura Storica	-	13/06/2018	Fg. 4, map.638, sub 12 e 2 (graffati)	-
E_10	Visura Storica	-	13/06/2018	Fg. 4, map.638, sub 13 e 3 (graffati)	-
E_11	Visura Storica	-	13/06/2018	Fg. 4, map.638, sub 17 e 4 (graffati)	-
E_12	Planimetria Catastale	-	11/06/1987	Fg. 4, map.638, sub 12 e 2 (graffati)	Certificata
E_13	Planimetria Catastale	-	11/06/1987	Fg. 4, map.638, sub 13 e 3 (graffati)	Certificata
E_14	Planimetria Catastale	-	11/06/1987	Fg. 4, map.638, sub 17 e 4 (graffati)	Certificata
F_01	Richiesta accesso atti	-	15/05/2018	-	-
F_02	Concessione Edilizia	17	14/09/1984	Immobili di cui al Fg. 4, map.108	-
F_03	Concessione Edilizia	18	14/09/1984	Immobili di cui al Fg. 4, map.638	-
F_04	Concessione Edilizia	20	30/06/1987	Immobili di cui al Fg. 4, map.108	-
F_05	Concessione Edilizia	26	16/07/1987	Immobili di cui al Fg. 4, map.638	-
F_06	Agibilità	2	25/10/1988	Immobili di cui al Fg. 4, map.108	-
F_07	Agibilità	3	25/10/1988	Immobili di cui al Fg. 4, map.638	-

F_08	Denuncia di Inizio Attività	5872	24/11/2000	Immobili di cui al Fg. 4, map.638, Sub 12 e 2 (graffati) e 13 e 3 (graffati)	-
G_01	Estratto PRG	-	Agosto 2013	Elab. 2	-

08. REPORT FOTOGRAFICO



1. Vista fabbricato map. 108



2. Rampa di ingresso map. 108 sub 17 e 2 (graffati)



3. Autorimessa map. 108 sub 17 e 2 (graffati)



4. Autorimessa map. 108 sub 17 e 2 (graffati)



5. Autorimessa map. 108 sub 17 e 2 (graffati)



6. Autorimessa map. 108 sub 17 e 2 (graffati)



7. Spazi di accesso comuni ai garage map. 108 sub 20 e 23



8. Garage map. 108 sub 23



9. Garage map. 108 sub 23



10. Garage map. 108 sub 20



11. Garage map. 108 sub 20



12. Vista fabbricato map. 638



13. Vista fabbricato map. 638



14. Rampa di ingresso map. 638 sub 17 e 4 (graffati)



15. Autorimessa map. 638 sub 17 e 4 (graffati)



16. Autorimessa map. 638 sub 17 e 4 (graffati)



17. Ingresso ufficio map. 638 sub 12 e 2 (graffati)



18. Ufficio map. 638 sub 12 e 2 (graffati) con porte di collegamento con sub 13 e 3 (graffati)



19. Negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)



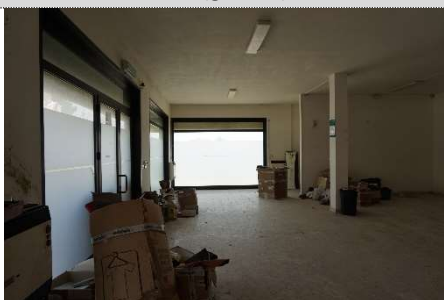
20. Diversa distribuzione negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)



21. Negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati) con porte di collegamento con sub 12 e 2 (graffati)



22. Diversa distribuzione negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)



23. Negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)



24. Diversa distribuzione negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)



25. Diversa distribuzione negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)



26. Bagno del negozio map. 638 sub 13 e 3 (graffati)