

**DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

Accesso agli atti		Referente gestore FEL	██████████
Referente Perito	██████████	Riferimento tecnico FEL	██████████

<b>Il compendio immobiliare comprende un n. 2 totale di unità di seguito meglio precisate per tipologia</b>	
Unità immobiliari finite	n. 1 di cui alle relative schede unità allegate
Aree con distinta autonomia funzionale	n. 1 di cui alle relative schede unità allegate
Unità immobiliari in costruzione/cantiere	n. 0 di cui alle relative schede unità allegate

<b>Zona di ubicazione</b>	
Descrizione della zona	la zona ove ricade l'immobile è posta all'interno del porto turistico di Roma in Ostia, lungo mare degli abbruzzi n° 84
Collegamento viario	BUONO
Distanza dalle principali reti viarie (Km) precisare quali (AA-SS-SP)	AUTOSTRADA 18
Si accede da / tramite	STRADA

<b>Disponibilità</b>	
Immobile libero	SI
Occupante	
Occupato a titolo di	
Data contratto affitto	
Durata e rinnovo	
Estremi registrazione	
Diritto di prelazione	----
Clausola recesso	
Canone annuo	
Note	

<b>Descrizione della costruzione</b>	
Indicare le caratteristiche e lo stato conservativo del contesto in cui sono inserite le unità da acquistare	
Struttura portante	
Tamponamenti	
Partizioni interne	
Copertura	
Solai	
Serramenti	
Pavimenti	
Anno di costruzione	2000
Anno di ristrutturazione	

ALLEGATO DUE DILIGENCE – sezione generale-

<b>Dettaglio circa la presenza di particolari materiali in loco</b>	
Materiali tossici-nocivi	NO
Amianto	NO
Altro	NO
Amianto in copertura	NO
Precisazioni	

<b>Consistenze totali – per le singole unità si rimanda alle schede unità immobiliari</b>	
Superficie lotto	
Superficie coperta	
Superficie scoperta	
Superficie sviluppata SIp	mq. 60,50

**TITOLI – VINCOLI – SERVITU'**

<b>Atto di acquisto</b>	
Tipo ed estremi atto/i	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/02/2008 n . 60023 .1/2011 in atti dal 24/08/2011 (protocollo n . RM0943001) Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTO DI UTILIZZO
Vincolo beni culturali	NO
Eventuali limiti o impegni	
Note	

<b>Convenzioni urbanistiche NO</b>	
Dall'esame delle convenzioni NON EMERGONO adempimenti a carico del lottizzante	
Estremi delle convenzioni	Le porzioni immobiliari sono state costruite ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90 in forza dell'accordo di programma sottoscritto il 26/07/200, che per legge sostituisce le concessioni edilizie. ATI spa, allora concessionaria, ha richiesto al Comune di Roma il certificato di agibilità con domanda presentata il 7/6/2001 – prot. n. 39.865.
Obblighi già assolti	
Obblighi non assolti	
Limitazioni alla vendita	
Limitazioni all'uso	
Note	

<b>Esistenza di vincoli per asservimento volumetrico e/o SLP</b>	
Note	

<b>Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti</b>	
Indicare - vincoli e/o distanze di pertinenzialità, aeronautici, militari, cimiteriali, lacuali, idrogeologici, forestali, paesistici, artistici, storici, ambientali, elettrodotti, metanodotti ed altre condotte, funivie, diritti reali limitati, servitù apparenti in genere attive e passive, iscrizioni ipotecarie, privilegio speciale sul bene a garanzia del credito, trascrizioni pregiudizievoli, etc	
Note	

<b>Regolamento consortile</b>	
Note	

<b>Regolamento di condominio</b>	
Se compreso precisare eventuali limitazioni nella destinazione o uso del bene	
L'immobile E' COMPRESO in un regolamento condominiale	
Contenuti meritevoli di nota	
Denominazione Amministratore	

**VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

<b>Strumento urbanistico</b>	
Destinazione urbanistica	ALTRO
Strumento urbanistico	VIGENTE
Edificabilità residua	0
Note	

<b>Provvedimenti</b>			
	Numero	Protocollo	Data
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			

ALLEGATO DUE DILIGENCE – sezione generale-

-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
-----			
Definizione intervento	-----		
Destinazione prevista			
Note			

<b>Certificato di agibilità/abitabilità – ante 1994</b>			
Qualora il certificato non sia rilasciato indicare nelle note le motivazioni			
	Numero	Protocollo	Data
Richiesta			
Rilascio			
Richiesta			
Rilascio			
Richiesta			
Rilascio			
Note			

<b>Certificato di agibilità/abitabilità – post 1994</b>			
	Numero	Protocollo	Data
Fine lavori			<b>10.05.1999</b>
Richiesta di agibilità			
Certificazione di collaudo statico			
Dichiarazione DL ex art.4 DPR 425 22/04/94			
Certificato di agibilità			
Ai sensi del DPR N. 425 del 22/04/1994 l'agibilità si ritiene attestata in data			
Ai sensi del DPR N. 380 del 06/06/2001 l'agibilità si ritiene attestata in data			
	Numero	Protocollo	Data
Fine lavori			

## ALLEGATO DUE DILIGENCE – sezione generale-

Richiesta di agibilità			
Certificazione di collaudo statico			
Dichiarazione DL ex art.4 DPR 425 22/04/94			
Certificato di agibilità			
Ai sensi del DPR N. 425 del 22/04/1994 l'agibilità si ritiene attestata in data			
Ai sensi del DPR N. 380 del 06/06/2001 l'agibilità si ritiene attestata in data			
	Numero	Protocollo	Data
Fine lavori			
Richiesta di agibilità			
Certificazione di collaudo statico			
Dichiarazione DL ex art.4 DPR 425 22/04/94			
Certificato di agibilità			
Ai sensi del DPR N. 425 del 22/04/1994 l'agibilità si ritiene attestata in data			
Ai sensi del DPR N. 380 del 06/06/2001 l'agibilità si ritiene attestata in data			
Note			

<b>Condono edilizio</b>			
Qualora la concessione edilizia in sanatoria non sia ancora rilasciata indicare nelle note le motivazioni			
	Numero	Protocollo	Data
Deposito istanza condono edilizio L. 47/85			
Concessione edilizia in sanatoria			
Certificato abitabilità/agibilità in sanatoria			
	Importo dovuto	Importo versato	Data versamento
Oblazione			
Oneri concessori			
Diritti di segreteria			
Danno ambientale ex art. 32 L. 47/85			
La concessione edilizia in sanatoria si ritiene attestata in data (solo per istanza Dlg. 326/03)			
Abusi oggetto dell'istanza			
Note			
	Numero	Protocollo	Data
Deposito istanza condono edilizio L. 47/85			
Concessione edilizia in sanatoria			
Certificato abitabilità/agibilità in sanatoria			
	Importo dovuto	Importo versato	Data versamento
Oblazione			
Oneri concessori			
Diritti di segreteria			
Danno ambientale ex art. 32 L. 47/85			
La concessione edilizia in sanatoria si ritiene attestata in data (solo per istanza Dlg. 326/03)			
Abusi oggetto dell'istanza			
Note			
	Numero	Protocollo	Data
Deposito istanza condono edilizio L. 47/85			
Concessione edilizia in sanatoria			
Certificato abitabilità/agibilità in sanatoria			

ALLEGATO DUE DILIGENCE – sezione generale-

	Importo dovuto	Importo versato	Data versamento
Oblazione			
Oneri concessori			
Diritti di segreteria			
Danno ambientale ex art. 32 L. 47/85			
La concessione edilizia in sanatoria si ritiene attestata in data (solo per istanza Dlg. 326/03)			
Abusi oggetto dell'istanza			
Note			
	Numero	Protocollo	Data
Deposito istanza condono edilizio L. 47/85			
Concessione edilizia in sanatoria			
Certificato abitabilità/agibilità in sanatoria			
	Importo dovuto	Importo versato	Data versamento
Oblazione			
Oneri concessori			
Diritti di segreteria			
Danno ambientale ex art. 32 L. 47/85			
La concessione edilizia in sanatoria si ritiene attestata in data (solo per istanza Dlg. 326/03)			
Abusi oggetto dell'istanza			
Note			

<b>Regolarità urbanistica</b>	
In caso negativo spiegare le motivazioni	
Visti i documenti tecnici e lo stato di fatto dell'immobile si dichiara <b>LA REGOLARITA' URBANISTICA E LA CONFORMITA'</b> della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati.	
Note	

<b>Altre prescrizioni</b>	
Opere in CA /Genio Civile	
Vigili del fuoco	

**ATTIVITA' FINALIZZATE ALLA VENDITA, MESSA IN SICUREZZA E RILOCAZIONE**

**INFORMAZIONI TECNICHE A SUPPORTO DELLA TRATTATIVA COMMERCIALE**

- **Pregi e punti di forza che possono favorire l'attività di vendita (es. : stato conservazione, finiture, possibilità di frazionare, viabilità ecc..)**

Ottima posizione e ottima visibilità e attrazione turistica in tutto il periodo dell'anno

- **Strategie di approccio al mercato e orientamento alle vendite ( es.:presenza di artigianato, presenza di attività commerciali, presenza di attività direzionali ecc..)**

nessuna

- **Stima approssimata dei tempi di vendita in zona per le tipologie in esame**

Il tempo stimato per la vendita è circa 6 mesi

- **Limitazioni alla commerciabilità (es.: zona non appetibile, molta offerta, area da bonificare ecc,..)**

nessuna

- **Altro**

**INDICARE EVENTUALI OPERE NECESSARIE PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL BENE E/O INTERVENTI ATTI A RISOLVERE SITUAZIONI DI RISCHIO IMMINENTE RICONTRATI NELLA FASE DI SOPRALLUOGO**

Chiusura e messa in sicurezza, interventi necessari ad eliminare rischio per persone e/o cose (ricostruzione recinzioni, chiusure di porte e cancelli, eliminazione oggetti pericolanti, spegnimento impianti, rimozione e smaltimento di oggetti pericolosi ecc..)

Sostituzione chiavi	no
Ripristino recinzioni	no
Chiusura porte accesso	no
Chiusura cancellate	no
Materiale abbandonato	no
Oggetti pericolanti	no
Fessurazioni strutturali a vista	no
Situazioni di degrado	no
Impianti da spegnere	no



**ALLEGATO DUE DILIGENCE – sezione generale-**

<b>STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI CUI SOPRA descrizione dei lavori per voci d'opera e prestazioni professionali</b>	
Descrizione opere/prestazioni	Importo
<b>Totale €</b>	<b>€ 0,00</b>

<b>ATTIVITA' PROFESSIONALI, ADEMPIMENTI E OPERE NECESSARIE PER LA MESSA IN VENDITA DEL BENE</b>	
<b>STIMA SOMMARIA DELLE ATTIVITA' descrizione dei lavori per voci d'opera e prestazioni professionali</b>	
Descrizione opere/prestazioni	Importo
<b>Totale €</b>	<b>€ 0,00</b>

<b>INDICARE IN QUESTA SEZIONE GLI IMPEGNI TECNICI CHE DOVRANNO ESSERE ASSUNTI DALL'UTILIZZATORE NEL CASO IN CUI IL BENE SIA OGGETTO DI UN NUOVO CONTRATTO DI LEASING (RILOCAZIONE)</b>

**Unità identificata con il “numero progressivo 1”**

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE**

Tipologia	Commerciale
Descrizione	ormeggio barca
Eventuali pertinenze	nessuna
Stato manutentivo	buono
Parti comuni	si
Accesso	PARTI COMUNI

**Descrizione dettagliata**

Posto barca n. 166 Molo D sito nel Porto Turistico di Ostia Lungomare Duca degli Abruzzi n° 84

Catasto Terreni				Catasto dei Fabbricati			
Foglio	Mappale	Sup.Catas.	-----	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
			-----	1092	95	503	D/8
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
Tipo mappale							
Descrizione tavolare							
Note							
Beni comuni terreni				Beni comuni urbani			
Foglio	Mappale	% poss	-----	Foglio	Mappale	Subalterno	% poss
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				

**Eventuali precisazioni di natura catastale riferite alla presente unità immobiliare**

Descrizione: Il sub. 503 (posto barca D/8) deriva da frazionamento per trasferimento di diritti del 24/08/2011, a cui ha fatto seguito validazione di classamento del 30/07/2012

**Eventuali precisazioni di natura urbanistica riferite alla presente unità immobiliare**

Descrizione:

**ALLEGATO ALLA DUE DILIGENCE**  
**Scheda: unità immobiliare finita**

<b>Certificazioni impianti</b>		
Per gli impianti presenti allegare certificazione e progetto se prescritto dalla normativa. Qualora le certificazioni non siano complete indicare nelle note le motivazioni.		
	<b>Impianto presente</b>	<b>Certificato conforme</b>
<b>L'unità immobiliare è dotata degli impianti di:</b>		
Produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione energia elettrica	NO	----
Protezione contro le scariche elettriche	NO	----
Automazione di porte, cancelli e barriere	NO	----
Radiotelevisivo – antenne	NO	----
Elettronico, precisare	NO	----
Riscaldamento	NO	----
Climatizzazione	NO	----
Condizionamento e refrigerazione	NO	----
Evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense	NO	----
Ventilazione ed aerazione	NO	----
Idrico-sanitario	NO	----
Distribuzione e utilizzazione di gas	NO	----
Protezione antincendio	NO	----
Sollevamento di persone o cose: ascensori montacarichi scale mobili altro	NO	----
	NO	----
	NO	----
	NO	----
Altri impianti tecnologici:	NO	----
	NO	----
	NO	----
<b>Impianti condominiali</b>		
	SI	----
	NO	----
	NO	----
	NO	----
	NO	----
Visti i documenti tecnici NON SI DICHIARA la completezza delle relative certificazioni ai sensi delle normative vigenti		
Note		

<b>Attestazione certificazione energetica</b>	
L'attestato di certificazione energetica è NON NECESSARIO	
Note	

<b>Caratteristiche costruttive</b>	
Indicare eventuali particolarità delle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare rispetto alle caratteristiche del complesso riportate nella descrizione generale	
Partizioni interne	
Serramenti	
Pavimenti	
Descrizione gen. impianti	

### CONSISTENZA

Altezza interna prevalente	m. 0,00		
Descrizione	Sup. sviluppata lorda	Coefficiente ragguglio	Superficie virtuale
posto barca n° 166	mq. 48,00		mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
	mq. 48,00		mq. 0,00

Vedere anche – sezione generale -

ALLEGATO ALLA DUE DILIGENCE

Scheda: unità area con distinta autonomia funzionale

Unità identificata con il “numero progressivo 2”

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE**

Tipologia	parcheggio
Descrizione	posto auto scoperto n. 2053
Parti comuni	corsie di manovra e vie di accesso
Accesso	PARTI COMUNI

**Descrizione dettagliata**

Posto auto n. 2053 a servizio del posto barca n. 166 (Molo D) sito nel porto turistico di Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi, 84 parte dell'area urbana di cui alla particella 129

<b>Catasto Terreni</b> //				<b>Catasto dei Fabbricati</b> //			
Foglio	Mappale	Sup.Catas.	-----	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
1092	129	459	-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
Tipo mappale							
Descrizione tavolare							
Note							
<b>Beni comuni terreni</b> //				<b>Beni comuni urbani</b> //			
Foglio	Mappale	% poss	-----	Foglio	Mappale	Subalterno	% poss
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				
			-----				

**Eventuali precisazioni di natura catastale riferite alla presente unità immobiliare**

Descrizione	L'area urbana sopra indicata è destinata a parcheggio di cui il posto auto n. 2053 ne fa parte
-------------	--

**Eventuali precisazioni di natura urbanistica riferite alla presente unità immobiliare**

Descrizione	
-------------	--

ALLEGATO ALLA DUE DILIGENCE  
 Scheda: unità area con distinta autonomia funzionale

**CONSISTENZA**

Descrizione	Sup. sviluppata lorda	Coefficiente ragguglio	Superficie virtuale
posto auto n. 2053	mq. 12,50		mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
			mq. 0,00
	mq. 12,50		mq. 0,00

**Vedere anche Sezione GENERALE.**