



Provincia del Sud Sardegna

Legge Regionale 04.02.2016, n.2 recante "Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna"

AREA AMMINISTRATIVA E RISORSE UMANE

SERVIZIO PATRIMONIO

RDO SU SARDEGNACAT EX ART. 36 COMMA 2 LETT. B) DEL D. LGS. 50/2016 PER

**SERVIZIO DI RICOGNIZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA**

CIG: 81550808E7

DUE DILIGENCE SCHEMA TIPO (ALL. D)

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La presente Due Diligence Immobiliare viene redatta allo scopo di evidenziare gli elementi, essenziali, che caratterizzano l'immobile esaminato, prendendo in esame gli aspetti legali, tecnici e amministrativi. L'esame preliminare di tutti i profili sotto elencati è indispensabile per la conoscenza degli "asset" e per la determinazione di eventuali difformità e criticità che possono impedire l'immediata commercializzazione del bene ed il suo utilizzo; indicando altresì i costi di eventuali regolarizzazioni tecniche/amministrative e/o interventi di manutenzione.

1. Descrizione dell'immobile

Il fine è quello di descrivere e analizzare il bene in oggetto, prendendo in considerazione le caratteristiche del sito su cui è inserito e le caratteristiche specifiche del bene stesso.

- Ubicazione dell'immobile;
- descrizione del bene e delle caratteristiche costruttive, oltre alla zona d'insediamento;
- consistenze;
- segnalare almeno 3 confini.

2. Profilo legale e amministrativa

Si sostanzia nell'evidenziare i rischi legali legati al trasferimento della proprietà immobiliare e alla sua gestione.

- Provenienza e titolarità;
- stato occupazionale;
- situazione condominiale (Passività e obblighi contrattuali derivanti da rapporti giuridici in essere, rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria, tabelle millesimali e Regolamento di Condominio);
- situazione consortile (Passività e obblighi contrattuali derivanti da rapporti in essere).

3. Servitù e vincoli

Il fine è quello di verificare e segnalare l'esistenza di gravami, vincoli o servitù.

- Servitù;
- vincoli (specificando se sottoposto a vincolo monumentale).

4. Profilo catastale

Consta nell'accertare la situazione catastale dell'immobile e la rispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli atti catastali.

- Situazione catastale (Intestazioni catastali, rendita catastale, classificazione);
- corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di appartenenza.

5. Profilo urbanistico/edilizio

Consiste nelle indagini atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (Licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità, ecc.).

6. Profilo impiantistico e certificazioni

Lo scopo è quello di analizzare l'immobile sotto il profilo fisico-strutturale e impiantistico evidenziandone la rispondenza e/o le criticità rispetto alla normativa di settore.

- Situazione impiantistica (rispetto delle normative, dichiarazioni di
- conformità degli impianti e certificazioni);
- attestazione Certificazione Energetica.

7. Analisi ambientale

Consiste nella visita ricognitiva, senza l'esecuzione di specifiche analisi, della conformità dell'immobile alle normative ambientali.

- Individuazione di anomalie ambientali (presenza di materiali pericolosi nelle strutture edili e/o negli impianti: amianto, ecc.) e indicazioni sugli interventi di bonifica o messa in sicurezza eventualmente necessari.

8. Schema di sintesi

Consiste nel riepilogare lo stato complessivo dell'immobile/complesso immobiliare preso in esame e nell'individuazione dei necessari atti di sanatorie e/o adeguamenti ed adempimenti sia amministrativi che di manutenzione; attività da attuare per rendere il bene conforme e commerciabile. Vengono inoltre indicati i costi stimati per l'esecuzione delle suddette attività tecnico-amministrative e/o edilizie-impiantistiche.

9. Attività da eseguire, stima dei costi e dei tempi

In questo paragrafo devono essere indicate tutte le attività da eseguire per regolarizzare la situazione dell'immobile. Deve inoltre essere fatta la stima dei costi e la previsione indicativa dei tempi necessari.

10. Elenco documenti allegati

A chiusura devono essere allegati tutti i documenti importanti rinvenuti.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1a - Ubicazione Immobile

Indirizzo	Via....	Comune
Provincia	Sud Sardegna	Regione	Sardegna
Zona		Destinazione principale	

Foto immobile

--	--

1b - Descrizione dell'immobile e zona d'insediamento

L'u.i. in esame è parte di un più ampio compendio ubicato in zona periferica del Comune di _____, in Via _____

Il manufatto di cui fa parte l'u.i si articola su quattro livelli f.t. oltre un livello interrato.

Presenta: struttura intelaiata in cemento armato con i pilastri perimetrali a vista; tamponamenti in parte in muratura ordinaria, in parte in vetrate isolanti antisfondamento al piano terra, in parte, ai piani in elevazione, con parete vetrata su struttura in alluminio; serramenti esterni in alluminio; prospetti parzialmente intonacati e tinteggiati; copertura piana non praticabile con sovrastante manto impermeabilizzante.

In particolare, trattasi di un _____ posto al piano terra (identificato catastalmente al Fg. 94, P.Illa 658 Sub. 9), di superficie complessiva pari a 129 mq e costituito da:

ampio locale con ingresso fronte strada, bagno con antibagno e ripostiglio. Internamente presenta pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte piastrellate (bagni); controsoffitti in pannelli di fibra minerale, pavimenti in ceramica e infissi in alluminio. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; impianti di climatizzazione con canalizzazioni e bocchette di mandata; acqua sanitaria con boiler elettrico.

L'accesso al bene è consentito direttamente dalla strada comunale Via _____

1c - Consistenze

Destinazione	Utilizzo	Piano	Altezza (m)	Superficie (mq)

La superficie deriva da rilievo diretto sull'unità immobiliare in esame.

1d - Confini

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con Via _____ Via _____ e via _____

2. PROFILO LEGALE E AMMINISTRATIVO

2a – Estremi atto di provenienza e titolarità:

L'immobile è attualmente di proprietà di _____ in forza di atto _____ del 24 Ottobre 2016 n. 14800 a rogito del notaio Dott. Mario Rossi.

2b – Stato occupazionale del bene:

L'immobile attualmente risulta libero da persone occupato

2c – Situazione condominiale:

L'immobile risulta inserito non inserito in un condominio.

2d – Situazione consortile:

L'immobile risulta inserito non inserito in un consorzio.

(indicare gli eventuali vincoli derivanti dal Regolamento Consortile, ad esempio: autorizzazione all'alienazione, vincolo di destinazione, ecc).

3. SERVITU' E VINCOLI

3a – Servitù attive e passive:

L'immobile risulta gravato non gravato da servitù.

Vincolo di servitù di _____ costituito con atto autenticato dal notaio Mario Rossi in data 23/07/2002 rep. 79800 e in data 31/07/2002 rep. 79881 reg.to a Padova il 01/08/2001 al n. 3506 e trascritto in data 08/08/2001 nn. 33500/22493.

3b – Atti di vincoli:

L'immobile risulta gravato non gravato da vincolo paesaggistico (Legge n. 42/2004, ex L. 1497/39)

L'immobile risulta gravato non gravato da vincolo monumentale (Legge n. 42/2004, ex L. 1089/39)

4. PROFILO CATASTALE

4a – Dati censuari

La porzione immobiliare risulta censita all'AGENZIA DELLE ENTRATE di CAGLIARI - CATASTO FABBRICATI DI IGLESIAS come segue:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
F	2	406	2	C/4	U	2535 m ²	Tot. 3447 m ²	€ 7.200,69

4b – Ispezione Ipotecaria

Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

Dall'ispezione ipotecaria documentata in allegato, si evince che sull'unità immobiliare in esame risultano iscritte le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO** dell'11/04/2008 - Registro Particolare 3561, Registro Generale 15162, Pubblico Ufficiale Mario Rossi, Repertorio 177048/38845 del 08/04/2008 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A.
 - *Annotazione n. 4115 del 12/06/2008 (Quietanza e conferma);
 - *Annotazione n. 4168 del 10/06/2010 (Restrizioni di beni);
 - *Comunicazione n. 2817 del 18/06/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 19/06/2012 (Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993);
- **ISCRIZIONE CONTRO** dell'11/04/2008 - Registro Particolare 3542, Registro Generale 15172, Pubblico Ufficiale Mario Rossi, Repertorio 177048/38845 del 08/04/2008 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A.
 - *Annotazione n. 4114 del 12/05/2008 (Quietanza e conferma);
 - *Annotazione n. 4169 del 10/06/2010 (Restrizioni di beni);
 - *Annotazione n. 2184 del 10/06/2014 (Restrizioni di beni);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2008 - Registro Particolare 10085, Registro Generale 18079, Pubblico Ufficiale Nicola Cassano, Repertorio 177204/38928 del 23/04/2008 – Conferimento in Fondo Comune di Investimento a favore della società _____

*Annotazione n. 6590 del 29/07/2008 (Cancellazione condizione sospensiva);

*Annotazione n. 1521 del 02/03/2011 (Costituzione di rapporto di gestione su Fondo Immobiliare);

4c – Conformità catastale

Conformità catastale: ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n° 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n° 78/2010:		
La documentazione catastale risulta	CONFORME <input type="checkbox"/>	NON CONFORME <input type="checkbox"/>

5. PROFILO URBANISTICO/ EDILIZIO

5a – Dati urbanistici

L'area in cui è ubicato il fabbricato di cui l'u.i. è parte è inserito dal vigente strumento urbanistico del Comune di Iglesias (PI con delibera C.C n. 34 del 09/05/2016) in zona polifunzionale artigianale/commerciale, normata dall'art. 22 bis delle N.T.A. ratificato con D.G.P. n. 142 del 04/09/2014, con aggiornamento ricognitivo del 6 Ottobre 2016.

5b – Regolarità Edilizia

Tipo di documento	Amministrazione rilasciante	Data	Protocollo	Oggetto della richiesta
Concessione edilizia	Comune di Iglesias	23.09.1998	942/98	Permesso di costruzione del fabbricato
Variante in corso del 01.08.2001	Comune di Iglesias	01.08.2001	4409/01	Cambio destinazione d'uso
Rinnovo concessione edilizia	Comune di Iglesias	16.11.2001	6351/01	Richiesta rinnovo concessione edilizia
Certificato di collaudo	Comune di Iglesias	12.12.2001	27987/01	Richiesta collaudo strutturale
Certificato di agibilità	Comune di Iglesias	24.06.2002	3453/02	Richiesta agibilità

La costruzione dell'immobile è anteriore al 01.09.1967

SI' NO

La distanza dell'immobile dai confini e dalle costruzioni è conforme allo strumento urbanistico

SI' NO

5c – Certificato di agibilità/abitabilità

Agibilità		
Non presente <input type="checkbox"/>		
Presente <input type="checkbox"/>	In data ____ prot. _____	
	Richiesto <input type="checkbox"/>	Rilasciato <input type="checkbox"/>
Collaudo statico		
Non presente <input type="checkbox"/>		
Presente <input type="checkbox"/>	In data ____ prot. _____	
	Richiesto <input type="checkbox"/>	Rilasciato <input type="checkbox"/>

5d – Condono edilizio

Presenza di domande di condono e/o sanatoria edilizia, definite o da definire:

Visti i documenti tecnici e lo stato di fatto dell'immobile si dichiara:

la regolarità non regolarità urbanistica/edilizia

6. PROFILO IMPIANTISTICO

6a – Impianti standard

	Stato		Certificazione	
Elettrico	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Idraulico	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Riscaldamento	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>

Note e criticità				
Condizionamento	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				

6b – Impianti speciali

	Stato		Certificazione	
Montacarichi	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Ascensori autonomi	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Carri ponte	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Impianti depurazione/trattamento scarichi	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Impianti antincendio	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Impianti antintrusione (circuiti, telecamere)	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				
Certificazione energetica	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>
Note e criticità				

7. PROFILO AMBIENTALE

7a – Presenza di anomalie ambientali

Da quanto visionato in luogo risulta presenza assenza di materiale inquinante.

8. SCHEMA DI SINTESI

Le indagini preordinate alla Due Diligence oggetto del presente rapporto sono state effettuate al fine di esprimere un giudizio complessivo sul bene, in merito all'accertamento della regolarità e commerciabilità dello stesso.

Gli accertamenti sono stati effettuati consultando la documentazione fornita dalla proprietà e dagli enti preposti.

Titolarità	Conforme <input type="checkbox"/>	Non conforme <input type="checkbox"/>
Occupazionale	Libero da persone <input type="checkbox"/>	Occupato <input type="checkbox"/>
Catasto	Conforme <input type="checkbox"/>	Non conforme <input type="checkbox"/>
Urbanistica/Edilizia	Conforme <input type="checkbox"/>	Non conforme <input type="checkbox"/>
Certificazione energetica	Conforme <input type="checkbox"/>	Da redigere <input type="checkbox"/>
Inquinamento ambientale	Presente <input type="checkbox"/>	Non presente <input type="checkbox"/>
Manutenzione edilizia	Necessaria <input type="checkbox"/>	Non necessaria <input type="checkbox"/>

9. ATTIVITA' DA ESEGUIRE, STIMA DEI COSTI E DEI TEMPI

AMBITO	ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO	STIMA DEI COSTI	TEMPISTICA
Titolarità			
Catasto/Urbanistica			
Impiantistica			
Certificazione energetica			
Interventi di manutenzione			
Ambiente			

10. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

Atto di provenienza	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Estratto di mappa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Visura catastale aggiornata	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Planimetria catastale	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Concessioni edilizie rilasciate	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Certificato di agibilità	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Condono edilizio	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Certificazioni impianti	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Certificato prevenzione incendi	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Attestato certificazione energetica	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Documentazione fotografica	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Regolamento consortile (se esistente)	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Regolamento condominiale (se esistente)	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>