

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 ed 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 ed 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. Conclusioni

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.

1. – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1a - Ubicazione Immobile

Indirizzo	Via Canalvecchio, 2	Comune	SOLAROLO
Provincia	RAVENNA	Regione	EMILIA ROMAGNA
Zona	EXTRAURBANA	Destinazione Principale	RESIDENZIALE/AGRICOLA



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

Le u.i. in esame sono parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nella periferia di Solarolo (RA) e precisamente in Via Canalvecchio, civico 22. Il manufatto, che si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e serramenti esterni in legno e vetro con battenti in legno.

In particolare, trattasi di un appartamento (identificato catastalmente al Fg. 21, P.IIa 86, Sub. 4) articolato su due livelli fuori terra per una di superficie complessiva pari a 145 mq. Il piano terra è composto da: ingresso, disimpegno, scala di collegamento con il piano primo, bagno, sala pranzo e cucina; il piano primo è costituito da n. 3 camere da letto e n. 1 bagno. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in legno. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; acqua sanitaria con boiler elettrico.

Completano le consistenze n. 4 vani accessori ad uso cantina di 15 mq, legnaia di 15 mq, pollaio di 5 mq e porcile di 6 mq, tutti accessibili direttamente dalla corte esclusiva al piano terra.

L'altra u.i. è un locale adibito a garage (identificato catastalmente al Fg. 21, P.IIa 86, Sub. 5), posto al piano terra di superficie pari a 20 mq in adiacenza al vano cucina del corpo di fabbricato sopra riportato. Internamente presenta divisori intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento ed infissi in legno e vetro.

L'accesso ai beni è consentito direttamente dalla Via Canalvecchio, mediante l'area pertinenziale.

Dal sopralluogo interno ed esterno effettuato, si è constatato che le unità in esame sono caratterizzate da uno scarso stato conservativo, in ragione dello stato di abbandono in cui versano.

1c - Consistenze

Destinazione	Utilizzo	Piano	Altezza (m)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie comm. (mq)
A/5	Appartamento	PT	2,50	67	100%	67
		P1°	2,67	87	100%	87
-	Cantina	PT	-	15	30%	4,50
	Legnaia	PT	-	15	30%	4,50
	Pollaio	PT	-	5	30%	1,50
	Porcile	PT	-	6	30%	1,80
C/6	Garage	PT	2,50	20	50%	10
-	Area scoperta pertinenziale	PT	-	132	0%	0
TOTALE				347		176

Le superfici sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali fornite dalla proprietà e dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato ad esito di una verifica dimensionale effettuata in fase di sopralluogo.

1d - Confini

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a Sud con Via Canalvecchio, ad ovest con area scoperta pertinenziale e Altra Proprietà P.IIa 211, a Nord con area scoperta pertinenziale e Altra Proprietà P.IIa 59 e ad Est con Altra Proprietà P.IIa 20.

2 – PROFILO LEGALE e AMMINISTRATIVO

2a – **Estremi atto di provenienza e titolarità:**

L'immobile è attualmente di proprietà della società "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" in forza dell'atto ricognitivo del 13 Febbraio 2009, Rep. n. 178747 a rogito del notaio Dr. Nicola Cassano.

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.

3 – SERVITU' E VINCOLI

3a – Servitù attive e passive:

L'immobile risulta gravato **non gravato da servitù.**

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

Le unità immobiliari in esame risultano censite all'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO di RAVENNA – CATASTO FABBRICATI DI SOLAROLO come segue:

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Consis.	Rendita	Ubicazione
21	86	4	A/5	3	7 vani	Euro 307,29	VIA CANALVECCHIO piano: T-1
		5	C/6	2	20 mq	Euro 57,07	VIA CANALVECCHIO piano: T

4b – Ispezione ipotecaria

Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

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

- Trascrizione del 3/04/2007 – Registro Particolare 5124, Registro Generale 8359, Pubblico Ufficiale Babbini Claudio, Repertorio 22760 del 20/03/2007 – Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale;
- Trascrizione del 16/03/2009 – Registro Particolare 2905, Registro Generale 4720, Pubblico Ufficiale Nicola Cassano, Repertorio 178747/39890 del 13/02/2009 – Atto tra vivi – Compravendita;
- Trascrizione del 18/04/2017 – Registro Particolare 4038, Registro Generale 6342, Pubblico Ufficiale Renta Aldo, Repertorio 1636/839 del 30/03/2017 – Atto tra vivi – Attribuzione di nuovo codice fiscale a Fondo Comune di Investimento in Liquidazione giudiziale;

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

CONFORME

NON CONFORME

NOTA: Le planimetrie delle u.i. corrispondono con lo stato di fatto. I locali accessori (legnaia, pollaio e porcile), seppur presenti nelle planimetrie catastali, non risultano riportati sull'Estratto di Mappa catastale.

PLANIMETRIE

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289633 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULINO P. 21/87 497	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(D. DECRETI - LEGGE 12 APRILE 1978, N. 461)</small>	Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;"> Lire 200 </div>
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>SOLAROLO</u> Via <u>CANALVECCHIO 22</u> Ditta <u>ROSSI E MEI e ZIRIOLINI ROMA</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>RAVENNA</u>		
<p>Comune di SOLAROLO PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000 foglio 21 MAP 86</p>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal <u>GEOM. VALERIO SAVINI</u> <small>(Tecn. nato a seguito del decreto)</small> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>RAVENNA</u> data <u>24-2-1987</u> Firma: <u>Valerio Savini</u>
DATA PROT. N° <u>1077/87</u>	<u>21</u> <u>20</u> <u>4</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di SOLAROLO (1787) - < Foglio: 21 - Particella: 86 - Subalterno: 4 >
 VIA CANALVECCHIO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289633 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289634 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MOD. 100
P. 100 - 100 - 100



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

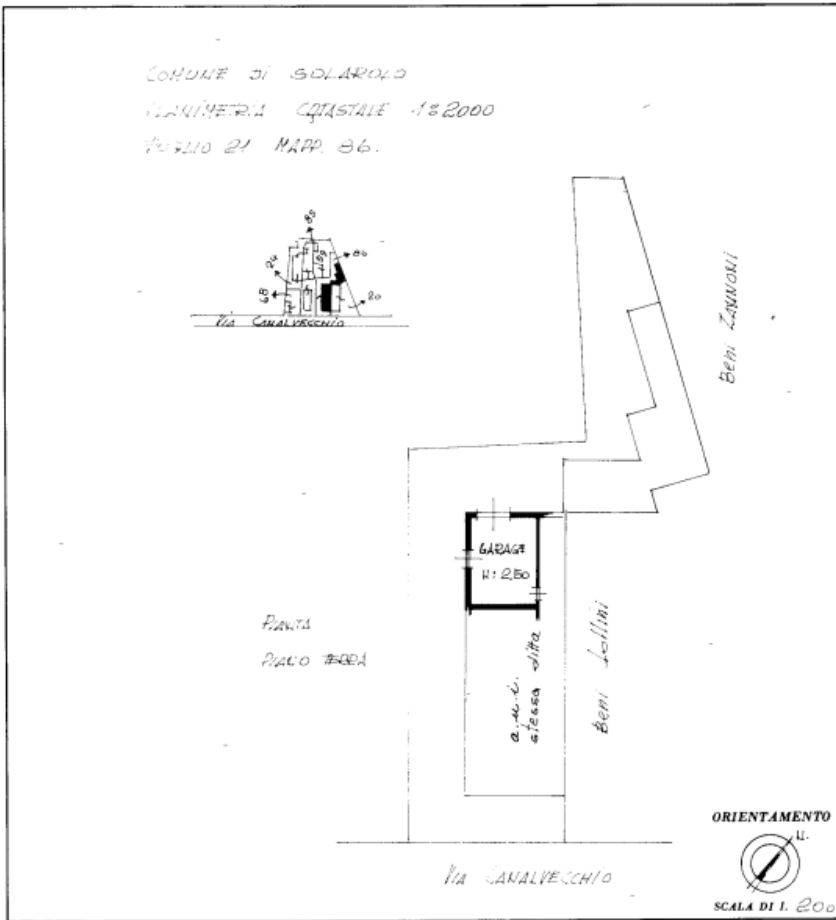
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETATO L. 1804/12 APRILE 1986, N. 481)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOLAROLO Via CANALVECCHIO 22
Ditta ROSSI ROVES e BIRILINI ROSA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	1076/82
	21 20 5

Compilata dal GEOMETRI
(Titolo, nome e cognome del perito)
VALERIO SALINI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAVENNA
DATA 24-2-1987
Firma: Valerio Salini

Ultima planimetria in atti

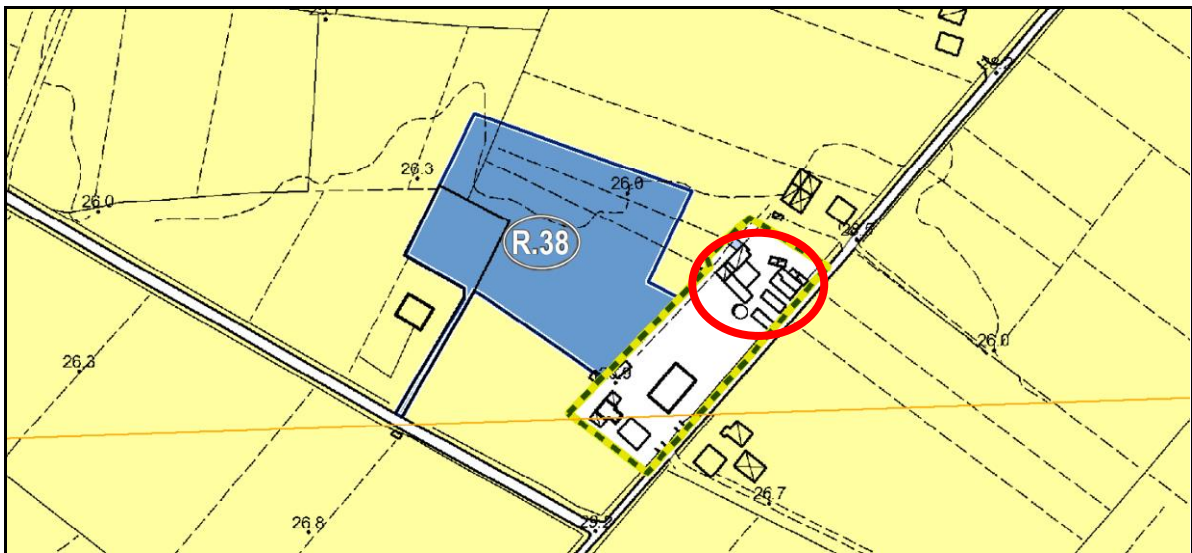
Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289634 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di SOLAROLO (1787) - < Foglio: 21 - Particella: 86 - Subalterno: 5 >
VIA CANALVECCHIO n. 7 piano: T.

5 – PROFILO URBANISTICO/ EDILIZIO

5a – Dati urbanistici

L'area in cui è ubicato il fabbricato in esame è inserito dal vigente strumento urbanistico di Solarolo: Regolamento Urbanistico ed Edilizio (adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21/12/2016) in Zona "**Agglomerati residenziali in ambito extraurbano**", normata dall'Art. 17.2 delle N.T.A.



Territorio rurale

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)
- Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15)

Aree rurali a disciplina specifica

Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (art. 17.2)

- Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3)
(S) Attività produttive di servizio all'attività agricola (V) Vivai
- Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)

Art. 17 Aree rurali a disciplina specifica

1. Definizione

Sono le aree che, per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti, necessitano di una strategia puntuale di intervento. Quando non diversamente specificato valgono le norme di cui all'art. 12 [Disposizioni comuni].

2. Agglomerati in ambito extraurbano

Sono rappresentati da gruppi di edifici che il PSC ha provveduto a perimetrare.

Costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/68; sono suddivisi in due categorie:

- agglomerati residenziali in ambito extraurbano (*)

Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] con la precisazione che la funzione abitativa è sempre ammessa -senza limiti di Sul- all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio.

Sono consentiti ampliamenti nel limite del 20% della Sul esistente con un minimo di 50 m².

Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, gli agglomerati sono considerati zone trasformabili.

La distanza minima di 5 m dai confini di proprietà di cui all'art. 12.5 si applica solamente rispetto alla perimetrazione dell'agglomerato.

I nuovi edifici, da realizzarsi con il sistema incentivante di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni], sono consentiti a condizione che assolvano esclusivamente per almeno 10 anni alle esigenze dei proprietari o loro familiari: tale condizione deve essere disciplinata con apposito atto.

- nuclei storici in ambito extraurbano

Sono insiemi di edifici, strade, piazze e giardini, caratterizzati da un impianto insediativo storicamente determinato e ancora riconoscibile come unitario. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle relazioni fisiche e funzionali tra spazi aperti ed edifici, da conservare negli elementi storici e tipologici.

Sono ammesse le funzioni previste per gli agglomerati residenziali in ambito extraurbano.

Sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, fatta salva l'applicazione dell'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento], senza possibilità di ampliamenti esterni alla sagoma degli edifici e fatta eccezione per necessari adeguamenti igienico sanitari, interventi di riduzione del rischio sismico e superamento delle barriere architettoniche.

Negli interventi devono essere rispettati gli obiettivi di qualità di cui all'art. 5.11.

3. Aree produttive agricole consolidate

Sono le zone produttive compatibili con il territorio rurale già destinate ad attività produttive agricole e vivai. Per quanto non disciplinato dal presente comma, relativamente a come effettuare gli interventi, si rinvia all'art. 12.2 [Disposizioni comuni- Modalità generali di progettazione] con la precisazione che le aree di pertinenza possono essere utilizzate per depositi, esposizioni di merci e similari, in associazione ad opere di mitigazione paesaggistica.

Costituiscono zone omogenee D secondo il DI 1444/1968.

- Attività produttive di servizio all'attività agricola

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettere c1), c2), f), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. Sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del 20% della Sul -con un limite di 300 m²- e il commercio al dettaglio connesso all'attività nel limite massimo di 100 m² di Sul;
- l'indice di edificabilità fondiaria è di 0,20 m²/m²;
- la distanza minima dai confini è di 10 m;
- per interventi che non siano di edilizia libera dovrà essere progettata e realizzata una fascia arborea di schermatura.

- Vivai

Costituiscono zona omogenea E ai sensi del DI 1444/1968 limitatamente alle superfici utilizzate per l'attività dei proprietari in qualità di imprenditori agricoli a titolo professionale.

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- in tali zone è ammessa la costruzione di serre; si intende per serra una costruzione realizzata principalmente in legno e/o metallo e vetro, adibita alla coltivazione di piante. Il commercio al dettaglio finalizzato all'attività è consentito fino ad un massimo di 250 m² di Sul;
- l'indice di edificabilità fondiaria per tali serre è di 0,50 m²/m² mentre per i fabbricati di servizio è di 0,10 m²/m²;
- per le abitazioni connesse all'attività l'indice di Uf è di 0,10 m²/m² con un massimo di 300 m²;

5b – Regolarità Edilizia

Tipo di Documento	Amministrazione di Riferimento	Data	Protocollo	Oggetto della richiesta
D.I.A.	Comune di Solarolo	28/12/2007	8030	Ristrutturazione immobile mediante interventi di manutenzione straordinaria

A seguito dell'indagine svolta presso gli Uffici Comunali, finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica, si è riscontrata l'assenza degli originari titoli abilitativi. E' stata, tuttavia, rinvenuta una Denuncia di Inizio Attività del 28/12/2007 avente come oggetto la ristrutturazione dell'immobile mediante interventi di manutenzione straordinaria. Tale permesso risulta scaduto in quanto l'inizio lavori non è avvenuto entro i 30 giorni dalla presentazione della stessa.

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			
<input checked="" type="checkbox"/> NON PRESENTE			
<input type="checkbox"/> PRESENTE			
	<input type="checkbox"/> RICHIESTO	<input type="checkbox"/> RILASCIATO	<input type="checkbox"/> ATTESTATO
Collaudo statico			
<input checked="" type="checkbox"/> NON PRESENTE			
<input type="checkbox"/> PRESENTE			
	<input type="checkbox"/> COPIA DISPONIBILE	<input checked="" type="checkbox"/> COPIA NON DISPONIBILE	

5d – Condono Edilizio

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

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

la regolarità *non regolarità urbanistica/edilizia*

La costruzione dell'immobile è avvenuta anteriormente al 1° Settembre 1967. Successivamente l'immobile non è stato oggetto di provvedimenti e non ha subito alcun'altra variazione tale da richiede il rilascio di Concessione Edilizia ad eccezione della D.I.A. presentata al Sindaco del Comune di Solarolo in data 28/12/2007 con prot. 8030. Si ritiene, pertanto, attestare la regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile.

6 – PROFILO IMPIANTISTICO

6a – Impianti standard

	Stato		Certificazione	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Riscaldamento condominiale/autonomo	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Condizionamento condominiale	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				

6b – Impianti speciali

	Stato		Certificazione	
Montacarichi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Ascensori autonomi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Cari ponte	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Impianti depurazione/trattamento scarichi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Impianti antincendio	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Allarmi anti-intrusione (circuiti, telecamere)	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<i>Criticità Rilevate:</i>				
Certificazione Energetica			<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> da redigere

7 – PROFILO AMBIENTALE

7a – Presenza di anomalie ambientali

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

Si segnala che la copertura dei locali adibiti a cantina, legnaia, pollaio e porcile risulta in lastre di amianto.

8 – CONCLUSIONI

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.

- | | | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| • <u>TITOLARITA'</u> | <input checked="" type="checkbox"/> conforme | <input type="checkbox"/> <i>non conforme</i> |
| • <u>OCCUPAZIONALE</u> | <input checked="" type="checkbox"/> libero da persone | <input type="checkbox"/> <i>occupato</i> |
| • <u>CATASTO</u> | <input checked="" type="checkbox"/> conforme | <input type="checkbox"/> <i>non conforme</i> |
| • <u>URBANISTICA/EDILIZIA</u> | <input checked="" type="checkbox"/> conforme | <input type="checkbox"/> <i>non conforme</i> |
| • <u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u> | <input type="checkbox"/> <i>conforme</i> | <input checked="" type="checkbox"/> da redigere |
| • <u>INQUINAMENTO AMBIENTALE</u> | <input type="checkbox"/> <i>presente</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>non presente</i> |
| • <u>MANUTENZIONE EDILIZIA</u> | <input checked="" type="checkbox"/> necessaria | <input type="checkbox"/> <i>non necessaria</i> |

ATTIVITÀ DA ESEGUIRE, STIMA DEI COSTI E DELLA TEMPISTICA

Ambito	Attività d'adeguamento	Stima dei Costi	Tempistica
Titolarità	-	-	-
Catasto	Tipo Mappale per l'inserimento dei locali accessori (cantina, legnaia, pollaio e porcile)	1.000 €	30 gg
Urbanistica	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Attestazione Prestazione Energetica	Rilascio A.P.E.	300 €	7 gg
Interventi di Manutenzione Edilizia	-	-	-
Ambientale	Rimozione e bonifica copertura in amianto dei locali adibiti a cantina, legnaia, pollaio e porcile	2.000 €	n.d.

Si evidenzia che i costi per la rimozione e bonifica della copertura in amianto dei locali adibiti a cantina, legnaia, pollaio e porcile sono stati ottenuti utilizzando un parametro unitario stimato in 50 €/mq.

PRAXI S.p.A.
Un procuratore
Dott. Ing. Andrea Guadalupi



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

▪ atto di provenienza	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ estratto di mappa	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ visure catastali aggiornate	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ planimetrie catastali	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ concessioni edilizie rilasciate	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ certificato di agibilità	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ condono edilizio	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ certificazione impianti	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ C.P.I. <i>(se dovuto)</i>	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ attestato di certificazione energetica	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ documentazione fotografica	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
▪ Regolamento Consortile <i>(se esistente)</i>	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
▪ Regolamento Condominiale <i>(se esistente)</i>	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no

ATTO DI PROPRIETA'

<p>NICOLA CASSANO NOTAIO Via Trieste, 32 - 35121 PADOVA tel. 049.8752423 fax 049.8752911</p>	
Repertorio n. 178747	Raccolta n. 39890
<p>COMPRAVENDITA REPUBLICA ITALIANA</p>	
<p>L'anno duemilanove il giorno tredici del mese di febbraio in Padova, nel mio studio (13/02/2009).</p> <p>Avanti a me dottor NICOLA CASSANO Notaio in Padova, con studio in via Trieste n. 32 iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova,</p> <p style="text-align: center;">sono comparsi</p> <p>- MEZZINI ALBERTO nato a Bologna il 9 luglio 1965, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere per conto ed in rappresentanza della società unipersonale "HOUSE BUILDING S.P.A." con sede in Imola (BO), Via Selice n. 90, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03600600377 autorizzato alla firma del presente atto con i poteri conferitigli con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15 ottobre 2008</p> <p>- MAURO PULEGA, nato a Catanzaro il 4 febbraio 1964, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato per conto ed in rappresentanza della società "ESTCAPITAL - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A." in sigla ESTCAPITAL - SGR S.P.A. con sede in Padova (PD), Via Carlo Leoni n. 7, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 03841840287 iscritta all'Albo delle S.G.R. al n. 174 in qualità di gestore del fondo "REAL BLU FUND" - fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato - catalogato dalla Banca d'Italia - Filiale di Padova 221 con il codice identificativo 407300 autorizzato alla firma del presente atto con i poteri a lui attribuiti con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 23 dicembre 2008</p> <p>Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, senza l'assistenza dei testimoni, dichiarano e convengono quanto segue:</p> <p style="text-align: center;">Art. 1</p> <p>La società HOUSE BUILDING SPA, come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società ESTCAPITAL - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A che, come sopra rappresentata, in qualità di gestore del fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato "REAL BLU FUND" accetta e acquista i seguenti immobili siti rispettivamente in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ^ Monghidoro, loc. Lamazze; ^ Mordano, loc. Bubano; ^ Mordano, via General Vitali; ^ Solarolo, via Canalvecchio; ^ Castel Bolognese, via Umberto I (mapp. 1650); 	
<div data-bbox="1098 631 1310 786" data-label="Text"> <p>Registrato a Padova il 10 MAR, 2009 di n° 3845 Euro 44.766,00</p> </div> <div data-bbox="1077 1451 1273 1682" data-label="Image"> </div>	

SCHEDA IMMOBILE
SOLAROLO

DESCRIZIONE IMMOBILE:

- Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Solarolo, con accesso da via Canalvecchio n. 22, con l'area di sedime e relativa corte.

Confini: detta via, proprietà Lollini e ragioni Zannoni, salvo se altri.

Detto immobile è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Solarolo Foglio 21 mappali:

86 sub 4 Via Canalvecchio piano T-1 cat. A/5 cl. 3 vani 7 R.C.E. 307,29

86 sub 5 Via Canalvecchio n. 7 piano T cat. C/6 cl. 2 mq 17 R.C.E. 57,07

Mentre il terreno è censito al **Catasto Terreni** di Solarolo, foglio 21 mappale:

86 di are 2.50 C.U.

PROVENIENZA:

L'immobile sopra indicato è di esclusiva, piena e assoluta proprietà della società "House Building spa" (già IMPCA spa per cambio di denominazione e già Arvin srl per atto di fusione) per atto di compravendita a rogito notaio Tassinari di Bologna in data 25.11.1991 rep. 63783 reg.to a Imola il 10.12.1991 n. 1448

^ la società Arvin srl è stata incorporata dalla società IMPCA srl per atto notaio Merone di Bologna in data 20.12.1993 rep. 14263 trascritto il 29.1.1994 nn. 1431/1090;

^ la società IMPCA srl ha mutato la denominazione sociale in House Building spa con atto notaio Babbini di Loiano in data 20.3.2007 rep. 22760 trascritto in data 3.4.2007 nn. 8359/5124

CONVENZIONI E SERVITU':

- patti e condizioni contenuti o richiamati nel rogito del notaio Tassinari di Bologna in data 28.11.1988 rep. 48911/18254

DATI URBANISTICI

La costruzione dell'immobile in oggetto è avvenuta anteriormente al 1.9.1967

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41) stessa legge e non ha subito alcun'altra variazione o modifica tale da richiedere il preventivo rilascio di concessione o di licenza edilizia e/o comunque tale che necessiti, per la stipula del presente atto, di ulteriore o diversa concessione in sanatoria come previsto dagli artt. 13) o 31) della predetta legge 47/85,

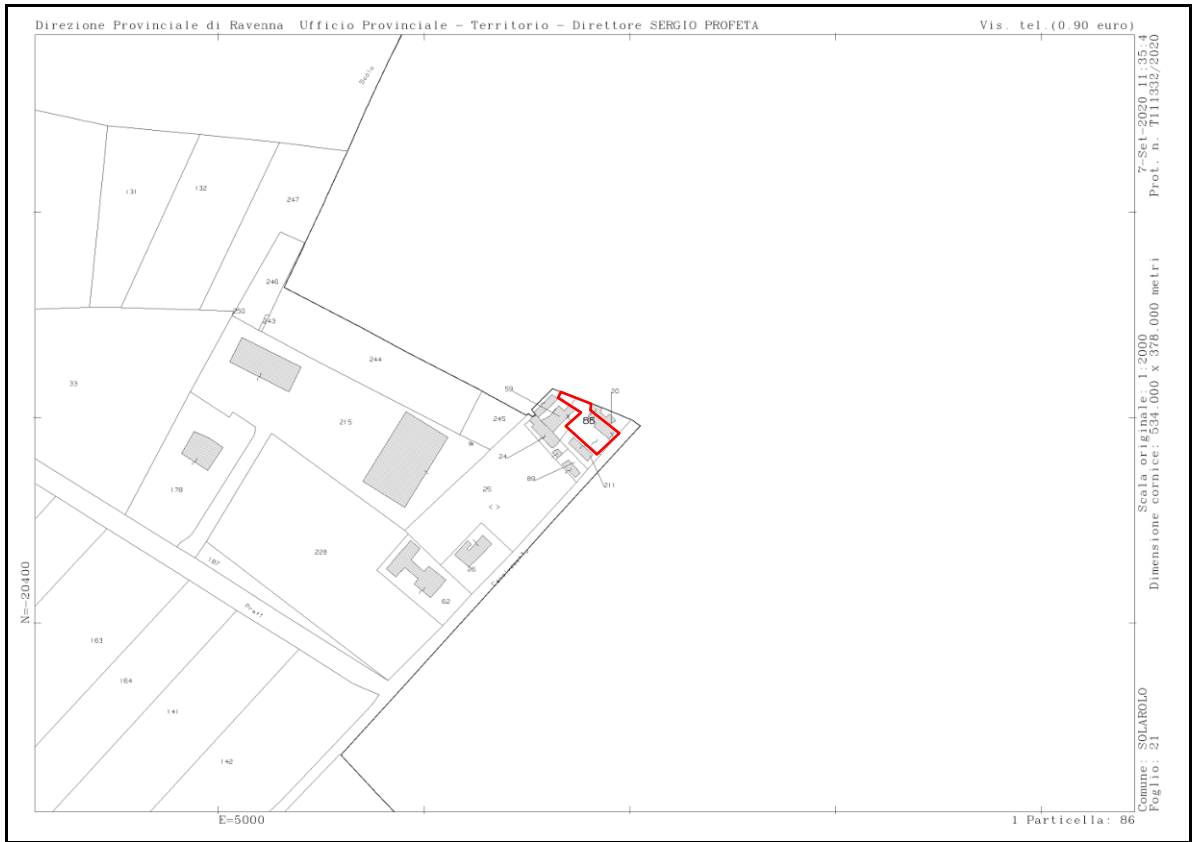


15

ad eccezione della D.I.A. presentata al Sindaco del Comune di Solarolo in data 28.12.2007 prot. 8030.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. P.', written in a cursive style.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Madalena', written in a cursive style.

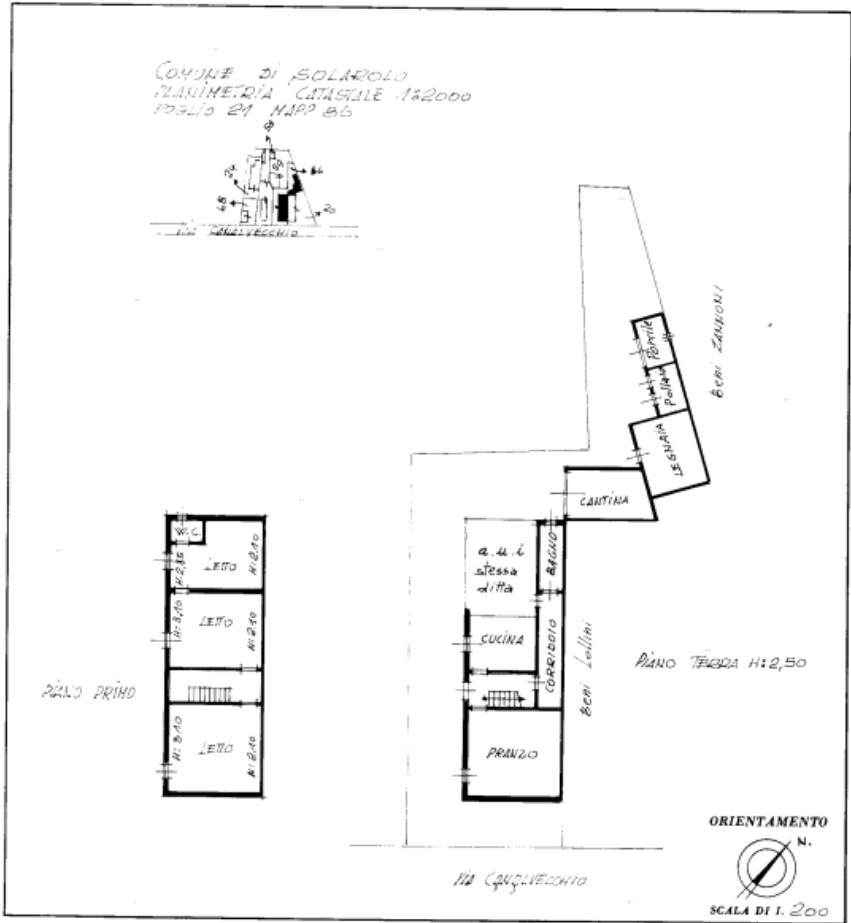
ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289633 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARO 497
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI - LEGGE 12 APRILE 1976, N. 60)
 Lire 200
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOLAROLO Via CANALVECCHIO 22
 Ditta ROSSI E MEI e ZIRIOLINI ROSA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>1077/87</u>	<u>21</u> <u>20</u> <u>4</u>
Compilato dal <u>GEOM. VALERIO SAVINI</u> <small>(Tecn. nato a seguito del decreto)</small> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>RAVENNA</u> data <u>24-2-1987</u> Firma: <u>Valerio Savini</u>	

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289633 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di SOLAROLO (1787) - < Foglio: 21 - Particella: 86 - Subalterno: 4 >
 LUPATI 01
 VIA CANALVECCHIO piano: T-1;

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289634 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MOD. 100
P. 100 - 100 - 100



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

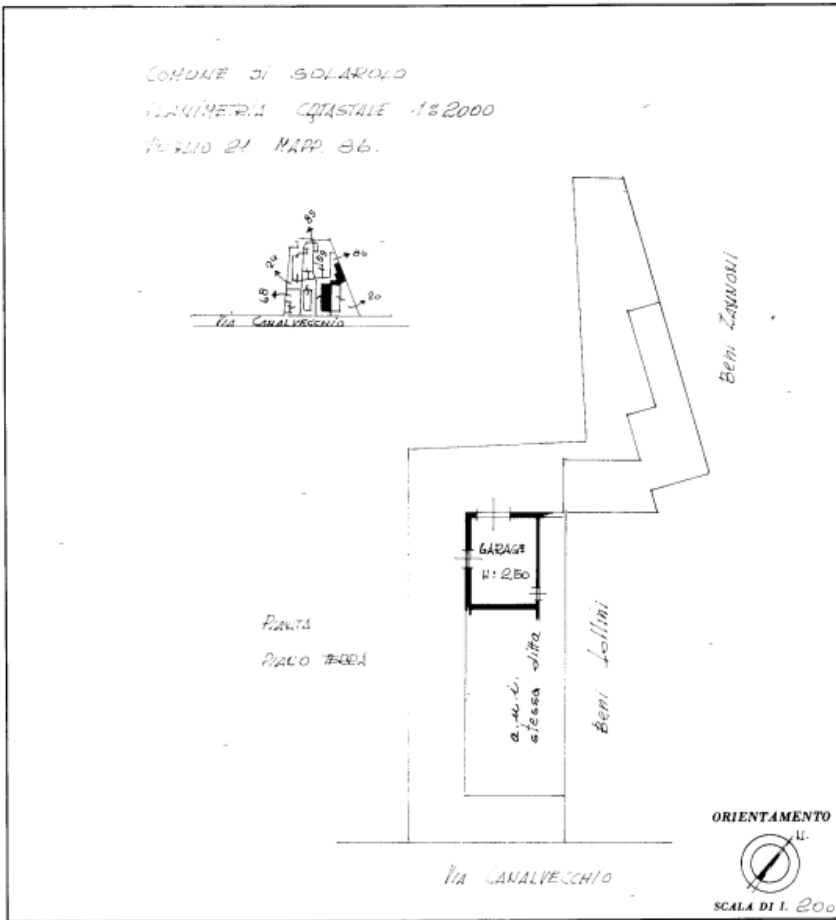
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETATO L. 100/87 (15 APRILE 1987) N. 100)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOLAROLO Via CANALVECCHIO 22
Ditta ROSS. ROVES e BIRILINI ROSA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	1076/82
	21 20 5


Compilata dal GEOMETRI
(Titolo, nome e cognome del perito)
VALERIO SALINI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAVENNA
DATA 24-2-1987
Firma: Valerio Salini

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 03/11/2020 - n. T289634 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di SOLAROLO (1787) - < Foglio: 21 - Particella: 86 - Subalterno: 5 >
VIA CANALVECCHIO n. 7 piano: T.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'



COMUNE DI SOLAROLO

Provincia di Ravenna

P.zza Gonzaga,1 - C.A.P. 48027 - C.F. 00218770394

Settore Sviluppo Economico e Gestione del Territorio

Responsabile del Servizio : Geom. Cristina Santandrea

Tel. 0546/618481 - 618487 Fax. 0546/618484 E-mail : sviluppoterritorio@comune.solarolo.ra.it

27 DIC. 2007

Prot. n. 8030

Cl. 10 Fisso

D.I.A.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER

ESECUZIONE DI OPERE

AI SENSI DELLA

L.R. n°31 del 25/11/2002

AL SINDACO DEL COMUNE DI

SOLAROLO

PROTOCOLLO GENERALE

COMUNE DI SOLAROLO

27 DIC. 2007

Prot. n. 8030

Cl. 10 Fisso

Il/Il sottoscritto/i:

1) HOUSE BUILDING SPA legale rap. Geom. Zuffa Maurizio

residente a MOA in Via SELICE n. 90

nato a MOA 24/02/50 il

Codice Fiscale 03600600377 Tel. 0542.647007

2)

residente a in Via n.

nato a il

Codice Fiscale Tel.

(per più intestatari allegare elenco con indicati tutti i dati per ciascun intestatario)

In qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della Ditta HOUSE BUILDING SPA

con sede in MOA Via SELICE 90

avente /i titolo in qualità di PROPRIETA'

dell'immobile sito in SOLAROLO, Via CANAL VECCHIO n. 22

distinto catastalmente al Foglio 21 Mapp. 86 Sub. 5 in

zona BORGHETTI RESIDENZIALI IN TERRITORIO AGRICO prevista dal PRG vigente ,

DENUNCIA L'INIZIO DELL'ATTIVITA'

Ai sensi della L.R. n. 31 del 25/11/2002, per l'esecuzione delle opere comprese nelle seguenti categorie:

interventi di manutenzione straordinaria;

interventi di risanamento conservativo e restauro;

interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;

le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

gli interventi di ristrutturazione edilizia;

- gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
- i mutamenti di destinazioni d'uso senza opere;
- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli art. 18 e 19 della L.R. 31 del 25/11/2002;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24/03/1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- le opere pertinenziali purché qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla L.R. 31 del 25/11/2002;
- i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale.

e descritte nella relazione tecnica asseverata allegata, redatta dal Tecnico abilitato
 GEOM. ZUFFA PAULICIZIO
 con studio in INOLA Via SELICE n. 90
 Tel. 0542 647007 Iscritto all'Albo/Ordine dei/degli GEOMETRI della
 Provincia di BOLOGNA al n. 246 Codice Fiscale ZFFMPZ50B24E2895

DICHIARA

- Di essere proprietario/i dell'immobile oggetto di intervento a seguito di atto di COMPRAVENDITA Rep. n. 63783/2175 del Notaio IMMOLENO TASSIARI
 Stipulato in data 25/11/1994
- Che sull'immobile oggetto di intervento sono state eseguite opere edilizie a seguito delle sottoelencate pratiche :

- Che il fabbricato oggetto di Denuncia di Inizio Attività:
 - Non è soggetto ai vincoli previsti dal D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 ;
 - E' soggetto ai vincoli previsti dal D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 ;
- Che nell'immobile sopra citato, inizieranno le opere descritte nell'allegata relazione tecnica asseverata, dopo 30 giorni dalla data di deposito della presente ; 28/01/08 ;
- Che verrà rispettato quanto previsto dalle norme vigenti relativamente ai rumori provocati dall'esecuzione delle opere;
- Di eseguire i lavori in conformità a quanto descritto nella relazione tecnica asseverata allegata, con le modalità e le caratteristiche descritte, riconoscendo che, ai sensi della normativa vigente, il progettista incaricato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale;
- Che relativamente al "contributo di costruzione" commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione le opere denunciate sono:
 - ONEROSE e che peraltro ha provveduto al versamento delle somme dovute come da ricevuta e conteggi allegati ;
 - GRATUITE, ai sensi dell'art. 9 Legge n.10/77 e dell'art.30 L.R. n.31/2002 ;
- Di essere a conoscenza degli adempimenti della L. 494/96 "Sicurezza cantieri" ed in particolare:
 - l'intervento non richiede nomina del coordinatore della progettazione e dell'esecuzione e

del piano della sicurezza;

L'intervento richiede il piano della sicurezza ed è stato nominato coordinatore per la progettazione ed esecuzione il/i tecnico/i P.F. MORENO ROSSI con studio in S. MARIA MADALENA P.A. Via MORANDI n° 4; OCCIMOBELLO (BO)

- Che copia della DIA e dell'attestazione del professionista abilitato, dalle quali risultino le date di deposito e di inizio dei lavori, sarà conservata in cantiere ed esibita alla richiesta del personale di vigilanza o di controllo;
- Che per tutta la durata dei lavori esporrà in cantiere in maniera visibile, un cartello contenente gli estremi della DIA, il nominativo del progettista, del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice, dei Coordinatori della sicurezza per la progettazione ed esecuzione e della data di comunicazione della "Notifica Preliminare" agli Enti preposti per il rispetto della L. 494/96 e successive modifiche ;
- Verrà comunicata al Comune la data di ultimazione dei lavori;
- Che consegnerà al Comune una Scheda Tecnica descrittiva contenente il certificato di collaudo finale redatto dal Direttore dei Lavori incaricato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato;
- Che per le opere da realizzare:
 - Il Direttore dei Lavori Architettonici è GEOM. ZUFFA MAURIZIO con studio in MOA Via SELICE n. 90 Tel. 0542/647007 Iscritto all'Albo/Ordine dei/degli GEOMETRI della Provincia di BOLOGNA al n. 2161 Codice Fiscale ZFFMAZ50B24E289S ;
 - Il Direttore dei Lavori Strutturali è con studio in Via n. Tel. Iscritto all'Albo/Ordine dei/degli della Provincia di al n. Codice Fiscale
 - Il Coordinatore per la sicurezza della progettazione è con studio in Via n. Tel. Iscritto all'Albo/Ordine dei/degli della Provincia di al n. Codice Fiscale
 - Il Coordinatore per la sicurezza dell'esecuzione è P.F. MORENO ROSSI all'Albo con studio in S. MARIA MADALENA Via OCCIMOBELLO (BO) n. 4 Tel. 0425.151823 Iscritto all'Albo/Ordine dei/degli della Provincia di al n. Codice Fiscale PER STUDIO ESECUTORE SELICE P.TVA 01145530296
 - L'Impresa Esecutrice è HOUSE BUILDING SPA con sede in MOA Via SELICE 90 Tel. 0542.647007 Fax 0542.643271 Codice Fiscale 03600600377 Partita IVA Numero di Iscrizione C.C.I.A.A. Numero di Iscrizione al Registro Imprese (Ditte)
 - Il proprietario o avente titolo intende eseguire i lavori IN ECONOMIA e non è in condizioni di indicare le Imprese realizzatrici dei lavori alla data attuale. Al momento dell'affidamento dei lavori, il proprietario o avente titolo, comunicherà il nome delle Imprese a cui saranno affidati i lavori di natura edilizia.
- Di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della l. 675/96, che i dati personali indicati saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente denuncia viene presentata.

ALLEGATI

(Le voci precedute dal simbolo * sono necessarie a seconda dell'intervento)

- ✗ Relazione asseverata da Tecnico abilitato;
- ✗ Copia Rogito notarile oppure Dichiarazione Sostitutiva di atto di notorietà in cui si dichiara la proprietà dell'immobile oggetto di intervento con allegata la fotocopia del documento valido di riconoscimento;
- ✗ Documentazione fotografica degli immobili esistenti;
- ✗ Stralcio della planimetria di PRG e di quella Catastale;
- * Elaborato grafico (in opportuna scala) rappresentante le piante, i prospetti, le sezioni opportunamente quotate dello stato attuale e di progetto; dovranno, inoltre, essere rappresentate la sistemazione del verde, i parcheggi, le distanze dai confini di proprietà, dai fabbricati circostanti, dalle strade, dai limiti di zona e gli schemi di fognatura privati;
- * Elaborato grafico rappresentante gli interventi - Tavola Comparativa delle piante e dei prospetti;
- ◇ * Relazione tecnica impianti elettrici e progetto di cui all'art. 1 della L. 46/90;
- ◇ * Dichiarazione, relazione ed elaborato grafico ai sensi dell'art. 1 della L. 13/89;
- ◇ * Valutazione di impatto acustico (eseguita da tecnico abilitato) ;
- ◇ * Calcolo del "Contributo di costruzione" relativo al Costo di Costruzione e agli Oneri di Urbanizzazione;
- ◇ * Modello ISTAT, in caso di ampliamenti strutturali;
- ✗ Documentazione attestante la regolarità contributiva dell'Impresa esecutrice dei lavori (non necessaria per i lavori in economia).
- ✗ Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

Per interventi da eseguirsi in zona agricola da parte di Imprenditori Agricoli:

- ◇ Copia del Certificato attestante la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale rilasciato dalla Provincia di Ravenna oppure Dichiarazione Sostitutiva di atto di notorietà in cui si dichiara il possesso del suddetto certificato (con indicazione del numero di Protocollo e della data di rilascio) con allegata la fotocopia del documento valido di riconoscimento.

Interventi su edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n. 42

- ◇ Domanda in bollo di Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 ;
- ◇ Documentazione fotografica con allegata planimetria d'insieme e punti di vista (n.3 copie);
- ◇ Relazione tecnica del progettista (note esplicative sull'impatto paesaggistico ambientale dell'intervento proposto) (n. 3 copie);
- ◇ Estratto di mappa I.G.M. (scala 1:25.000) con indicazione a colore dell'area soggetta a vincolo art. 142 D.Lgs. n. 42/04;
- ◇ Elaborati grafici (n 3 copie) di stato attuale e di progetto;
- ◇ Elaborato grafico (n. 3 copie) rappresentante la tavola degli interventi opportunamente colorata.

Per interventi su edifici soggetti ad altri vincoli, non contemplati nella seguente modulistica, ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.R. n.31/2002 occorre allegare tutta la documentazione al fine di ottenere dall'autorità preposta, il rilascio dell'autorizzazione di competenza.

Data 18/12/04....

LA PROPRIETA'

HOUSE BUILDING S.p.A.

Via Selice, 90

40026 IMOLA (BO)

C.F. e P. IVA 03600600377

Tel. 0542/647007 Fax 0542/643290

Per accettazione dell'incarico:

L'IMPRESA

HOUSE BUILDING S.p.A.

Via Selice, 90

40026 IMOLA (BO)

C.F. e P. IVA 03600600377

Tel. 0542/647007 Fax 0542/643290

IL DIRETTORE DEI LAVORI

STRUTTURALI

ZUFFA MAURIZIO

INGEGNERE

COL. N. 2101

PROV. DI BOLOGNA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

ARCHITETTONICI

ZUFFA MAURIZIO

INGEGNERE

COL. N. 2101

PROV. DI BOLOGNA

Relazione tecnica

L'edificio oggetto d'intervento, è situato a Solarolo via Canal Vecchio n°22 , censiti al catasto al foglio 22 mappale 86 sub 5, come da estratto di mappa allegato e identificato dal vigente P.R.G., del comune di Solarolo, nella zona "Borghetti residenziali in territorio agricolo".

L'attuale richiesta, viene presentata per intervenire sull'edificio esistente ed è caratterizzata da:

- demolizione di tramezzi interni;
- ricostruzione tramezzi interni;
- adeguamento impianto elettrico, idrico - termico sanitario
- demolizione pavimento esistente
- posa di nuova pavimentazione interna
- sistemazione del tetto
- sistemazione infissi, interni ed esterni
- demolizione capanni adiacenti
- realizzazione di un bagno al piano primo (ventilazione forzata)
- adeguamento delle fogne esistenti con collegamento alla linea fognaria pubblica esistenze.

L'intervento intende mantenere, conservare e utilizzare materiali del medesimo tipo, che si presentano nel fabbricato oggetto d'intervento al momento attuale.

Nelle finestre del piano primo verrà posta una protezione, per ovviare al pericolo di caduta.

Imola 18/12/2007

Firma e timbro del tecnico



COMUNE DI SOLAROLO

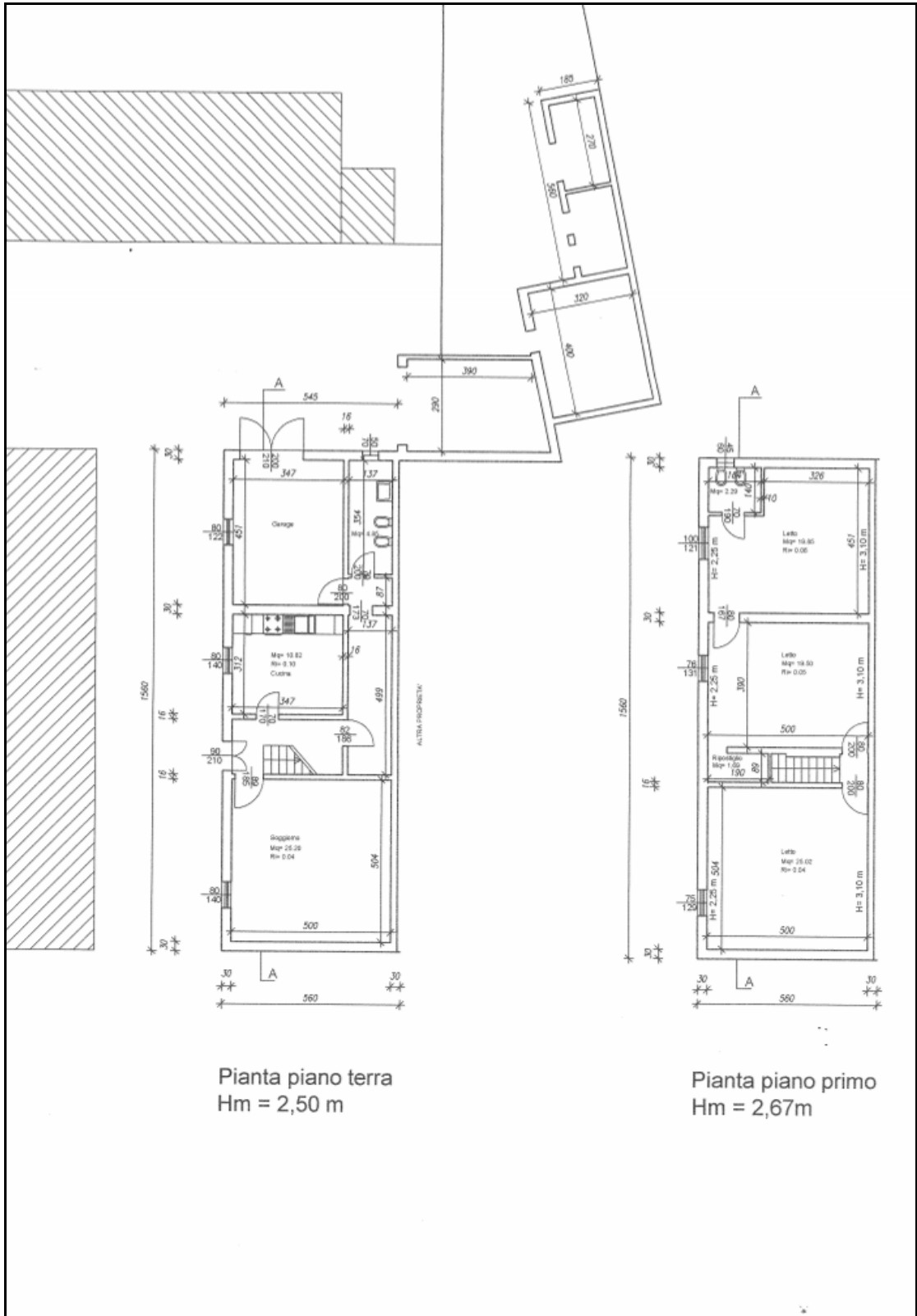
Provincia di Ravenna

DIA Prot. N. 8030
del 28.12.2007



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Intervento di manutenzione straordinaria
via Canal vecchio 22 - Solarolo

	<p><i>data</i> dicembre 2007</p>
<p><i>proprietà</i></p> <p>House building S.p.a. Via S. Selice n. 90 40026 Imola (BO) tel 0542/647007</p> <p>HOUSE BUILDING S.p.A. Via Selice, 90 40026 IMOLA (BO) C.F. e P. IVA 03800600377 Tel. 0542/647007 Fax 0542/643290</p> <p><i>progetto architettonico</i></p> <p>Geom. Zuffa Maurizio Via Selice n. 90, Imola (BO) tel 0542/647007 fax 0542/643290</p>	<p>TAV.1</p> <p><i>contenuto</i></p> <p>Stato di fatto Piante, prospetti, sezione scala 1:100</p>
<p>N. protocollo <i>UFFICIO TECNICO</i></p>	<p>TAV.01 Stato di fatto, piante, prospetti, sezione TAV.02 Stato di progetto piante, prospetti, sezione TAV.03 Comparativa, piante, prospetti, sezione</p>



Pianta piano terra
Hm = 2,50 m

Pianta piano primo
Hm = 2,67m

COMUNE DI SOLAROLO

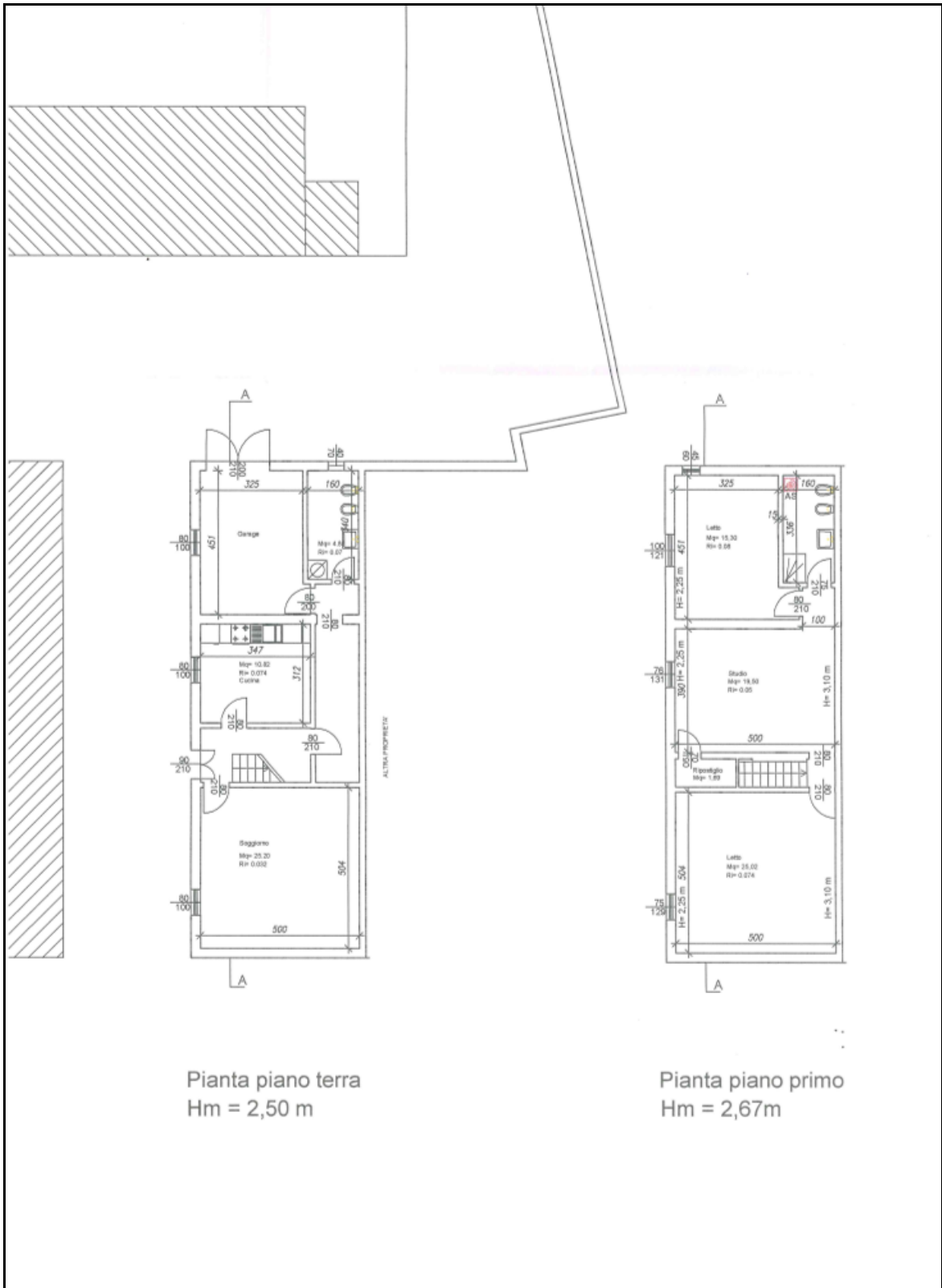
Provincia di Ravenna

DIA Prot. N. 8030
del 28.12.2007



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Intervento di manutenzione straordinaria
via Canal vecchio 22 - Solarolo

	<p><i>data</i> dicembre 2007</p>
<p><i>proprietà</i></p> <p>House building S.p.a. Via S. Selice n. 90 40026 Imola (BO) tel 0542/647007</p> <p>HOUSE BUILDING S.p.A. Via Selice, 90 40026 IMOLA (BO) C.F. e P. IVA 03600600377 Tel. 0542/647007 Fax 0542/643290</p> <p><i>progetto architettonico</i></p> <p>Geom. Zuffa Maurizio Via Selice n. 90, Imola (BO) tel 0542/647007 fax 0542/643290</p>	<p>TAV.2</p> <p><i>contenuto</i></p> <p>Stato di progetto Pianta, prospetti, sezione scala 1:100</p>
<p><i>N. protocollo UFFICIO TECNICO</i></p>	<p>TAV.01 Stato di fatto, piante, prospetti, sezione TAV.02 Stato di progetto piante, prospetti, sezione TAV.03 Comparativa, piante, prospetti, sezione</p>



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto Esterne









Foto Interne

Piano Terra









Piano Primo







Piano Terra Garage Sub. 5

