



RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29



Sarzana, 28 maggio 2020



INDICE

1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE	1
2. COMMITTENTI	1
3. TECNICO REDATTORE	1
4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	1
5. ACCERTAMENTI SVOLTI	2
6. ANALISI LEGALE ED AMMINISTRATIVA	2
7. ANALISI CATASTALE E IPOTECARIA	2
8. ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA	2
9. ANALISI STRUTTURALE	2
10. ANALISI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI	3
11. ANALISI SICUREZZA ED IGIENE	3
12. ANALISI AMBIENTALE	3
13. ANALISI STATO DI MANUTENZIONE	3
14. CONCLUSIONI	4
15. ALLEGATI	4

1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE

La presente relazione di Due Diligence Immobiliare viene redatta allo scopo di evidenziare gli elementi che caratterizzano l'immobile esaminato ed è finalizzata a verificare, sotto il profilo urbanistico, edilizio, catastale ed impiantistico, la conformità dell'immobile stesso ai requisiti normativi in vigore ed ai requisiti qualitativi previsti. Verranno altresì evidenziate eventuali difformità e criticità che possano impedire l'immediata commercializzazione del bene o il suo utilizzo, indicandone i costi per eventuali regolarizzazioni o interventi di manutenzione e adeguamento.

2. COMMITTENTI

- Bianchi Maria, nata a La Spezia (SP) il giorno 4 gennaio 1975, residente in Sarzana (SP), Via Mazzini n. 68, codice fiscale BNC MRA 75A44 E463W, coniugata in regime di separazione dei beni e
- Verdi Giuseppe, nato a La Spezia (SP) il giorno 11 aprile 1968, residente in Sarzana (SP), Via Mazzini n. 68, codice fiscale VRD GPP 68D11 E463L, coniugato in regime di separazione dei beni.

3. TECNICO REDATTORE

- Geometra Carlo Rossi, nato a La Spezia (SP) il giorno 17 marzo 1965, residente in Sondrio (SO), Via Roma n. 11, codice fiscale RSS CRL 65C17 E463Y, con studio in Sondrio (SO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sondrio al n. 1946.

4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29.

DESCRIZIONE E CONFINI

Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, due portici e annessa corte al piano terra e da locale di sgombero, stenditoio e lavanderia al piano primo sottotetto con pertinenziale garage al piano terra nonché area urbana di mq. 140 adibita a strada, il tutto confinante con immobili individuati dai mappali 472, 176, 748, 177 e Canale Lunense

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati, foglio 24, particella 770, sub. 8, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita catastale € 1.239,50, valore catastale € 156.177,00
- Catasto Fabbricati, foglio 24, particella 770, sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 m², rendita catastale € 101,79, valore catastale € 12.825,54
- Catasto Fabbricati, foglio 24, particella 770, sub. 7, consistenza 140 m²

CALCOLO DELLE SUPERFICI

	Sup. lorda	Coeff. %	Sup. comm.
Unità principale	111,00	100%	111,00
Porticati	20,00	35%	7,00
Mansarda	90,00	75%	67,50
Giardino	500,00	5%	25,00
Garage	30,00	50%	15,00
Locale caldaia	2,50	15%	0,38
Superficie commerciale totale, m ²			225,88

5. ACCERTAMENTI SVOLTI

- Acquisizione documentale. Ispezioni presso vari uffici in data 10 maggio 2020
- Sopralluogo e rilievo dell'immobile in data 21 maggio 2020 (Allegato A.1)

6. ANALISI LEGALE ED AMMINISTRATIVA

Giudizio di conformità: CONFORME

INTESTAZIONE

VERDI GIUSEPPE (1/2 nuda proprietà); BIANCHI MARIA (1/2 nuda proprietà); ROSSI PAOLA (1/1 usufrutto)

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 20 dicembre 2006, repertorio 35312, raccolta 19623, registrato a Sarzana in data 28 dicembre 2006 al n. 3540 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 29 dicembre 2006 al n. 6377 (Allegato B.1)

6.1. VINCOLI

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico-ambientale

7. ANALISI CATASTALE E IPOTECARIA

Giudizio di conformità: CONFORME

7.1. PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale emergono minime difformità grafiche che si ritengono non essere fiscalmente rilevanti.

- Planimetria abitazione e corte in data 12 luglio 2019 (Allegato C.1)
- Planimetria garage in data 12 luglio 2019 (Allegato C.2)

7.2. VISURE CATASTALI

- Visura catastale in data 12 luglio 2019 (Allegato C.3)

8. ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA

Giudizio di conformità: CONFORME

- Concessione Edilizia n. 311-2001 del 11 settembre 2002
- Certificato di abitabilità, prot.3514 del 30 gennaio 2006

9. ANALISI STRUTTURALE

Giudizio di conformità: CONFORME

Dalle verifiche effettuate non sono state individuate lesioni, carenze costruttive o punti critici notevolmente sollecitati. Non sono presenti situazioni che necessitano di ulteriori e più approfondite indagini.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- Deposito del certificato di collaudo di opere in cemento armato, redatto da Ing. Rossi Alberto in data 4 maggio 2004

10. ANALISI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Giudizio di conformità: NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Redazione APE	15 giorni	€ 120,00
Totale		€ 120,00

Gli impianti sono risultati essere a norma. Si rende necessario redigere un nuovo APE.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- Certificazione Energetica, redatto da Geom. Andrea Rossi in data 1° febbraio 2015 (Allegato D.1)
- Dichiarazione conformità impianto elettrico, redatto da Bruni Arturo in data 10 maggio 2005
- Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario, redatto da Rossi Danilo in data 11 giugno 2005
- Dichiarazione conformità impianto gas, redatto da Rossi Danilo in data 25 maggio 2005

11. ANALISI SICUREZZA ED IGIENE

Giudizio di conformità: CONFORME

E' stata verificata la corretta attuazione delle misure inerenti la sicurezza e l'igiene per l'immobile in generale e per le parti comuni. E' stata valutata positivamente l'impianto di messa a terra e quello di protezione dalle scariche atmosferiche.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- Certificato di prevenzione incendi, redatto da Ing. Rossi Mario in data 14 maggio 2017
- Piano di emergenza, redatto da Ing. Rossi Mario in data 14 giugno 2017

12. ANALISI AMBIENTALE

Giudizio di conformità: CONFORME

Attraverso la raccolta dei documenti e l'ispezione visiva dell'immobile non sono stati rilevati materiali pericolosi nella struttura edilizia e non sono emerse attuali o potenziali fonti di inquinamento.

13. ANALISI STATO DI MANUTENZIONE

Giudizio di conformità: CONFORME

Lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile, così come lo stato di salubrità risultano essere conformi. Non ci sono infiltrazioni di umidità nelle fondamenta, nei muri e nella copertura. Non c'è percolazione di acqua in facciata. Non ci sono fenomeni di carbonatazione. Nessun distacco di intonaco di copriferro nelle travi e nei

pilastri. Nessuna fessurazione per assestamento. Non sono presenti barriere architettoniche.

14. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra Carlo Rossi, con studio in Sondrio (SO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sondrio al n. 1946, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, aver svolto le necessarie verifiche presso gli uffici presposti ed aver eseguito un accurato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione, esprime i seguenti giudizi di conformità:

Conformità legale ed amministrativa	CONFORME	
Conformità catastale e ipotecaria	CONFORME	
Conformità urbanistica ed edilizia	CONFORME	
Conformità strutturale	CONFORME	
Conformità impianti e certificazioni	NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE	€ 120,00
Conformità sicurezza ed igiene	CONFORME	
Conformità ambientale	CONFORME	
Conformità stato di manutenzione	CONFORME	
Costo totale previsto per la regolarizzazione		€ 120,00

Sarzana, 28 maggio 2020



Geometra Carlo Rossi

15. ALLEGATI

A.1 - Sopralluogo e rilievo dell'immobile

B.1 - Planimetria abitazione e corte

B.2 - Planimetria garage

B.3 - Visura catastale

C.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 20 dicembre 2006, repertorio 35312, raccolta 19623, registrato a Sarzana in data 28 dicembre 2006 al n. 3540 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 29 dicembre 2006 al n. 6377

D.1 - Certificazione Energetica, redatto da Geom. Andrea Rossi in data 1° febbraio 2015

E. - Documentazione fotografica



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

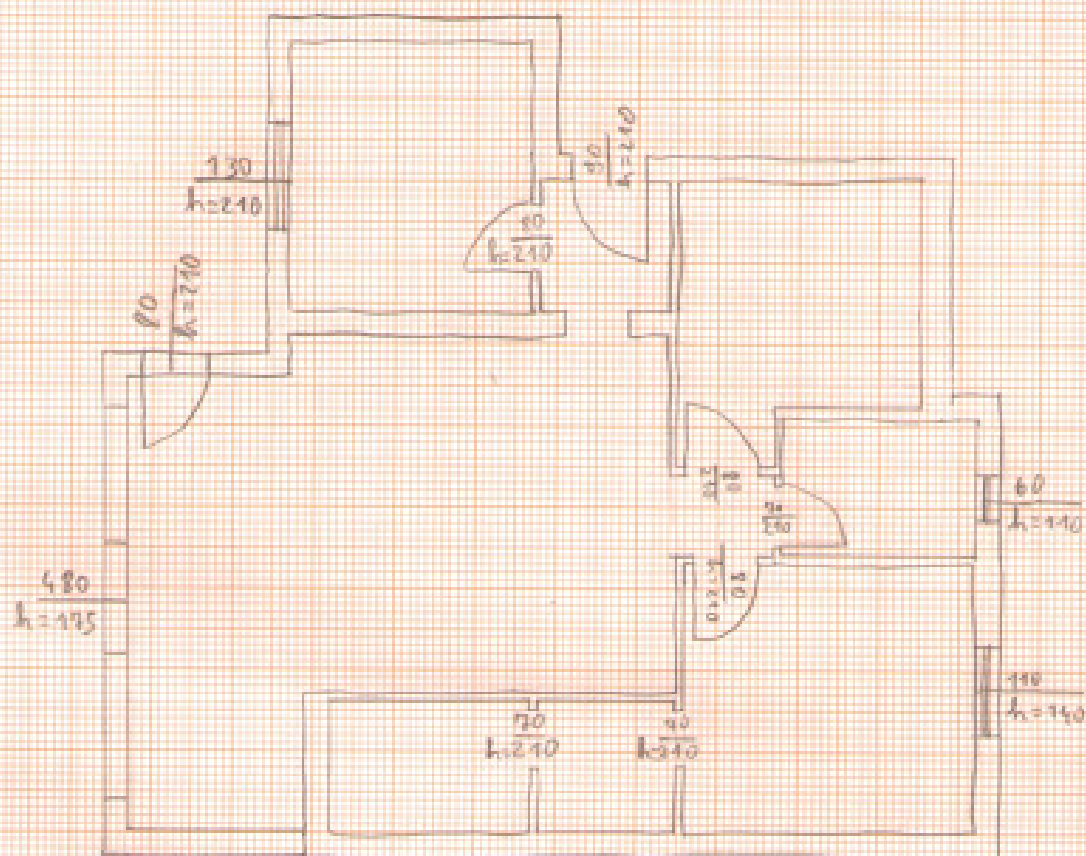
Immobile sito in
Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

A. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

A.1 - Sopralluogo e rilievo dell'immobile

Sarzana, 28 maggio 2020





SCALA 1:100

1m



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

B. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

B.1 - Planimetria abitazione e corte

B.2 - Planimetria garage

B.3 - Visura catastale

Sarzana, 28 maggio 2020



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0035253 del 10/06/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarzana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 770

Subalterno: 8

Compilata da:

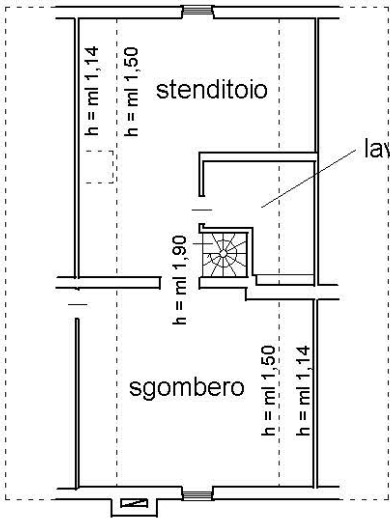
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov.:

N.

Scheda n. 1

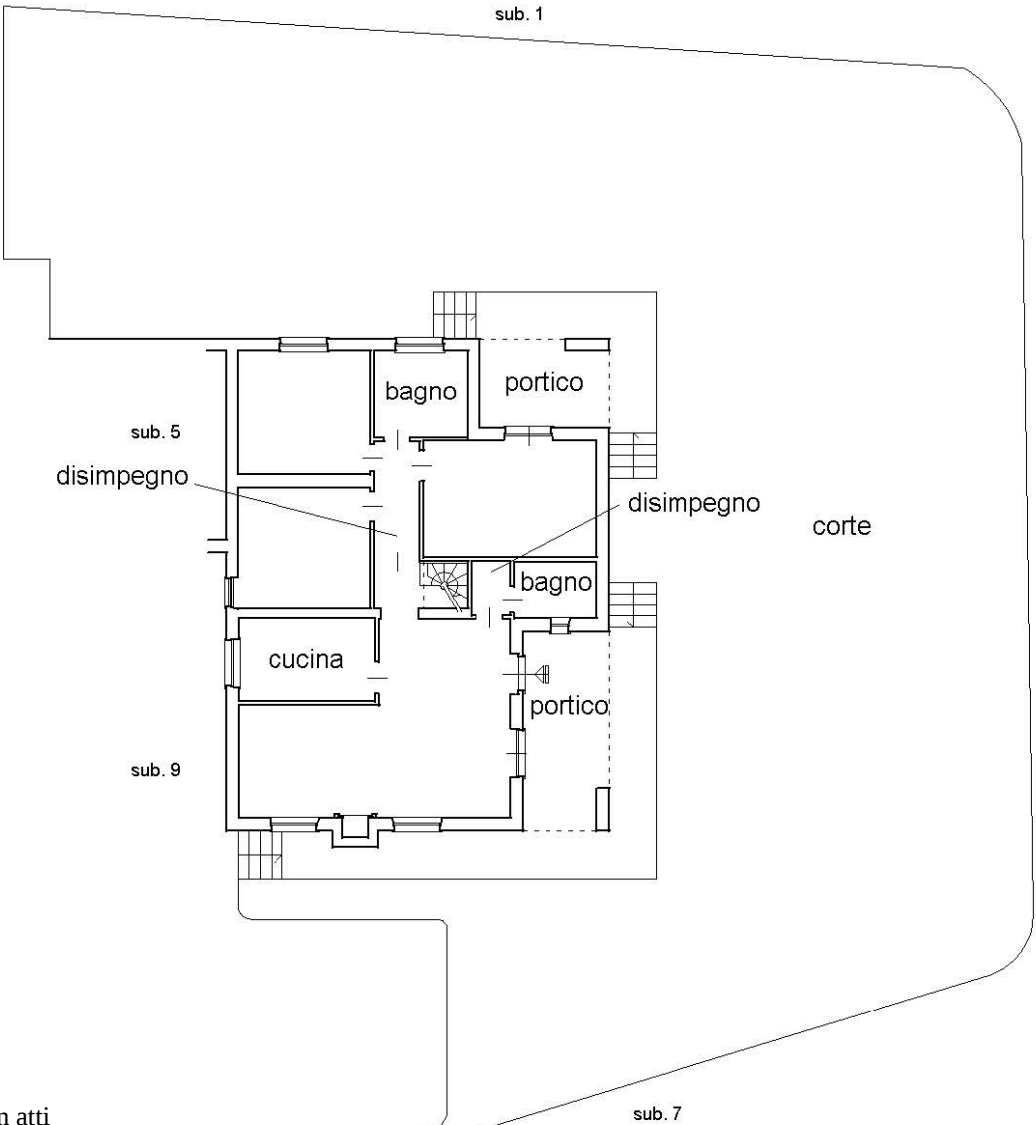
Scala 1:200



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

sub. 1

sub. 1



particella 176

PIANO TERRA
h = ml 2,70

corte

sub. 5

disimpegno

bagno

portico

disimpegno

bagno

cucina

portico

sub. 9

sub. 7



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0107625 del 14/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarzana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 770

Subalterno: 5

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

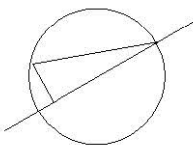
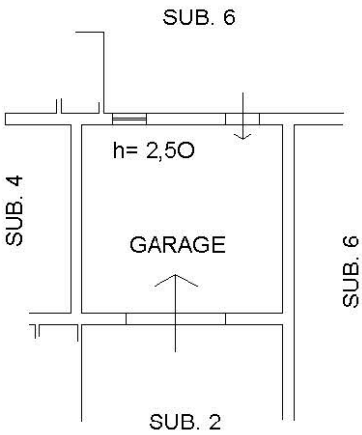
Prov. La Spezia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/07/2019 - n. T32221 - Richiedente: Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:
A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2007

Dati della richiesta	ROSSI UMBERTO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SARZANA (Codice: I449) Provincia di LA SPEZIA ROSSI UMBERTO nato a LA SPEZIA il 11/04/1968 C.F.: RSSMRT68D11E463E

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SARZANA(Codice I449) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	770	5			C/6	2	27 m²	30	Euro 101,79	VIALE XXV APRILE SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2006 n . 9943 .1/2006 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n . SP0115460) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		24	770	6			A/7	1	8 vani	138	Euro 1.239,50	VIALE XXV APRILE SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2006 n . 9943 .1/2006 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n . SP0115460) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		24	770	7			area urbana			140		VIALE XXV APRILE SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/10/2005 n . 4487 .1/2005 in atti dal 14/10/2005 (protocollo n . SP0107625) COSTITUZIONE	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 8 m² 27 Rendita: Euro 1.341,29

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2007

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIANCHI Maria nata a LA SPEZIA il 04/01/1975		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	ROSSI Umberto nato a LA SPEZIA il 11/04/1968		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 4138 .1/2006 in atti dal 01/01/2007 Repertorio n .: 35312 Rogante: ROMOLO ROMANI Sede: SARZANA COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 3

Rilasciata da: Servizio Telematico



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

C. ANALISI LEGALE-AMMINISTRATIVA

C.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 20 dicembre 2006, repertorio 35312, raccolta 19623, registrato a Sarzana in data 28 dicembre 2006 al n. 3540 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 29 dicembre 2006 al n. 6377

Sarzana, 28 maggio 2020



Repertorio 12.345

Raccolta 1.234

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno cinque del mese di giugno dell'anno millenovecentottantacinque, in Sarzana, Viale Mazzini 64, avanti a me Dr. Romolo Romani, Notaio in Sarzana, sono presenti i Signori:

- **Immobiliare Levante Srl**, con sede legale in Genova (GE), Via del campo n. 123, iscritta presso il Tribunale di Genova, Reg. Imp. 1023910931, codice fiscale 00312890114, partita IVA 00312890114, rappresentata da Dr. Ruggero Franchi, nato a Genova il giorno 10 aprile 1965, nel seguito denominati **parte venditrice**;

- **Bianchi Maria**, nata a La Spezia (SP) il giorno 4 gennaio 1975, residente in Aosta (AO), Via Alta n. 111, codice fiscale BNC MRA 75A44 E463W, coniugata in regime di separazione dei beni;

- **Rossi Umberto**, nato a La Spezia (SP) il giorno 11 aprile 1968, residente in Aosta (AO), Via Alta n. 111, codice fiscale RSS MRT 68D11 E463E, coniugato in regime di separazione dei beni, nel seguito denominati **parte acquirente**.

detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

CONSENSO ED OGGETTO. La società **Immobiliare Levante Srl** vende e trasferisce ai signori Bianchi Maria e Rossi Umberto, che accettano, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sarzana (SP), Viale XXV Aprile n. 229, composta da cucina, soggiorno, due camere e bagno, così censita: foglio 24, mappale 770, sub. 6, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8, foglio 24, mappale 770, sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 27.

Ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e

REGISTRATO

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI MASSA

IL 21-7-2009

N. 3166

SERIE 47

CONE 9.088 00

TRASCritto

NEI REGISTRI IMMOBILIARI

DI MASSA-CARRARA

IN DATA 22-7-09

N.R.I. 7530-5275





ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

D. CERTIFICAZIONI

D.1 - Certificazione Energetica, redatto da Geom. Andrea Rossi in data 1° febbraio 2015

Sarzana, 28 maggio 2020



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

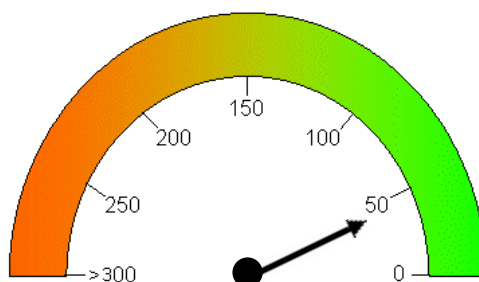
Codice Certificato		Validità	10 anni
Riferimenti catastali			
Indirizzo edificio	Viale XXV Aprile 229, Sarzana (SP)		
Nuova costruzione ☒	Passaggio di proprietà ☐	Riqualificazione energetica ☐	
Proprietà	Geo Network srl	Telefono	0187622198
Indirizzo	Via Fiasella, 10	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

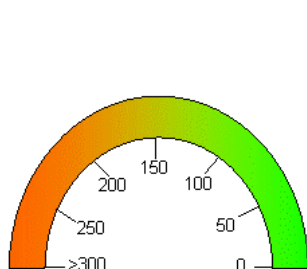
Edificio di classe: B

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

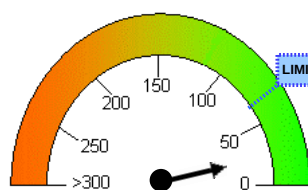
EMISSIONI DI CO2
8,19 kgCO2/m²-anno



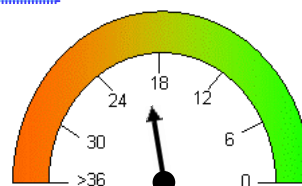
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
42,86 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
23,14 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
19,72 kWh/m²-anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V

5. Metodologie di calcolo adottate

Norme UNI/TS 11300
D.M 26/06/2009 - Allegato A

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	⊗	○	⊗

A+	< 24,55 kWh/m²·anno
A	< 40,10 kWh/m²·anno
B	< 58,65 kWh/m²·anno
C	< 80,20 kWh/m²·anno
D	< 98,75 kWh/m²·anno
E	< 132,85 kWh/m²·anno
F	< 185,50 kWh/m²·anno
G	≥ 185,50 kWh/m²·anno

42,86 kWh/m²·anno

Rif. legislativo =80,20 kWh/m² anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	23,14	Indice energia primaria (EPacs)	19,72
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	62,20		
Indice involucro (EPe,invol)	38,02	Indice involucro(EPi,invol)	2,04	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	8,81		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- E.1 - Porticato*
- E.2 - Scala mansarda*
- E.3 - Bagno*
- E.4 - Seconda camera*

Sarzana, 28 maggio 2020





Fotografia E.1 - Porticato



Fotografia E.2 - Scala mansarda



Fotografia E.3 - Bagno



Fotografia E.4 - Seconda camera