

DNA CASA

**Documenti Necessari e Accessori
per una compravendita immobiliare più sicura**



SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
DETTAGLI PRATICA	3
DNA CASA	4
ANALISI DI MERCATO	5
INQUADRAMENTO E PERIMETRO	5
RILEVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	6
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI	7
STATO OCCUPAZIONALE	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
EDILIZIA E URBANISTICA	8
CLASSE ENERGETICA	9
VISURA IPOTECARIA	10
NOTE INFORMATIVE	11
PROFILO SOCIETARIO	13

INTRODUZIONE

CRIF Real Estate Services (RES) coniuga la propria esperienza sul mercato immobiliare e gli alti standard qualitativi per offrire DNA CASA, il nuovo servizio pensato per supportare la parte venditrice e l'acquirente durante la compravendita di un immobile e rendere la transazione più fluida e trasparente.

DNA CASA è un fascicolo completo che permette alle parti di avere a disposizione tutte le informazioni e la documentazione relativa all'immobile, così da attestarne con certezza lo stato, la conformità urbanistico-edilizia e la prestazione energetica.

DETTAGLI PRATICA

Richiedente

Nome e Cognome:

Codice fiscale:

Indirizzo:

Numero di telefono:

Pratica

Codice pratica: XXXX19984XXXXXX

Data richiesta: xx/xx/2019

Data Sopralluogo: xx/xx/2019

Immobile

Destinazione principale: Residenziale

Indirizzo:

Interno: 2

Piano: 1

Comune: BOLOGNA

Provincia: BOLOGNA

CAP:

Tecnico incaricato

Nome e Cognome:

Iscrizione all'Albo: Ordine Ingegneri Provincia di Bologna al n. XXXX

Certificazione: Certificazione CCS-B01 al n. XXX

DNA CASA

Conformità catastale	SI	Eventuali azioni correttive:	-
Conformità urbanistica	SI	Eventuali azioni correttive:	
Misurazione superficie	64,1 mq		
Classe energetica	E		
Classe sismica	Zona 3		
Presenza gravami	SI		

NOTE

ALLEGATI

- Atto di provenienza
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale
- Attestato di Prestazione Energetica
- Relazione di conformità urbanistica e catastale o Relazione Tecnica Integrata

ANALISI DI MERCATO

INQUADRAMENTO E PERIMETRO

Localizzazione

Indirizzo VIA , BOLOGNA - BOLOGNA

Zona: periferica

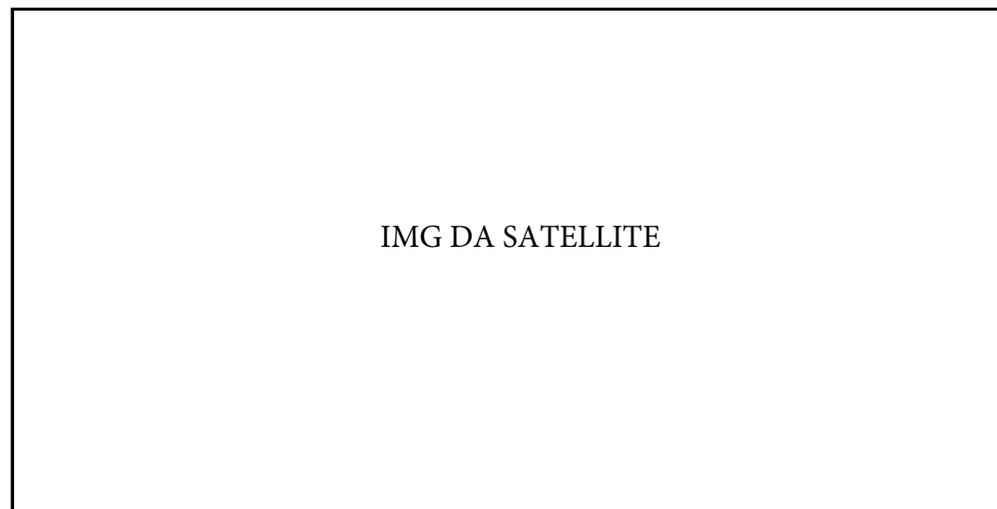
Dato Catastale Principale: xxx - xxx - xxx - A/4

Quartiere: xxxxxx

Geolocalizzazione

Latitudine: xxxxxx

Longitudine: xxxxxx



Infrastrutture e servizi	< 1Km	1-5 Km	5-10Km	> 10Km
Prossimità ad autostrada	X			
Prossimità a strade di grande comunicazione	X			
Presenza di strutture ricreative				X
Presenza di strutture sanitarie		X		
Servita dai mezzi pubblici		X		
Presenza di strutture scolastiche				X
Presenza di strutture sportive			X	
Presenza di strutture amministrative			X	
Presenza di parcheggi			X	
Presenza di attività commerciali			X	

RILEVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Tipologia immobiliare

1° livello:	fabbricato
2° livello:	condominio
Tipologia edilizia:	appartamento
Tipo costruzione:	ristrutturato / restaurato
Condizione:	

Impianti

Riscaldamento	AUTONOMO
Pannelli solari	ASSENTE
Elettrico	PRESENTE
Idraulico	PRESENTE
Aria Condizionata	PRESENTE
Ascensore	ASSENTE
N° servizi	1

Caratteristiche qualitative

Inquinamento atmosferico:	Assente
Inquinamento acustico:	Assente
Inquinamento elettromagnetico:	Assente
Presenza Amianto:	ASSENTE
Prospicienza Edificio:	normale: Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.
Prospicienza Immobile:	normale: Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.
Esposizione:	normale: L'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano.
Panoramicità:	normale: L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico.
Luminosità:	scarsa: L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti.
Funzionalità:	presente: L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.
Qualità delle Finiture:	normale: La qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario.

Stato di Manutenzione riscontrato

Interno:	discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.
Esterno:	discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

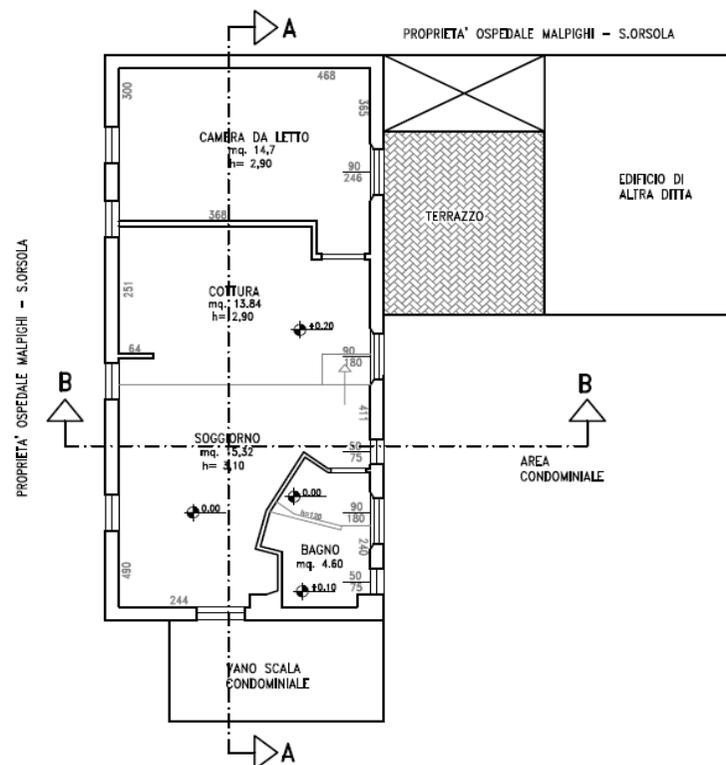
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

Le superfici rilevate in sede di sopralluogo dal professionista sono di seguito riproposte In conformità al DPR 138 Allegato C (NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)).

Superficie Principale	64,1
-----------------------	------

Superfici secondarie individuate

Terrazzo 10



STATO OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta XXXXXX

Dal sopralluogo esterno è risultato che sono presenti i nominativi degli attuali proprietari nel citofono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale escluse aree scoperte	Sup. Catastale	Rendita	Conformità
XXX	XXX	XX	A/4	3	3,5	0	0	325,37	SI

EDILIZIA E URBANISTICA

In questa sezione vengono elencati i documenti forniti al tecnico. Queste informazioni sono molto importanti in quanto in presenza di difetti/mancanze è impossibile fare la compravendita. Si vedano le note informative per ulteriori dettagli sui singoli documenti.

Sulla base della documentazione fornita e reperita messa a disposizione del tecnico, l'immobile risulta edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie:

Immobile ultimato ante 1967: L'immobile risulta ultimato in data precedente il 01/09/1967

Elenco delle pratiche edilizie presentate

Tipo intervento	Pratica Edilizia presentata	Numero	Data presentazione
conformità edilizia e agibilità	nulla osta	P.G. XXXX/XXXX	01/01/1934
manutenzione straordinaria	DIA	P.G. XXXX/XXXX	13/03/2007

Per la vendita non sono necessari interventi di regolarizzazione.

CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile risulta essere la seguente:



VISURA IPOTECARIA

STATO IPOTECARIO

Aggiornato al 03/12/2019

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il **10-10-2013** al n. xxxxxxx del registro generale e al n. xxxxx del registro particolare, di Euro 208.944,00, Notaio XXXXXXXXX del 09/10/2013 rep. XXX a favore Banca XXXXXX con sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX a fronte di un capitale di Euro 103.999,98, durata 25 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Rimini il xx/xx/xxxx, CF: XXXXXXXXXX

In calce a detta formalità si segnalano:

- 1) **Annotamento di surrogazione** art. xxxx/964 del 11/02/2016 a favore Cassa di XXXXXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXX per atto notaio XXXXXXXXX del 25/01/2016 rep- XXXX;
- 2) **Annotamento di surrogazione** art. xxxx/1029 del 06/02/20176 a favore Banca XXXXXX con sede in XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX per atto notaio XXXXXXXXX del 10/01/2017 rep. xxxxx.

NOTE INFORMATIVE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura catastale: documento rilasciato dall'Agenzia delle entrate della Repubblica Italiana e contenente i dati principali di un immobile, fabbricato o terreno, sito sul territorio nazionale. Un immobile nella visura catastale è identificato da foglio, particella (o mappale) e subalterno del Comune di appartenenza; un terreno da foglio e particella (o mappale). Nella visura appare, per un immobile, la rendita catastale mentre per un terreno, il reddito dominicale. È presente anche il nome del proprietario, o del nudo proprietario, o dell'usufruttuario.

Identificativi catastali: coordinate principali per individuare inequivocabilmente un bene immobile, terreno o fabbricato, nel catasto italiano. Queste coordinate, nello specifico sono:

- Comune catastale
- Sezione amministrativa (solo fabbricati)
- Sezione censuaria (solo terreni)
- Sezione urbana (solo fabbricati)
- Foglio
- Particella
- Particella denominatore
- Subalterno

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica (APE): procedura di valutazione volta a promuovere il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, grazie alla informazione fornita ai proprietari ed utilizzatori, dei suoi consumi energetici richiesti per mantenere un determinato clima interno. Essa fa parte delle misure volte alla tutela dell'ambiente, sia per un conseguente freno all'utilizzo delle risorse naturali, sia per un desiderabile contenimento delle emissioni clima alteranti. L'attenzione a questo settore è tanto più giustificata dalla considerazione che il 40% dei consumi finali globali di energia della Comunità Europea è rappresentato da quella impiegata nel settore residenziale e terziario, principalmente per gli edifici. Questa procedura deve tenere conto delle condizioni climatiche e locali, del tipo di impianto di riscaldamento e condizionamento, dell'eventuale impiego di fonti di energia rinnovabili e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Al momento dell'acquisto di un immobile l'APE è un documento obbligatorio.

EDILIZIA URBANISTICA

Concessione edilizia: titolo abilitativo necessario per poter eseguire gli interventi edilizi previsti dalla normativa urbanistica, quali ad esempio nuova costruzione, ampliamento di costruzione esistente, opere interne che aumentano le unità immobiliari, modifiche di destinazione d'uso, eccetera.

Abitabilità ed occupazione: il certificato di abitabilità è un documento riguardante un bene immobile da destinare ad uso di abitazione, che viene rilasciato dal comune nel cui territorio è ubicato l'immobile stesso, al fine di dichiarare sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Permesso di costruire: autorizzazione amministrativa prevista dalla legge italiana, concessa dal Comune, che autorizza l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica. In linea generale le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica di un certo rilievo sono quasi sempre soggetti al rilascio del permesso di costruire.

Convenzione urbanistica: contratto fra le due parti in cui l'amministrazione pubblica, in cambio dell'autorizzazione a realizzare il progetto proposto dal privato, richiede la realizzazione allo stesso di opere che, nella prassi usuale di urbanizzazione, non sarebbero di sua competenza. A partire dalla metà degli anni Sessanta le convenzioni sono regolate dalla legge.

Licenza edilizia: atto amministrativo, primo atto urbanistico definito dall'ordinamento normativo italiano, concernente l'attività edilizia sul territorio nazionale. Essa era rilasciata gratuitamente a chiunque ne facesse richiesta (dimostrando però di avere un qualsiasi diritto sul terreno dove si voleva edificare). Oggi è stata sostituita formalmente dal permesso di costruire.

Autorizzazione edilizia: provvedimento amministrativo, a carattere costitutivo, che la legge richiede, in casi specifici, per l'esecuzione di particolari interventi edilizi ed urbanistici sul territorio. L'autorizzazione edilizia era inizialmente richiesta per l'esecuzione di numerose attività di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Abrogata dal D.L. 30-1-1996 e successive reiterazioni tutte non convertite, è oggi affiancata per alcuni tipi di intervento dalla denuncia di Inizio di attività.

Denuncia di inizio attività (DIA): atto amministrativo. Dal 2010 è stata, per la maggior parte dei casi, sostituita dalla segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.). Tuttavia la D.I.A. ancora oggi esiste e può essere utilizzata, per le varianti in corso d'opera, invece di un permesso di costruire, qualora si apportino modifiche non sostanziali.

PROFILO SOCIETARIO

CRIF Services S.p.A, appartiene al Gruppo CRIF, una holding internazionale specializzata in sistemi di informazioni creditizie (SIC), business information e soluzioni per la gestione del credito, che offre a banche, società finanziarie, confidi, assicurazioni, società di telecomunicazioni, utilities e imprese un supporto qualificato in ogni fase della relazione con il Committente.

Fondata a Bologna nel 1988, CRIF ha una rilevante presenza internazionale e opera in quattro continenti (Europa, America, Africa e Asia). Oggi è leader in Italia nelle soluzioni a supporto dell'erogazione e gestione del credito retail e, grazie alle competenze acquisite in più di 30 anni di attività su mercati altamente competitivi, è il primo gruppo nell'Europa continentale nel settore delle credit information bancarie e uno dei principali operatori a livello internazionale nei servizi integrati di business & commercial information e di credit & marketing management.

Dal 2006 CRIF Services S.p.A è attiva nell'erogazione di Servizi Immobiliari con il Centro Competenza CRIF RES (Real Estate Services) per banche, imprese e privati, assumendo da tempo il ruolo di leader di mercato nelle valutazioni per il comparto finanziario.

Nell'ambito delle valutazioni immobiliari, CRIF RES si avvale del supporto di oltre 500 valutatori immobiliari professionisti iscritti agli albi dei Geometri, Ingegneri o Architetti, attraverso una rete distribuita sull'intero territorio nazionale, ed elabora circa 130.000 rapporti estimativi all'anno.

Le valutazioni immobiliari CRIF RES vengono svolte nel rispetto degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e delle Linee Guida ABI e sono eseguite per l'85% da periti con certificazione accreditata ISO 17024, REV di TEGoVA o RICS.

Inoltre, nel mercato delle informazioni immobiliari, CRIF RES opera su scala nazionale da oltre 20 anni ed esegue ogni anno più di 400.000 visure immobiliari e oltre 60.000 cancellazioni di ipoteche.

In un mercato immobiliare come quello italiano che appare storicamente caratterizzato da scarsa trasparenza e da un'elevata asimmetria informativa nelle operazioni immobiliari (come la compravendita) tra la parte venditrice e quella acquirente, il valore aggiunto offerto da CRIF RES sta nell'indipendenza della valutazione, nell'adozione di una metodologia certificata, nell'impiego di processi standard strutturati e in un focus costante alla Customer Care.