

WO - Perizia di due diligence

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Proposta n°	952496
Data incarico	16/02/16 12.44.31
Data sopralluogo	07/03/16
Data Ricevimento Documenti	16/02/16
Data consegna perizia	22/02/18
Altri costi	0
Presenza di destinazioni abitative	no
Registro e ipocatastali	0

Ubicazione

GENOVA (GE) genova

Descrizione sommaria

Lunità oggetto di valutazione risulta essere un posto barca, inteso come specchio acqueo, inserito all'interno del Porto Turistico Camillo Luglio individuato con la sigla K4 di pontile, di lunghezza 8,50 m e larghezza 3,80 m ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto.

ANNON

CAP.1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 - Ubicazione del complesso immobiliare

La documentazione catastale	corrisponde alla reale consistenza dell'immobile
Presenza di convenzioni urbanistiche	si
Indirizzo	genova
Provincia	GENOVA
Comune	GENOVA
Fascia Omi	Periferica
Zona Omi	SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO V.SIFFREDI P.ZZA BARACCA

1.7 - Consistenza e Caratteristiche Generali

Unità Imm.	Posto Barca		
Anno di costruzione	2002	Anno presunto di ristrutturazione	2002
Superficie coperta esistente: mq	8,5	Superficie sviluppata esistente (s.l.)	8,5
Superficie coperta in progetto:	0	Superficie lorda sviluppata in progetto (s.l.p.): mq	0
Area pertinenziale scoperta: mq	0	Volumetria: mc	0
Altezza interna: mt	1	Piani Fuori Terra	0
Livello di piano	0	N° Piani Interni	0
N° Servizi Igienici	0	Servizi Igienici	ASSENTI
Porticato		Sotto Pilotis	
Fronte Strada	PRINCIPALE	Facilità Accesso	SUFFICIENTI
Caratteri distributivi	Open Space	Caratteristiche costruttive	Altre tipiche del luogo
Modalità d'Acquisto	in diritto di superficie da ente	Tipo Utilizzo	1 - diretto
Durata residua	0		
Eventuali Pertinenze		Struttura Portante	
Tamponamenti		Copertura	
Solai		Serramenti	
Pavimenti			
Presenza di amianto	no		
Stato di conservazione della struttura	Ottima		
Consistenza assimilabile	MAGAZZINI		
Stato effettivo			
Diritto reale oggetto di cessione	Diritto di superficie		
Tipologia	MAGAZZINI		
Stato censito da OMI	Normale		

Descrizione del complesso immobiliare

Presenza di materiali tossici e/o nocivi no

Rispetto distanze minime

Sintesi sulla consistenza e sulle caratteristiche generali

Alla luce degli accertamenti effettuati non necessita di interventi

A
Z
Z
O
B

1.8 - Dati Catastali

Nuovo Catasto Terreni

Non ci sono dati sul Nuovo Catasto Terreni

Catasto Fabbricati

Unità	Posto Barca	Comune	GENOVA	Ubicazione	VIA PIONIERI E AVIATORI			
Foglio	86	Mappale	289	Subalterni	55	Z.C.		
Categoria catastale	D/8				Rendita catastale	2.077,4	Tipo rendita	DEFINITIVA
Consistenza	0	Classe		Superficie	0			
Descrizione catasto tavolate				Estremi denuncia	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2014 n. 25160.1/2014 in atti dal 19/05/2014 (protocollo n. GE0087733) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO			
Coerenze a corpo di un contorno a partire da Nord								

Sintesi sulla documentazione catastale

La documentazione catastale

corrisponde alla reale consistenza dell'immobile

L'intestazione catastale

non corrisponde ai venditori dell'immobile

CAP. 5 - GIUDIZIO TECNICO SULLA FATTIBILITA'

5.1 - Valore di mercato

A seguito del seguente procedimento di stima

REDDITUALE

Valore minimo e massimo al metro quadro censiti da OMI per la zona in cui si trova l'immobile oggetto di perizia, ordinati per categoria catastale.

Valore Minimo: €

Valore Massimo: €

Categoria catastale

D/8-FABBRICATI PER ATTIVITA' COMMERCIALE

Valutazione del valore di mercato lordo del complesso immobiliare

Consistenza del bene

Unità Imm.	Tipologia	Superficie	Coefficiente	Valore al mq	Valutazione
	AREE	8,5	1		

Totale

Valore di mercato dell'area

5.2 - Valori ai fini assicurativi

5.3 - Valore di immediato realizzo (intendendo per tale la rivendita dell'immobile finito entro un periodo massimo di sei mesi dalla data di rientro in disponibilità)

Tenuto anche conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di immediato realizzo in caso di rivendita a terzi dell'immobile allo stato finale è indicabile in €

Valore minimo

Valore massimo

Nota eventuale vendita

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della Proprietà (massimo 6 mesi) si determinerebbe una sovra pressione dofferata che condurrebbe ad un abbassamento del Break-even Point. Nel presente caso, considerata la dimensione dell'immobile oggetto di perizia, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare (con particolare riferimento ai tempi di compravendita), si ritiene congruo applicare una svalutazione dei beni che varia dal circa rispetto al valore di mercato sopra stimato.

Da considerare che gli edifici sfitti sono soggetti a rapido degrado, e di conseguenza, ad un maggiore deprezzamento del valore immobiliare. La rapida ricollocazione del bene sul mercato, garantirebbe alla proprietà minori perdite economiche e minori costi di gestione e di manutenzione.

Sintesi sulla valutazione del prezzo proposto per la transazione

Alla luce delle considerazioni effettuabili sul valore dell'immobile, l'acquisto dello stesso alle condizioni proposte dal richiedente è da ritenersi non congruo

5.4 - Costi da sostenere/sostenuti per la costruzione del bene

Eventuali commenti

5.5 - Opere a carico dell'utilizzatore

Opere a carico dell'utilizzatore no

Importo opere 0

Eventuali commenti Utilizzatore

COMMENTO FINALE (CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A FATTI O SITUAZIONI CHE POSSANO SCONSIGLIARE L'ACQUISIZIONE DEL BENE)

Lunità oggetto di valutazione risulta essere un posto barca, inteso come specchio acqueo, inserito all'interno del Porto Turistico Camillo Luglio individuato con la sigla K4 di pontile, ricadente in zona periferica del Comune di Genova, nella Via Pionieri e Aviatori d'Italia.

Genova è un comune di 609.746 abitanti della provincia di Genova. Il territorio comunale ha una superficie di 243,60 km². Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas.

Sul territorio sono presenti le infrastrutture: edifici amministrativi, edifici di culto, scuole, parcheggi, banche, negozi, strutture sanitarie, strutture commerciali, stazione ferroviaria, stazione autolinee, strade

provinciali, superstrade, autostrade, fermate autobus di linea e risulta presente anche l'aeroporto, la cui pista è posta in adiacenza col porto.

Il territorio è ben collegato alla viabilità extraurbana da strade provinciali di scorrimento veloce.

Si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto urbano sia COMPLETAMENTE urbanizzato e con una BUONA viabilità.

L'immobile ricade in zona D43 Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è pervenuta alla _____ con atto di cessione della proprietà superficiaria del 09/07/2008 ai rogiti del Notaio _____ repertorio n. 29947, Raccolta n. 20661.

Come indicato in premessa al punto a) L'Autorità Portuale di Genova ha rilasciato al Porto Turistico san Camillo S.r.l. una concessione demaniale novantennale, avente per oggetto gli spazi a terra ed a mare costituenti un complesso demaniale marittimo ubicato in Genova Sestri Ponente. Come indicato all'Art.3 comma 2 del contratto di cessione superficiaria, il diritto di superficie sul bene in oggetto e la disponibilità del posto auto correlato, sono stati concessi alla parte concedente ed all'utilizzatore per la durata di anni 45 decorrenti dal 08/08/2007 che equivale alla data di consegna dei beni. Alla scadenza di detto periodo di 45 anni, il presente contratto diverrà automaticamente inefficace senza obbligo di disdetta o preavviso, ed il diritto si estinguerà altrettanto automaticamente, in modo tale che i beni passeranno automaticamente al successivo acquirente in esecuzione di quanto pattuito senza lesigenza di alcuna formalità.

Come indicato nell'Art.6 comma 2, tutte le spese ed i costi relativi alla gestione del Porto Turistico, sia di carattere tecnico, sia di carattere amministrativo, aumentati della percentuale stabilita dal Regolamento di Gestione a titolo di utile d'impresa e quello per il pagamento dei canoni demaniali e delle imposte, tributi e tasse di qualsiasi natura e tipo, saranno ripartiti fra gli utilizzatori in conformità ai criteri ed alle disposizioni contenuti nel Regolamento di Gestione medesimo.

Come indicato nell'Art.7 comma 7, la cessione del Diritto comporterà in ogni caso l'obbligo dell'utilizzatore di versare al venditore un compenso pari a: all'1% del prezzo effettivo di cessione, quando la cessione avverrà a soggetto non individuato dal venditore a titolo di rimborso forfettario delle spese connesse al subentro nel presente contratto; al 5% del prezzo effettivo di cessione, quando la cessione avverrà a soggetto individuato dal venditore a titolo di rimborso forfettario delle spese per la compilazione ed il mantenimento da parte del venditore dell'elenco dei soggetti aspiranti all'acquisizione di un diritto analogo. Posto che la titolarità di un diritto di superficie è in capo alla concedente soltanto dietro specifico assenso della concedente, l'utilizzatore potrà procedere in tal senso.

Con tale atto, la _____ acquistava ed accettava la proprietà superficiaria del posto barca, individuato al pontile K4 di lunghezza di 8,5 ml e larghezza di 3,80 ml ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto; il posto barca è stato trasferito con la disponibilità di utilizzare in via esclusiva, un posto auto scoperto segnato con la sigla G245, costituente pertinenza per l'uso del posto barca K4.

La valutazione finale di _____ deriva dalla seguente procedura:

Non essendo presenti per la tipologia in oggetto i valori OMI, Borsino immobiliare e Nomisma, la valutazione è stata effettuata per capitalizzazione dei redditi, assegnando un valore medio di _____ per la locazione e prendendo come valori al nuovo minimo e massimo, i valori medi di posti barca presenti in vendita in zona (riferiti anch'essi in /ml), derivando un valore di _____

Per la valutazione si è ritenuto opportuno prendere a riferimento i ml, intesi come lunghezza del posto barca e non i mq, in quanto, sia i posti barca che i relativi natanti, sono venduti ed affittati in metri lineari e non mq.

La valutazione determinata risulta discordante rispetto a quanto indicato nell'atto di cessione della proprietà superficiaria in concessione demaniale; nel caso specifico la percentuale di discordanza tra le due valutazioni, è da imputare alla diminuzione dei valori di mercato che risulta in costante discesa.

La planimetria catastale del posto barca rappresentato al sub.55, risulta conforme allo stato dei luoghi.

La visura catastale NON risulta correttamente intestata; risulta ancora intestata a _____ e non ad _____ pertanto si dovrà provvedere ad effettuare le relative volture.

Si accertata la regolarità edilizio/urbanistica.

In caso di rogito notarile o di contratto di locazione, NON occorre provvedere alla redazione di APE in quanto la tipologia in oggetto è esclusa da tale adempimento, come previsto dalla vigente normativa.

I costi indicati per gli adempimenti indispensabili, sono riferiti ai soli costi professionali, oltre spese, cassa e IVA, ed i tempi previsti sono riferiti alla presentazione della pratica presso gli uffici competenti.

Al posto barca, nella sezione 1.7 Consistenze e Caratteristiche Generali sono state assegnate fittiziamente (essendo campi obbligatori e non essendo presenti altre alternative) i seguenti valori e caratteristiche: altezza 1 ml, come destinazione d'uso Commerciale, come tipologia Magazzino, come stato censito da OMI Normale, come mq i metri lineari. Il valore al mq espresso al punto 5.1, per la tipologia in oggetto, è anch'esso riferito al valore al metro lineare.

ELENCO DEGLI EVENTUALI ADEMPIMENTI (INDISPENSABILI O COMUNQUE RITENUTI UTILI) PRIMA DEL PERFEZIONAMENTO DELL'ACQUISTO

descrizione	natura	costo ipotizzato	tempi previsti
Regolarizzazione Catastale	INDISPENSABILE		10 gg
Totale: €			

Documenti Obbligatori

FATTURA IN "2 ESEMPLARI"

ATTO DI PROVENIENZA

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' D.M.37/2008

PLANIMETRIE CATASTALI

VISURE CATASTALI

FOTOGRAFIE

Documenti Facoltativi

Non sono presenti documenti relativi a questa tipologia

Documenti che non rientrano nelle tipologie catalogate

Descrizione	Nome File
Convenzione 2002	CONVENZIONE URB del 12_03_2002 Rep50309.pdf
Convenzione 2002	ATTO SUPPLETIVO del 23_12_2003 Rep52708.pdf
Convenzione 2002	ATTO SUPPLETIVO del 01_04_2005 Rep54555.pdf
URBANISTICA	01.CDS 19 del 28-12-2001.pdf
URBANISTICA	02.CDS 33-01 del 21-12-2001 e CDS del 2-8- 2002.pdf
URBANISTICA	03.Concessione Edilizia prot 1393 del 2002.pdf
URBANISTICA	04.Concessione Edilizia prot 7084-2003.pdf
URBANISTICA	05.Concessione Edilizia prot 4749-2004.pdf
URBANISTICA	06.Determinazione Dirigenziale 5 - 2005.pdf
URBANISTICA	07.Determinazione Dirigenziale 9 - 2006.pdf
URBANISTICA	08.Determinazione Dirigenziale 35-2007.pdf
URBANISTICA	09.Determinazione Dirigenziale 93-2008.pdf

Descrizione

Nome File

URBANISTICA

10.CDS Dicembre 2008-Variante in c-opera .pdf

URBANISTICA

11.CDS 21-10.pdf

URBANISTICA

12.Determinazione Dirigenziale 7 -2011.pdf

Perizia due Diligence

IF-952496 - .pdf

NONO

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

1.1 Descrizione dell'immobile

L'unità oggetto di valutazione risulta essere un posto barca, inteso come specchio acqueo, inserito all'interno del "Porto Turistico Camillo Luglio" individuato con la sigla K4 di pontile, ricadente in zona periferica del Comune di Genova, nella Via Pionieri e Aviatori d'Italia; posto barca di lunghezza di 8,5 ml e larghezza di 3,80 ml ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto;

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è data da un posto barca di lunghezza di 8,50 ml e larghezza di 3,80 ml ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto;

Nello specifico l'unità in esame risulta individuata al:

Fg. NCT/86, Mapp. 289 Sub. 55: POSTO BARCA

I confini dalla vista principale in senso orario sono di seguito riportati:

Fg. NCT/86, Mapp. 289 Sub. 55: L'unità immobiliare confina con: a Nord Sub. 54, a Sud Sub.56, ad Ovest Sub.59

1.2 Descrizione della Zona – Estratto Aerofotogrammetrico

Genova è un comune di 609.746 abitanti della provincia di Genova. Il territorio comunale ha una superficie di 243,60 km². Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas.

Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture Sanitarie, Strutture commerciali, Stazione ferroviaria, Stazione Autolinee, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

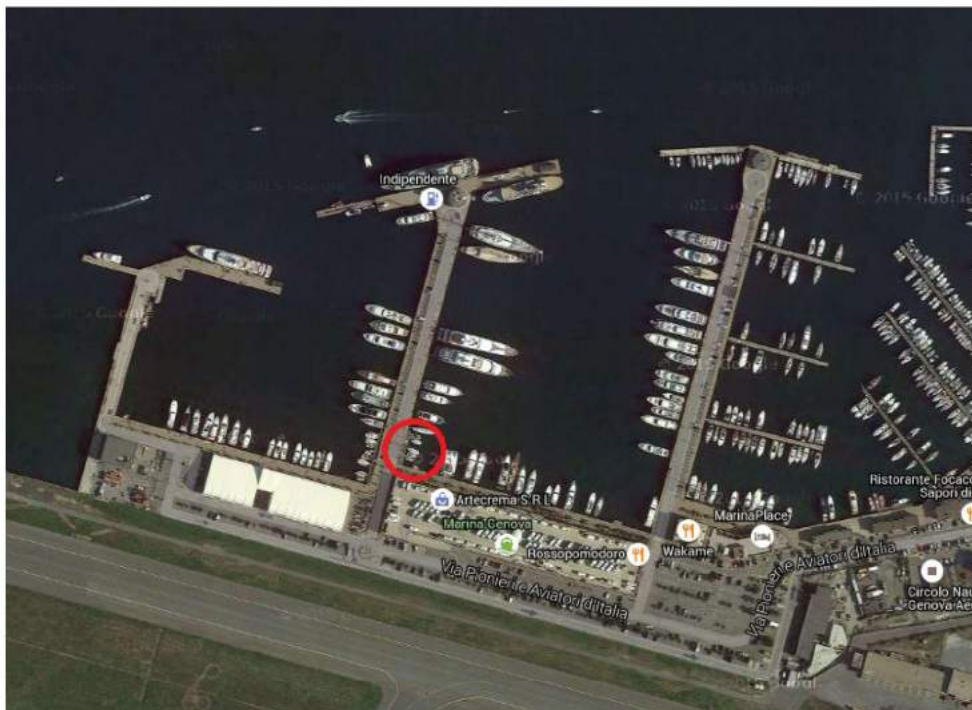
Il territorio è ben collegato alla viabilità extraurbana da strade provinciali di scorrimento veloce.

Si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto urbano sia COMPLETAMENTE urbanizzato e con una BUONA viabilità.

L'unità è posta in zona PERIFERICA rispetto al centro abitato.

L'immobile ricade in zona D43 Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.

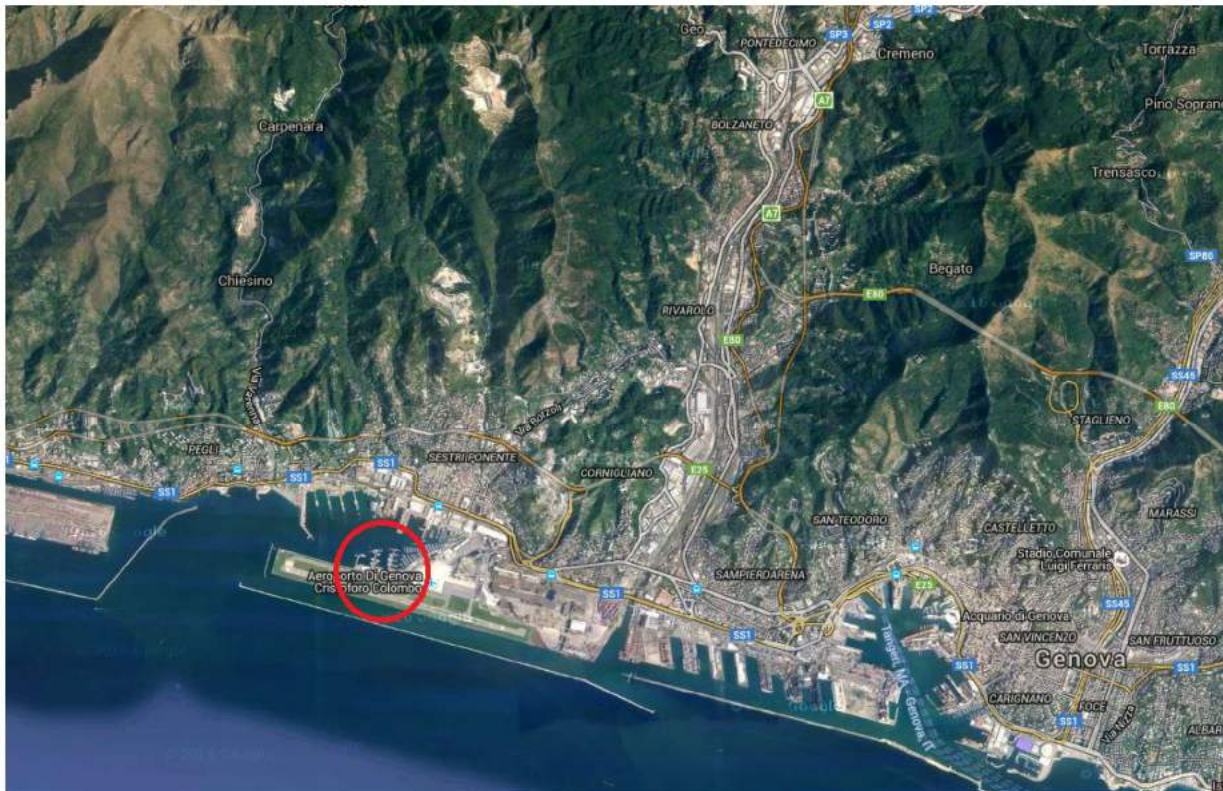


1.3 Collegamento viario

Il territorio è mediamente collegato alla viabilità extraurbana da strade provinciali di scorrimento veloce, strade statali ed autostrade. Si ritiene che i collegamenti risultino BUONI.

Il complesso immobiliare è posto in zona industriale periferica. Il porto turistico risulta facilmente raggiungibile attraverso l'Autostrada A7 Autostrada dei Giovi Genova-Milano con lo svincolo di Pegli Voltri ed attraverso le Strada Provinciale E35 e la Statale SS1.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradario.



1.4 Fungibilità dell'immobile e Analisi del mercato immobiliare

Considerate le caratteristiche funzionali, costruttive e distributive non può essere ritenuto possibile un eventuale frazionamento; non sussiste la possibilità di utilizzo ad usi diversi da quello attuale.

Di fatto il grado di fungibilità dell'immobile è da considerarsi

LIMITATO

La zona in cui è inserito il complesso è caratterizzata dalla presenza di realtà prevalentemente industriali/artigianali. L'andamento del mercato immobiliare locale ha subito una CONTRAZIONE e perciò la commerciabilità dell'unità immobiliare potrebbe risultare LIMITATA visto l'andamento del mercato per questa tipologia.

CAP. 2 CARATTERISTICHE - STATO FISICO DEGLI IMMOBILI

2.1 Anno di edificazione/ristrutturazione e caratteristiche costruttive

Trattasi di posto barca, inteso come specchio acqueo ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto; l'unità oggetto di valutazione, non presenta caratteristiche costruttive.

Strutture:

- Assenti;

Copertura:

- Assente;

Finiture edili:

- Assenti;

Serramenti:

- Assenti;

Pavimenti e rivestimenti:

- Assenti;

Impianto elettrico:

- Assente;

Impianto idrico sanitario:

- Assente;

Impianto di riscaldamento:

- Assente;

2.2 Caratteristiche plani-volumetriche generali

Di seguito vengono riportate le superfici suddivise per destinazione:

Per la tipologia in oggetto, la sola superficie può essere definita come specchio d'acqua di dimensioni 8,50x3,80

Successivamente viene dimostrato come è stato calcolato il volume:

La tipologia in oggetto, posto barca, non ha volume determinato.

2.3 Osservazioni su eventuali agenti inquinanti

Da un'indagine preliminare effettuata in sede di sopralluogo (visiva ed olfattiva) non sono stati rilevati elementi e materiali tossici nocivi; la valutazione non considera eventuali forme di inquinamento acustico, elettromagnetico, del terreno e delle acque.

2.4 Analisi dello stato manutentivo

Trattasi di posto barca, inteso come specchio acqueo ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto e pertanto l'unità oggetto di valutazione, non presenta caratteristiche di stato manutentivo.

2.5 Sintesi sulla valutazione del costo per le opere

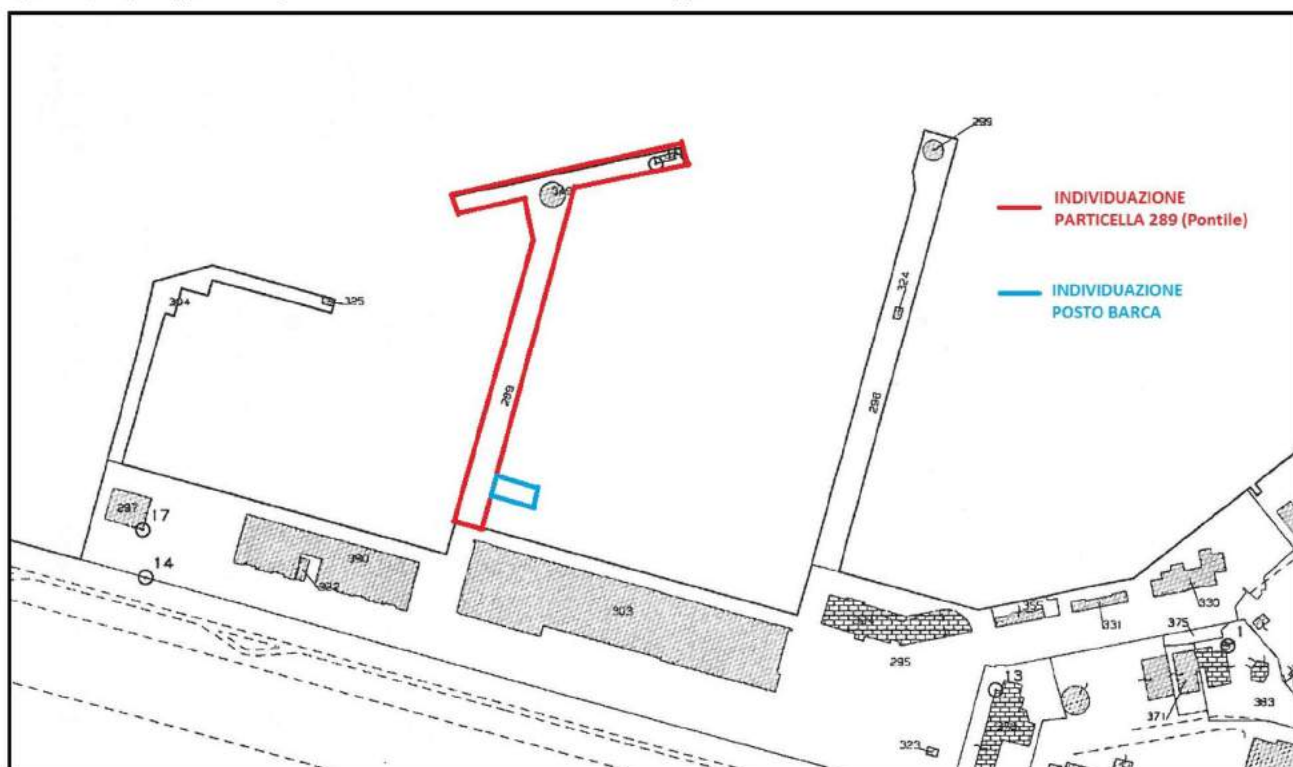
Trattasi di posto barca, inteso come specchio acqueo ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto e pertanto l'unità oggetto di valutazione, non presenta opere di manutenzione da eseguire.

CAP. 3 DATI CENSUARI

In data **09.02.2016** sono state effettuate le seguenti ricerche catastali: visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

3.1 Catasto Terreni

L'immobile in oggetto insiste sui terreni – Ente Urbani di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova (GE)
Fg. NCT/86, Mapp. 289. Quanto citato deriva da Estratto di Mappa rilasciato:



Si fa presente che la sagoma del complesso rappresentata in mappa corrisponde allo stato di fatto in cui è stato riscontrato il bene medesimo, salvo verifiche strumentali.

3.2 Catasto Fabbricati

La porzione immobiliare risulta censita all'AGENZIA DEL TERRITORIO del Comune di **GENOVA (GE)** al CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) come segue:

UNITA' 1 – UFFICIO

Foglio n. **NCT/86**
Mappale **289**
Subalterno **55**
Ubicazione **VIA Pionieri e Aviatori D'Italia**
Categoria **D/8**
Classe **0**
Consistenza **0**
Piano **0**

Rendita catastale **Euro 2.077,42 – DEFINITIVA**

Proprietà superficiaria per 1/59 CONCESSIONARIA FINO AL 08/03/2092 PER IL SUB. 55

Le variazioni catastali riferite all'unità sono:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2014 n.25160.1/2014 in atti dal 19/05/2014 (protocollo n. GE0087733) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- Variazione del 04/04/2014 n. 16066.1/2014 in atti dal 04/04/2014 (protocollo n. GE0061919) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE;
- AMPLIAMENTO del 31/05/2013 n. 35077.1/2013 in atti dal 31/05/2013 (protocollo n. GE0113187) AMPLIAMENTO;
- AMPLIAMENTO del 02/08/2012 n. 22154.1/2012 in atti dal 02/08/2012 (protocollo n. GE0240661) AMPLIAMENTO;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008 n.29521.1/2008 in atti dal 20/06/2008 (protocollo n. GE0230808) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- COSTITUZIONE del 22/06/2007 n. 2073.1/2007 in atti dal 22/06/2007 (protocollo n. GE0243691) COSTITUZIONE;

3.3 Intestazione Catastale

Dalla visura storica si è riscontrato che l'intestatario catastale

NON CORRISPONDE

con all'attuale proprietario dell'immobile.

La proprietà risulta essere intestata a



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Ai sensi dell'art. 19, comma 14 del D.L. 31.05.2010 n. 78, convertito,
con modificazioni, dalla Legge 30.07.2010 n. 122

Il sottoscritto _____, in
qualità di tecnico abilitato e ricevuto incarico da _____ per conto di UNICREDIT LEASING
S.P.A. in funzione alle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di **Genova (GE)** in copia conforme
che si allegano alla presente ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

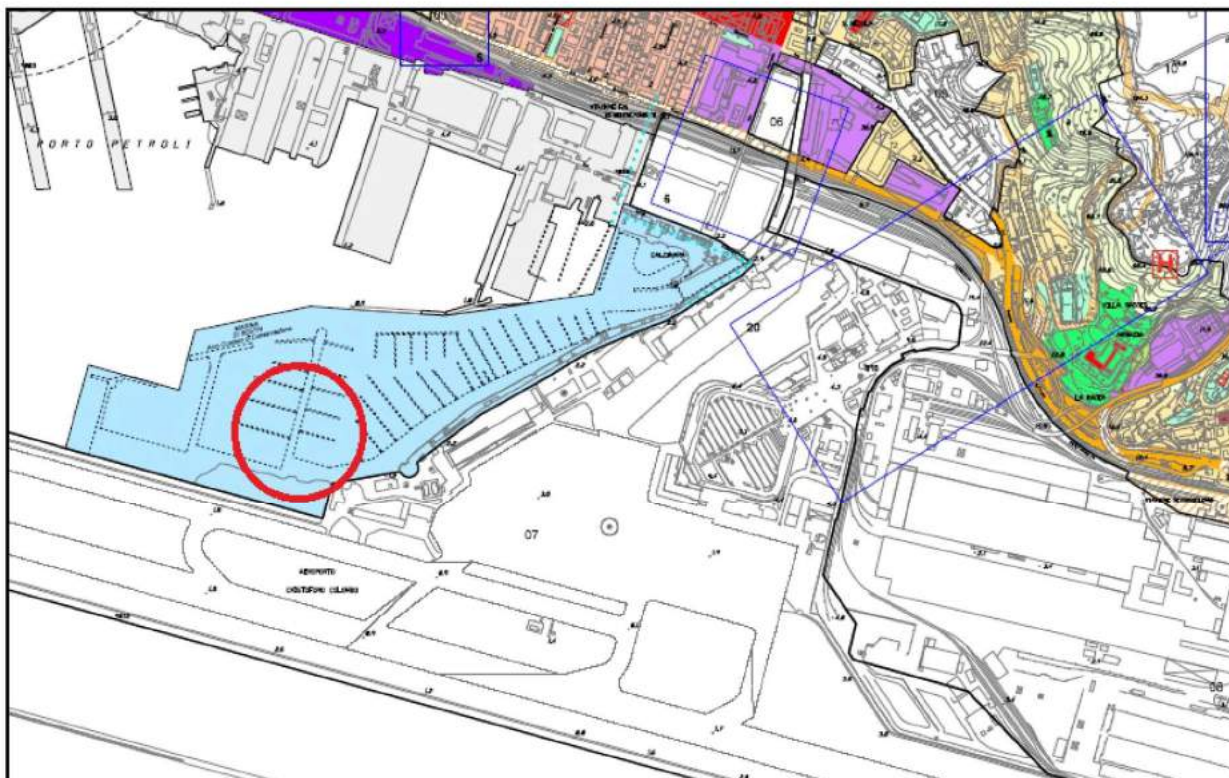
D I C H I A R A

la **REGOLARITÀ CATASTALE** dell'unità immobiliare censita al Fg. NCT/86 Mapp. 289 Sub. 59 al Prot.n. GE0113187
del 31/05/2013 rispetto allo stato attuale dei luoghi.









































PRATO 25/07/2016

CAP. 4 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

4.1 Destinazione Urbanistica dell'area - attività



L'immobile ricade in Zona ACO - L - Ambito complesso per la valorizzazione del litorale.

LEGENDA			
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	 AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI	 parchi di Interesse naturalistico e paesaggistico
	 AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico		 unità insediativa di identità paesaggistica
	 AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola		 macro area paesaggistica
	 AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale		 ambito con disciplina urbanistica speciale
	 AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale		 fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	 AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano	 fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
	 AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato	 aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
	 AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico	 ambito portuale	
	 AC-AR ambito di conservazione Antica Romana	 aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
	 AC-U ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE	
	 AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale		 autostrada esistente
	 AR-FU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano		 autostrada di previsione
	 AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale		 ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
	 AC-CL ambito complesso per la valorizzazione del litorale		 ferrovia di previsione
	SERVIZI PUBBLICI		 SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
 SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			 SIS-H viabilità principale esistente
 SIS-S servizi centrali			 SIS-I viabilità principale di previsione
 distretto di trasformazione			 SIS-V viabilità di previsione
 rete idrografica			 nodi infrastrutturali
 limiti amministrativi: Municipi	 assi di relazione città-porto di previsione		
 limiti amministrativi: Comune	 assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.54/94		

4.2 Inquadramento – regolarità – attività urbanistica

Visti i documenti reperiti è possibile indicare la regolarità urbanistica della costruzione in quanto la tipologia è compatibile con lo strumento urbanistico.

4.3 Limitazioni - Convenzioni Urbanistiche

A seguito di ispezione telematica svolta presso l'Agenzia del Territorio di Genova e del sopralluogo effettuato presso l'U.T.C. di Genova (GE) è emerso la seguente convenzioni urbanistica:

Convenzione Urbanistica del 12/03/2002, Rep.n.50309, Registrato a Genova il 19/04/2002 al n.1008, stipulata con il Comune di Genova, a Rogito del [REDACTED] di Genova, per disciplinare l'esecuzione in Genova Sestri Ponente, Area d'Intervento n.7 del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti produttivi dell'Area Centrale Ligure, delle opere di Urbanizzazione previste dal progetto per la realizzazione del Porto Turistico. Detta Convenzione è stata seguita dai seguenti atti suppletivi sempre a rogito del Notaio [REDACTED] e precisamente:

Atto del 23/12/2003, Rep.n. 52708, registrato a Genova il 24/12/2003 al n. 12311;

Atto del 01/04/2005, Rep.n. 54555, registrato a Genova il 05/04/2005 al n. 2952;

4.4 Titoli autorizzativi

Il complesso immobiliare, all'interno del quale sono inserite le unità oggetto del presente scritto, è stato edificato nel 2002/2008 previo rilascio dei seguenti titoli autorizzativi

- Concessione Edilizia Prot.n.1393, rilasciata dal Comune di Genova in data 25/03/2002, portante approvazione del progetto edilizio per l'insediamento turistico nautico ed opere pubbliche connesse, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 01/08/2000;
- Concessione Edilizia Prot.n.7084, rilasciata dal Comune di Genova in data 24/12/2003, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 23/12/2003 per l'approvazione della prima variante;
- Concessione Edilizia Prot.n.4749, rilasciata dal Comune di Genova in data 05/08/2004, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 03/08/2004 per l'approvazione della seconda variante;
- Determinazione Dirigenziale n.5 del 03/05/2005 , conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 30/03/2005 per l'approvazione della terza variante;
- Determinazione Dirigenziale n.9 del 06/02/2006 , conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 16/12/2005 per l'approvazione della quarta variante;
- Determinazione Dirigenziale n.35 del 25/05/2007 , conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 26/04/2007 per l'approvazione della quinta variante;
- Determinazione Dirigenziale n.93 del 24/12/2008 , conseguente alla Conferenza di Servizi n. 30 in seduta deliberante del 24/10/2008 per l'approvazione della sesta variante;
- Determinazione Dirigenziale n.7 del 20/01/2011 , conseguente alla Conferenza di Servizi n. 21 in seduta deliberante del 04/06/2010 per l'approvazione della settima variante;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIO-URBANISTICA

Il sottoscritto _____, in
qualità di tecnico abilitato e ricevuto incarico da _____ per conto di UNICREDIT LEASING
S.P.A. in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Genova (GE)** in data
19/04/2016 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

la REGOLARITÀ EDILIZIA dell'unità identificato al **Fg. NCT/86 Mapp. 289, Sub.55** rispetto allo stato attuale.

PRATO 25/07/2016

CAP. 5 REGOLARITA' IMPIANTI - CERTIFICAZIONI

5.1 – Verifica dotazione e certificazioni impianti

Trattasi di posto barca, inteso come specchio acqueo ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto; la tipologia non prevede la dotazione dei seguenti certificati di cui al comma 2, at. 1 del D.M. 22.01.2008 n. 37:

- **IMPIANTO DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA:**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ELETTRICHE: Massa a terra**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTI ELETTRONICI QUALI: Trasmissione dati – ricezione TV – telefonico – citofonico**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE, CANCELLI E BARRIERE**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI VENTILAZIONE ED AREAZIONE**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO DI PERSONE O COSE: Ascensore – montacarichi – scale mobili e simili**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTO ANTINCENDIO**
L'impianto non è presente.
- **IMPIANTI CONDOMINIALI Illuminazione parti comuni**
L'impianto non è presente.

In fase di accesso atti non è stato possibile reperire copia dei certificati in quanto la tipologia in oggetto non prevede tali certificazioni.

SI DICHIARA

la completezza delle relative certificazioni ai sensi delle normative vigenti, in quanto non necessari.

5.2 Attestato Di Prestazione Energetica

In caso di rogito notarile o di contratto di locazione, NON occorre provvedere alla redazione di APE in quanto la tipologia in oggetto è esclusa da tale adempimento, come previsto dalla vigente normativa.

5.3 Fascicolo Del Fabbricato

Trattasi di posto barca, inteso come specchio acqueo ad uso di ormeggio di imbarcazioni da diporto e pertanto non prevede il Fascicolo dell'Opera ai sensi del D.Lgs. 81/2008 Art.91 comma 1 lett. b.

CAP. 6 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

6.1 Atti Di Provenienza

L'unità è pervenuta a [REDACTED] con atto di CESSIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA IN CONCESSIONE DEMANIALE redatto dal Dott. P. [REDACTED] notaio in Genova (GE), in data 09/07/2008 al Repertorio n. [REDACTED] da P. [REDACTED] con sede nel Comune di Genova (GE) - [REDACTED]

- Quota di proprietà
- Proprietà Superficiaria

* [REDACTED] ha acquistato gli immobili al solo fine di concederli in locazione finanziaria alla società [REDACTED] che ha dichiarato di destinarli allo svolgimento della propria attività.

Proprietà` superficiaria per 1/59 CONCESSIONARIA FINO AL 08/03/2092 PER IL SUB. 55

CAP. 7 VINCOLI E GRAVAMI

7.1 Elementi che limitano la commerciabilità dell'immobile

Allo stato attuale non vi sono particolari elementi che potrebbero limitare la commerciabilità dei beni in esame.

7.2 Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti

Dalla documentazione fornita non si rilevano gravami ed oneri pendenti che potrebbero limitare la commerciabilità degli immobili. Il valore delle unità è stato valutato senza prendere in considerazione ipoteche, mutui o altri gravami insistenti sui fabbricati.

Dall'atto di cessione sopraccitato si evince che sull'unità immobiliare è gravata da diritto di superficie in quanto concessione demaniale.

7.3 Consorzi o simili

Gli immobili sono compresi in un porto turistico denominato "Porto turistico Camillo Luglio".

7.4 Condominio

Gli immobili sono compresi in un porto turistico ed è stato reperito il relativo "Regolamento di gestione del Porto".

7.5 Stato Sul Possesso Del Bene Alla Data Della Valutazione

L'unità posto barca attualmente risulta LIBERA.

CAP. 9 CONSIDERAZIONI FINALI

9.1 Vendibilità dell'immobile

Il valore assegnato all'unità tiene conto di quanto rilevato in sede di sopralluogo ed in base alla documentazione reperita.

A seguito di quanto esposto si ritiene che l'immobile alla data attuale

È VENDIBILE

9.2 – Attività Finalizzate Alla Vendita, Messa In Sicurezza E Rilocalizzazione

Sulla base delle informazioni tecniche a supporto della trattativa commerciale sono stati presi in considerazione i seguenti punti:

- **Pregi e punti di forza che possono favorire l'attività di vendita:**
 - Lo stato di conservazione generale, riferito all'ambiente circostante, quale pontile e porto, risulta OTTIMO;
 - La localizzazione e la viabilità circostante risultano BUONE.

- **Strategia di approccio al mercato e orientamento alle vendite potrebbe essere:**
 - Nella zona è prevalente la tipologia edilizia a destinazione COMMERCIALE/INDUSTRIALE/ARTIGIANALE;
 - Attualmente visto l'andamento del mercato e la destinazione d'uso la ricollocazione potrebbe avvenire in tempi medi;
 - Per la tipologia in oggetto, non è possibile ipotizzare una riconversione del bene;

- **Stima approssimata dei tempi di vendita in zona per tipologie in esame**
 - I tempi di assorbimento del mercato potrebbero essere quantificati in 12-18 mesi;

- **Limitazioni alla commerciabilità**
 - La zona in cui è posto l'immobile è BUONA e si rilevano OTTIMI collegamenti viari;