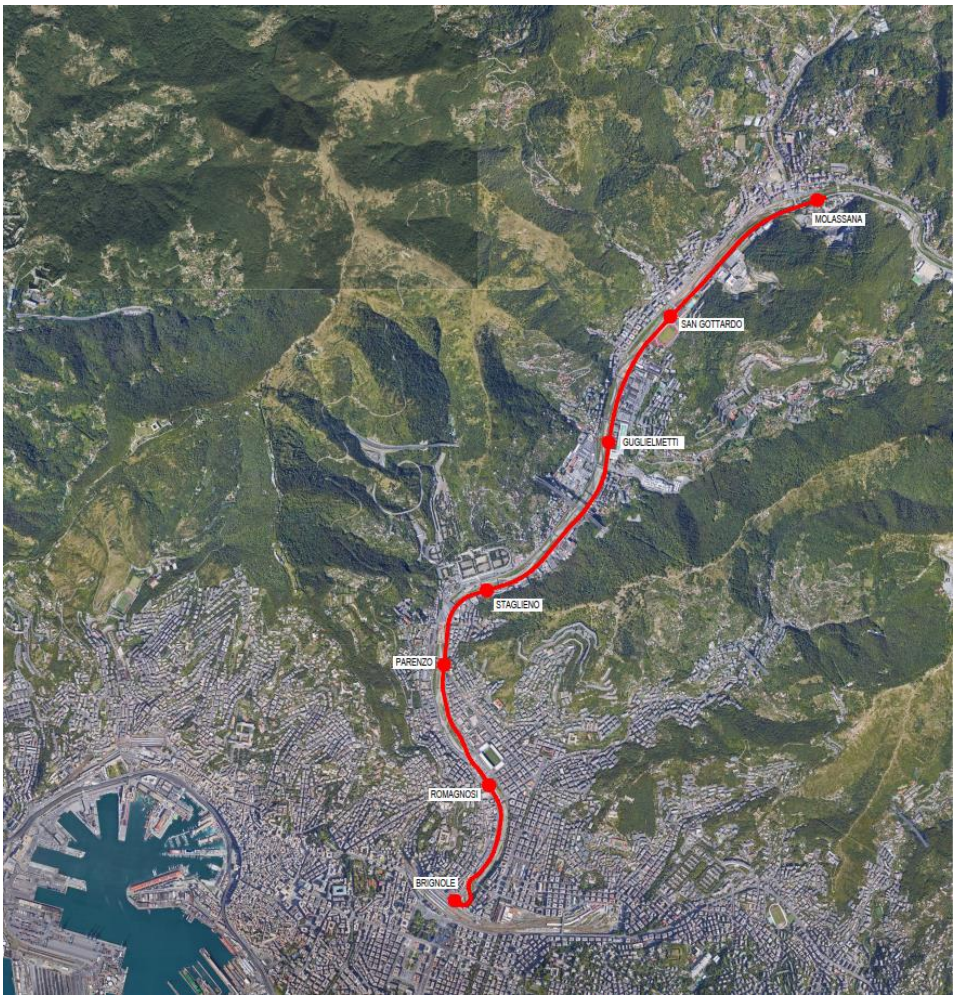
Comune di Genova

SKYMETRO

PROLUNGAMENTO DELLA METROPOLITANA IN VALBISAGNO

CUP B39J22001360001 CIG 9262977270

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
(D.lgs. n. 36 / 2023)



ESPROPRI
RELAZIONE TECNICA

Commessa	Fase	Lotto	Disciplina	WBS	Tipo	Numero	Foglio	Rev.
MGE1	PR	LV	ESP	COM	R	001	00	B

SYSTRA SOTECNI SYSTRA SYSTRA SWS ITALFERR architecna LAND

Rev.	Descrizione	Nome		Data
A	Emissione	Redatto	M. Goso	10/10/2023
		Verificato	D. Canestrelli	10/10/2023
		Approvato	D. Canestrelli	10/10/2023
		Autorizzato	P. Marchetti	10/10/2023
B	Aggiornamento a seguito revisione progetto e sopralluoghi	Redatto	M. Goso	12/12/2023
		Verificato	D. Canestrelli	12/12/2023
		Approvato	D. Canestrelli	12/12/2023
		Autorizzato	P. Marchetti	12/12/2023
C		Redatto		
		Verificato		
		Approvato		
		Autorizzato		
D		Redatto		
		Verificato		
		Approvato		
		Autorizzato		

INDICE

1.	INTRODUZIONE	6
2.	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO E DI INDENNIZZO	7
2.1	ZONA 1 – PARTICELLARE 1	7
2.2	ZONA 2 – PARTICELLARE 4	9
2.3	ZONA 5 – PARTICELLARE 10	13
2.4	ZONA 9 – PARTICELLARI 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 21 – 22 – 22B	14
2.5	OCCUPAZIONI DEFINITIVE PILE VIADOTTO – PARTICELLARI P1 – P2 – P3	17
3.	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI ESPROPRIO	19
3.1	VALORE UNITARIO MEDIO	19
3.2	DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI	22

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1. *Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 1* 7
Figura 2. *Planimetria catastale* 8
Figura 3. *Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 2* 9
Figura 4. *Planimetria subalterni* 10
Figura 5. *Planimetria catastale sub 2* 11
Figura 6. *Planimetria catastale sub 5* 12
Figura 7. Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 5 13
Figura 8. Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 9 14
Figura 9. Individuazione delle superfici occupate da una quota parte di una pila – P1 17
Figura 10. Individuazione superfice occupata da una pila – P2 17
Figura 11. Individuazione delle superfici occupate da una quota parte di una pila – P3 17

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Valori di stima per le aree oggetto di esproprio 21
Tabella 2. Stima dei costi di esproprio 22

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Genova ha affidato al Raggruppamento Temporaneo di Progettisti composta da:

- SYSTRA-SOTECNI S.p.A. (capogruppo mandataria)
- SYSTRA SWS (mandante)
- SYSTRA SA (mandante)
- ITALFERR S.p.A. (mandante)
- ARCHITECNA (mandante)
- LAND (mandante)

l'incarico per:

> AFFIDAMENTO IN APPALTO DEI SERVIZI DI INTEGRAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA, PROGETTAZIONE DEFINITIVA, COMPRESO IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA "SKYMETRO – PROLUNGAMENTO DELLA LINEA METROPOLITANA IN VAL BISAGNO"

Il presente documento illustra le aree che saranno occupate dalle opere e che dovranno essere oggetto di esproprio per la realizzazione del prolungamento della metropolitana in Valbisagno.

Il documento si riferisce al Progetto di fattibilità tecnico economica secondo il D. Lgs n.36/2023.

Al fine di individuare i mappali interessati dall'interferenza con l'opera in progetto, è stato sovrapposto il progetto della piattaforma alla mappa catastale che porta alle seguenti considerazioni.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO E DI INDENNIZZO

Durante i lavori per la realizzazione delle opere risulterà necessario occupare in maniera definitiva alcune aree, che pertanto dovranno essere espropriate.

Di seguito si riporta la descrizione di dette aree, suddivise per zone di intervento.

2.1 Zona 1 – Particellare 1

Per quanto riguarda questa zona, le opere interferiscono con l'area occupata dalla stazione di rifornimento IP posta su via Canevari (Figura 1).



Figura 1. *Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 1*

L'area è identificata al catasto al foglio 49 mappale 578.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali con indicazione degli intestati.

Particellare	Comune	Catasto	Foglio	Sezione	Sezione Urbana	Mappale	Subalterno	Qualità / Categoria	Indirizzo	Proprietari
ZONA 1										
1	Genova	Terreni	49	A		578		Ente Urbano		
		Fabbricati	49	Q (GEC)	GEC		E03		VIA CANEVARI n. SNC Piano T	COMUNE DI GENOVA con sede in GENOVA (GE) - 00856930102 - Proprieta' per l'area – 1/1 ITALIANA PETROLI S.P.A. con sede in ROMA (RM) - 00051570893 - Proprieta' superficiaria – 1/1

In data 7 dicembre 2023 è stato effettuato sopralluogo per la redazione del verbale dello stato di consistenza.

Il mappale verrà espropriato per l'intera superficie, pari a 250 mq, che comprendono anche 12 mq di fabbricato a servizio dell'attività, la pensilina e tutti gli impianti presenti (vedi figura 2).

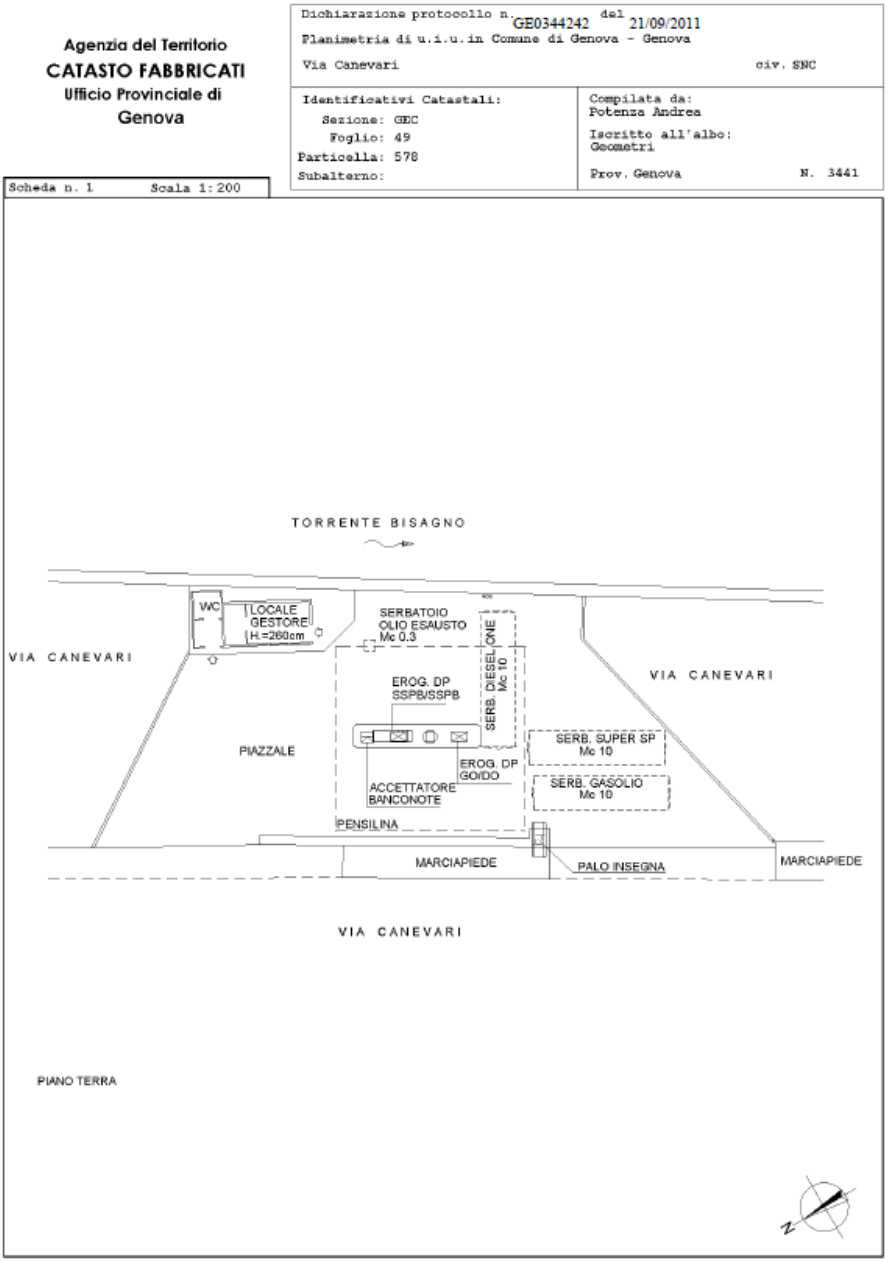


Figura 2. *Planimetria catastale*

2.2 Zona 2 – Particellare 4

In questa zona, posta lungo via Lungobisagno Istria, si andranno ad occupare gli spazi dove trovava sede la ditta Painox s.r.l. specializzata in produzione e vendita impianti idrici in inox (Figura 3).

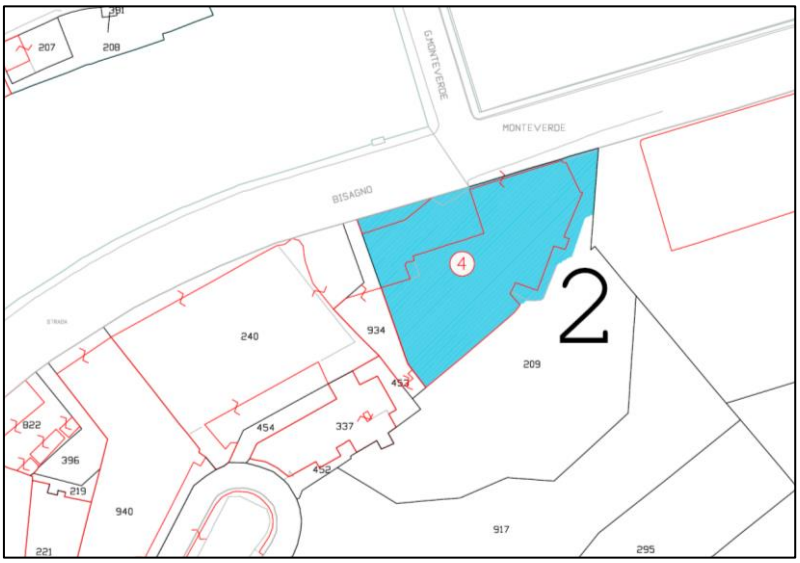


Figura 3. *Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 2*

L'area è identificata al catasto terreni al foglio 10 mappale 209 e al catasto fabbricati al foglio 28 mappale 209. Di seguito si riportano i riferimenti catastali con indicazione degli intestati.

Particellare	Comune	Catasto	Foglio	Sezione	Sezione Urbana	Mappale	Subalterno	Qualità / Categoria	Indirizzo	Proprietari
ZONA 2										
4	Genova	Terreni	10	A		209		Ente Urbano		
		Fabbricati	28	Q	STA		2	D08	LUNGOBISAGNO ISTRIA n. 23GR Piano T-1	GEIM GESTIONE EUROPEA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 03779590102 – Proprieta' – 1/1
							5	C02	LUNGOBISAGNO ISTRIA n. 23FR Piano T	GEIM GESTIONE EUROPEA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 03779590102 – Proprieta' – 1/1
							6	F02 (Bene comune censibile)	LUNGOBISAGNO ISTRIA n. 23BR Piano T-1	
							7	Bene comune non censibile	LUNGOBISAGNO ISTRIA n. 23BR Piano T-1	

In data 11 dicembre 2023 è stato effettuato sopralluogo per la redazione del verbale dello stato di consistenza. L'area non risulta agibile a seguito di Ordinanza del Sindaco di Genova (rif. Atto Ord. 447 del 31/11/2023) emessa per la presenza di un grosso movimento franoso che interessa anche parte del mappale 209 e che incombe sulle aree sottostanti.

Pertanto il sopralluogo si è potuto svolgere soltanto dall'esterno.

Il mappale verrà espropriato parzialmente, ed in particolare:

- fabbricato ad un piano dove trovava sede il punto esposizione (sub 5 – figura 4 e 6);
- capannone costituito da più volumi accorpati, di cui una parte risulta già demolita (sub 7 – figura 6), una parte collabente ed inagibile (sub 6 – figura 6) ed una parte invece che risultava occupata dall'attività produttiva (sub 2 piano terra e piano primo – figura 4 e 5);
- relativi piazzali.

A causa dell'inagibilità delle aree tutta l'attività della Pavinox è stata trasferita in altra sede.



Figura 4. *Planimetria subalterni*

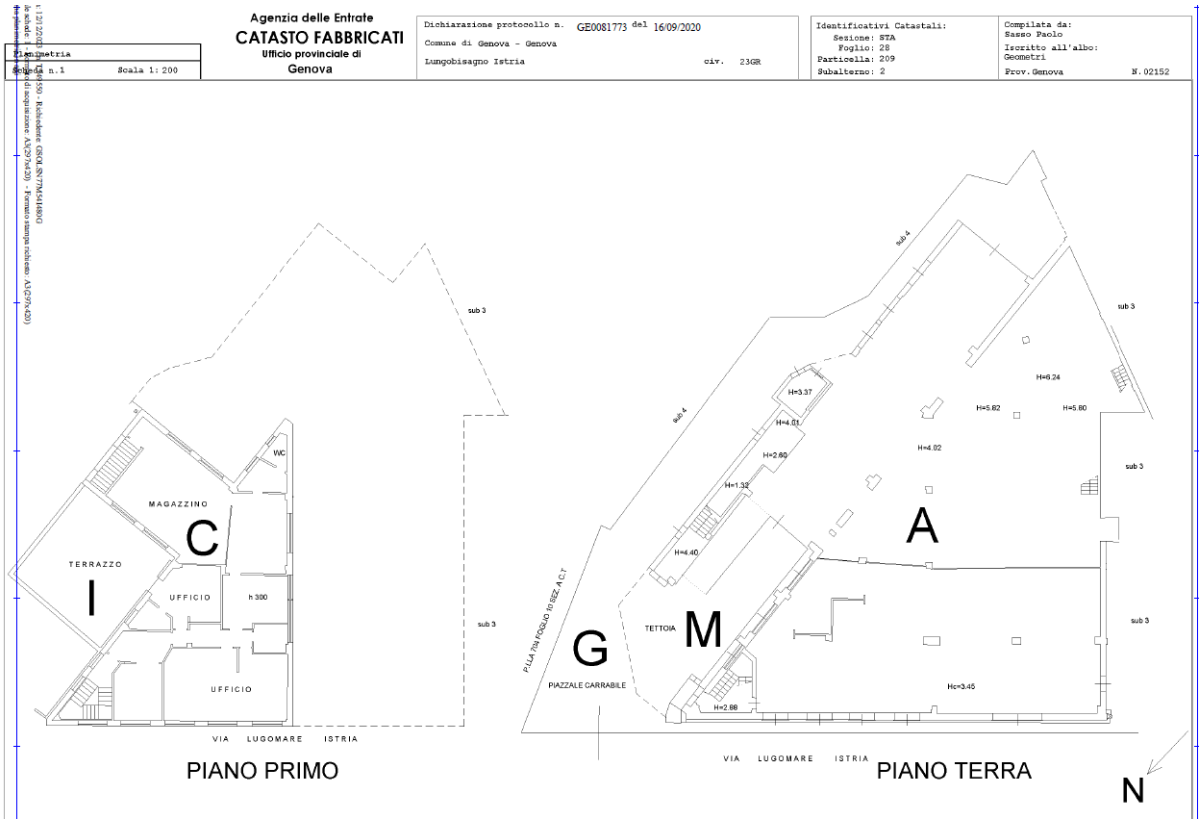


Figura 5. *Planimetria catastale sub 2*

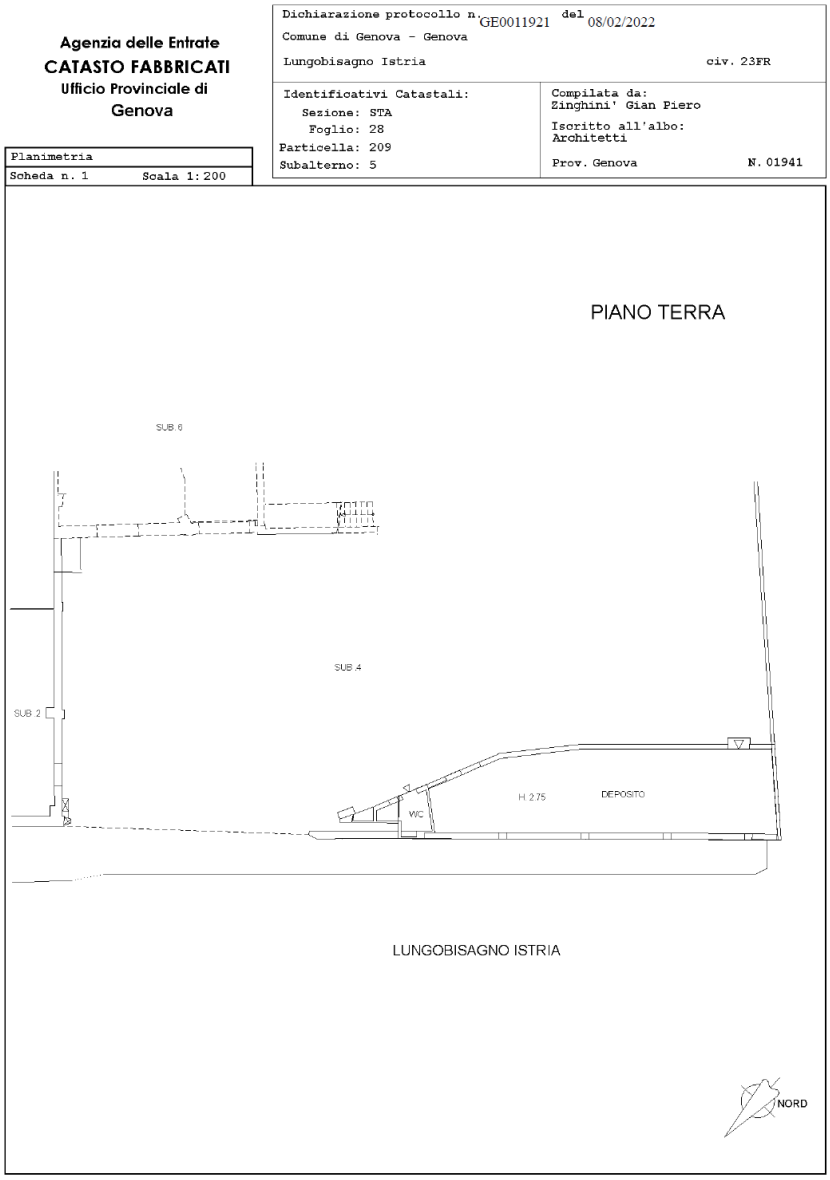


Figura 6. *Planimetria catastale sub 5*

2.3 Zona 5 – Particellare 10

La zona di intervento interessa un'area posta in via Lungobisagno Istria (Figura 7), posta a margine di una piccola attività artigianale.

L'area risulta individuata a Catasto terreni Fg. 10 mappale 949 ENTE URBANO – Catasto fabbricati Fg. 28 sez urb STA mapp. 949 C/3.

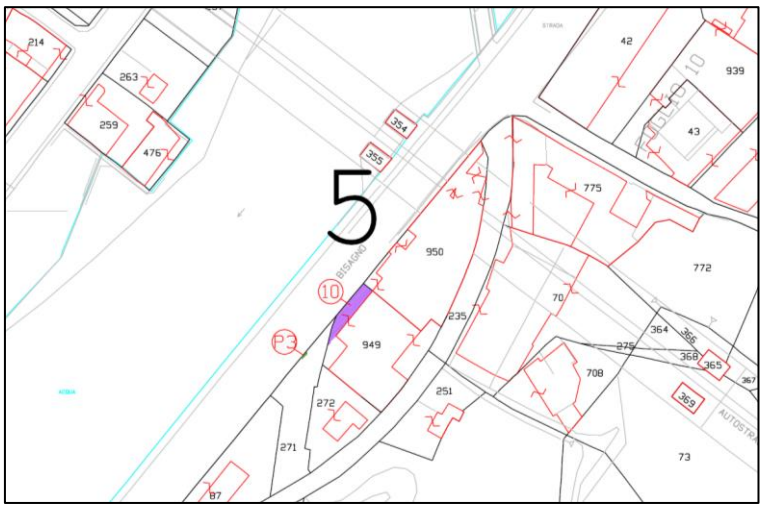


Figura 7. Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 5

Di seguito si riportano i riferimenti catastali con indicazione degli intestati.

Particellare	Comune	Catasto	Foglio	Sezione	Sezione Urbana	Mappale	Subalterno	Qualità / Categoria	Indirizzo	Proprietari
ZONA 5										
10	Genova	Terreni	10	A		949		Ente Urbano		
		Fabbricati	28	Q	STA	949		C/3	LUNGOBISAGNO DALMAZIA n. 13 Piano T	"L.C.M. LAVORAZIONE CARPENTERIA METALLICA SNC DI ADRIANO OPLETAL & C." Sede in GENOVA (GE) - 00710930108* - (1) Proprieta' 1/1

In data 11 dicembre 2023 è stato effettuato sopralluogo per la redazione del verbale dello stato di consistenza.

Il mappale verrà espropriato parzialmente, per una superficie di 62 mq; la destinazione d'uso attuale è quella di corte (attualmente impiegata come deposito di materiale vario accatastato), compresa tra la viabilità pubblica ed il fabbricato dove ha sede l'attività artigianale.

2.4 Zona 9 – Particellari 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 21 – 22 – 22b

Nella zona di intervento 9 verrà occupata una parte delle aree della cava di via Adamoli, o limitrofe ad essa (Figura 8).

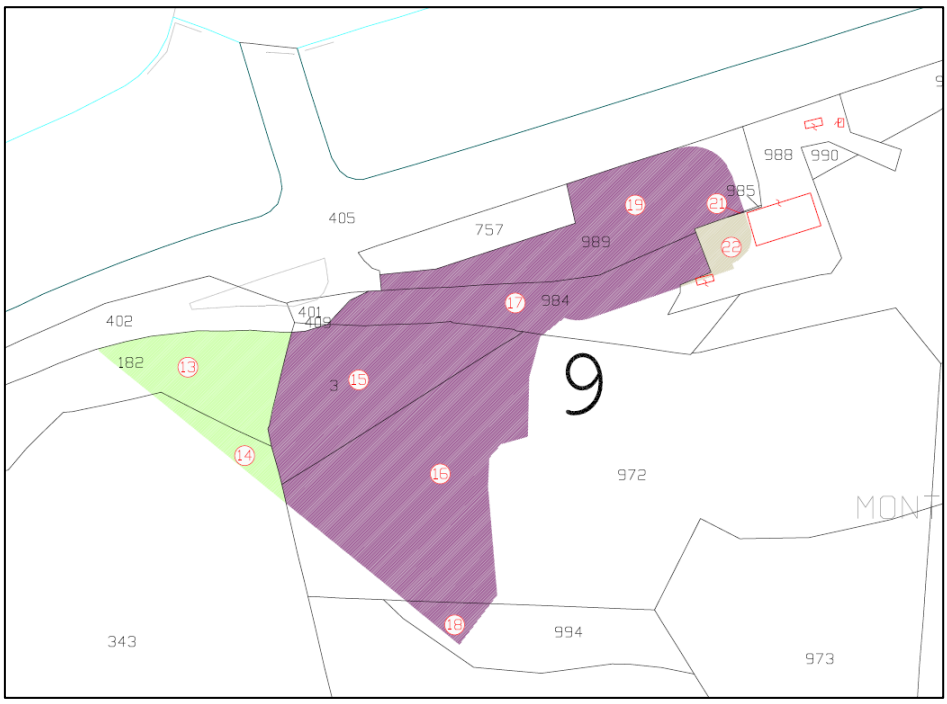


Figura 8. Individuazione delle superfici occupate nella zona di intervento 9

L'area è identificata al catasto terreni al foglio 39 mappali 182 – 343 – 3 – 972 – 984 – 994 – 989 – 985 – 988.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali con indicazione degli intestati.

Particellare	Comune	Catasto	Foglio	Sezione	Sezione Urbana	Mappale	Subalterno	Qualità / Categoria	Indirizzo	Proprietari
ZONA 9										
13	Genova	Terreni	39	E		182		BOSCO CEDUO		CAPPANERA DOMENICO nato a GENOVA (GE) il 09/11/1940 - CPPDNC40S09D969L - Proprieta' - 5/48 NAVONE ENRICO nato a GENOVA (GE) il 13/09/1954 - NVNNRC54P13D969H - Proprieta' - 1/48 NAVONE MARIA TERESA nata a MOLASSANA (GE) il 21/06/1950 - NVNMTR50H61F282H - Proprieta' - 1/48 VACCARO ANGELA nata a GENOVA (GE) il 11/10/1919 - VCCNGL19R51D969Z - Proprieta' - 4/48 FERRARI ANNA MARIA nata a GENOVA (GE) il 23/12/1935 - FRRNMR35T63D969U - Usufrutto - 24/48 VACCARO ANDREA nato a GENOVA (GE) il 30/10/1964 - VCCNDR64R30D969G - Nuda proprieta' - 12/48 VACCARO LAURA nata a GENOVA (GE) il 25/03/1962 - VCCLRA62C65D969Y - Nuda proprieta' - 12/48 CAPPANERA LUIGI nato a GENOVA (GE) il 06/02/1947 - CPPLGU47B06D969V - Proprieta' - 5/48 CAMPANELLA CATERINA BRUNA nata a GENOVA (GE) il 04/06/1958 - CMPCRN58H44D969P - Proprieta' - 8/144 CAMPANELLA MARIA nata a GENOVA (GE) il 07/09/1962 - CMPMRA62P47D969C - Proprieta' - 8/144 CAMPANELLA MILENA nata a GENOVA (GE) il 09/07/1969 - CMPMLN69L49D969X - Proprieta' - 8/144
14		Terreni	39	E		343		PRATO		CAPPANERA DOMENICO nato a GENOVA (GE) il 09/11/1940 - CPPDNC40S09D969L - Proprieta' - 5/48 NAVONE ENRICO nato a GENOVA (GE) il 13/09/1954 - NVNNRC54P13D969H - Proprieta' - 1/48 NAVONE MARIA TERESA nata a MOLASSANA (GE) il 21/06/1950 - NVNMTR50H61F282H - Proprieta' - 1/48 VACCARO ANGELA nata a GENOVA (GE) il 11/10/1919 - VCCNGL19R51D969Z - Proprieta' - 4/48 FERRARI ANNA MARIA nata a GENOVA (GE) il 23/12/1935 - FRRNMR35T63D969U - Usufrutto - 24/48 VACCARO ANDREA nato a GENOVA (GE) il 30/10/1964 - VCCNDR64R30D969G - Nuda proprieta' - 12/48 VACCARO LAURA nata a GENOVA (GE) il 25/03/1962 - VCCLRA62C65D969Y - Nuda proprieta' - 12/48 CAPPANERA LUIGI nato a GENOVA (GE) il 06/02/1947 - CPPLGU47B06D969V - Proprieta' - 5/48 CAMPANELLA CATERINA BRUNA nata a GENOVA (GE) il 04/06/1958 - CMPCRN58H44D969P - Proprieta' - 8/144 CAMPANELLA MARIA nata a GENOVA (GE) il 07/09/1962 - CMPMRA62P47D969C - Proprieta' - 8/144 CAMPANELLA MILENA nata a GENOVA (GE) il 09/07/1969 - CMPMLN69L49D969X - Proprieta' - 8/144
15		Terreni	39	E		3		BOSCO CEDUO		CAVALLETTI S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 02076870993 – Proprieta' – 1/1
16		Terreni	39	E		972		BOSCO CEDUO		CAVALLETTI S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 02076870993 – Proprieta' – 1/1
17		Terreni	39	E		984		CANNETO		CAVALLETTI S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 02076870993 – Proprieta' – 1/1
18		Terreni	39	E		994		BOSCO CEDUO		CAVALLETTI S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 02076870993 – Proprieta' – 1/1
19		Terreni	39	E		989		Ente Urbano		
21		Terreni	39	E		985		CANNETO		CAVALLETTI S.R.L. con sede in GENOVA (GE) – 02076870993 – Proprieta' 1/1
22		Terreni	39	E		988		ENTE URBANO		
		Fabbricati	39	Q	BAV	988		D/7		CAVALLETTI S.R.L. Sede in GENOVA (GE) – 02076870993 - (11) Proprieta' per l'area RE.VETRO - S.R.L. Sede in CARASCO (GE) – 02603610102 - (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 ris 1-ditta priva di titolo legale

Non è stato possibile effettuare sopralluogo per la redazione del verbale dello stato di consistenza, in quanto la proprietà non ha dato l'autorizzazione.

Per quanto è stato possibile osservare dall'esterno e dalle visioni aeree risulta quanto segue.

- PARTICELLARE 13 - foglio 39, mappale 182 catasto terreni con più intestatari privati, con destinazione a bosco, posto al limite di un'area attualmente destinata a zona di deposito inerti per il cantiere dello scolmatore, di cui si espropreranno 1660 mq.
- PARTICELLARE 14 - foglio 39, mappale 343 catasto terreni con più intestatari privati, con destinazione a prato, posto al limite di un'area attualmente destinata a zona di deposito inerti per il cantiere dello scolmatore, di cui si espropreranno 435 mq.
- PARTICELLARE 15 - foglio 39, mappale 3 catasto terreni intestato a Cavalletti s.r.l. con destinazione a bosco ma attualmente destinato a zona di deposito inerti per il cantiere dello scolmatore, di cui si espropreranno 2680 mq.
- PARTICELLARE 16 - foglio 39, mappale 972 catasto terreni intestato a Cavalletti s.r.l. con destinazione a bosco ma attualmente destinato a zona di deposito inerti per il cantiere dello scolmatore, di cui si espropreranno 4730 mq.
- PARTICELLARE 17 - foglio 39, mappale 984 – catasto terreni intestato a Cavalletti s.r.l. con destinazione a canneto, di cui si espropreranno una porzione destinata a zona di deposito inerti per il cantiere dello scolmatore (circa 1010 mq), una porzione di capannone (105 mq) e del piazzale antistante (circa 610 mq) ed una parte di sedime stradale privato (circa 230 mq).

Il capannone non risulta accatastato pertanto dovrà essere reperita documentazione attestante la regolarità urbanistica.

- PARTICELLARE 18 - foglio 39, mappale 994 catasto terreni intestato a Cavalletti s.r.l. con destinazione a bosco, attualmente occupato da deposito inerti per il cantiere dello scolmatore, di cui si espropriereanno 235 mq.
- PARTICELLARE 19 - foglio 39, mappale 989 ENTE URBANO a catasto terreni verosimilmente intestato a Cavalletti s.r.l., di cui si espropriereanno una porzione di capannone (600 mq) e del piazzale antistante (circa 1810 mq) ed una parte di sedime stradale privato (circa 290 mq).
  Il capannone non risulta accatastato pertanto dovrà essere reperita documentazione attestante la regolarità urbanistica.
- PARTICELLARE 21 - foglio 39, mappale 985 – catasto terreni intestato a Cavalletti s.r.l. con destinazione a canneto, attualmente destinato a piazzale, di cui si espropriereanno 2 mq.
- PARTICELLARE 22 - foglio 39, mappale 988 ENTE URBANO a catasto terreni - censito al catasto fabbricati foglio 39, sezione urbana BAV, mappale 988, di proprietà per l'area CAVALLETTI S.R.L. e proprietà superficiaria RE.VETRO – S.R.L. di cui si espropriereanno un piccolo fabbricato uffici (container) di 16 mq di superficie e circa 315 mq occupati dal piazzale a servizio dell'attività RE.VETRO.

2.5 Occupazioni definitive pile viadotto – Particellari P1 – P2 – P3

Lungo il tracciato del viadotto della nuova metropolitana, la maggior parte delle pile ricadono lungo la viabilità pubblica o in alveo o comunque su aree demaniali che non saranno oggetto di esproprio ma di relative concessioni, ad esclusione di 3 pile che invece interessano aree private (figure 9 – 10 - 11).

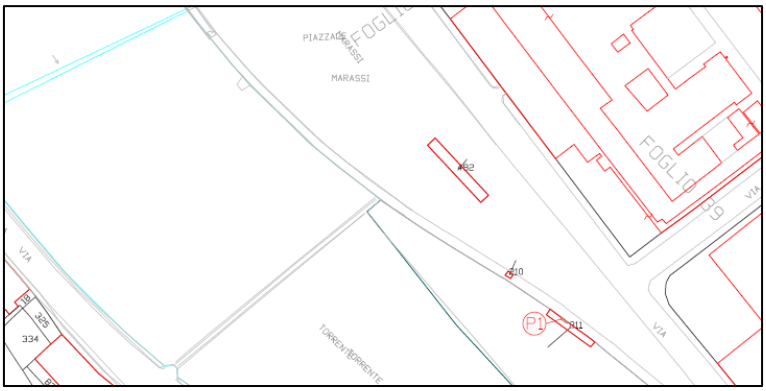


Figura 9. Individuazione delle superfici occupate da una quota parte di una pila – P1

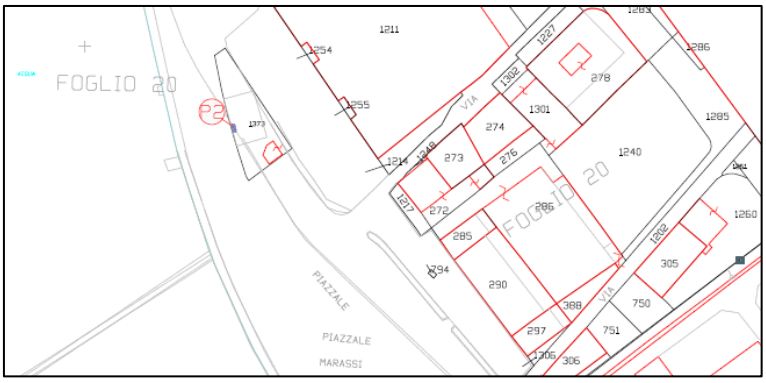


Figura 10. Individuazione superfice occupata da una pila – P2

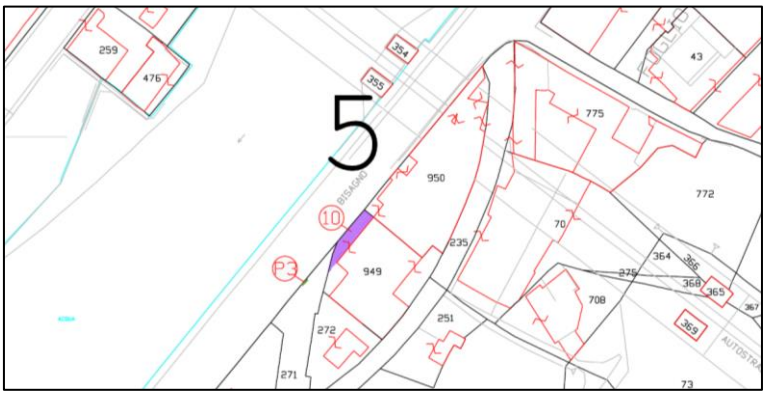


Figura 11. Individuazione delle superfici occupate da una quota parte di una pila – P3

Di seguito si riportano i riferimenti catastali con indicazione degli intestati.

Particellare	Comune	Catasto	Foglio	Sezione	Sezione Urbana	Mappale	Subalterno	Qualità / Categoria	Indirizzo	Proprietari
PILE										
P1		Terreni	39	A		211		ENTE URBANO		
P2		Terreni	20	A		1373		ENTE URBANO		
		Fabbricati	33	Q	GED	1373		E/3	PIAZZALE MARASSI n. SNC Piano T	EUROPAM S.P.A. sede in GENOVA (GE) – 10848200969 - (1) Proprieta' 1/1
P3		Terreni	10	A		271		ENTE URBANO		
		Fabbricati	28	Q	STA	907		D/7	LUNGOBISAGNO ISTRIA n. 35 Piano S1-T - 1-2 – 3-4	AMIU GENOVA S.P.A. Sede in GENOVA (GE) – 03818890109 - (1) Proprieta' 1/1

Il particellare P1 ricade su viabilità pubblica (Ente urbano).

Il particellare P2 ricade sul piazzale della stazione di rifornimento Europam di piazzale Marassi.

Il particellare P3 ricade su viabilità pubblica posta su sedime privato.

3. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI ESPROPRIO

3.1 Valore unitario medio

Ai fini di una prima valutazione del valore degli immobili interessati dalle nuove opere e che dovranno essere espropriati, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti distinte: fonti indirette, raccogliendo i valori a metro quadro dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e da fonti dirette ricavate da siti internet di agenzie immobiliari, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

- Fonti indirette - AGENZIA del TERRITORIO

Particellare 1 – zona C/9 commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Semicentrale/VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA TU.B (V.CANEVARI-P.ZZA ROMAGNOSI-V.MORESCO)
Codice di zona: C09
Microzona catastale n.: 56
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	590	1100	L	3,2	5,6	L
Negozi	NORMALE	810	1600	L	7,2	14,3	L

Particellari 4 e 10 – zona D/6 commerciale - produttivo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Periferica/VOLPARA-MONTESIGNANO-TERPI AP.B (V.LUNGOBISAGNO ISTRIA-V.LUNGOBISAGNO DALMAZIAV.TERPI)
Codice di zona: D06
Microzona catastale n.: 60
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1150	1750	L	5,1	8,3	L
Magazzini	NORMALE	540	750	L	1,8	2,5	L
Negozi	NORMALE	780	1150	L	4,3	8,5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Periferica/VOLPARA-MONTESIGNANO-TERPI AP.B (V.LUNGOBISAGNO ISTRIA-V.LUNGOBISAGNO DALMAZIAV.TERPI)
Codice di zona: D06
Microzona catastale n.: 60
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	650	950	L	3,5	5,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	650	950	L	3,5	5,2	L
Laboratori	NORMALE	750	1150	L	3,2	4,8	L

Particellari 13-14-15-16-17-18-19-21-22 – zona D/11 produttivo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SPONDA SINISTRA ALTA VAL BISAGNO FV.M (V.ADAMOLI-V.G.DA VERRAZZANO-V.PEDULLA')

Codice di zona: D11

Microzona catastale n.: 68

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	550	980	L	3,5	5,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	395	780	L	3,5	5,2	L
Laboratori	NORMALE	590	1050	L	3,1	4,6	L

- Fonti indirette – AGENZIE IMMOBILIARI

Prezzo medio di vendita per capannoni ad uso commerciale/produttivo siti nel Comune di Genova, media Val Bisagno:

Idealista.it 450 - 800 €/mq

Casa.it 410 – 1047 €/mq

Borsino immobiliare.it 546 – 717 €/mq.

I valori di mercato risultano allineati ai valori OMI, pertanto si farà riferimento ai seguenti valori unitari:

TIPOLOGIA AREA	INDENNIZZO [€/mq]
Piazzali - corti - aree sedimi di fabbricati (escluso eventuale indice)	*60*
Sedime stradale privato	*75*
Bosco - Terreno incolto – Canneto	*5*
Capannoni industriali (dismessi)	*400*
Capannoni industriali (in attività)	*900*
Negozi - Attività commerciali	*1205*
Negozi - Attività commerciali (solo diritto di superficie)	*1205-75 = 1130*

Tabella 1. Valori di stima per le aree oggetto di esproprio

3.2 Determinazione degli indennizzi

Sulla base di quanto indicato nelle pagine precedenti, si riporta nella tabella seguente una stima degli indennizzi per gli espropri, insieme ai costi per l'Imposta di Registro e le Volture.

PARTICELLARE	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUP. ESPROPRIO [mq]	VALORE UNITARIO [€/mq]	INDENNIZZO ESPROPRIO	IMPOSTA REGISTRO (9% - minimo 1000 €)	VOLTURA CATASTALE	ONERI IMPOSTA REGISTRO
Zona 1											
1	Genova	49	578	E/3	DISTRIBUTORE DI CARBURANTE	250	1.130,00 €	282.500,00 €	25.425,00 €	100,00 €	100,00 €
Zona 2											
4	Genova	10	209 - sub 2	D/8	CAPANNONE piano terra	810	900,00 €	729.000,00 €	65.610,00 €	100,00 €	100,00 €
					CAPANNONE piano primo	300	900,00 €	270.000,00 €	24.300,00 €		
					PIAZZALE	260	60,00 €	15.600,00 €	1.404,00 €		
			209 - sub 5	C/2	ESPOSIZIONE	80	1.205,00 €	96.400,00 €	8.676,00 €	100,00 €	100,00 €
			209 - sub 6	F/2	CAPANNONE COLLABENTE	564	400,00 €	225.600,00 €	20.304,00 €	100,00 €	100,00 €
			209 - sub 7	BENE COMUNE	SEDIME CAPANNONE DEMOLITO + PIAZZALE	1274	60,00 €	76.440,00 €	6.879,60 €	100,00 €	100,00 €
Zona 5											
10	Genova	10	949	C/3	CORTE PRIVATA	62	60,00 €	3.720,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
Zona 9											
13	Genova	39	182	BOSCO CEDUO	-	1660	5,00 €	8.300,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
14			343	PRATO	-	435	5,00 €	2.175,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
15			3	BOSCO CEDUO	DEPOSITO INERTI / CAVA	2680	5,00 €	13.400,00 €	1.206,00 €	100,00 €	100,00 €
16			972	BOSCO CEDUO	DEPOSITO INERTI / CAVA	4730	5,00 €	23.650,00 €	2.128,50 €	100,00 €	100,00 €
17			984	CANNETO	DEPOSITO INERTI / CAVA	1010	5,00 €	5.050,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
					CAPANNONE (*)	105	900,00 €	94.500,00 €	8.505,00 €		
					PIAZZALE	610	60,00 €	36.600,00 €	3.294,00 €		
					SEDIME STRADALE PRIVATO	230	75,00 €	17.250,00 €	1.552,50 €		
18			994	BOSCO CEDUO	DEPOSITO INERTI / CAVA	235	5,00 €	1.175,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
19			989	ENTE URBANO	PIAZZALE	1810	60,00 €	108.600,00 €	9.774,00 €	100,00 €	100,00 €
					CAPANNONI (*)	600	900,00 €	540.000,00 €	48.600,00 €		
					SEDIME STRADALE PRIVATO	290	75,00 €	21.750,00 €	1.957,50 €		
21			985	CANNETO	PIAZZALE	2	60,00 €	120,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
22			988	D/7	FABBRICATO UFFICI	16	900,00 €	14.400,00 €	1.296,00 €	100,00 €	100,00 €
					PIAZZALE	315	60,00 €	18.900,00 €	1.701,00 €		
PILE											
P1	Genova	39	211	ENTE URBANO	VIABILITA PUBBLICA SU SEDIME PRIVATO	2	75,00 €	150,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
P2		33	1373	E/3	PIAZZALE DISTRIBUTORE DI CARBURANTE	3	1.205,00 €	3.615,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
P3		28	907	D/7	VIABILITA PUBBLICA SU SEDIME PRIVATO	2	75,00 €	150,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €
						TOTALE		**2.609.045,00 €**	**241.613,10 €**	**1.800,00 €**	**1.800,00 €**

(*) Trattasi di fabbricati non presenti a Catasto per i quali dovrà essere dimostrata la conformità urbanistica

Tabella 2.Stima dei costi di esproprio

La cifra totale ammonta a 2.854.258,10 €.