



**CONVENZIONE DEL 10 MARZO 2008 TRA
REGIONE LIGURIA – PROVINCIA DI GENOVA – COMUNE DI GENOVA
AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA – ANAS SPA
SOCIETÀ PER CORNIGLIANO**

PER LA RIDEFINIZIONE DEGLI ACCORDI PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEI
“RACCORDI TERMINALI DELLA VIABILITÀ POLCEVERA DA PONTE PIERAGOSTINI
A LUNGOMARE CANEPA – LOTTO 1”

ATTIVITA':

**COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ IN SPONDA DESTRA TORRENTE
POLCEVERA SUB LOTTO 3**

OGGETTO:

PROGETTO ESECUTIVO

TITOLO:

**B01
RELAZIONE TECNICA ESPROPRI**

N. DOC.

455/PES/5.04.3/R006

Rev.	Data	Redatto	Verificato	Validato	Descrizione
1	30/04/19	INGENERI DELLA PROVINCIA MA Sezione A N° 41703 DOTTOR INGENIERE MARCO ADRIANI SETTORE CIVILE E AMBIENTALE SETTORE INDUSTRIALE SETTORE DELL'INFRASTRUTTURA	SG/APAVE	LC	PER EMISSIONE

**SI RIPOSTA PER COMPLETEZZA DOCUMENTALE LA DOCUMENTAZIONE GIÀ
ARGOMENTATA E APPROVATA NELLA FASE DI PROGETTO DEFINITIVO AFFERENTE
IL LOTTO 2 E 3**



**CONVENZIONE DEL 10 MARZO 2008 TRA
REGIONE LIGURIA – PROVINCIA DI GENOVA – COMUNE DI GENOVA
AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA – ANAS SPA
SOCIETÀ PER CORNIGLIANO**

PER LA RIDEFINIZIONE DEGLI ACCORDI PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEI
“RACCORDI TERMINALI DELLA VIABILITÀ POLCEVERA DA PONTE PIERAGOSTINI
A LUNGOMARE CANEPA – LOTTO 1”

ATTIVITA':

**COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ IN SPONDA DESTRA TORRENTE
POLCEVERA SUB LOTTI 2 E 3**

OGGETTO:

PROGETTO DEFINITIVO

TITOLO:

**B01
RELAZIONE TECNICA ESPROPRI**

N. DOC.

455/DEF/5.04/R019

Rev.	Data	Redatto	Verificato	Validato	Descrizione
1	03/10/16	MA	SG/SICIV	LC	PER EMISSIONE

INDICE

1.0 - INTRODUZIONE	2
2.0 - QUADRO DI RIFERIMENTO LEGISLATIVO	3
3.0 - CRITERI GENERALI	5
4.0 - I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ	6
5.0 - CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO	8
5.1. - ESPROPRIO DI AREE EDIFICABILI E/O DI CORTI	8
5.2. - ESPROPRIO DI EDIFICI	9
5.3. - ESPROPRIO DI AREE INTERESSATE DA “USI CIVICI”	11
5.3.1. - Aree di proprietà Comune di Genova, Società per Cornigliano, Demanio, e RFI	11
5.3.2. - Esproprio di aree private per le quali il PRG ha previsto la realizzazione di nuove strade	11
5.4. - INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	11
5.5. - INDENNITÀ DI CUI ALLA L.R. 3 DICEMBRE 2007, N.39	12
6.0 - CALCOLO DELLE INDENNITÀ DA PROPORRE	14
7.0 - ALLEGATI	18

1.0 - INTRODUZIONE

La presente relazione ha per oggetto le aree che verranno interessate dalla realizzazione da parte di Sviluppo Genova S.p.A. delle opere di Completamento della viabilità in sponda destra torrente Polcevera sub lotti 2 e 3.

Il progetto si sviluppava interamente nel Comune di Genova.

Il progetto, presentato in forma unitaria, per ragioni di opportunità potrebbe essere realizzato in due lotti funzionali distinti, sub lotto 2 e sub lotto 3, pertanto gli elaborati relativi agli espropri sono impostati tenendo in debita considerazione tale possibilità.

Ciò significa che il piano particellare, così come l'elenco ditte è suddiviso in due a seconda se le aree ricadono in uno o nell'altro lotto.

2.0 - QUADRO DI RIFERIMENTO LEGISLATIVO

Le principali Leggi in materia espropriativa e vincolistica cui si fa riferimento sono:

- D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765”.
- D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”
- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” modificato ed integrato dal D. LGS. 27 dicembre 2002, n. 302
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)” che col comma 89 lettera a) dell’art. 2 va a modificare l’art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, in riferimento alle indennità per esproprio delle aree edificabili, dopo che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 348 del 24/10/2007 (G.U. 31 ottobre 2007, n. 42) ne aveva dichiarato l’illegittimità costituzionale.
- L.R. 3 dicembre 2007, n.39 “Programmi regionali di intervento strategico (P.R.I.S.) per agevolare la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali attraverso la ricerca della coesione territoriale e sociale. Modifiche alla legge



regionale 3 dicembre 2007 n.38 (organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo)

3.0 - CRITERI GENERALI

Nella definizione delle aree, si è cercato – per quanto possibile – di adeguare i limiti delle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa e comunque nel caso di particelle residue di poche decine di metri;
- evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie alla realizzazione delle opere.

4.0 - I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

Inizialmente è stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree ed immobili interessati al progetto:

- aree edificabili e/o corti;
- edifici;
- aree interessate da “usi civici”.

È stata poi accertata la tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali:

- aree da espropriare definitivamente per la realizzazione dell’opera e delle parti funzionalmente connesse ad essa o complementari;
- aree da occupare temporaneamente per le opere di cantiere.

Sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d’uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati sul D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” ed in particolare:

- per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39;
- per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42;

- per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
- per i terreni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
- per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione (es. cantieri) in base agli art. 49 e 50.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

5.0 - CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, si è provveduto al calcolo delle indennità provvisorie secondo i seguenti criteri.

5.1. - ESPROPRIO DI AREE EDIFICABILI E/O DI CORTI

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 37 comma 1).

Qualora sia stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato, ovvero perché a questo sia stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento del valore venale del bene (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 37 comma 2).

Per i terreni edificabili e le corti si è fatto ricorso a:

- A. l'applicazione del 10% del valore indicato nella Banca dati OMI - Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Territori, così come indicato nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138;
- B. l'analisi condotta presso agenzie immobiliari presenti nel territorio.

In particolare si sono assunti ai fini della stima i seguenti valori venali unitari medi:

- A. 10% di 590 €/mq: 59 €/mq (vedi Allegato A);
- B. 239.000 €/ 5.000 mq: 47,8 €/mq (vedi Allegato B).

Cautelativamente si è assunto un valore pari a **60 €/mq**.

Altresì, considerato che l'area oggetto del presente intervento ricade in zone a rischio di esondazione, così come previsto dalla "Piano di Bacino - Torrente Polcevera" della Provincia di Genova, ed in particolare per le aree interessate si prevedono quattro zone distinte, individuate con le denominazioni "Zona Rossa", "Zona Gialla", "Zona Verde" e "Zona Celeste", nelle quali la possibilità di edificazione subisce delle limitazioni e/o esclusioni.

Quest'ulteriori limitazioni hanno portato ad un'ulteriore riduzione dei valori venali unitari medi ed in particolare si è ipotizzato:

- **€/mq 30,00** – valore per le aree ricadenti nella Zona Rossa (riduzione del 50% circa);
- **€/mq 42,00** – valore per le aree ricadenti nella Zona Gialla (riduzione del 30% circa);
- **€/mq 51,00** – valore per le aree ricadenti nella Zona Verde (riduzione del 15% circa).

5.2. - ESPROPRIO DI EDIFICI

La costruzione delle opere di Completamento della viabilità in sponda destra torrente Polcevera sub lotti 2 e 3, eventuale sub lotto 2, determinerà la demolizione di un fabbricato:

A. N.1 prog. 5 capannone industriale attiguo ex Docs Liguri.

Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e, successivamente, confrontato con i dati statistici indicati

Convenzione del 10 marzo 2008 tra Regione Liguria – Provincia di Genova – Comune di Genova

Autorità Portuale di Genova – ANAS SpA

Completamento della viabilità in sponda destra torrente Polcevera sub lotti 2 e 3 - Progetto definitivo

Relazione tecnica espropri

Doc. N. 455/DEF/5.04/R019

dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei nuovi e più importanti riferimenti in materia è senz'altro l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (<http://www.agenziaterritorio.it/?id=590>); quest'ultimo è una banca dati suddivisa per comune e tipologia, continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Le fonti di rilevazione per le indagini dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili, registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee, nelle quali si riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato. Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

Per la stima del fabbricato N. 1, data la tipologia prevalente della zona (area industriale) si è considerata la destinazione produttiva, attribuendo al fabbricato (capannone industriale) il valore di 590 €/mq, con un deprezzamento del 30%, dovuto alla vetustà del fabbricato e alle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, per un valore finale di **415 €/mq**. Si precisa che la valutazione di detto immobile è stata effettuata senza prendere visione dei locali interni, in quanto il proprietario ad oggi non ne ha consentito l'accesso.

Per una dettagliata descrizione del caso particolare (di cui fa parte l'edificio testé trattato) si rimanda alla scheda riportata nell'**ALLEGATO C "SCHEDA VALUTATIVA"**.

5.3. - ESPROPRIO DI AREE INTERESSATE DA "USI CIVICI"

5.3.1. - AREE DI PROPRIETÀ COMUNE DI GENOVA, SOCIETÀ PER CORNIGLIANO, DEMANIO, E RFI

Per queste aree non è previsto alcun tipo di indennizzo in quanto saranno oggetto di accordi diversi tra gli Enti interessati.

5.3.2. - ESPROPRIO DI AREE PRIVATE PER LE QUALI IL PRG HA PREVISTO LA REALIZZAZIONE DI NUOVE STRADE

Nel caso di aree sulle quali la programmazione urbanistica comunale ha previsto il passaggio di una infrastruttura stradale (è il caso del tracciato preliminare dell'opera in oggetto, inserito su PRG senza precisazione della destinazione urbanistica) si è fatto riferimento alla zonizzazione in essere prima dell'inserimento del tracciato stradale, riconoscendo al proprietario l'indennità dovuta secondo i parametri previsti dal Testo Unico.

5.4. - INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE

L'indennità nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per

ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella (secondo il Valore Venale per le aree edificabili) ipotizzando prevalente la figura del proprietario che accetta.

5.5. - INDENNITÀ DI CUI ALLA L.R. 3 DICEMBRE 2007, N.39

La L.R. del 3 dicembre 2007, n.39 con oggetto “Programmi regionali di intervento strategico (P.R.I.S.) per agevolare la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali attraverso la ricerca della coesione territoriale e sociale, stabilisce che la *Regione Liguria, nel rispetto dei principi dell'ordinamento comunitario, prevede, quali strumenti della propria azione i Programmi regionali di intervento strategico, di seguito denominati P.R.I.S.*

I P.R.I.S. individuano le soluzioni necessarie a garantire la sostenibilità delle scelte, a risolvere le problematiche delle collettività e dei territori coinvolti dalla realizzazione delle opere infrastrutturali strategiche di preminente interesse nazionale e delle altre opere infrastrutturali statali e regionali.

Nella specie, l'art.6 bis, co.2 sancisce che *nei casi di micro, piccole e medie imprese, la cui attività sia incompatibile con la realizzazione delle infrastrutture, il P.R.I.S. prevede la corresponsione da parte del soggetto attuatore di una indennità fino all'importo di euro 40.000,00, comprensiva delle spese di trasloco e del fermo produttivo.*

Si ritiene che tale legge possa essere applicata al caso in specie, ed in particolare per l'impresa interessata dalla demolizione del fabbricato (capannone industriale) e che pertanto

possa essere attivato *l'iter procedurale* per la corresponsione di tale indennizzo da parte della Regione Liguria.

6.0 - CALCOLO DELLE INDENNITÀ DA PROPORRE

Effettuando i conteggi secondo i criteri su esposti, si è pervenuti alla quantificazione delle indennità da inserire nel quadro economico; il calcolo analitico – eseguito con foglio di calcolo – è riportato nello schema di quantificazione degli importi che segue ed in particolare:

- Riepilogo Sub Lotto 2;
- Riepilogo Sub Lotto 3;
- Riepilogo Sub Lotti 2 + 3.

SUB LOTTO 2

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef	TOT. PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a					
Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 T.U. a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U. a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a1) V.A.M. x superficie a2) Valore venale a3) Stima Indennità base = a1+a2+a3 Su a1+ (10% a2)	€ € € € €	- 693,00 48.768,42 49.461,42 69,30	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria Art. 45 T.U. L. 244/07		1,000		
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	3/4 Indennità a1 e (a2 solo Vam)	1,000	-	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	1/4 Indennità a1 e (a2 solo Vam)	0,250	-	
e	Indennità Occ. D'urgenza	1/12 Indennità base x N (2 anni)	-	-	
f	Indennità per danni diretti	Stima o, in mancanza, Indennità base x 0,20	0,200	9.892,28	
g	Deprezzamenti	Indennità base	0,600	29.676,85	
				TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	89.099,86
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio..., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	1/12 x Indennità base x T (2 anni)	0,250	721,00	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	2/3 Indennità di esproprio x 0,20	0,200	11.879,98	
				TOTALE INDENNITA'	101.700,84
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente	0,050	5.085,04	
5. SPESE					
a	Publicazioni Varie	Indennità base x 0,10 e comunque non inferiore a € 20.000,00	0,100	20.000,00	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti - Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Indennità di esproprio x 0,08	0,080	7.127,99	
				TOTALE INTERESSI E SPESE	32.213,03
				TOTALE GENERALE ESPROPRI	133.913,87

N.B.: L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (L.B.) 2/3 Ind. di Esp.

N.B.: L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L.7)" (2/3 Ind. di Esp.)

N.B.: La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-4023084-P del 13/02/2008

Convenzione del 10 marzo 2008 tra Regione Liguria – Provincia di Genova – Comune di Genova
Autorità Portuale di Genova – ANAS SpA

Completamento della viabilità in sponda destra torrente Polcevera sub lotti 2 e 3 - Progetto definitivo

Relazione tecnica espropri

Doc. N. 455/DEF/5.04/R019

SUB LOTTO 3

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef	TOT. PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	a1) Aree agricole: art. 40 T.U.	a1) V.A.M. x superficie	€	-	
Indennità Base	a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U.	a2) Valore venale	€	-	
	a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima	€	-	
		Indennità base = a1+a2+a3	€	-	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria Art. 45 T.U. L. 244/07	Su a1+ (10% a2)	1,000 €	-	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	3/4 Indennità a1 e (a2 solo Vam)	1,000 €	-	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	1/4 Indennità a1 e (a2 solo Vam)	0,250 €	-	
e	Indennità Occ. D'urgenza	1/12 Indennità base x N (2 anni)	- €	-	
f	Indennità per danni diretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	0,200 €	-	
g	Deprezzamenti	Indennità base	0,600 €	-	
				TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO €	-
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio, vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	0,250	-	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	0,200	-	
				TOTALE INDENNITA' €	-
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valutati un periodo di anni 1	0,050	-	
5. SPESE					
a	Publicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	0,100	20.000,00	
	- Registrazione	Indennità base x 0.10 e comunque non inferiore a € 20.000,00			
b	Trascrizione Decreti - Notifiche	Indennità di esproprio x 0.08	0,080	-	
	- Notai per Atti Cessione Volontaria				
				TOTALE INTERESSI E SPESE €	20.000,00
				TOTALE GENERALE ESPROPRI €	20.000,00
				0,010	
				0,020	

N.B.: L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (L.7)"/ (2/3 ind. di Esp.)

N.B.: L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L.7)"/ (2/3 ind. di Esp.)

N.B.: La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDVG-0023084-P del 13/02/2008

SUB LOTTI 2 + 3

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef.	TOT. PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	a1) Aree agricole: art. 40 T.U.	a1) V.A.M. x superficie	€	-	
Indennità Base	a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U.	a2) Valore venale	€	693,00	
	a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima	€	48.768,42	
		Indennità base = a1+a2+a3	€	49.461,42	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria Art. 45 T.U. L. 244/07	Su a1+ (10% a2)	1,000 €	69,30	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	3/4 Indennità a1 e (a2 solo Vam)	1,000 €	-	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	1/4 Indennità a1 e (a2 solo Vam)	0,250 €	-	
e	Indennità Occ. D'urgenza	1/12 Indennità base x N (2 anni)	- €	-	
f	Indennità per danni diretti	Stima o, in mancanza, Indennità base x 0,20	0,200 €	9.892,28	
g	Deprezzamenti	Indennità base	0,600 €	29.676,85	
				TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 89.099,86
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio,.... vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	0,250	721,00	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U.					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	0,200	11.879,98	
				TOTALE INDENNITA'	€ 101.700,84
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valutò un periodo di anni 1	0,050	5.085,04	
5. SPESE					
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	0,100	40.000,00	
-	Registrazione	Indennità base x 0,10 e comunque non inferiore a € 20.000,00	0,080	7.127,99	
b	Trascrizione Decreti - Notifiche	Indennità di esproprio x 0,08			
-	Notai per Atti Cessione Volontaria				
				TOTALE INTERESSI E SPESE	€ 52.213,03
				TOTALE GENERALE ESPROPRI	€ 153.913,87
				0,010	594,00
				0,020	1.188,00

N.B.: L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (LB) (2/3 Ind. di Esp)

N.B.: L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (U7)" (2/3 Ind. di Esp.)

N.B.: La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008

7.0 - ALLEGATI

- A. TABELLA OMI*
- B. INDAGINE DI MERCATO (fonte TECNOCASA)*
- C. SCHEDA VALUTATIVA*

ALLEGATO A

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO INDUSTRIALE - ACCIAIERIE AP.A.

Codice di zona: D46

Microzona catastale n.: 20

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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	590	850	L	2,9	4,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	590	850	L	2,9	4,5	L
Laboratori	NORMALE	670	970	L	2,7	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

ALLEGATO B



Guarda il nuovo spot **TV**

La tranquillità di fare centro



Accedi o Registrati

Acquisto Residenziale > Terreni > Genova > Cornigliano Ligure

g+1 0

Like 0 Tweet 0

GENOVA

Località con immobili

Cerca

Affina la tua ricerca

☒ Compro ☐ Affitto

Solo immobili

► Pubblicati dal

Tipologia immobile

terreno

Dettaglio tipologia

► ter. agricolo (1)

► ter. residenziale (1)

Listato



Fotogallery



Aggiornami via mail

Vendita terreni industriali e commerciali edificabili a Cornigliano ligure

Sono stati trovati 2 immobili

1

Ordina per

Attinenza



100% GENOVA - CORNIGLIANO LIGURE

ter. residenziale - Mq 5000 ca.

€ 239.000

1 vano

Coronata alta, in posizione dominante.

Ampio terreno edificabile



Foto presto disponibile



Rif. 21255099

CONFRONTA

La tua casa
via email



Trova
l'agenzia



Valuta il tuo
Immobile



Lavora
con noi



Seguici su



ALLEGATO C

ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'

(D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e successive integrazioni)

**COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA' IN SPONDA DESTRA TORRENTE POLCEBERA
SUB. LOTTO 2 E 3**

Dati catastali: **Comune di Genova, Foglio 80, Particella 91, Superficie catastale totale: mq. 109, Ente Urbano.**

Al catasto urbano (NCEU) il fabbricato è censito come segue:

Fg. 80, particella 84, Sub. 8, graffata con la particella 91, Cat. D/8, Rendita €1.320,00.

Ditta intestata nei registri catastali: 1) **BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA con sede in Genova, C.F./P.IVA 03285880104, proprietà per 1/1.**

Zona urbanistica:

- 1) Per PRG vigente (anno 2010 agg. 2014): Distretto AI – 12 “Polo Siderurgico non a ciclo integrale di Cornigliano/Attività Portuali.
- 2) Per PRG adottato (anno 2011): Distretto di concertazione 1.09 – Nuova Polarità Urbana.

Trattasi di fabbricato da demolire completamente.

Superficie in espropriazione: mq. 109 (totale) – Trattasi dell'intero edificio (vedi planimetria allegata). La parte edificata occupa per intero la particella. Il fabbricato ha dimensioni di ml 12,50x8,70 circa ed altezza di un piano fuori terra. Il fabbricato risulta esternamente (non è stato consentito l'accesso all'interno dello stesso) intonacato e tinteggiato con una copertura semi piana rivestita con guaina bituminosa; il fabbricato, da indagine catastale risulta edificato almeno nei primi anni '80, per tale motivo si è applicato un coefficiente di deprezzamento pari a 30%.

Indennità per espropriazione: Per il fabbricato da demolire si sono considerati i valori delle Tabelle OMI (Osservatorio Agenzia del Territorio) per il comune di Genova, zona Cornigliano, destinazione industriale/produttiva (€mq 590,00) ridotti del 30% (vetustà e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche)

$\text{mq. 109} \times (\text{€mq. 590,00} \times 70\%) = \text{€45.017,00}$

A1) Valore intera proprietà = **€45.017,00**

Indennità per danni diretti: I danni computati contemplano i costi di trasloco, progettazione e DDLL di un fabbricato sostitutivo di pari caratteristiche, il costo degli oneri di urbanizzazione e costi vari.

Forfetariamente pari al d 1/12 del valore a1)

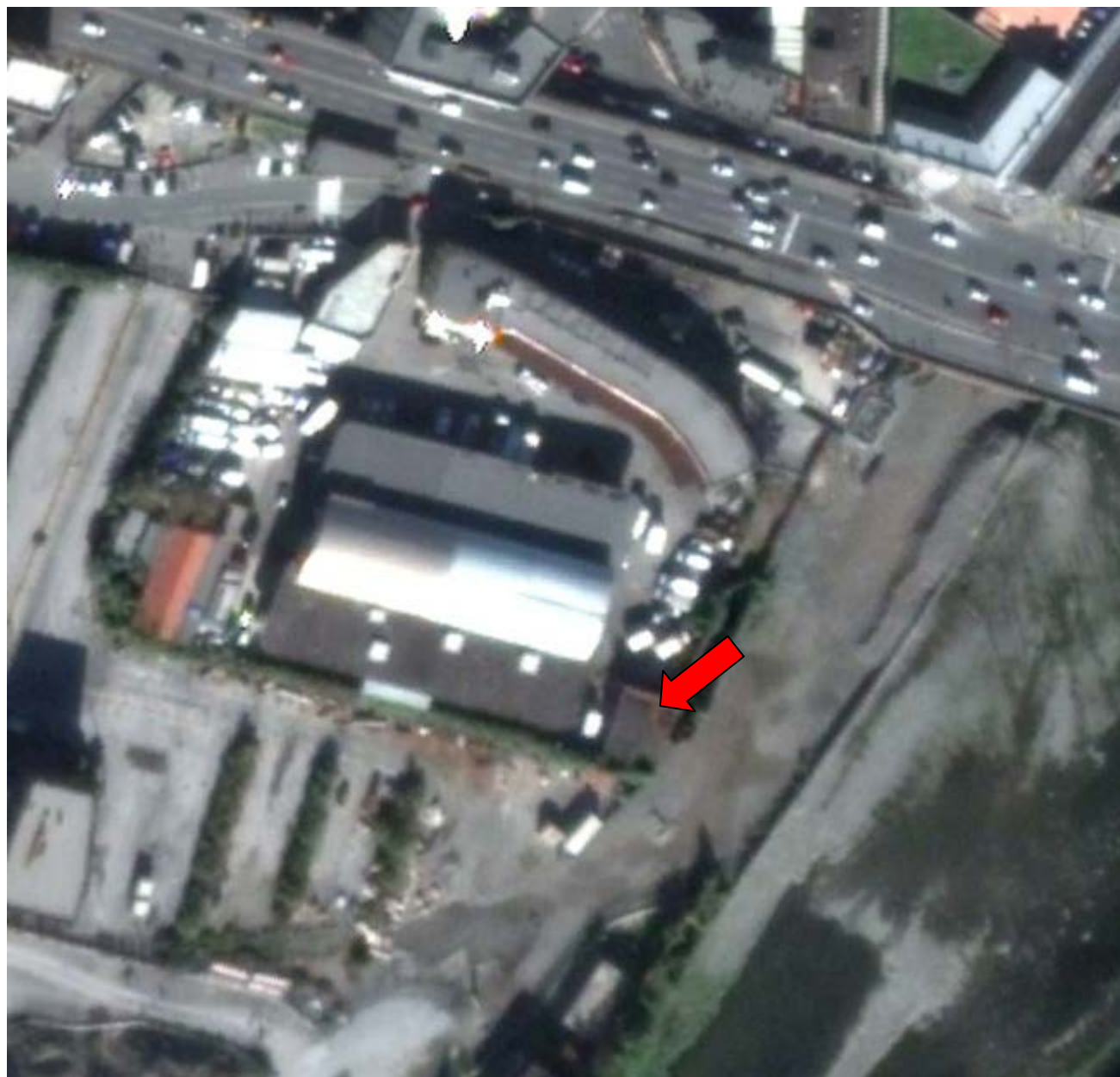
$$A2) \text{ €}45.017,00 \times 1/12 = \text{€}3.751,42$$

Indennità complessiva:

$$A1) + A2) = \text{€}48.768,42$$



Piano particellare



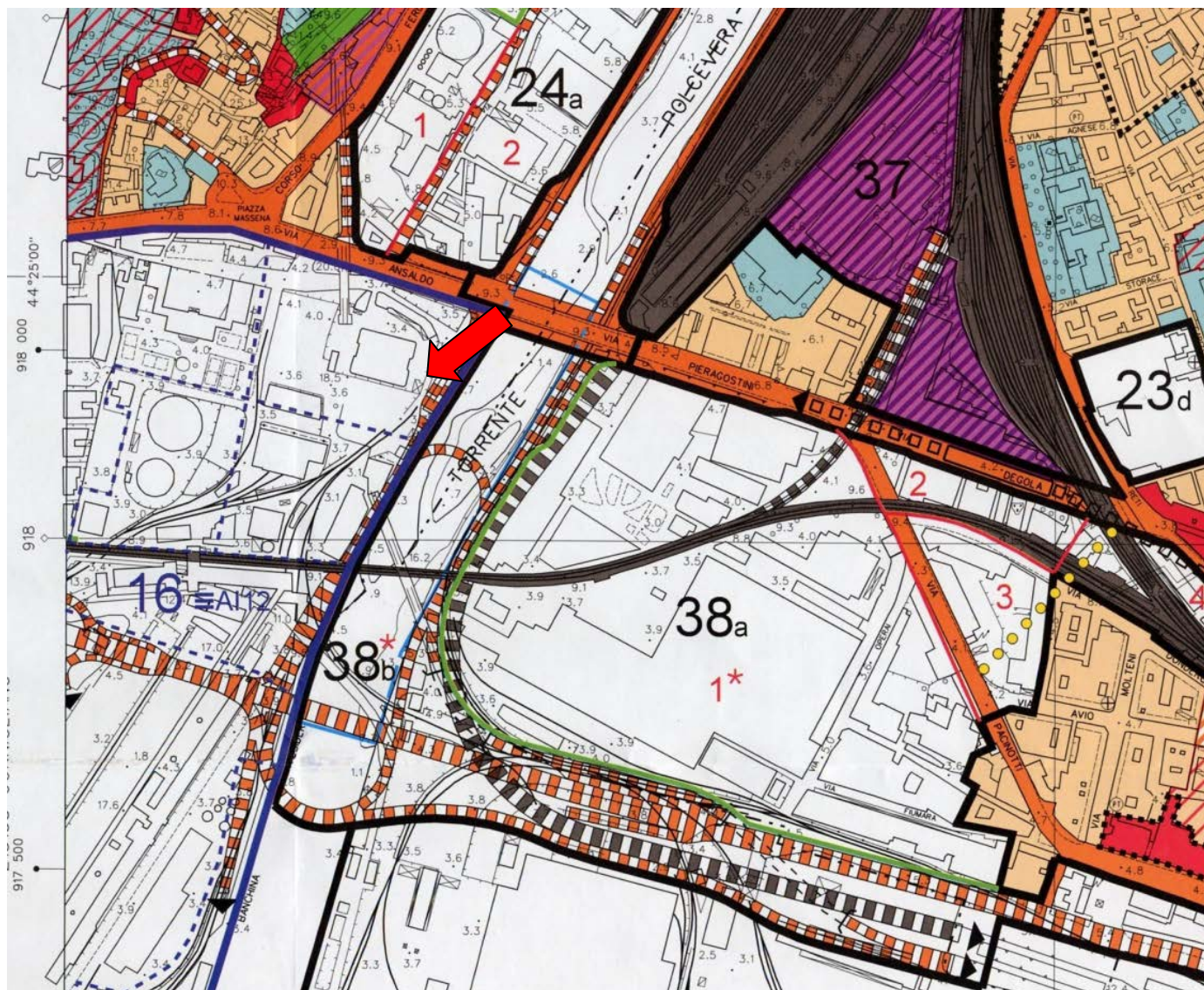
Ortofoto



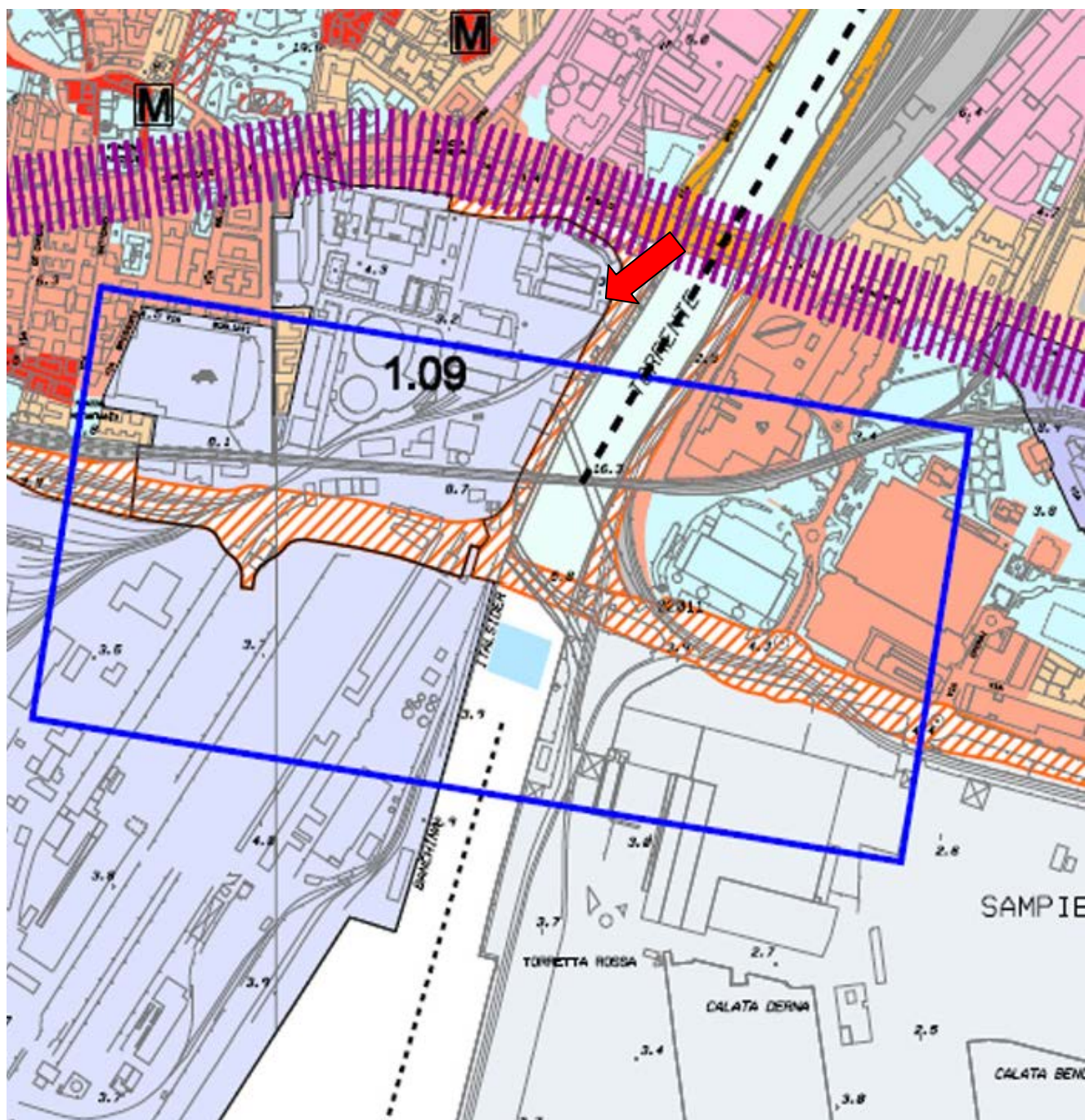
Veduta dalla proprietà adiacente



Veduta dalla Ponte Pieragostini



PUC Vigente



PUC Adottato

Visura storica per immobile

Data: 07/08/2015 - Ora: 18:38:27 Segue

Visura n.: T157454 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2015

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D9695)
Catasto Fabbricati	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) Ser. Urb.: COR Foglio: 80 Particella: 84 Sub.: 8

INTESTATO

1	BANCA CARIFE SPACASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, consola in GENOVA	03283680104*	03283680104
---	---	--------------	-------------

Unità immobiliare dal 11/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	
1	Urbanistica	80	84	8	1A		D6		Euro 1.370,00 VARIAZIONE ITCFONOMICASTICA dal 11/01/2010 n. 3341/2010 in atti dal 11/01/2010 (pag. 100) n. GEN0005753) VARIAZIONE DI ITCFONOMICASTICA
In indirizzo: VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI n. 28 piano: 1 lotto: H									
Annotazioni: di immobile: prot. 312									

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	
1	Urbanistica	80	84	8	1A		D6		Euro 1.370,00 VARIAZIONE ITCFONOMICASTICA dal 12/11/2009 n. 49891/2009 in atti dal 12/11/2009 (pag. 100) n. GEN0388404) VARIAZIONE DI ITCFONOMICASTICA
In indirizzo: VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI n. 29 n. R. piano: 1 lotto: H									
Annotazioni: di immobile: prot. 312									



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2015

Data: 07/08/2015 - Ora: 18:38:27

Visura n.: T157454 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICATIVI				DATI DERIVANTI DA	
	Servizio	Fe glio	Particella	Sub	Zona	Mismo	Classificazione	Rendita	
1	CO R	80	84	8	1A	16		Euro 1.320,00	VARIANTE DELL'8/6/2003 n. 2174/271/2003 in atti dal 16/6/2004 (pericolo n. 5201/5430) VALUTAZIONE REND. CAT. DM 701/94
Indirizzo									
Annovera i									
VIA LUDOVICO ARCONI MURATORI n. 28 piano: 1 letto: H									
per f. 512									

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICATIVI				DATI DERIVANTI DA	
	Servizio	Fe glio	Particella	Sub	Zona	Mismo	Classificazione	Rendita	
1	CO R	80	84	8	1A	16		Euro 1.320,00	VARIANTE DELL'8/6/2003 n. 51933/1/2003 in atti dal 18/6/2003 (pericolo n. 2174/27) AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo									
Annovera i									
VIA MURATORI n. 28 piano: 1 letto: H									
class. assegn. per f. 512 (DM 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICATIVI				DATI DERIVANTI DA	
	Servizio	Fe glio	Particella	Sub	Zona	Mismo	Classificazione	Rendita	
1	CO R	80	84	8	1A	16		Euro 1.249,83 L. 2.420.000	VARIANTE D'UFFICIO dal 01/01/1994 n. 100000/1/1994 in atti dal 16/6/1994 RETTIFICAZIONE CENSUARIA - ALIQUOTA LEGGE DEL 24.6.93 N. 75
Indirizzo									
Annovera i									
VIA MURATORI n. 28 piano: 1									
Per f. 512									
class. assegn. non definitiva per f. 512 o n. 701 art. 1 primo grado									

*Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Immobiliare

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2015

Data: 07/08/2015 - Ora: 18.38.27

Visura n.: T157454 Pag: 3

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Servizio	Fe glio	Particella	Sub	Zona	Mismo	Classif. Catastrale	Consistenza	
1	Urbanistica	80	84	8	3		DE		Rendita
	CO R.								L. 2.420.000
	CO R.		91						VARIANTE NEL RENDITO in atti dal 12/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
In diritto									
Notifica									
Ann. Obbl. n. 1									
VIA MURATORI n. 28 piano: I;									
Cale: ass. n. n. da finire: rend. risc. o. n. 791 anno c. f. primo: grado									
Mod. 56									

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Servizio	Fe glio	Particella	Sub	Zona	Mismo	Classif. Catastrale	Consistenza	
1	Urbanistica	80	84	8	3		DE		Rendita
	CO R.								L. 2.200
	CO R.		91						ISTITUTIVO (ATTO PUBBLICO) dal 22/02/1989 n. 7021 L. 0989 in atti dal 19/12/1990
In diritto									
Notifica									
Ann. Obbl. n. 1									
VIA MURATORI n. 28 piano: I;									
Cale: ass. n. n. da finire: rend. risc. o. n. 791 anno c. f. primo: grado									
Mod. 56									

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Servizio	Fe glio	Particella	Sub	Zona	Mismo	Classif. Catastrale	Consistenza	
1	Urbanistica	80	84	8	3		DE		Rendita
	CO R.								L. 2.200
	CO R.		91						PLA. ACCORDAMENTO dal 09/12/1987 n. 32034 L. 0987 in atti dal 17/12/1990
In diritto									
Notifica									
Ann. Obbl. n. 1									
VIA MURATORI n. 28 piano: I;									
Cale: ass. n. n. da finire: rend. risc. o. n. 791 anno c. f. primo: grado									
Mod. 56									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2015

Data: 07/08/2015 - Ora: 18.38.28 Segue
Visura n.: T157454 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 24/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE E FISCALE	DIRETTI E CONERTEBILI
1	BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in GENOVA	03783680104	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 894.1/2011 in atti dal 14/01/2011 Rapporto n. 130421 Esigete: MORELLO AURELIO		
	Sede: GENOVA Esigete: Sede: COMPTON AVENUE		

Situazione degli intestati dal 18/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE E FISCALE	DIRETTI E CONERTEBILI
1	MARCEL S.R.L. con sede in GENOVA	0113440109	(1) Proprietà per 1/1 fino al 24/12/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2002 1/10000 n. 138919/1/2002 in atti dal 18/04/2002 (per 1/10000 n. 134891) Rapporto n. 28123 Esigete: NOTARIO ANSELMI Sede: GENOVA Esigete: Sede: COMPTON AVENUE		

Situazione degli intestati dal 18/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE E FISCALE	DIRETTI E CONERTEBILI
1	MARCEL S.R.L. con sede in GENOVA	0113440109	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/03/2002
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2002 1/10000 n. 138919/1/2002 in atti dal 18/04/2002 (per 1/10000 n. 134891) Rapporto n. 28123 Esigete: ANSELMI EDMONDO		
	Sede: GENOVA Esigete: Sede: COMPTON AVENUE (Per 1/10000 n. 134891)		

Situazione degli intestati dal 22/02/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE E FISCALE	DIRETTI E CONERTEBILI
1	COLUMBUS LEASING S.P.A.	02809240108	(1) Proprietà fino al 18/03/2002
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/1989 1/10000 n. 7021.1/1989 in atti dal 19/02/1990 Rapporto n. 3313 Esigete: ANSELMI Sede: GENOVA Esigete: Sede: COMPTON AVENUE		
	Sede: GENOVA n. 3148 del 18/03/1989 C/COMPTON AVENUE		

Situazione degli intestati dal 29/04/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE E FISCALE	DIRETTI E CONERTEBILI
1	REPETTO MARINARO A POLIZIANO S.R.L. 1/10000	02809240108	(1) Proprietà fino al 22/02/1989
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1988 1/10000 n. 1743.2/1988 in atti dal 19/02/1990 Rapporto n. 3313 Esigete: ANSELMI EDMONDO Sede: GENOVA		
	Sede: GENOVA n. 3148 del 18/03/1989 C/COMPTON AVENUE		

Situazione degli intestati dal 09/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE E FISCALE	DIRETTI E CONERTEBILI
1	DOCKE LIGORIO S.P.A. CON SEDE IN GENOVA		
DATI DERIVANTI DA	RELAZIONAMENTO del 09/12/1987 n. 37034.1/1987 in atti dal 17/02/1990 Esigete: Sede: GENOVA		
	Sede: GENOVA n. 3148 del 18/03/1989 C/COMPTON AVENUE		



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/08/2015 - Ora: 18.38.28 File
Visura n.: T157454 Pag: 5

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2015

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Servizio	Regio	Particella	Sub	Zona Cons.	Classe	Consistenza	Rendita	
1	CO.R.	80	84	1	3	DE			Impianto meccanografico dal 130.6/1.987
	CO.R.		85						
	CO.R.		86						
	CO.R.		87						
	CO.R.		88						
	CO.R.		89						
	CO.R.		90						
	CO.R.		91						
	CO.R.		160						
Indirizzo: VIA V. MARCARESE n.1 piano: 1-1.									
Modifica				Pagine		13041		Mod. 58	-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODE E FISCALE	DATI DERIVANTI DA	
1	DOCKES LUIGI & P.A. CON SEDE IN GENOVA			IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 130.6/1.987	
DATI DERIVANTI DA		IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 130.6/1.987			

Unità immobiliare: 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica