

COMMITTENTE



COMUNE DI GENOVA

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
ALBERTO BITOSSI
IL DIRETTORE ESECUTORE DEL CONTRATTO
ANTONIO ROSSA

**PROGETTAZIONE DEFINITIVA DEL SISTEMA DEGLI ASSI DI FORZA PER
IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (RETE FILOVIARIA E STRUTTURE
CONNESSE)**

PROGETTAZIONE

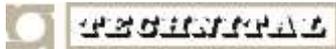
MANDANTARIA



MANDANTE

MANDANTE

MANDANTE



Società



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
Relazione Generale

IL PROGETTISTA RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE

Dott. Ing. Luca Bernardini

SCALA:

-

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

E 2 1 D 0 0 D B D R G A Q 0 0 0 0 0 0 0 1 A

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	EMISSIONE ESECUTIVA	ETS	11/2021	D. Romano	11/2021	G. Parietti	11/2021	A.Peresso
B	EMISSIONE ESECUTIVA	ETS	02/2022	D. Romano	02/2022	G. Parietti	02/2022	A.Peresso

File: NOME FILE E21D00DBDRGAQ000001B

n. Elab.:

	PROGETTAZIONE DEFINITIVA DEL SISTEMA DEGLI ASSI DI FORZA PER IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (RETE FILOVIARIA E STRUTTURE CONNESSE)												
NOME DOCUMENTO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMMESSA</th> <th>LOTTO</th> <th>CODIFICA</th> <th>DOCUMENTO</th> <th>REV.</th> <th>FOGLIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E21D</td> <td>00 D BD</td> <td>RG</td> <td>AQ0000 001</td> <td>B</td> <td>2 di 5</td> </tr> </tbody> </table>	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO	E21D	00 D BD	RG	AQ0000 001	B	2 di 5
COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO								
E21D	00 D BD	RG	AQ0000 001	B	2 di 5								

INDICE

1. Premessa	3
2. Normativa di riferimento	4
3. formazione del piano particellare: le mappe catastali	5
3.1.1. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LA GEOFERENZIAZIONE	5

	PROGETTAZIONE DEFINITIVA DEL SISTEMA DEGLI ASSI DI FORZA PER IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (RETE FILOVIARIA E STRUTTURE CONNESSE)					
NOME DOCUMENTO	COMMESSA E21D	LOTTO 00 D BD	CODIFICA RG	DOCUMENTO AQ0000 001	REV. B	FOGLIO 3 di 5

1. PREMESSA

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall’intervento prima dell’approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all’individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall’esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto della filovia.

Il piano si compone di Relazione descrittiva; vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee non preordinate all’esproprio e corrispondenti indennità offerte;

Elaborati grafici; consentono di individuare con immediatezza l’area territoriale interessata dall’opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall’esproprio;

	PROGETTAZIONE DEFINITIVA DEL SISTEMA DEGLI ASSI DI FORZA PER IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (RETE FILOVIARIA E STRUTTURE CONNESSE)												
NOME DOCUMENTO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMMESSA</th> <th>LOTTO</th> <th>CODIFICA</th> <th>DOCUMENTO</th> <th>REV.</th> <th>FOGLIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E21D</td> <td>00 D BD</td> <td>RG</td> <td>AQ0000 001</td> <td>B</td> <td>4 di 5</td> </tr> </tbody> </table>	COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO	E21D	00 D BD	RG	AQ0000 001	B	4 di 5
COMMESSA	LOTTO	CODIFICA	DOCUMENTO	REV.	FOGLIO								
E21D	00 D BD	RG	AQ0000 001	B	4 di 5								

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- D.P.R. n° 207/10 art. 24, 25, 31, 32;
- DPR 207/2010 “Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”

Aggiornamenti Normativi:

- Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016)
- artt.23(Livelli di Progettazione) e 27(Procedure di approvazione dei Progetti); D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice degli Appalti:
- Art. 93 (livelli di progettazione); comma 3 ultimo capoverso (avvio delle procedure) e comma 9 (accesso alle aree);
- Art. 97 comma 1 bis (dichiarazione di P.U. su esecutivo);
- Art. 98 (approvazione comunale – art. 19 T.U.);
- Art.li 165,166,169 (progettazioni di infrastrutture strategiche – durata della P.U. 7 anni).
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice degli Appalti:
- Art. 16 (previsione nei quadri economici degli espropri);
- Art. 24 comma 2 lettera i) (documentazione espropriativa progetto definitivo);
- Art. 28 comma 5 lettera o) (graficizzazione fasce di rispetto, ingombro);
- Art. 31 (redazione del piano particellare di esproprio);
- Art. 32 comma 4 lettera i) e m) (spese per piste, passaggio occupazioni temporanee di cantiere),
- Art. 42 comma 2 lettera c) (costi per espropri su esecutivo);
- Art. 106 comma 4 (dichiarazione di accessibilità delle aree);
- Art. 154 comma 1 lettera c) (dichiarazione di aree libere);

	PROGETTAZIONE DEFINITIVA DEL SISTEMA DEGLI ASSI DI FORZA PER IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (RETE FILOVIARIA E STRUTTURE CONNESSE)					
NOME DOCUMENTO	COMMESSA E21D	LOTTO 00 D BD	CODIFICA RG	DOCUMENTO AQ0000 001	REV. B	FOGLIO 5 di 5

3. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Genova in formato digitale. Tale cartografia è poi stata trasferita in Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

3.1.1. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Gauss Boaga). È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate;
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

Di seguito si riporta l'allegato C relativo all'area di Gavette.

1. GENERALITA'

Il sistema filoviario prevede l'esercizio con 145 veicoli a 18 m / 24 m lungo complessivi 48,0 km di rete, di cui:

- 40,5 km di nuova realizzazione;
- 7,5 km esistenti, oggetto di parziale adeguamento sia per quanto riguarda la sede stradale sia tecnologico.

Le nuove linee filoviarie si dividono in n. 4 assi:

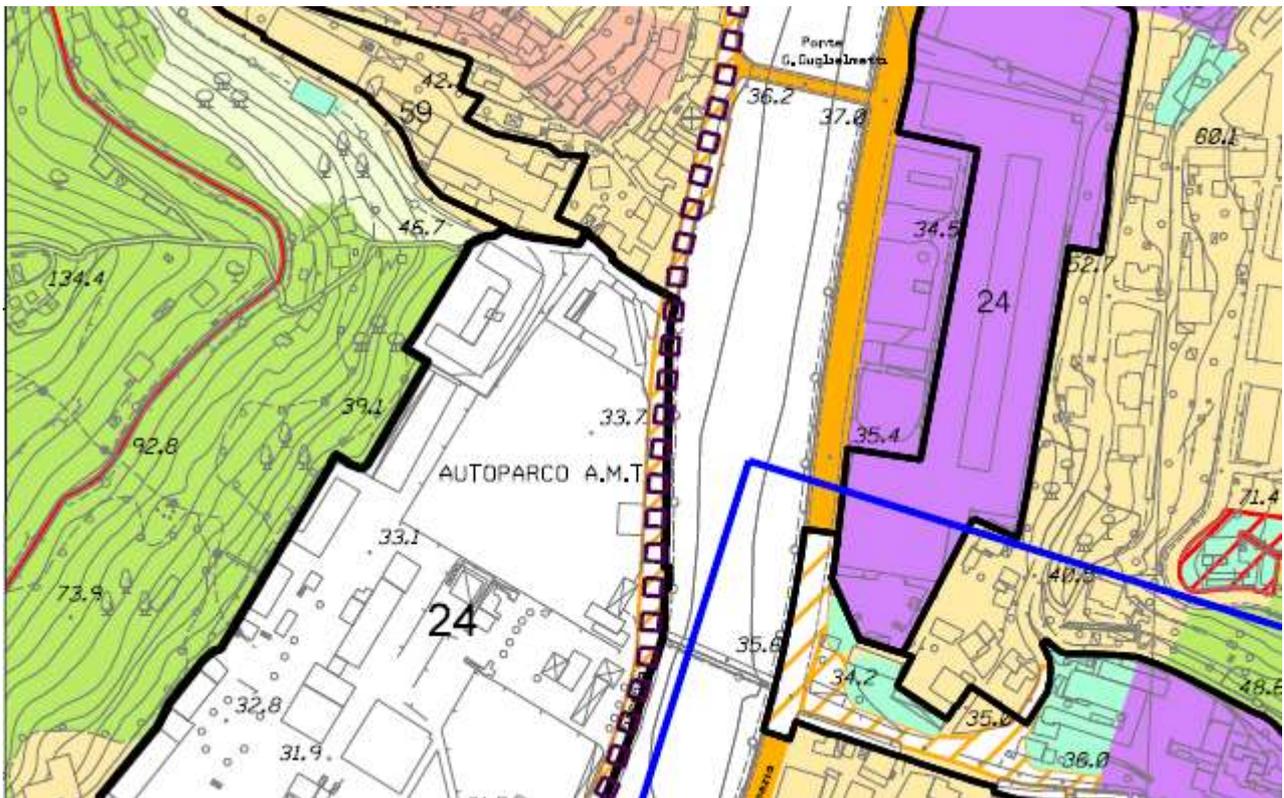
1. L'asse di levante;
2. L'asse del centro cittadino;
3. L'asse della Val Bisagno;
4. L'asse di ponente.

Il progetto prevede, in sintesi, le seguenti opere:

1. Interventi sulla sede stradale, con la realizzazione di una polifora interrata per il passaggio dei cavi inerenti l'alimentazione ed il telecontrollo della filovia, la realizzazione di plinti per il sostegno dei pali inerenti la linea di contatto, la riprofilatura dei marciapiedi, la realizzazione delle fermate e capolinea, la sistemazione superficiale di determinate aree, scavi, demolizioni, etc.;
2. La realizzazione di 13 capolinea prevedendo la riqualificazione degli esistenti e la realizzazione di nuovi e un nodo di servizio;
3. La realizzazione di 17 nuove sottostazioni elettriche ed interventi di adeguamento delle 4 sottostazioni elettriche esistenti, 40.5 km di nuova linea aerea ed il revamping di 3 km di linea aerea esistente;
4. L'acquisto di n. 145 nuovi filobus da 18 m / 24 m, alimentati mediante il filo aereo di contatto e anche con un sistema di batterie a bordo per i tratti in cui non è prevista la realizzazione della catenaria (catenary free).

Per la realizzazione del deposito Gavette è necessario procedere all'esproprio delle aree di seguito descritte.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO



L'intervento ricade nel seguente piano urbanistico:



distretto di trasformazione

Norme di congruenza:



N. 24	DISTRETTO	Gavette		Municipio: IV Media Valbisagno	
QUADRO PROGRAMMATICO					
1	Piani sovraordinati	P.T.R.	Coerente con l'obiettivo "Rilancio dei Capoluoghi".		
		P.T.P.	Coerente con la Missione di Pianificazione dell'Ambito 1.3 Genova, segnatamente per il profilo delle azioni di sostituzione e modifica del sistema insediativo della Val Bisagno.		
		P.T.C.P.	Assetto Insediativo Locale: TU.		
		Piani di bacino	Torrente Bisagno: fascia A, fascia B e fascia C, presenza di corsi d'acqua affluenti del Torrente Bisagno.		
2	Piani di settore	Piano della costa	-		
		P.R.P.	-		
		Altri	-		
3	Aree e immobili tutelati per legge:		-		
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
1	Obiettivo della trasformazione	Interventi di Opere Pubbliche per la messa in sicurezza del Torrente Bisagno, per la riqualificazione e riordino della viabilità e per la realizzazione dell'infrastruttura di trasporto pubblico in sede protetta e vincolata della Valbisagno. Riqualificazione dell'attuale rimessa AMT di Gavette in funzione del nuovo asse di trasporto pubblico in sede protetta in grado di garantire il rispetto dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica. Riconversione delle aree di Gavette attraverso interventi articolati che consentano il riordino delle sedi logistiche di AMIU, IREN, AMT ed A.S.ter, il tutto associato ad una nuova polarità urbana caratterizzata da funzioni compatibili con gli insediamenti urbani circostanti: servizi pubblici, parcheggi pubblici e spazi per il tempo libero.			
2	Superficie territoriale	97.950 mq			
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in due Settori.			
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Attività logistiche e Direzionali di Aziende di Servizi Urbani, Direzionale.	
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Industria e artigianato limitatamente alle attività indicate all'art.12 comma 7.2 lett. A) e B) delle Norme Generali, Depositi e commercio all'ingrosso.	
		Settore 2	Principali	Servizi speciali (riorganizzazione rimessa AMT), Uffici, Parcheggi pubblici di livello urbano (Intermodale), Parcheggi privati, Impianti tecnologici connessi alle aziende presenti.	
			Complementari	Connettivo urbano.	
5	Modalità di attuazione	P.U.O. per ciascun Settore, Progetti di Opere Pubbliche.			
6	Modalità di intervento	Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.			
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo
			1	1,00 mq/mq.	-
			2	1,00 mq/mq.	-
		I.M.D.	-		
		Rapporto di copertura	Da determinare in sede di P.U.O.		
Altezza					
Prescrizioni particolari	Puntuale applicazione delle Norme del Piano di Bacino del Torrente Bisagno.				

8	Dotazione di servizi e infrastrutture	Obbligatorie Settori 1 e 2: riordino e riqualificazione del fronte dei Settori lungo via Piacenza, allargamento di via Piacenza per la realizzazione della nuova infrastruttura di trasporto pubblico in sede protetta. Inoltre, per il Settore 2: realizzazione di parcheggio pubblico di livello urbano e riqualificazione dell'area antistante la scuola di via Lodi con verde attrezzato.	Aggiuntive -
9	Prestazioni ambientali	In tutti i settori: diffusa presenza di spazi pubblici pedonali alberati. La progettazione e la realizzazione delle opere previste dai P.U.O. o dai progetti edilizi convenzionati è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente. Gli interventi dovranno valutare attentamente la presenza dell'acquifero significativo del Torrente Bisagno al fine di tutelare l'integrità (Piano di Gestione delle Acque ai sensi del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.) ed escludere la possibile compromissione del regime della falda. L'inserimento delle nuove funzioni previste suggerisce un adeguamento alla zonizzazione acustica compatibile alla classificazione acustica delle aree circostanti. L'accessibilità al nuovo polo dovrà prevedere un miglioramento della situazione acustica preesistente. In particolare le attività legate alla nuova polarità urbana non dovranno creare disagi acustici ai recettori sensibili. Alberature nei parcheggi.	
10	Disciplina paesistica di livello puntuale	La trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Valorizzazione del rapporto tra l'insediamento di fondovalle e l'Acquedotto storico e il Parco delle Mura.	
11	Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del Distretto, rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree contigue per motivate esigenze di organizzazione e per il miglioramento delle viabilità di accesso nei limiti consentiti dall'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97 e s.m.i..
		Funzioni	-
		Modalità di intervento	-
		Parametri urbanistici	-
Disciplina paesistica	-		
12	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Interventi edilizi fino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili che non compromettano gli assetti previsti.
		Aree libere	Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti.
		Infrastrutture	Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture che non compromettano gli assetti previsti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione in oggetto vengono utilizzati i criteri di cui all'art. 38 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e sm.e.i..

Indennità di esproprio

Sulla base delle classificazioni effettuate, con riferimento alle superfici di occupazione e 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 dal Dpr 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità ed in particolare:

- per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
- per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 e 42 come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
- 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 in base agli art. 49 e 50;
- considerando inoltre la cessione volontaria prevista dall'art. 45.

Indennità di occupazione per esigenze di cantiere

In generale, nel caso di occupazione per esigenze di cantiere, 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 annua. (Art. 50 1° comma, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e sm.e.i..)

Il valore virtuale dell'area in questione è ottenuto moltiplicando il valore unitario dell'area stessa per l'effettiva superficie occupata.

Nel caso specifico del sito di Gavette, non vi sono occupazioni temporanee.

VALUTAZIONE FABBRICATO:

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato, non potendo entrare nei particolari costitutivi le caratteristiche degli edifici e non avendo a disposizione sufficienti dati per poter scendere nei dettagli, si fa riferimento a quanto segue:

1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

Viene dapprima eseguita una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Genova, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €. 640,00 a un massimo di €. 950,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 10% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

Tenendo in considerazione lo stato attuale degli edifici, la loro ubicazione e le caratteristiche architettoniche, si conviene che il valore di stima considerato per la valutazione del costo al mq dell'immobile, dato dalla media dei valori massimi e minimi definiti dall'Agenzia delle Entrate, sia quello più attendibile e veritiero dal punto di vista del mercato attuale.

La determinazione del valore di mercato è stato fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari tratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 1 di seguito riportata:

	€/mq min	€/mq max	MEDIA
ABITAZIONE DI TIPO ECON.	620,00 €	920,00 €	770,00 €
BOX	1.400,00 €	2.050,00 €	1.725,00 €
POSTO AUTO	1.150,00 €	1.700,00 €	1.425,00 €
CAPANNONI	640,00 €	900,00 €	770,00 €
LABORATORI	530,00 €	810,00 €	670,00 €
MAGAZZINI	450,00 €	720,00 €	585,00 €
NEGOZI	690,00 €	1.300,00 €	995,00 €

Catasto Terreni:

identificativo: G – parcellare: 3

sezione _1_, foglio _5_ mappale _340_, cat. _SEM ARBOR_ di __ mq. 24

Ditta intestataria catastale:

- BURLANDO CANDIDA nata a Genova il 11/07/1913 c.f.:
BRLCDD13L51D969S propr. 1/1

Catasto Fabbricati:

identificativo: A

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _1012_ sub. 1

Ubicazione: Via _PIACENZA_ civ 66

Ditta intestataria catastale:

- AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.P.A. con sede a Genova c.f.:
03783930104

identificativo: B

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _190_ sub. 1

Ubicazione: Via _PIACENZA_ civ 146/R

identificativo: C

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _190_ sub. 2

Ubicazione: Via _PIACENZA_ civ 147/R

identificativo: D

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _190_ sub. 7

Ubicazione: Via _PIACENZA_ civ 147/A

identificativo: E

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _190_ sub. 8

Ubicazione: Via _PIACENZA_ civ. SNC

Ditta intestataria catastale:

- LAVIOSA SIMONE nato a VELLETRI il 20/06/1994 c.f.: VSSMN94H20L719Z
prop. 1/2
- PALMIERI ORIETTA nata a VELLETRI il 26/05/1960 c.f.: LMRTT60E66L719V
prop. 1/2

identificativo: F

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _190_ sub. 3

Ubicazione: Via _PIACENZA_ civ 70

Ditta intestataria catastale:

- CENCI VALTER nato a Genova il 27/08/1963 c.f.: CNCVTR63M27D969Z
prop. 1/1

identificativo: H

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _155_ sub. 7

Ubicazione: Via _LODI_ civ 2

Ditta intestataria catastale:

- COLOMBO ANGELO nato a ROMA il 26/12/1948 c.f.: CLMNGL48T26H501L prop. 1/1

identificativo: /

sezione urbana _STA_, foglio _24_, mappale _155__ sub. 8

Ubicazione: Via _LODI__ civ 2a

Ditta intestataria catastale:

- B & G DI MAURIZIO BALLABENE E MARIO GAROFALO & C. S.N.C. con sede in GENOVA c.f.: 03347630109 prop. 1/1

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di esproprio sono situati accanto alla rimessa dell'AMT di Genova, all'incrocio tra via Piacenza e via Lodi.

Gli ingressi a tali immobili sono situati: per il primo all'incrocio di via Piacenza e via Lodi, per il secondo lungo la via Piacenza attraverso un cancello di ingresso che porta alla corte interna dalla quale poter accedere ai differenti cipri che compongono il complesso.



Trattasi di due edifici separati tra loro, più precisamente uno a ridosso della strada principale ove attualmente vi risiede al piano terra un negozio di ferramenta e al piano primo un'abitazione identificato catastalmente al foglio 24 mapp. 190



Il secondo immobile è identificato catastalmente al foglio 24 mapp. 1012 ma in seguito ad una verifica, è emerso che parte dell'edificio è accatastato al fg. 24 mapp. 155 sub. 7-8. Morfologicamente è caratterizzato dall'unione di vari corpi che vanno a definire una "corte" interna di circa 980 mq adibita a parcheggio e a deposito materiali; l'edificio in questione è composto da due piani fuori terra di circa 1200 mq a piano. Funzionalmente parlando presenta al suo interno attività commerciali più precisamente, nell'area sita a nord, ha sede un produttore di serramenti ed un rivenditore di oggettistica varia.

L'immobile più esteso presenta coperture piane mentre l'edificio affacciato sulla viabilità principale presenta una copertura a falde.





CALCOLO DELLE SOMME DOVUTE

- parcellare 1 e identificativo A:
trattasi di un'area identificata catastalmente come attività produttiva di proprietà dell'azienda AMT ove l'acquisizione del bene avverrà mediante accordo separato.

sez. STA fg. 24 mapp. 1012 sub. 1

Ditta intestataria catastale:

- AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.P.A. con sede a Genova c.f.:
03783930104

Area in esproprio:

- parcellare 2 e identificativo B, proprietà Laviosa Simone e Palmieri Orietta:
trattasi di un negozio situato al piano terra dell'edificio sito all'intersezione di Via Piacenza e Via Lodi; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.
Stato di conservazione dell'involucro edilizio: le facciate esterne dell'edificio oggetto di studio non risultano in buono stato di conservazione, sono presenti parti ammalorate dell'intonaco e necessita di una riqualifica totale dell'involucro e dei corpi finestrati anch'essi particolarmente datati.
Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.
Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili commerciali, in 700 €/mq.

sez. STA fg. 24 mapp. 190 sub. 1 superficie 55 mq
Valore di mercato: 700 €/mq
 $55 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 38.500 \text{ €}$ - indennità di esproprio.

- parcellare 2 e identificativo C, proprietà Laviosa Simone e Palmieri Orietta:
trattasi di un negozio situato al piano terra dell'edificio sito all'intersezione di Via Piacenza e Via Lodi; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.
Stato di conservazione dell'involucro edilizio: le facciate esterne dell'edificio oggetto di studio non risultano in buono stato di conservazione, sono presenti parti ammalorate dell'intonaco e necessita di una riqualifica totale dell'involucro e dei corpi finestrati anch'essi particolarmente datati.
Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.
Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili commerciali, in 700 €/mq

sez. STA fg. 24 mapp. 190 sub. 2 superficie 19 mq
Valore di mercato: 700 €/mq
 $19 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 13.300 \text{ €}$ - indennità di esproprio

- parcellare 2 e identificativo D, proprietà Laviosa Simone e Palmieri Orietta:
trattasi di un negozio situato al piano terra dell'edificio sito all'intersezione di Via Piacenza e Via Lodi; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.
Stato di conservazione dell'involucro edilizio: le facciate esterne dell'edificio oggetto di studio non risultano in buono stato di conservazione, sono presenti parti ammalorate dell'intonaco e necessita di una riqualifica totale dell'involucro e dei corpi finestrati anch'essi particolarmente datati.
Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.
Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili commerciali, in 700 €/mq

sez. STA fg. 24 mapp. 190 sub. 7 superficie 21 mq
Valore di mercato: 700 €/mq
 $21 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 14.700 \text{ €}$ - indennità di esproprio

- parcellare 2 e identificativo E, proprietà Laviosa Simone e Palmieri Orietta:
trattasi di un negozio situato al piano terra dell'edificio sito all'intersezione di Via Piacenza e Via Lodi; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.
Stato di conservazione dell'involucro edilizio: le facciate esterne dell'edificio oggetto di studio non risultano in buono stato di conservazione, sono presenti parti ammalorate dell'intonaco e necessita di una riqualifica totale dell'involucro e dei corpi finestrati anch'essi particolarmente datati.
Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.
Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili commerciali, in 450 €/mq

sez. STA fg. 24 mapp. 190 sub. 8 superficie 104 mq

Valore di mercato: 450 €/mq

$104 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 46.800 \text{ €}$ - indennità di esproprio

- parcellare 2 identificativo L:
area esterna al fabbricato mapp. 190 non identificata catastalmente con ingresso pedonale e carraio da via Lodi facente parte del fabbricato esistente. La proprietà di tale area risulta essere del comune di Genova come espresso verbalmente dal sopralluogo del 27.01.2022.

Catasto terreni: fg. 5 mapp. 190 ENTE URBANO superficie 270 mq

- parcellare 2 e identificativo F, proprietà Cenci Valter:
trattasi di un'abitazione situata al piano primo dell'edificio sito all'intersezione di Via Piacenza e Via Lodi; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.
Stato di conservazione dell'involucro edilizio: le facciate esterne dell'edificio oggetto di studio non risultano in buono stato di conservazione, sono presenti parti ammalorate dell'intonaco e necessita di una riqualifica totale dell'involucro e dei corpi finestrati anch'essi particolarmente datati.
Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.
Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili residenziali, in 700 €/mq

sez. STA fg. 24 mapp. 190 sub. 3 superficie 101 mq
Valore di mercato: 700 €/mq
 $101 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 70.700 \text{ €}$ - indennità di esproprio

- parcellare 3 e identificativo G, proprietà Burlando Candida:
trattasi di un'area catastalmente identificata come seminativo arborato ma di fatto sorge una superficie asfaltata facente parte del tratto di marciapiede esistente indi per cui è stato stimato un valore sotto indicato;

sez. STA fg. 5 mapp. 340 superficie 24 mq
Valore di mercato: 80 €/mq
 $24 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = 1.920 \text{ €}$ - indennità di esproprio

- parcellare 4 e identificativo H, proprietà Colombo Angelo:
trattasi di un laboratorio situato al piano terra dell'edificio sito Via Lodi n. 2 identificato catastalmente all'interno dell'immobile mapp. 1012; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.
Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.
Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili commerciali, in 670 €/mq

sez. STA fg. 24 mapp. 155 sub. 7 superficie 221 mq
Valore di mercato: 670 €/mq
 $221 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} = 148.070 \text{ €}$ - indennità di esproprio

- parcellare 5 e identificativo I, proprietà B & Gdi Maurizio Ballabene e Mario Garofalo & C. Snc:
trattasi di un laboratorio situato al piano terra dell'edificio sito Via Lodi n. 2A identificato catastalmente all'interno dell'immobile mapp. 1012.
All'interno dello stesso vi ha sede un rivenditore di oggettistica varia; trattasi di un opificio situato al piano terra dell'edificio sito Via Lodi n. 2 identificato catastalmente all'interno dell'immobile mapp. 1012; sono state considerate, per la stima dei costi al mq dell'edificio, due principali componenti: ubicazione e stato di conservazione dell'involucro edilizio.
Ubicazione: l'edificio risulta situato in una zona periferica dell'abitato e caratterizzata dalla presenza di depositi e insistente sul versante del torrente Bisagno; tale posizione

non presenta particolari caratteristiche di pregio, ma nemmeno caratteristiche tali da definirne aspetti negativi.

Tali considerazioni hanno portato alla decisione di definire come prezzo al mq quello risultante dalla media ottenuta dal valore minimo e massimo definito dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto è possibile quantificare il valore al mq, relativo agli immobili commerciali, in 670 €/mq

sez. STA fg. 24 mapp. 155 sub. 8 superficie 318 mq

Valore di mercato: 670 €/mq

$318 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} = 213.060 \text{ €}$ - indennità di esproprio

In sintesi:

Somma da corrispondere per l'area in esproprio	547.050,00 €
---	---------------------

TABELLA RIEPILOGO - GAVETTE

identificativo	N. Parcellare	Ditta catastale					RIF. ALLA MAPPA				Qualità o ubicazione	CATASTO TERRENI					CATASTO FABBRICATI				SUP.	VALORE		IMPOSTE INDIRETTE						
		Intestazione	nato a	il	codice fiscale	proprietà	diritto	Sezione	Foglio	Mappale		Subalterno	Classe	Superficie			Reddito (€)		Categoria	Classe		Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Rendita catastale	Esproprio	Esproprio	Imposta di registro ***	commissione provinciale	voltura catastale e ipotecaria	Totale
														ha	a	ca	Domin.	Agrario												
A	1	AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.P.A. *		03783930104	1/1	prop.	STA	24	1012	1	Via Piacenza n. 66						D/7				35.226 €									
L	2	COMUNE DI GENOVA					1	5	190		ENTE URBANO			02	70							207								
B	2	LAVIOSA SIMONE	Velletri	20/06/1994	LVSSMN94H20L719Z	1/2	prop.	STA	24	190	1	Via Piacenza n. 146R					C/1	7	52	55	1 423,36 €	55	38 500,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	3 665,00 €			
C	2	PALMIERI ORIETTA	Velletri	26/05/1960	PLMRRTT60E66L719V	1/2	prop.	STA	24	190	2	Via Piacenza n. 147R					C/1	11	15	19	752,22 €	19	13 300,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	1 397,00 €			
D	2							STA	24	190	7	Via Piacenza n. 147A					C/1	11	18	21	902,66 €	21	14 700,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	1 523,00 €			
E	2							STA	24	190	8	Via Piacenza snc					C/2	4	88	104	372,68 €	104	46 800,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	4 412,00 €			
F	2	CENCI VALTER	Genova	27/08/1963	CNCVTR63M27D969Z	1/1	prop.	STA	24	190	3	Via Piacenza n. 70					A/3	4		101	604,25 €	101	70 700,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	6 563,00 €			
G	3	BURLANDO CANDIDA (deceduta)**	Genova	11/07/1913	BRLCDD13L51D969S	1/1	prop.	1	5	340		semin arbor	U		24	0,3	0,19					24	1 920,00 €	1000 €	€ 100,00	€ 100,00	1 200,00 €			
H	4	COLOMBO ANGELO	Roma	16/12/1948	CLMNGL48T26H501L	1/1	prop.	STA	24	155	7	Via Lodi n. 2					C/3	3	185	221	879,01	221	148 070,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	13 526,30 €			
I	5	B & G DI MAURIZIO BALLABENE E MARIO GAROFALO & C. S.N.C.			3347630109	1/1	prop.	STA	24	155	8	Via Lodi n. 2A					C/3	4	285	318	1574,94	318	213 060,00 €	9%	€ 100,00	€ 100,00	19 375,40 €			
tot.																					547 050,00 €	tot.				51 661,70 €				

* L'acquisizione del bene avverrà mediante accordo separato

** N.B.: la Sig.ra Burlando Candida risulta essere deceduta. I presunti proprietari risultano essere:
 - LAVIOSA SIMONE;
 - PALMIERI ORIETTA.

*** Imposta di registro esproprio: 9% con un minimo di 1000€ per ogni proprietario