

PERIZIA STIMA IMMOBILI, TERRENI E BENI MOBILI IN
CAPO ALLA



*** ***** ***

La presente perizia di stima viene redatta dal sottoscritto Arch. Bruno CONTU, nato a Nuoro il 21/03/1972 C.F. CNTBRN72C21F979E, residente a Genova in via A. Robino 3/49 e con studio sempre in Genova in via Armenia 7R, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Genova con il n. 3433, abilitato all'esercizio della libera professione e con indirizzo di posta certificata bruno.contu1@archiworldpec.it allo scopo di determinare il valore dei fabbricati, terreni e beni mobili in capo alla



Nello specifico:

Fabbricato ad uso industriale ubicato in Comune di Cicagna (GE) contraddistinto dai seguenti identificativi catastali, Foglio 17, Particella 958, subalterni 2-3-4-5. Detto immobile ha confini, a Nord con Strada via Dott. Arata corrispondente a mappale 1138 nella parte antistante al fabbricato, a Est confina con mappali 1212, 1205, 1381, a sud confina con riva argine torrente Entella, a Ovest confina con mappali 1081 e 1079.

Terreni identificati come a seguire:

Comune di Cicagna (GE) Foglio 17, Particella 252, Incolto produttivo classe U, 38 mq. Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;

- Comune di Lorsica (GE), Foglio 18, Particella 235, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 3130, Reddito Dominicale € 1,29, Reddito Agrario € 0,81;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 88, Castagneto da Frutto classe 4, mq. 8180, Reddito Dominicale € 4,22, Reddito Agrario € 5,07;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 89, Castagneto da Frutto classe 4, mq. 180, Reddito Dominicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,11;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 146, Castagneto da frutto classe 3, mq. 5180, Reddito Dominicale € 5,35, Reddito Agrario € 3,75;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 194, Bosco ceduo classe 2, mq. 1410, Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 0,36;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 197, Prato classe 2, mq. 450, Reddito dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,81;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 506, Bosco Ceduo classe 3, mq. 554, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,14;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 507, Bosco Ceduo classe 3, mq. 116, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,03.

Per quanto ai beni mobili e attrezzature l'elenco dei medesimi sarà indicato nella apposita sezione della presente perizia appositamente dedicata alla valutazione degli stessi.

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili, questo verrà determinato come media tra due distinti valori ottenuti con procedimenti di stima differenti. Un valore sarà determinato facendo riferimento alle quotazioni OMI per immobili del medesimo tipo e un valore sarà invece determinato facendo ricorso al metodo comparativo mediante raffronto del bene oggetto di valutazione con beni analoghi per i quali è stato possibile reperire i valori di mercato nella zona. Il metodo di stima utilizzato consentirà così di determinare un valore il più possibile obiettivo in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Per la determinazione dei valori dei terreni agricoli oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale Espropri di Genova, ultima revisione del 2017 e pubblicati nel B.U.R. della Regione Liguria n. 14 del 05/04/2017 e allegati alla presente Perizia.

Per la determinazione del valore di ogni singolo appezzamento sono stati usati i valori agricoli medi specifici per la categoria risultante dal classamento del medesimo.

Per quanto alla valutazione dei beni mobili, sono state esperite delle indagini di mercato per determinare il valore dei medesimi, ovvero i costi di smaltimento nel caso in cui gli stessi non siano più recuperabili e utilizzabili.

**1) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEL
FABBRICATO PRODUTTIVO PRESSO IL COMUNE DI
CICAGNA (LOCALITA' MONLEONE)**

Il fabbricato ubicato presso il Comune di Cicagna e contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella 958, sub. 2, Categoria D1, Rendita € 107,43, (cabina elettrica);

Foglio 17, Particella 958, sub. 3, Categoria D1. Rendita € 134,28 (cabina elettrica e locale contatori);

Foglio 17, Particella 958, sub. 4, Categoria D1, Rendita € 11.794,00, Fabbricato principale con annesse pertinenze;

Foglio 17, Particella 958, sub. 5, Categoria F1, Consistenza 275 mq., porzione di area in fregio alla strada.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile sorge in una zona pianeggiante, facilmente accessibile, comoda per i mezzi, con accesso da ampia strada veicolare ed è costituito da un corpo di fabbrica principale di forma rettangolare e con copertura a doppia falda inclinata a cui è addossato, sul lato Est il corpo accessorio (uffici e servizi) su tre piani ed un altro volume al solo piano terra adibito a centrale elettrica e locale contatori.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Cicagna:

- Concessione Edilizia n. 15 del 01/05/1993;
- Concessione Edilizia n. 41 del 21/12/1993 Volturazione
- Concessione Edilizia n. 53 del 12/12/1994 Variante
- Concessione Edilizia n. 15 del 01/03/1997 sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85
- Concessione Edilizia n. 27 del 07/08/1997 volturazione.

In data 08/08/1997 il Comune di Cicagna, effettuate tutte le verifiche previste ha rilasciato il Permesso di Agibilità prot. N. 12/97.

Successivamente al rilascio del Certificati di Agibilità, senza acquisire autorizzazione alcuna, la proprietà ha realizzato alcuni interventi di modifica che di fatto configurano una situazione di irregolarità dal punto di vista urbanistico edilizio, ovvero:

- Realizzazione di una tettoia sul lato Sud-Est del fabbricato avente dimensioni di circa ml. 18x4;
- Realizzazione di un sistema di filtraggio delle acque di lavorazione sorretto da una struttura in metallo addossata al corpo accessorio posto sul lato Ovest del corpo di fabbrica principale;
- Cambio della destinazione d'uso dei locali del secondo piano secondo del corpo accessorio da spazio espositivo ad alloggio per il custode mediante la realizzazione di tramezzatura interna.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, costituito da un corpo di fabbrica principale di forma rettangolare che si sviluppa su un unico livello avente una superficie coperta di 1185 mq.

L'edificio ha struttura in cemento armato di tipo prefabbricato e tamponamenti in pannelli di calcestruzzo cementizio armato rifiniti esternamente con ghiaietto.

Le bucatore del corpo di fabbrica principale, adibito a laboratorio sono in lastre di policarbonato.

La copertura è a doppia falda inclinata realizzata con lastre in fibrocemento.

Sono presenti due ampi portoni carrabili scorrevoli dotati anche di accesso pedonale.

La pavimentazione del laboratorio è in battuto di cemento con armatura in acciaio interposta e adeguatamente lisciato e idoneo al transito anche di mezzi pesanti.

L'altezza interna è di ml- 9,10 sotto le capriate e ml. 11,00 al colmo

Presenta uscite di sicurezza adeguatamente distribuite e segnalate.

Addossato al corpo di fabbrica principale, nell'angolo Nord Est, si trovano i locali tecnici (locale contatori, cabina enel, locale trasformazione) che si sviluppano su un unico livello. Sempre addossato al corpo di fabbrica principale e sempre sul lato est c'è il blocco servizi che si sviluppa su tre piani dove sono presenti servizi igienici, spogliatoi, uffici e spazio espositivo attualmente adibito ad alloggio del custode.

Il blocco servizi ha una superficie a terra di circa mq. 116.

I tre piani di detto corpo di fabbrica sono comunicanti attraverso il corpo scale interno al medesimo.

Detto corpo di fabbrica è anch'esso costruito con struttura portante prefabbricata in cemento armato con tamponamenti in pannelli di calcestruzzo analogamente al corpo principale e presenta copertura piana.

Le finiture interne sono di tipo civile, con piastrelle in gres ceramico nei pavimenti e nei rivestimenti dei bagni e impianto elettrico sottotraccia.

Il fabbricato, in disuso da diversi anni si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se in alcuni punti si sono riscontrate tracce di infiltrazioni provenienti dalle coperture. Trattandosi di un fabbricato con una vetustà di quasi trent'anni, è evidente che si rendano necessari degli interventi di manutenzione, quantomeno sulle coperture.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale ai fini della presente procedura di stima viene determinata nel modo seguente:

- La superficie del laboratorio e del blocco servizi viene determinata considerando l'intera superficie misurata includendo i muri perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm dei medesimi;
- La superficie dei vani tecnici va conteggiata nella percentuale del 15% della superficie effettiva degli stessi;
- La superficie delle aree esterne va conteggiata nella percentuale del 10% per i primi 25 mq, e nella percentuale del 2% per l'eccedenza oltre i 25 mq.

Stante le considerazioni di cui sopra, la superficie commerciale viene così determinata:

Laboratorio e blocco servizi mq. 1185 + (mq 116 x 3) = mq. 1533,00

Vani Tecnici mq. 37,00 x 0,15 = mq. 5,55

Area Esterna (mq. 25,00 x 0,10) + ((2590,00 - 25,00) x 0,02) = mq. 53,80

Superficie Commerciale:

mq. 1533,00 + 5,55 + 53,80 = mq. 1592,35

Il più probabile valore di mercato del fabbricato verrà ottenuto come media tra due valori ricavati mediante due diversi procedimenti di stima.

Il primo metodo prevede la determinazione del Valore di mercato V1 moltiplicando la superficie commerciale come sopra determinata per il valore a mq ottenuto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il secondo metodo prevede la determinazione del Valore di mercato V2 moltiplicando la superficie commerciale per il valore a mq ottenuto per comparazione con immobili oggetto di compravendita nella zona e aventi caratteristiche analoghe a quello del cespite in trattazione.

Valore di Mercato V1 riferito ai valori OMI

Dalla quotazione delle quotazioni della banca dati OMI, nel comune di Cicagna, per immobili in categoria produttiva sono stati riscontrati i seguenti valori per i capannoni industriali: Valore minimo a mq. € 450,00 – Valore massimo a mq. € 710,00

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si ritiene, ai fini della presente stima considerare un valore intermedio tra quelli sopra indicati, ovvero € 480,00 a mq

Ciò premesso il valore di mercato V1 che si ottiene è il seguente: mq.

$$1592,35 \times € 580,00 = € 923.563,00$$

Valore di Mercato V2 riferito a valori ottenuti mediante indagini di mercato

Dall'esperimento di indagini di mercato volte ad individuare i valori di compravendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è ottenuto, nella zona un valore medio di € 620,00.

Detto ciò, il valore V2 viene così determinato:

$$\text{Mq. } 1592,35 \times € 620,00 = € 987.257,00$$

Il valore dell'immobile che si ottiene come media dei due valori di cui sopra è il seguente:

$$(V1+V2)/2 = (€ 923.563,00+€987.257,00)/2 = € 955.410,00$$

In considerazione delle difformità edilizie riscontrate all'interno dell'immobile e considerato altresì lo stato manutentivo del fabbricato che richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria soprattutto sulle coperture, verificato inoltre che all'interno dell'immobile sono presenti residui di lavorazioni che andrebbero smaltiti, costituendo ciò un onere a carico della futura proprietà, si ritiene di applicare al suddetto valore un deprezzamento del 30% e pertanto il valore finale di mercato dell'immobile è così determinato:

$$€ 955.410,00 - (955.410,00 \times 0,30) = € 668.787,00 \text{ arrotondato ad}$$

€669.000,00 (euroseicentosessantanovemila/00)

2) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DI APPEZZAMENTI DI TERRENO UBICATI IN

**COMUNE DI CICAGNA (GE) E IN COMUNE DI
LORSICA (GE)**

**Il valore dei terreni come individuati ed elencati i in precedenza,
viene stimato, applicando i valori agricoli medi come a seguire:**

- Comune di Cicagna (GE) Foglio 17, Particella 252, Incolto
produttivo classe U, 38 mq. Reddito Dominicale € 0,01, Reddito
Agrario € 0,01, **Valore = mq. 38 x €/mq. 0,26= € 9,88**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 18, Particella 235, Bosco Ceduo,
classe 3, mq. 3130, Reddito Dominicale € 1,29, Reddito Agrario
€ 0,81; **Valore = mq. 3130 x €/mq. 0,45= € 1408,50**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 88, Castagneto da
Frutto classe 4, mq. 8180, Reddito Dominicale € 4,22, Reddito
Agrario € 5,07; **Valore = mq. 8180 x €/mq. 0,75= € 6.135,00**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 89, Castagneto da
Frutto classe 4, mq. 180, Reddito Dominicale € 0,09, Reddito
Agrario € 0,11; **Valore = mq. 180 x €/mq. 0,75= € 135,00**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 146, Castagneto
da frutto classe 3, mq. 5180, Reddito Dominicale € 5,35, Reddito
Agrario € 3,75; **Valore = mq. 5180 x €/mq. 0,75= € 3.885,00**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 194, Bosco ceduo
classe 2, mq. 1410, Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario
€ 0,36; **Valore = mq. 1410 x €/mq. 0,45= € 634,50**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 197, Prato classe
2, mq. 450, Reddito dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,81;
Valore = mq. 450 x €/mq. 0,79= € 355,5

- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 506, Bosco Ceduo classe 3, mq. 554, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,14; **Valore = mq. 554 x €/mq. 0,45= € 249,30**
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 507, Bosco Ceduo classe 3, mq. 116, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,03; **Valore = mq. 116 x €/mq. 0,45= € 58,50**

Il valore complessivo dei suddetti terreni, dato dalla somma di tutti i singoli importi ammonta a complessivi € 12.841,18 che si arrotonda ad € 12.800,00 (eurododicimilaottocento/00)

3) DETERMINAZIONE VALORE BENI MOBILI INVENTARIATI (ARREDI, MACCHINARI, ATTREZZATURE)

All'interno del complesso di beni oggetto di valutazione, oltre ai sopraelencati fabbricati e terreni, risultano anche una serie di beni mobili rimasti all'interno del fabbricato e nelle aree pertinenziali del medesimo, ovvero arredi, macchinari e attrezzature, dismesse.

I beni inventariati sono quelli a seguire:



CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SUDDETTI BENI MOBILI INVENTARIATI

Da una verifica sullo stato dei beni sopra elencati, è emerso che una parte delle suddette attrezzature possono avere una valutazione economica positiva, ancorchè minima tenuto conto del singolo stato di manutenzione e vetustà mentre una parte dei suddetti beni, soprattutto i

macchinari presenti all'interno della fabbrica, non hanno alcuna commerciabilità, sia perché trattasi di macchinari vetusti, sia perché essendo inutilizzati da molto tempo, la messa in funzione dei medesimi risulterebbe antieconomica rispetto all'acquisto di un macchinario nuovo, più moderno e dotato di una garanzia di fabbrica.

Per i suddetti apparati e macchinari verrà fornita una valutazione sul costo di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Per la valutazione dei beni aventi un potenziale utilizzo e quindi un valore di mercato viene fornita la quotazione per ogni singola voce dell'elenco. Tale valutazione viene fornita a seguito di indagini di mercato in grado di offrire una adeguata valutazione. I prezzi applicati tengono conto che i mezzi siano funzionanti, ancorché necessitino di una revisione essendo inutilizzati da tempo e non avendo potuto eseguire delle prove sui medesimi.

Per quanto ai macchinari non commerciabili e che necessitano pertanto di smontaggio, smaltimento e trasporto a discarica viene fornita una valutazione in economia per stimare il costo da sostenere,

STIMA VALORE BENI MOBILI COMMERCIALI

MACCHINARI E ATTREZZATURE FABBRICA

- N. 1 carro ponte Ditta Giacomini da 10 Tonnellate
GE/99/200032 – **Valore € 12.000,00**
- N. 1 carro ponte ditta Nadotti da 10 tonnellate GE 532/95 –
Valore € 12.000,00
- N. 7 gru a Bandiera ditta Demag – **Valore a Corpo € 2100.00**

VALORE TOTALE BENI COMMERCIALI E
UTILIZZABILI € 26.100,00 (euroventiseimilacento/00)
STIMA COSTO SMALTIMENTO ATTREZZATURE NON
UTILIZZABILI

Per tutte le attrezzature e macchinari non utilizzabili viene determinato il costo di smaltimento facendo riferimento al prezzo regionale per le opere edili della Regione Liguria edizione 2024, quantificando la manodopera presunta necessaria allo smaltimento, i trasporti a discarica.

Le attrezzature da smaltire sono le seguenti:

BENI UFFICIO

- Arredi vari da ufficio

MACCHINARI E ATTREZZATURE DI CAVA

- n. 1 taglia blocchi a catena ditta CMS

MACCHINARI E ATTREZZATURE FABBRICA

- n. 1 taglia blocchi a catena ditta CMS
- N. 1 fresa a ponte ditta Bisso Monodisco HF 350/1 n. 143
- N. 1 fresa a ponte ditta Bisso a doppio disco DMO 350-FARI N. 105
- N. 1 fresa a ponte ditta Bremor
- N. 1 lucida coste ditta OMGM
- N. 1 levigatrice a nastro ditta Breton
- N. 1 levigatrice a manettone ditta Bisso
- N. 1 Telaio ditta Tongiani
- N. 2 rulliere linea spacco
- N. 1 pialla idraulica ditta BISSO FB 300 n. 123

Per lo smaltimento di tutte le sopra elencate attrezzature necessitano:

- N. 480 ore (20 giorni di numero 3 operai) in economia per manodopera al prezzo di €/ora 32,56= ore 480 x €32,56= € **15.628,80**
- Trasporto a discarica con autocarro stimati 3000,00 mc/km per i primi 5 km al costo di € 1,54 mc/km= 3000x1,54= € **4.620,00**
- Trasporto a discarica con autocarro stimati 3000,00 mc/km per ogni km oltre il quinto e fino a 10 km a € 1,05 mc/km= 3000x1,05= € **3.150,00**

Non sono previsti oneri di discarica in quanto il ricavo dal conferimento alle discariche specializzate delle parti metalliche andrà a compensare il costo di discarica per i rifiuti speciali quali plastiche, olii, materiali non riciclabili.

TOTALE COSTI PRESUNTI SMALTIMENTO

MACCHINARI OBSOLETI INUTILIZZABILI

€ 23.398,80 (euroventitremilatrecentonovantotto/80)

CONCLUSIONI

A conclusione del presente procedimento di stima e a titolo di riepilogo si riportano i valori conclusivi per i singoli capitoli:

- 1) **FABBRICATO INDUSTRIALE IN COMUNE DI CICAGNA** **Valore € 669.000,00**
- 2) **TERRENI IN COMUNE DI CICAGNA E IN COMUNE DI LORSICA** **Valore € 12.800,00**
- 3) **BENI MOBILI (VEICOLI, MACCHINARI E ATTREZZATURE)** **Valore € 26.100,00**

**4) COSTO PER SMALTIMENTO ATTREZZATURE
OBSOLETE E INUTILIZZABILI**

Valore a dedurre € -23.398,80

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Genova, 11 Novembre 2025

Arch. Bruno Contu



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Tabella quotazioni OMI
- Valori Agricoli Medi Provincia di Genova pubblicati in B.U.R. n. 14 del 05/04/2017
- Mappe catastali in formato vax









Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CICAGNA (Codice C673) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	958	2			D/1				Euro 107,43	VIA F. ARATA Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. GE0332934 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69487.1/2011)	Annotazione
2		17	958	3			D/1				Euro 134,28	VIA F. ARATA Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. GE0332935 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69488.1/2011)	Annotazione
3		17	958	4			D/1				Euro 11.794,00	VIA F. ARATA n. 10/A Piano T-1 - 2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. GE0332942 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69495.1/2011)	
4		17	958	5			F/1		275m²			VIA F. ARATA Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. GE0332943 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69496.1/2011)	

Immobile 1: Annotazione: di immobile: stima 1777**Immobile 2:** Annotazione: di immobile: stima 1778**Totale:** m² 275 Rendita: Euro 12.035,71



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n.1

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2025

Data: 11/11/2025 Ora: 14.03.07 pag: 2 Fine

Visura n.: T218845/2025

Totale Generale: m² 275 Rendita: Euro 12.035,71

Unità immobiliari n. 4

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2025

Dati della richiesta	Terreni siti in tutta la provincia di GENOVA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CICAGNA (Codice C673) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	252		-	INCOLT PROD U	00 38		Euro 0,01 Lire 4	Euro 0,01 Lire 4	Impianto meccanografico del 07/07/1975	

Totale: Superficie .00.38 Redditi: Dominicale Euro 0,01 Agrario Euro 0,01

Intestazione degli immobili indicati al n.1

2. Immobili siti nel Comune di LORSICA (Codice E695) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	28	506		-	BOSCO CEDUO 03	05 54		Euro 0,23	Euro 0,14	FRAZIONAMENTO del 08/08/2013 Pratica n. GE0168684 in atti dal 08/08/2013 presentato il 06/08/2013 (n. 168684.1/2013)	
2	28	507		-	BOSCO CEDUO 03	01 16		Euro 0,05	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 08/08/2013 Pratica n. GE0168684 in atti dal 08/08/2013 presentato il 06/08/2013 (n. 168684.1/2013)	

Totale: Superficie .06.70 Redditi: Dominicale Euro 0,28 Agrario Euro 0,17

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

3. Immobili siti nel Comune di LORSICA (Codice E695) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	18	235		-	BOSCO CEDUO	03	31	30		Euro 1,29 Lire 2.504	Euro 0,81 Lire 1.565	Impianto meccanografico del 07/07/1975	
2	28	88		-	CAST FRUTTO	04	81	80		Euro 4,22 Lire 8.180	Euro 5,07 Lire 9.816	Impianto meccanografico del 07/07/1975	
3	28	89		-	CAST FRUTTO	04	01	80		Euro 0,09 Lire 180	Euro 0,11 Lire 216	Impianto meccanografico del 07/07/1975	

Totale: Superficie 1.14.90 Redditi: Dominicale Euro 5,60 Agrario Euro 5,99

Intestazione degli immobili indicati al n.3

4. Immobili siti nel Comune di LORSICA (Codice E695) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	28	146		-	CAST FRUTTO	03		51 80		Euro 5,35 Lire 10.360	Euro 3,75 Lire 7.252	Impianto meccanografico del 07/07/1975	
2	28	194		-	BOSCO CEDUO	02		14 10		Euro 0,87 Lire 1.692	Euro 0,36 Lire 705	Impianto meccanografico del 07/07/1975	



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/11/2025 Ora: 14.01.28 pag: 3 Fine

Visura n.: T218336/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
3	28	197		-	PRATO 02	04 50		Euro 0,70 Lire 1.350	Euro 0,81 Lire 1.575	Impianto meccanografico del 07/07/1975		

Totale: Superficie .70.40 Redditi: Dominicale Euro 6,92 Agrario Euro 4,92

Intestazione degli immobili indicati al n.4



Totale Generale: Superficie 1.92.38 Redditi: Dominicale Euro 12,81 Agrario Euro 11,09

Unità immobiliari n. 9

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

110
2. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO

(RDL 13-4-1939, n. 652)

planimetria di u.i.u. in Comune di

CICAGNA

via

ANGELO ARATA

civ.

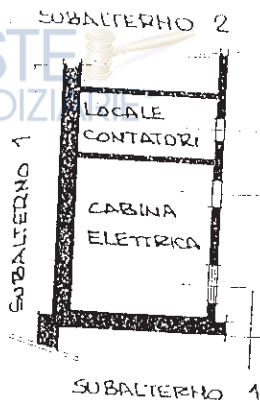
MOD. BN

LIBRE
500

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA (h = ml. 275)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal

GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)

COLAUDA BENIAMINO

Data presentazione: 10/06/1997 - Data: 29/04/2024 - n. T66903 - Richiedente: CNTBRN72C21F979E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

n. 958 subripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

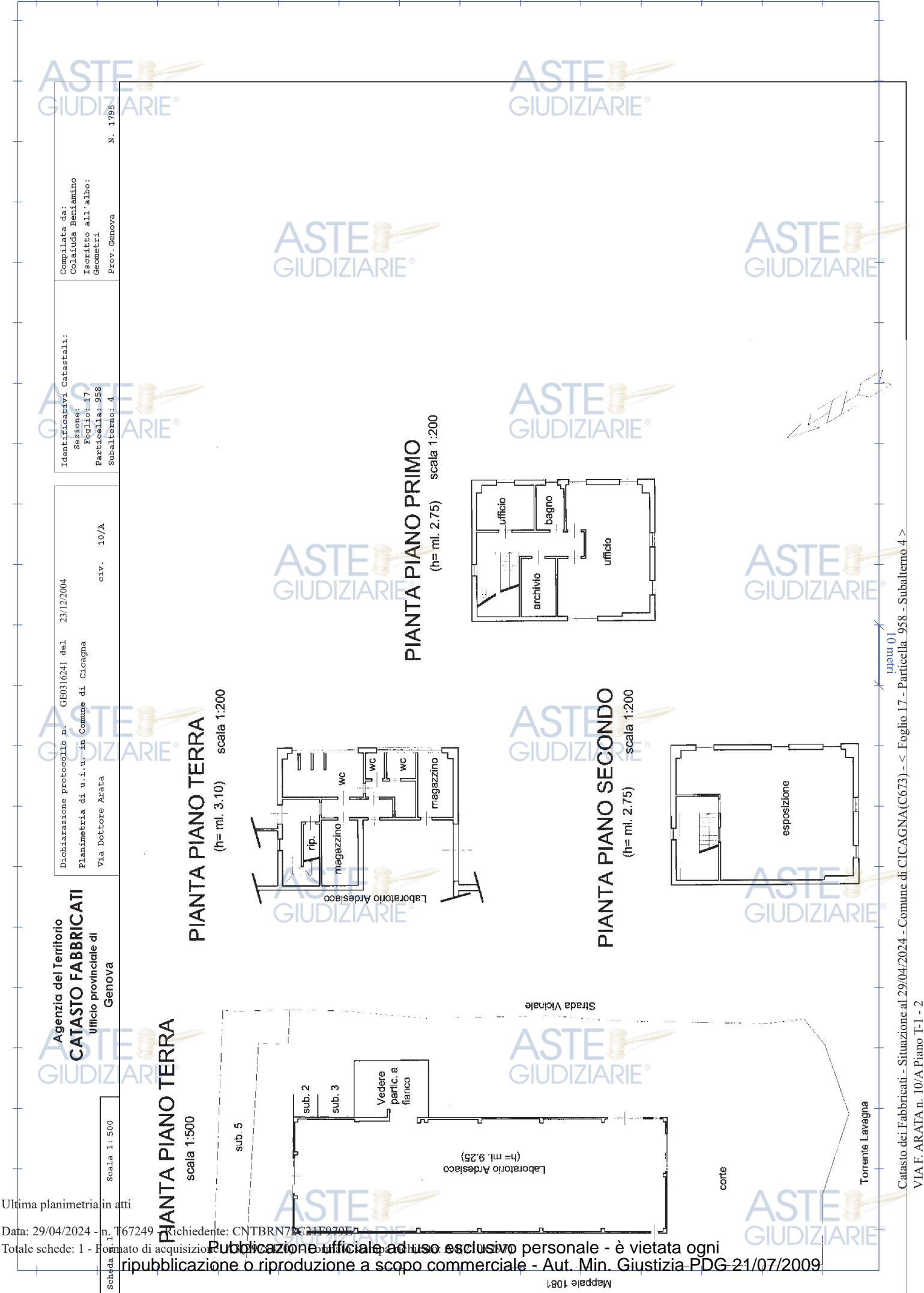
data 18.01.96

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Scatolone al 29/04/2024 - Comune di CICAGNA (673) - < Foglio 17 - Particella 958 - Subalterno 3 >

UFF. ARATA Piano T



497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

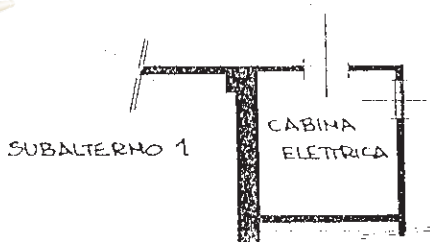
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Scala originale non disponibile.

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CICAGNA** via **ANGELO ARATA** civ.

PIANTA PIANO TERRA (h = ml. 2.75)



SUBALTERNO 3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
COLAUDA BENIAMINO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/06/1997 - Data: 09/10/2024 - n. T34065 - Richiedente: CNTBRN72C21F979E

Totale schede: 17
n. 958
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto degli abbicati - Situazione
10/09/2024 - Comune di CICAGNA (C673) - < Foglio 17 - Particella 958 - Subalterno 2 >
VIA FIARATA Piano T

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CIGAGNA

Fascia/zona: Centrale/CARPENETE-CIGAGNA-PIANMERCATO-MONLEONE-ALBEROGROSSO-PIANEZZA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	450	710	L	2,3	3,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	710	L	2,3	3,5	L
Laboratori	NORMALE	490	800	L	1,9	3,2	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)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



**COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE
DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO - GENOVA**



Deliberazione 1/2016. Approvazione Valori Agricoli Medi per l'anno 2017.

Il giorno 28 novembre 2016, alle ore 9,30 nei locali dell'Agenzia delle Entrate di Genova, previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte, si è riunita la Commissione Provinciale per la Determinazione delle Indennità di Esproprio.

Sono presenti:

Dott.	SINISI Paolo	Presidente
Geom.	FOLLI Alfonso	Membro di diritto
Dott.	PAGLIA Flavio	Membro di diritto
Dott.	MARCHESI Fabio	Membro di diritto
Dott.	SESSAREGO Attilio	Membro effettivo.
Arch.	GARBARINO Arianna	Membro effettivo
Dott.	MALAVOLTI Giulio	Membro effettivo
Dott.	ERRERA Giuseppe	Membro effettivo
Arch.	GUASCO Giorgio	Membro effettivo
Arch.	GNEMMI Giorgio	Membro supplente

Assistono i Segretari della Commissione Antonio Tortorella e Andrea Barletta;

Accertata la validità dell'adunanza, **la Commissione**, dopo ampio ed approfondito esame dei dati estimativi;

RICHIAMATA la procedura relativa alle Leggi ante T.U. sugli Espropri;

VISTA la relazione predisposta nella quale sono indicati i criteri e le modalità di riconoscimento delle indennità di esproprio e di occupazione;

DELIBERA

- 1) di approvare i Valori Agricoli Medi per l'anno 2017 confermando i valori contenuti nella precedente deliberazione della Commissione n. 1 del 19 luglio 2013.

IL SEGRETARIO
Dott. Antonio TORTORELLA

IL PRESIDENTE
Dott. Paolo SINISI



Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

n.36 del 04/09/2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 19/07/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO STURA Comuni di: CAMPO LIGURE, MASONE, ROSSIGLIONE, TIGLIETO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO SCRIVIA Comuni di: BUSALLA, CASELLA, CROCEFIESCHI, ISOLA DEL CANTONE, RONCO SCRIVIA, SAVIGNONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	7520,00				7520,00			
FRUTTETO					35083,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			
PASCOLO ARBORATO	5014,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PESCHETO					35083,00			
PRATO	7982,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	8296,00				7982,00			
SEMINATIVO	16423,00	SI	SI		16423,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	23348,00				23348,00			

Pagina: 1 di 8

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 19/07/2013

n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO STURA Comuni di: CAMPO LIGURE, MASONE, ROSSIGLIONE, TIGLIETO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO SCRIVIA Comuni di: BUSALLA, CASELLA, CROCEFIESCHI, ISOLA DEL CANTONE, RONCO SCRIVIA, SAVIGNONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				30203,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	31721,00				31721,00			
VIGNETO	24270,00				24270,00			

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.36 del 04/09/2013

n.1 del 19/07/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA DELL'ANTOLA Comuni di: FASCIA, GORRETO, PROPATA, RONDANINA, VALBREVENNA, VOBbia				REGIONE AGRARIA N°: 4 ALTO TREBBIA Comuni di: FAVALE DI MALVARO, FONTANIGORDA, LORSICA, MOCONESI, MONTEBRUNO, MONTOGGIO, NEIRONE, REZZOAGLIO, ROVEGNO, SANTO STEFANO D'AVETO, TORRIGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	7520,00				7520,00			
FRUTTETO	33964,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
ORTO					31062,00			
ORTO IRRIGUO					54537,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			
PASCOLO ARBORATO	4355,00				5014,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PASCOLO CON BOSCO MISTO	5014,00				4553,00			
PRATO	6333,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	6333,00				7982,00			

Pagina: 3 di 8

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Pubblicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.36 del 04/09/2013

n.1 del 19/07/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA DELL'ANTOLA Comuni di: FASCIA, GORRETO, PROPATA, RONDANINA, VALBREVENNA, VOBBLIA				REGIONE AGRARIA N°: 4 ALTO TREBBIA Comuni di: FAVALE DI MALVARO, FONTANIGORDA, LORSICA, MOCONESI, MONTEBRUNO, MONTOGGIO, NEIRONE, REZZOAGLIO, ROVEGNO, SANTO STEFANO D'AVETO, TORRIGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	16291,00				16291,00			
SEMINATIVO	12994,00	SI	SI		12994,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	17082,00				18862,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				30203,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	31721,00				31721,00			
ULIVETO					22556,00			
VIGNETO	14691,00				24270,00			

Pagina: 4 di 8

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.36 del 04/09/2013

n.1 del 19/07/2013

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO ENTELLA E ALTO STURLA Comuni di: BORZONASCA, CASARZA LIGURE, CASTIGLIONE CHIAVARESE, MEZZANEGO, NE, OREO, SAN COLOMBANO CERTENOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMPOMORONE, CERANESI, COGOLETO, GENOVA, MELE, MIGNANEGO, SANT'OLCISE, SERRA RICCO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					82631,00			
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CANNETO	15501,00				15501,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	10225,00	SI	SI		7520,00			
FRUTTETO					61925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
NOCCIOLETO	25853,00							
ORTO					41020,00			
ORTO IRRIGUO					147387,00			
ORTO IRRIGUO FIORI					215179,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			
PASCOLO ARBORATO	5014,00				5014,00			

Pagina: 5 di 8

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 19/07/2013 n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO ENTELLA E ALTO STURLA Comuni di: BORZONASCA, CASARZA LIGURE, CASTIGLIONE CHIAVARESE, MEZZANEGO, NE, OREO, SAN COLOMBANO CERTENOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMPOMORONE, CERANESI, COGOLITO, GENOVA, MELE, MIGNANEGO, SANT'OLCISE, SERRA RICCO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PESCHETO					55330,00			
PRATO	7982,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	7982,00				10357,00			
SEMINATIVO	15501,00				16423,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00				32383,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	37592,00				43525,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	39107,00				45767,00			
ULIVETO	31326,00				48537,00			
ULIVETO AGRUMETO					57111,00			
ULIVETO FRUTTETO					47086,00			
VIGNETO	32383,00				46362,00			

Pagina: 6 di 8

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.36 del 04/09/2013

n.1 del 19/07/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA Comuni di: BARGAGLI, CIGAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					82631,00			
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CANNETO	15501,00				15501,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	7520,00				7520,00			
FRUTTETO					61925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
NOCCIOLETO					25853,00			
ORTO					39568,00			
ORTO IRRIGUO					147387,00			
ORTO IRRIGUO FIORI					215179,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			

Pagina: 7 di 8

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.36 del 04/09/2013

n.1 del 19/07/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA Comuni di: BARGAGLI, CIGAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	4158,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PRATO	7982,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	9564,00				11147,00			
SEMINATIVO	15501,00				16423,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00	SI	SI		28029,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				44250,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	34689,00				45767,00			
ULIVETO	29084,00				58165,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO					49593,00			
VIGNETO					50648,00			

Pagina: 8 di 8

Vis. tel. (0.90 euro)

