

DEFINIZIONE INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (Art. 12 N.T.A. del P.G.T.):

Uf:	Indice di utilizzazione fondiaria
Sf:	Superficie fondiaria
Re	Rapporto di copertura.
Sc	Superficie coperta
Dc	Distanza dai confini di proprietà
Ds	Distanza dal ciglio stradale
De	Distanza fra edifici
Hm	Altezza massima degli edifici
Sp	Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza
Stn	Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard): “Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi”

48.05 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' *“incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento”* di cui al paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato *“incentivazione urbanistica”* che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

48.06 – Norme particolari:

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del Presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare *“una tantum”* un ampliamento non superiore al 10% della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente, riguardante esclusivamente gli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 10% potrà essere realizzato, sempre *“una tantum”*, anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Qualora il suddetto ampliamento *“una tantum”* della Superficie lorda di pavimento (Slp) comporti anche il superamento del Rapporto di copertura (Rc) massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 5% della Superficie coperta (Sc) massima ammessa.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda abitabile (Sa) non superiore al 25% della Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno del tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

2. STIMA DEL VALORE:**2.1. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE:**

Si procede alla valutazione del compendio immobiliare facendo presente che a seguito della riscontrata presenza di amianto sulle coperture degli edifici esistenti, ad eccezione della cabina elettrica ed internamente ad essi, la Società in Amministrazione Straordinaria ha adottato una serie di misure atte ad assicurare la riqualificazione ambientale dell'intera area e degli edifici nel rispetto normativo.

È stata effettuata la rimozione delle lastre di copertura in eternit dei capannoni, delle tettoie, salvo quella della palazzina uffici e della palazzina mensa/laboratorio/portineria per preservare gli interi edifici dagli agenti atmosferici.

Tutti gli edifici privi di copertura sono stati oggetto di demolizione totale delle strutture, in quanto le caratteristiche architettoniche ed edilizie di scarso livello ed il cattivo stato manutentivo, non ne rendevano conveniente la ristrutturazione. Gli interventi programmati dalla Amministrazione Straordinaria per la bonifica generale del compendio sono stati eseguiti; tutte le opere non ancora effettuate potranno essere oggetto di futura esecuzione da parte dell'acquirente.

Per tali interventi l'Amministrazione Straordinaria ha sostenuto le seguenti spese riportate in tabella:

COSTI BONIFICA AMIANTO OLI E SOLVENTI RIMOZIONE CISTERNE INTERRATE PIANO DI CARATTERIZZAZIONE		COSTI MANUTENZIONE ORDINARIA ASSICURAZIONI E PULIZIA	
Anno	Imponibile	Anno	Imponibile
2012	€ 16.500,00	2012	€ 2.600,00
2012	€ 16.500,00		
2012	€ 22.000,00		
2012	€ 25.950,00		
2012	€ 20.885,00		
2012	€ 68.800,00		
2012	€ 27.736,60		
2013	€ 25.000,00	2013	€ 2.600,00
2013	€ 35.447,20		
2013	€ 35.625,00		
2013	€ 42.265,20		
2013	€ 52.250,00		
2013	€ 3.958,00		
2013	€ 16.529,00		
2014	€ 71.692,35	2014	€ 2.600,00
2014	€ 53.000,00		
2014	€ 27.000,00		
2014	€ 23.000,00		
2015	€ 9.428,00	2015	€ 2.600,00
2016	//	2016	€ 2.600,00
2017	//	2017	€ 6.700,00
2018	€ 31.350,00	2018	€ 7.000,00
2018	€ 32.050,75		
2018	-€ 3.267,00		
2019	€ 87.439,40	2019	€ 12.600,00
2019	€ 35.436,50		
2019	€ 6.400,00		
2020	€ 19.674,45	2020	€ 7.000,00
2021	€ 7.500,00	2021	€ 7.300,00
2022	€ 1.750,00	2022	€ 4.560,00
TOTALI	€ 811.900,45		€ 58.160,00
TOT. A NOVEMBRE 2022		€ 870.060,45	

Si precisa che la demolizione totale della palazzina mensa/laboratorio/portineria e degli uffici, deve essere ancora eseguita.

La valutazione del compendio immobiliare riguarda:

- intera area del compendio, da edificare;
- la cabina elettrica.

I metodi di stima adottati sono i seguenti:

▪ PER L'INTERA AREA, DA EDIFICARE:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo Indiretto o di Trasformazione.

Il valore commerciale dei beni è dato dalla media dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima a cui verranno detratti i costi relativi agli interventi di demolizione, ancora non eseguiti.

▪ PER LA CABINA ELETTRICA:

- 1) Metodo Sintetico – Comparativo.

2.2. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'INTERA AREA, DA (RI)EDIFICARE:

Si procede alla valutazione commerciale dell'area secondo i due metodi di stima:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo Indiretto o di Trasformazione.

Si riportano di seguito i dati tecnici secondo gli indici urbanistici dettati dalle Norme di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (L. R. 11 marzo 2005 n. 12) adottato con Consiglio Comunale n. 22 del 26 luglio 2012 ed approvato con Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2013.

DATI TECNICI:

TIPOLOGIA	INDICI URBANISTICI	MQ
SUPERFICIE TERRENO		28.649,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) REALIZZABILE	Uf: 1,00 mq/mq	28.649,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) REALIZZATA (CABINA ELETTRICA)		70,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) AL NETTO DELLA PART. 16 (CABINA ELETTRICA)		28.579,00
SUPERFICIE REALIZZABILE COPERTA	Rc: 0,60 mq/mq	17.147,40
SUPERFICIE REALIZZABILE SCOPERTA		11.501,60

Il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza delle aree da edificare, la superficie lorda vendibile (s.l.v.) che scaturisce dall'applicazione dell'utilizzazione fondiaria alla superficie del lotto.

SUPERFICIE LOTTO (Sf):	Mq. 28.649,00
Uf (mq/mq):	1,00 mq/mq
s.l.v.	mq. 28.579,00

2.2.1. METODO SINTETICO-COMPARATIVO:

Per la valutazione commerciale della superficie libera da edificare, si attribuirà il valore medio delle aree fabbricabili, secondo quanto previsto dalla Delibera della G.C. n. 28 del 15/05/2012 del Comune di Casalmaiocco per il calcolo dell'Imposta Municipale (IMU) che è pari a:

$$92,45 \text{ €/mq}$$

▪ **VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO:**

$$28.579,00 \text{ mq} \times 92,45 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.642.128,55$$

$$\text{ed in c.t. € } 2.642.000,00$$

2.2.2. METODO INDIRETTO O DI TRASFORMAZIONE:

La stima basata sul valore di trasformazione parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con **V_a** il valore dell'area, con **V_m** il valore del fabbricato e con **K** il costo di trasformazione, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = \frac{V_m - (K + I_p + P)}{(1 + i)^n}$$

dove:

V_a	=	valore attuale dell'area
V_m	=	valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
K	=	costi relativi alla costruzione
I_p	=	interessi passivi per anticipazione dei capitali
P	=	profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
i	=	saggio netto di investimenti nel settore edilizio (7%)
n	=	tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

V_m = VALORE DEI FABBRICATI OTTENUTI DALLA TRASFORMAZIONE

Il valore di mercato del complesso edilizio avente destinazione d'uso produttiva, si ottiene dalla media dei valori rilevati da:

- **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il I semestre dell'anno 2022, per la zona E1: Suburbana/MADONNINA di Casalmaiocco, provincia di Lodi;
- **Borsino immobiliare.it:** Novembre 2022, per la zona MADONNINA;

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)	
		Min.	Max
CAPANNONI PRODUTTIVI	O.M.I. I semestre 2022	410,00	495,00
	Borsino immobiliare.it- Novembre 2022	290,00	444,00
	Medie aritmetiche	350,00	469,50
valore medio aritmetico		409,75	

- Il **valore medio aritmetico** che ne discende, per quanto riguarda il prezzo di vendita, qualora dai valori rilevati si escludano quelli estremi, risulta per il produttivo pari a 409,75 €/mq;
- Il **valore unitario** è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO CAPANNONI	VALORE
1	posizione (vicinanza con A1)	1,10
2	disponibilità parcheggi privati	1,00
3	esposizione rumorosa	0,90
4	taglio e funzionalità (forma regolare dell'area e giacitura piana)	1,00
5	durabilità ed adattabilità degli edifici nel tempo	1,10
	PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.	1,089

Il valore unitario per il produttivo risulta essere pari a:

$$\text{€/mq } 409,75 \times 1,089 = 446,21 \text{ €/mq ed in c.t. } \mathbf{446,00 \text{ €/mq}}$$

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE = K + Ip + P

Il costo della trasformazione è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto dal costo delle opere edili (K) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI; profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Da Prezzi Edilizia Industriale Lombardia 2022:

Complesso industriale completo comprendente

PREZZO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE

Tipologia di struttura	Prezzo
Capannone industriale con struttura metallica	180 €/m ² - 300 €/m ²
Capannone industriale con struttura in cemento	260 €/m ² - 450 €/m ²

Per l'anno 2022 non disponiamo ancora degli indici ISTAT tuttavia tenuto conto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (Mims) del 7 aprile 2022 circolare del Ministro Giovannini certifica Gli aumenti dei materiali da costruzione più significativi registrati nel secondo semestre del 2021 definendo tra l'altro le variazioni dei prezzi dei materiali da costruzione più significativi, il costo di costruzione verrà aumentata del 15% in attesa dell'indice ISTAT del 2022.

Per cui, considerando la media dei prezzi minimi di costruzione, abbiamo: €/mq 220,00x1,15 = €/mq 253,00

VALORI DEI FABBRICATI OTTENUTI DALLA TRASFORMAZIONE (Vm)			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMMERCIALE €
PRODUTTIVO E SERVIZI AZIENDALI	28.579,00	446,00	12.746.234,00

NOTA: Si fa presente che in quest'ultimo anno la corsa dei prezzi dei materiali edili è stata talmente rapida da cogliere impreparate persino le imprese di costruzione.

Secondo gli ultimi dati del M.E.P.S. (Management Engineering & Production Services, agenzia mondiale specializzata nell'analisi del mercato dell'acciaio) raccolti dall'ANCE, (Associazione Nazionale Costruttori Edili) il "ferro - acciaio tondo per cemento armato" a novembre 2021, rispetto ad un anno fa, avrebbe registrato un rincaro del 226,7 per cento.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (Mims) del 7 aprile 2022 - Sole 24 ore del 7 aprile 2022 certifica gli aumenti dei materiali da costruzione più significativi registrati nel secondo semestre del 2021 definendo tra l'altro le variazioni dei prezzi dei materiali da costruzione più significativi.

- Capannone €/mq 253,00
- sistemazioni esterne €/mq 35,00

Produttivo: mq 28.579,00 x €/mq 253,00 = € 7.230.487,00

Opere esterne: mq 11.501,60 x €/mq 35,00 = € 402.556,00
 € 7.633.043,00

Costo di costruzione "K1" in c.t. € 7.633.000,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 10 % del costo di costruzione "K1"

Oneri professionali "K2": € 7.633.000,00 x 0,10 = € 763.300,00

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, etc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito con dalla Regione Lombardia: 8% "K1" (considerato solo per la nuova costruzione)

Oneri di urbanizzazione "K3": € 7.633.000,00 x 0,08 = € 610.640,00

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.

Interessi passivi "Ip": € 7.633.000,00 x 0,04 = € 305.320,00

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente ad un puro imprenditore si riconosce un normale profitto netto (utile) pari a circa il 20% del valore del prodotto finito (Vm).

Profitto imprenditore "PI": € 12.746.234,00 x 0,15 = € 1.911.935,10

TABELLA RIASSUNTIVA COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA:

TOTALE RICAVI (Vm)		€	12.746.234,00
K1	COSTI DI COSTRUZIONE	€	7.633.000,00
K2	ONERI PROFESSIONALI (10% K1)	€	763.300,00
K3	ONERI DI URBANIZZAZIONE (8% K1)	€	610.640,00
Ip	INTERESSI PASSIVI (4% K1)	€	305.320,00
TOTALE COSTI COMPLESSIVI		€	9.312.260,00
PI	PROFITTO IMPRENDITORE (15% Vm)	€	1.911.935,10
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE			
Totale Costi complessivi + Profitto Imprenditore		€	11.224.195,10

▪ **VALORE COMMERCIALE METODO INDIRECTO O DI TRASFORMAZIONE:**

$$\text{Valore Area (Va)} = \frac{Vm - (K+Ip+P)}{(1+i)^n}$$

$$Va = \frac{€ 12.746.234,00 - € 11.224.195,10}{(1 + 0,07)^3} = \frac{€ 1.522.038,90}{1,225} = € 1.242.480,73$$

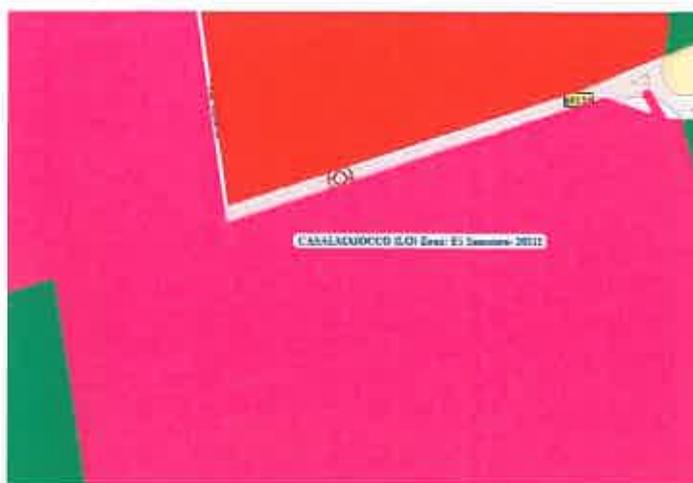
ed in c.t. € 1.242.480,00

▪ **VALORE COMMERCIALE DELL'AREA DA EDIFICARE:**

Il valore commerciale è dato dalla media dei due valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima:

$$\text{Valore commerciale} = (€ 2.642.000,00 + € 1.242.480,00) / 2 = € 1.942.240,00$$

2.3. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA CABINA ELETTRICA - METODO SINTETICO - COMPARATIVO:



La stima di seguito riportata è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il I semestre dell'anno 2022, per la zona E1: Suburbana/MADONNINA di Casalmiocco, provincia di Lodi;
- **Borsino immobiliare.it:** Novembre 2022, per la zona MADONNINA.

TABELLA VALORI DI MERCATO:			
TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)	
		Min.	Max
UFFICI	O.M.I. I Sem. 2022	900,00	1.300,00
	Borsino immobiliare.it Luglio 2022	802,00	1.170,00
		851,00	1.235,00
valore medio aritmetico		1.043,00	

- **Il valore medio aritmetico** che ne discende, per quanto riguarda il prezzo di vendita, qualora dai valori rilevati si escludano quelli estremi, risulta per gli uffici pari a:

1.043,00 €/mq

- Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO UFFICI	VALORE
1	posizione (vicinanza con A1)	1,10
2	età, qualità e stato manutentivo dell'edificio	0,75
3	taglio/funzionalità	1,00
4	disponibilità parcheggi (privati)	1,05
6	esposizione su due lati	1,00
7	esposizione rumorosa	0,95
9	tipologia impianti (senza ascensore)	0,85
	PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.	0,70

Il valore unitario per gli uffici risulta essere pari a:

$$1.043,00 \times 0,70 = 730,10 \text{ €/mq ed in c.t. } 730,00 \text{ €/mq}$$

- **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata computata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 1998, per il quale:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora comunicanti, del 25% qualora non comunicanti.

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
T	Cabina elettrica	70,00	25 %	17,50

- **VALORE COMMERCIALE DELLA CABINA ELETTRICA:**

Valore unitario per gli uffici: 730,00 €/mq

Valore commerciale: 17,50 mq x 730,00 €/mq = € 12.775,00

Al valore commerciale della cabina elettrica si applica una riduzione del 10% in quanto si tiene conto di un solo metodo di stima.

$$\text{VALORE COMMERCIALE: } 12.757,50 \text{ mq} \times 0,90 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.497,50$$

ed in c.t. € 11.490,00

2.4. COSTI DA SOSTENERE PER LA BONIFICA E LE DEMOLIZIONI

L'Amministrazione Straordinaria ha acquisito recentemente due preventivi da Ditte Specializzate, uno di larga massima ed uno dettagliato di importo maggiore, per la determinazione dei costi da sostenere per la bonifica e demolizione totale degli edifici presenti nell'area (ad eccezione della cabina elettrica).

L'A.S. con Nota del 28/11/2022 comunica alla sottoscritta che "considerando applicabile al preventivo più elevato, in fase di negoziazione del concreto affidamento delle opere, una riduzione nell'ordine del 10-15%, come confermato dai colloqui intercorsi con la Ditta, il valore del riferimento del costo delle opere di bonifica e demolizione dei fabbricati esistenti si può indicare nell'importo di € 600.300,00".

Alla luce di quanto appena premesso, la sottoscritta, non assume responsabilità definitiva in ordine al valore portato in detrazione pari ad € 600.300,00 la cui valutazione finale viene rimessa al prudente apprezzamento del potenziale acquirente su cui graverà l'alea del costo finale dei lavori.

3. CONCLUSIONI:

La sottoscritta, analizzate le caratteristiche del compendio immobiliare, la situazione urbanistica e catastale, l'ubicazione nel territorio, valorizzata dai collegamenti infrastrutturali (autostrada A1, aeroporto di Milano – Linate, Tangenziale Est), avendo rilevato i dati dei valori di mercato OMI e da agenzie specializzate e tenuto conto dell'incidenza dei costi da sostenere per la completa bonifica dell'area e demolizione totale degli edifici esistenti (palazzina degli uffici e edificio mensa-alloggio custode-laboratori) data la presenza di amianto e considerato il periodo di crisi che in questi ultimi anni ha colpito il mercato immobiliare ed in particolar modo il settore produttivo, è pervenuta alla valutazione del compendio immobiliare, sintetizzata nella tabella che segue:

TABELLA RIASSUNTIVA	
OGGETTO	VALUTAZIONE
INTERA AREA CONSIDERATA IN STATO DA (RI)EDIFICARE	€ 1.942.240,00
CABINA ELETTRICA	€ 11.490,00
VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 1.953.730,00
DETRAZIONI	
COSTO	
COSTI DA SOSTENERE (sulla base di documentazione agli Atti) suscettibili di aggiornamenti e valutazioni puntuali	€ 600.300,00
VALORE COMMERCIALE DELL'AREA DETRATTE LE SPESE	€ 1.353.430,00

Alla luce di quanto dedotto nella tabella riassuntiva, ai fini della dismissione, l'Amministrazione Straordinaria potrà assumere come valore base per la procedura di dismissione ad evidenza pubblica il valore netto di € 1.353.430,00.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Roma li, 30 novembre 2022

