

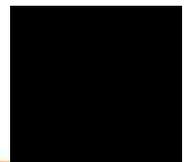


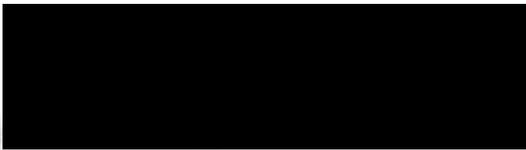
## RELAZIONE DI STIMA

Luglio 2019

SCOPE OF WORK .....	2
ASSUNZIONI .....	2
AGGIORNAMENTO VALUTAZIONI .....	3
San Pietro In Casale .....	3
Pontelagoscuro .....	4
Foggia .....	5
RIEPILOGO DEI VALORI .....	7

Allegati.....	8
IDENTIFICAZIONI CATASTALI E INQUADRAMENTI .....	8
San Pietro In Casale .....	8
Pontelagoscuro .....	8
Foggia .....	9
Aggiornamento Stima Forlimpopoli.....	9





## SCOPE OF WORK

Lo scopo del presente elaborato è l'aggiornamento desktop dei valori di mercato delle aree e degli immobili di proprietà ■■■ a:

- San Pietro in Casale (BO) identificabili in ex vasche di lavaggio delle barbabietole
- Pontelagoscuso (FE) identificabili in aree dell'ex stabilimento
- Foggia identificabili in tre sili e due villette
- Forlimpopoli (FC) identificabili nelle aree dell'ex stabilimento

A fronte dell'incarico ricevuto e delle esigenze della committenza è stata concordato di procedere in modalità desktop, mediante l'aggiornamento delle analisi di mercato assumendo che lo stato dei luoghi non fosse variato come da informazioni ricevute e valutando che lo stato dei luoghi non incidesse sensibilmente sulle considerazioni valutative, in virtù della natura dei cespiti.

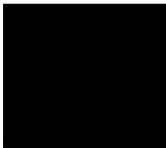
L'aggiornamento in oggetto è relativo alle valutazioni immobiliari effettuate nel mese di aprile del 2017 e le relative relazioni integrative datate dicembre 2017 e gennaio 2018 per ciò che riguarda Forlimpopoli.

## ASSUNZIONI

La base di valore ritenuta idonea ed utilizzata nel presente documento è il valore di mercato, definito, in conformità agli EVS 2016 e agli Standard RICS 2017, come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si ritiene che, al fine di definire il più probabile valore di mercato, ogni altro valore la cui determinazione sia fondata su altra base di valore, come il valore cauzionale e/o valore di pronto realizzo, non siano idonei.

Nel caso in cui la finalità della valutazione fosse differente da quella della presente relazione in ogni caso il calcolo dei valori diversi dal valore di mercato dovrebbe basarsi su procedimenti codificati e non riconducibili a decurtazioni del valore di mercato.





## AGGIORNAMENTO VALUTAZIONI

### San Pietro In Casale

Trattasi di tre particelle censite al NCT del Comune di S.Pietro in Casale come Aree Urbane, caratterizzate dalla presenza di arginature allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola.

Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il N.C.T. del Comune di San Pietro in Casale (BO).

Le vasche risultano tuttora inutilizzate, pertanto ai fini valutativi è stato riconfermato l'approccio di ripristino della loro destinazione agricola e, data la vocazione del territorio, in particolare a frutteto.

I terreni si presentano come invasi arginati da terra, senza strutture di contenimento in muratura.

Si conferma che il ripristino della funzione coltiva prevede delle preliminari di movimentazione terra al fine di riportare le aree al livello di campagna. Dal momento che, in fase di realizzazione delle vasche, non furono effettuati scavi ma unicamente riporto di terra al fine di creare le arginature, i costi di ripristino sono stati calcolati considerando unicamente le spese di movimentazione terra e non l'apporto di nuovo materiale. E' stata effettuata un'attività di analisi volta ad individuare l'evoluzione dei parametri valutativi da dicembre 2017 a luglio 2019.

Le indagini svolte mostrano che il mercato di riferimento non ha subito flessioni nell'arco temporale intercorso tra la precedente valutazione e la data della presente stima, pertanto si conferma il valore del frutteto in zona di S. Pietro in Casale pari a 5€ /mq, per un valore complessivo pari a 1.460.000€ se le aree fossero pronte all'uso agricolo.

Confermandosi la necessità di intervenire con opere di movimentazione terra per il ripristino della funzione agricola, e venendosi di conseguenza a configurare un investimento immobiliare, non si è potuto procedere alla semplice sottrazione delle poste passive dal valore ma si è reso necessario impostare un flusso di cassa della durata di 6 mesi, tempo necessario per concludere la movimentazione terra ad un saggio pari al 1.71%

L'impostazione del calcolo mediante flusso di cassa, seppur limitato nel tempo, è indipendente dal soggetto che effettuerà le opere di ripristino del piano di campagna. Il valore attuale dell'area è funzione del suo valore futuro, del tempo, dei costi e del saggio applicato all'investimento immobiliare.

Per quanto riguarda i costi complessivi delle opere di sbancamento e di movimentazione terra, si precisa che il calcolo dei 55.000 mc è stato effettuato sulla base della perimetrazione degli argini tramite strumenti di misurazione su immagine aerofotogrammetrica e calcolando una altezza media degli argini di 3 m. come citato in premessa, da informazioni ricevute, le vasche furono realizzate con opere di arginatura senza effettuare scavi, pertanto i costi non contemplano trasporto in discarica o apporto di nuovo materiale.

Non registrando variazioni rispetto alla precedente stima effettuata a dicembre 2017 si confermano i mc di terra calcolati.

Analogamente non si registrano variazioni di costi monoparametrici, che si confermano pari a 7,00 €/mc.

**Il valore attuale delle aree di san Pietro in Casale è stato calcolato in complessivi 1.075.000 €.**

Si rileva che i terreni oggetto di stima sono inseriti in un contesto omogeneo di coltivazioni già in atto e che la loro collocazione rimane appetibile per le aziende confinanti. Questo genere di trattativa, configurandosi come forma di mercato di monopolio bilaterale, potrebbe richiedere tempi medi di



rivendita fuori dallo standard per far il raggiungimento del particolare equilibrio tra venditore e acquirente.

## Pontelagoscuro

L'area si presenta come un vasto complesso fabbricati e terreni che, negli anni passati, è stato oggetto di demolizioni e di bonifica del suolo. Le opere di bonifica sono ad oggi concluse, ed hanno superato i controlli degli enti preposti.

L'area è delimitata a Ovest dalla ferrovia e a Nord dal fiume Po.

Sono intervenute alcune variazioni catastali per le quali si rimanda ad apposito allegato "Identificazioni catastali ed inquadramenti".

L'aggiornamento delle analisi preliminari ha confermato la validità dei due processi valutativi condotti in fase di redazione della prima perizia. Nella presente fase di aggiornamento si è tuttavia ritenuto opportuno perseguire il secondo metodo valutativo, in quanto di più facile realizzazione, minor impegno economico, maggior interesse socio-culturale. Per questo motivo nella seguente trattazione vengono considerati unicamente i parametri utilizzati per la stima del valore di equo indennizzo.

L'aggiornamento delle ricerche di mercato ha confermato che i valori agricoli per l'area di Ferrara si attestano mediamente attorno a 4€/mq, per un valore complessivo pari a 1.856.000€. Sono stati di conseguenza sommati 2.286.500€ di costi per le teoriche demolizioni – meglio dettagliati nel prospetto che segue – per un valore complessivo di mercato dell'area pari a 4.143.000€, indicato come valore soglia, e corrispondente ad un valore monoparametrico di 8,9€ al mq.

Risulta sempre in crescita l'attenzione per la socialità e la valorizzazione culturale anche nel Real Estate. Per quanto riguarda il settore bancario ad esempio, l'autorità di vigilanza promuove e premia le iniziative creditizie di natura ambientale e verde, suggerendo alle banche l'adozione di fattori ambientali, sociali e di governance nelle politiche di credito. Riteniamo pertanto che questo fattore potrebbe essere di ulteriore supporto nell'eventuale progetto di valorizzazione individuato, sia esso di iniziativa pubblica o privata.

Si conferma che, date le dimensioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, data la sua unicità sia per il territorio locale che sovralocale, dato il coinvolgimento della Pubblica Amministrazione come diretto interessato alla trasformazione dell'area e data l'indefinibilità dei tempi legati agli iter di trasformazione di porzioni così grandi di territorio per scopi lontane da pure logiche di mercato, la stima dei tempi di vendita non può essere supportata da esperienze o casi analoghi. Lo sviluppo di indagini condotte su porzioni immobiliari più modeste e meno complesse, possono portare a indicare per l'insieme delle aree descritte dei tempi di vendite frazionate nel tempo non inferiore a 4 anni per la vendita in blocco. Tempi inferiori potrebbero verificarsi a fronte di vendita frazionata o di accordi ad hoc con la Pubblica Amministrazione eventualmente anche orientati all'uso di forme di verse di scambio (es: monetizzazione diritti edificatori, perequazione, permuta).

**Il valore attuale delle aree di Pontelagoscuro è stato calcolato in complessivi 4.143.000 €.**



## Foggia

Trattasi di tre sili con aerea pertinenziale e 2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte.  
Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il NCEU del Comune di Foggia.  
La valutazione è stata condotta analizzando separatamente i seguenti "comparti":

1. Tre sili
2. Due Villette

Si confermano gli approcci valutativi utilizzati nella valutazione di dicembre 2017:

- Il valore di mercato dei sili è stato determinato attraverso il Cost Approach e pertanto equiparato al costo di costruzione deprezzato.
- Il valore di mercato delle villette è stato determinato attraverso la comparazione diretta con dati di mercato, attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach.

Per quanto riguarda i tre sili La stima del terreno viene confermata in in € 360.000 tramite individuazione del rapporto complementare del terreno corrispondente a un valore monoparametrico di 70€/mq.

Si confermano i costi di costruzione complessivi a nuovo del fabbricato identificati in 1.850€/mq per i sili, 200€/mq per le pensiline e 20.000€ per ciascuna delle tre cabine.

Complessivamente sono stati determinati costi che ammontano a in € 3.854.224 comprensivi di opere edilizie (materiali e mano d'opera), oneri e spese tecniche.

E' stato applicato un deprezzamento lineare in funzione della vetustà media di strutture, impianti e finiture. Come nella precedente valutazione è stato considerato che per le categorie impianti e finiture, l'oggetto della stima abbia raggiunto il termine della vita utile pertanto il deprezzamento calcolato per tali opere coincide con il 100% dei costi di costruzione. Per quanto riguarda il deprezzamento lineare delle opere murarie è stata considerata una vetustà pari a 56 anni (contro i 55 della valutazione precedente) che porta a una decurtazione per tale categoria di opere al 56%.

L'ammontare complessivo delle decurtazioni è pari a 2.036.190 €

Il valore attuale è quindi dato dalla somma del valore ipotizzato a nuovo e del terreno sottratto dei deprezzamenti.

**Il valore attuale dei tre sili è pari a € 2.179.000.**

Per quanto riguarda le due villette, l'aggiornamento della valutazione è stata condotta attraverso l'analisi del mercato immobiliare residenziale,

Si rileva una sostanziale stabilità del mercato che non apprezza sensibili variazioni dal dicembre 2017 alla data della presente valutazione. Tuttavia gli immobili in oggetto si trovano in uno stato di abbandono, non vengono mantenuti da tempo e non sono custoditi. Tale situazione ne ha certamente ulteriormente peggiorato lo stato manutentivo, tanto da poter ipotizzare un maggiori costi per messa in pristino pari a 100€/mq. Il deprezzamento che ne consegue (pari a 17.800 €) porta il valore di mercato a complessivi

**Il valore è stato determinato in complessivi € 218.200 €**

**Il valore attuale dei cespiti di Foggia è stato calcolato in complessivi 2.397.200 €.**

## Forlimpopoli

Il compendio in esame è costituito da due lotti: [REDACTED] oltre all'area denominata [REDACTED]

Gli strumenti urbanistici sono variati dalla data delle precedenti relazioni ad oggi. Per completezza di trattazione abbiamo provveduto a redigere un allegato ad hoc, "Aggiornamento stima Forlimpopoli".

Il complesso di presenta composto da diverse porzioni distinte tra loro morfologicamente dalla rete viaria o riconducibili a fabbricati indipendenti. Tale suddivisione è stata funzionale sia al processo valutativo che all'ideazione di scenari di sviluppo.

La valutazione è stata condotta analizzando separatamente i seguenti "comparti":

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si confermano gli approcci valutativi differenti applicati ai lotti in sede di precedente valutazione. In particolare mentre per lo stabilimento [REDACTED] è stata fatta una valutazione degli immobili nello stato in cui si trovano alla data della stima, per i due comparti Area dell'[REDACTED] e [REDACTED] è stato utilizzato il metodo che porta alla determinazione di un valore di trasformazione. E' stata scelta questa metodologia estimativa in quanto risulta la più idonea per immobili che presentano potenzialità anche differenti dallo stato di fatto.

Si riepilogano di seguito i valori attuali individuati per i singoli comparti delle arre di Forlimpopoli:

Denominazione lotto	valore attuale
[REDACTED]	€ 8.000.000
2.1 [REDACTED] Polo Tecnologico	€ 3.391.000
2.2 [REDACTED] Destinazione commerciale/direzionale	€ 4.724.000
3.1 [REDACTED] Destinazione Residenziale	€ 4.494.000
3.2 [REDACTED] Destinazione Social Housing/commerciale di vicinato	€ 4.717.000
4. [REDACTED]	€ 1.192.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 26.518.000</b>

Si conferma che date le dimensioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, data la sua unicità sia per il territorio locale che sovralocale, la stima dei tempi di vendita non può essere supportata da esperienze o casi analoghi.

Considerando il trend positivo rilevato dal settore turistico, che ha registrato nel complesso un incremento del 7% a livello regionale nel 2018 rispetto all'anno precedente ed in particolare del turismo enogastronomico e rilevando, dalle linee programmatiche del Comune di Forlimpopoli, una forte inclinazione allo sviluppo e valorizzazione della vocazione turistica, culturale e gastronomica del territorio, riteniamo che tale trend possa creare un booster alla movimentazione della domanda di asset immobiliari innovativi e dedicati a questa asset class.



Riteniamo inoltre che tale movimentazione dell'interesse possa risultare ulteriormente vivacizzato dalla vocazione socio-culturale dello sviluppo immobiliare e dalla conseguente possibilità, per gli investitori, di accedere a forme di green lending, di particolare attualità.

A supporto di questo trend si segnala che sono pervenute manifestazioni di interesse a testimonianza della vivacità del mercato e a sostegno della tenuta dei valori immobiliari e dei segmenti di mercato di riferimento.

Si conferma che la vendita delle aree segue le ordinarie logiche di mercato premiando la vendita frazionata rispetto alla vendita in unico blocco che presuppone un impegno e un rischio maggiore da parte l'investitore. Inoltre al vendita in unico blocco risulterebbe appetibile a un numero inferiore di investitori posizionandosi su un target di soggetti con una potenzialità finanziaria elevata di conseguenza meno numerosi in termini assoluti e probabilmente interessati ad altri segmenti di investimento.

Tempi inferiori rispetto alla media di 2-5 anni potrebbero verificarsi a fronte di trattative ad hoc con la Pubblica Amministrazione o a fronte di manifestazione di interesse da parte di operatori di mercato eventualmente anche orientati all'uso di strumenti di programmazione sovralocali o forme di incentivazione per attività di pubblica utilità.

## **RIEPILOGO DEI VALORI**

Si riepilogano di seguito i valori determinati alla data di luglio 2019 confrontati con i valori determinati con le precedenti valutazioni datate dicembre 2017 (gennaio 2018 per Forlimpopoli):

<b>Ubicazione</b>	<b>valore di mercato al 12/2017</b>	<b>valore di mercato al 09/2019</b>
San Pietro in Casale	€ 1.075.000,00	€ 1.075.000,00
Pontelagoscuro	€ 4.143.000,00	€ 4.143.000,00
Foggia	€ 2.442.000,00	€ 2.397.200,00
Forlimpopoli	€ 26.492.000,00	€ 26.518.000,00



## Allegati

### IDENTIFICAZIONI CATASTALI E INQUADRAMENTI

#### San Pietro In Casale

Trattasi di tre particelle censite al NCT del Comune di S.Pietro in Casale come Aree Urbane, caratterizzate dalla presenza di arginature allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola.

Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il N.C.T. del Comune di San Pietro in Casale (BO):

	Destinazione	Dato catastale			
		categoria	foglio	particella	subalterno
Vasche ExZuccherificio S.Pietro in Casale	agricola	F/1	47	121	0
		F/1	49	26	1
		F/1	49	26	2
		F/1	61	30	1
		F/1	61	30	2

#### Pontelagoscuro

L'area si presenta come un vasto complesso fabbricati e terreni che, negli anni passati, è stato oggetto di demolizioni e di bonifica del suolo. Le opere di bonifica sono ad oggi concluse, ed hanno superato i controlli degli enti preposti.

L'area è delimitata a Ovest dalla ferrovia e a Nord dal fiume Po.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale aggiornata.

Intesta	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Clas	Consistenza	Rendita	Rendita
	FERRARA (FE)		65	1333	SEMINATIVO	1	1 ha 6 are 30 ca	R.D.Euro:128,45 (*)	R.A. Euro: 57,64
	FERRARA (FE)		67	338	SEMINATIVO	2	37 are 70 ca	R.D.Euro:39,98 (*)	R.A. Euro: 19,47
	FERRARA (FE)		67	339	SEMINATIVO	2	4 ha 52 are 90 ca	R.D.Euro:480,26 (*)	R.A. Euro: 233,90
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, SNC Piano T		67	2	11 cat. F/2				
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, SNC Piano T		67	2	12 cat. F/2				
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 102 Piano T-1		67	2	5 cat. F/2				
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 104 Piano T		67	2	4 cat. F/2				
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 106 Piano T-1		67	2	3 cat. F/2				
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 96 Piano T-1		65	1365	2 zona2 cat. D/1			Euro: 62.104,78	Euro: 62.104,78
			67	1366	2				
			67	2	10				
			67	235	2				
	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 96 Piano 1		67	2	8 zona2 cat. A/3	1	4,5 vani	Euro:406,71	Euro:406,71
	FERRARA (FE)		65	1175	SEMINATIVO	2	5 are	R.D.Euro:5,30 (*)	R.A. Euro: 2,58
	FERRARA (FE)		65	1176	SEMINATIVO	2	7 are 40 ca	R.D.Euro:7,85 (*)	R.A. Euro: 3,82
	FERRARA (FE)		65	1193	SEMINATIVO	1	12 are 20 ca	R.D.Euro:14,74 (*)	R.A. Euro: 6,62
	FERRARA (FE)		65	1194	INCOLT PROD	U	11 are 65 ca	R.D.Euro:0,57 (*)	R.A. Euro: 0,18
	FERRARA (FE)		65	1195	PRATO	3	2 are 12 ca	R.D.Euro:0,73 (*)	R.A. Euro: 0,38
	FERRARA (FE)		65	1338	SEMINATIVO	1	15 are 90 ca	R.D.Euro:19,21 (*)	R.A. Euro: 8,62

## Foggia

Trattasi di tre sili con aerea pertinenziale e 2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte.  
Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il NCEU del Comune di Foggia:

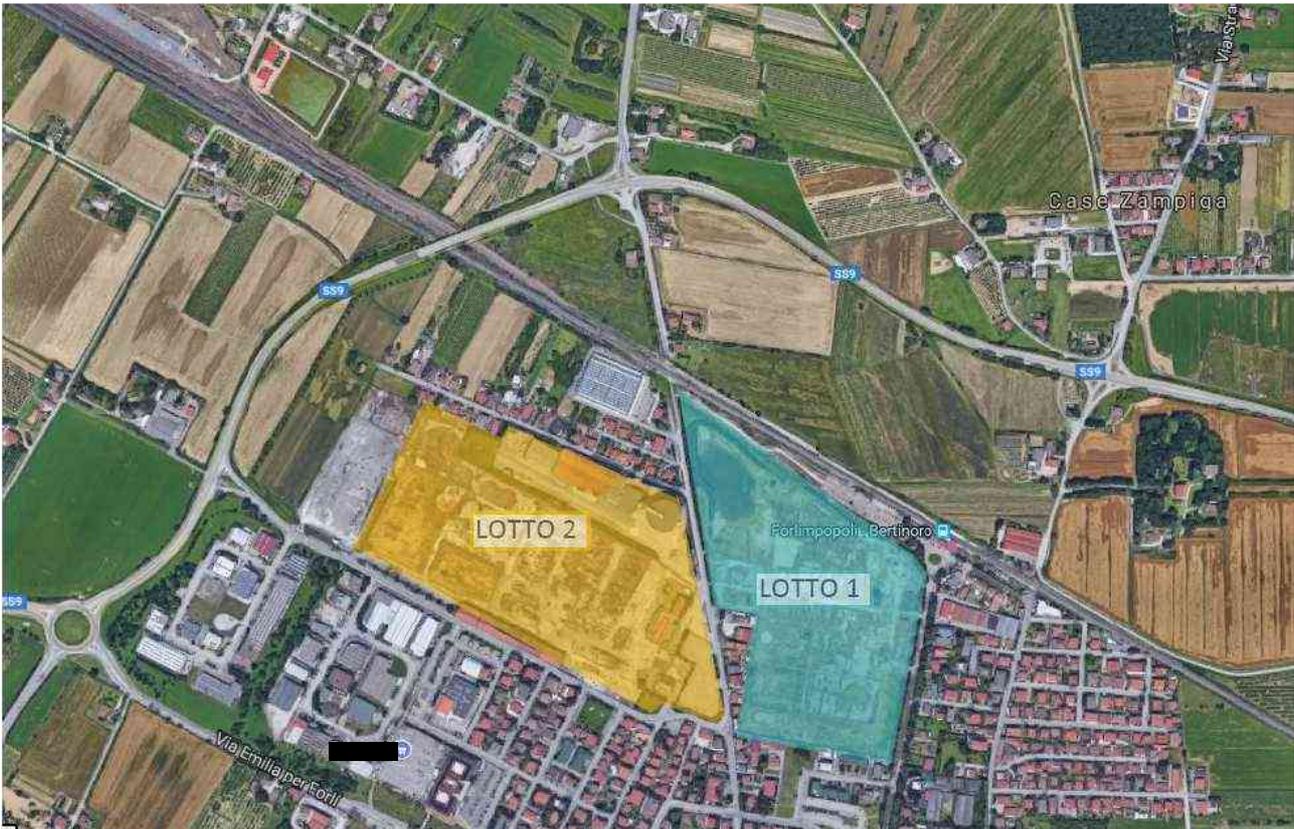
	Destinazione	Dato catastale			
		categoria	foglio	particella	subalterno
Tre sili con aerea pertinenziale	industriale	D/7	174	90	14
2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte	residenziale	A/3	174	73	0
		A/3	174	74	0

## Aggiornamento Stima Forlimpopoli

L'area si presenta come un vasto complesso fabbricati e terreni che, negli anni passati, è stato oggetto di demolizioni e di bonifica del suolo. Si riportano di seguito le identificazioni catastali:

Intestazione	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, Piano T	12	454		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, Piano T	12	455		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano S1-T - 1	12	126	1	cat. D/1			Euro: 38.336,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano S1-T - 1	12	2298	2				
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano T	12	2092		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano T	12	2093		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano T-1 - 2	12	20	3	cat. D/1			Euro: 80.254,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano S1-T - 1	13	2235		cat. D/1			Euro: 6.776,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2236		cat. C/2	4	14 mq	Euro:36,88
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2396		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2397		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2398		cat. D/1			Euro: 112,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2399		cat. D/1			Euro: 28,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	696	6	cat. F/2			
Intestazione	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
	FORLIMPOPOLI (FO) STRADA VICINALE FORNACE AMICI, Piano T-1	20	9	1	cat. D/1			Euro: 4.140,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA CROCE, Piano T-1	20	3	3	cat. A/4	3	4,5 vani	Euro:278,89
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA CROCE, SNC Piano T	20	65		cat. D/1			Euro: 59,91
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA CROCE, 1 Piano T-1	20	3	2	cat. A/4	3	6,5 vani	Euro:402,84
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, Piano T	20	8		cat. F/4			
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	23		SEMINATIVO	4	1 ha 95 are	R.D.Euro:113,29 (*) R.A. Euro: 90,64
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	24		SEMINATIVO	3	3 ha 13 are 74 ca	R.D.Euro:182,28 (*) R.A. Euro: 145,83
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	36		SEMIN ARBOR	3	34 are 33 ca	R.D.Euro:19,94 (*) R.A. Euro: 15,96
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	39		SEMINATIVO	4	14 are	R.D.Euro:8,13 (*) R.A. Euro: 6,51
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	4		SEMINATIVO	4	41 are 88 ca	R.D.Euro:24,33 (*) R.A. Euro: 19,47
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	40		BOSCO CEDUO	U	8 are 65 ca	R.D.Euro:0,83 (*) R.A. Euro: 0,27
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	58		BOSCO CEDUO	U	4 are	R.D.Euro:0,38 (*) R.A. Euro: 0,12

Il compendio [REDACTED] è costituito da due lotti, che per chiarezza di esposizione sono di seguito denominati Lotto 1 e lotto 2.



I lotti in oggetto ricadono rispettivamente in area classificata dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Forlimpopoli come:

- Lotto 1: "Ambiti da riqualificare soggetti a POC", ai sensi dell'art. A.11 della L.R.20/2000 – Ambito A11 - Comparto 01 di riqualificazione [REDACTED] disciplinata dall'art. A-11 del PSC vigente - Variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Forlimpopoli approvato dal C.C. il 18/05/2019 con delibera nr 31;
- Lotto 2: "Ambiti da riqualificare soggetti a POC", ai sensi dell'art. A.11 della L.R.20/2000 - Ambito A11 - Comparto 18 di riqualificazione Area [REDACTED] disciplinata dall'art. A-11 del PSC vigente - Variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Forlimpopoli approvato dal C.C. il 18/05/2019 con delibera nr 31;



*Stralcio PSC nr 31 del 18/05/2019*



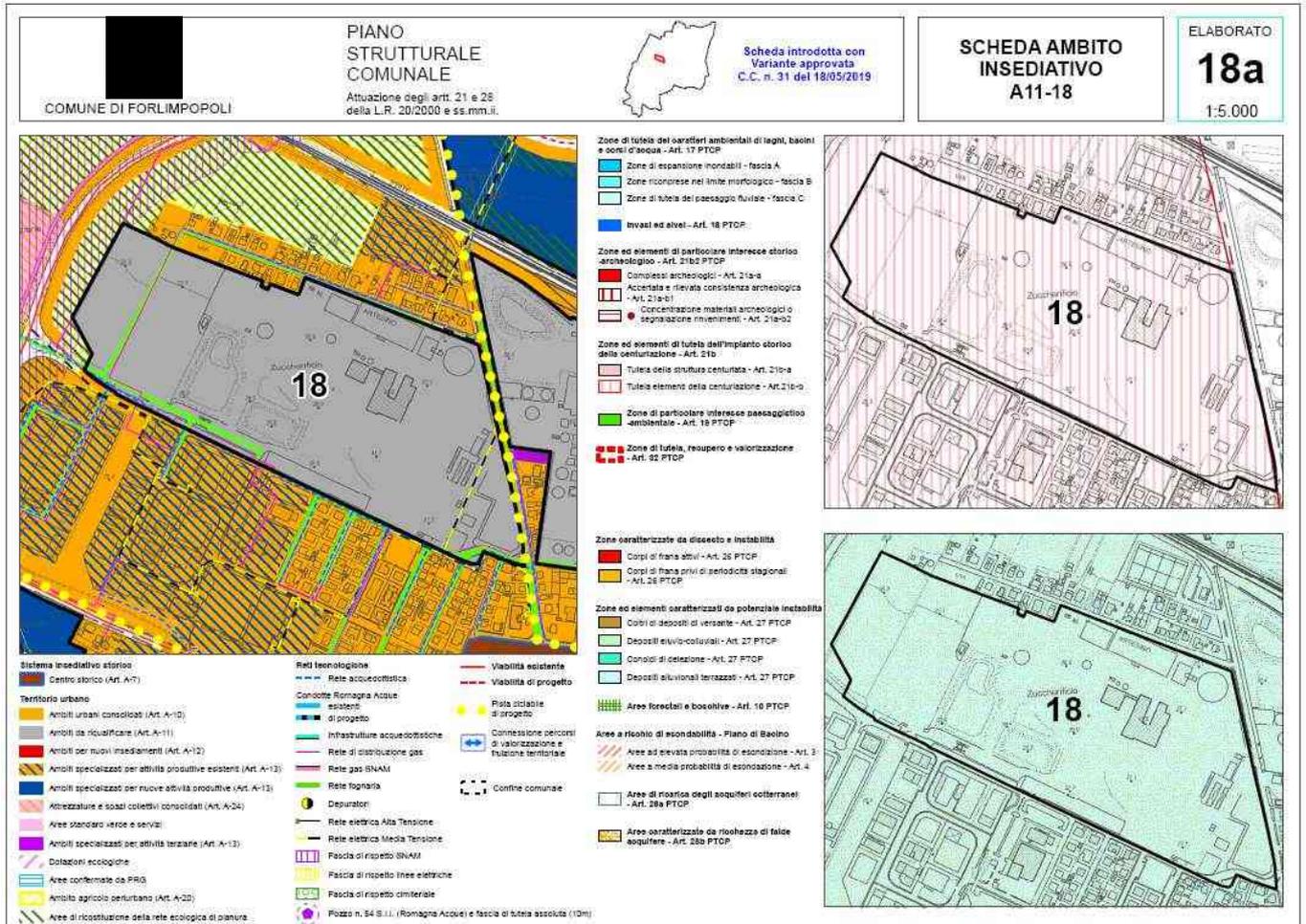


 COMUNE DI FORLIMPOPOLI	PIANO STRUTTURALE COMUNALE <small>Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.t.</small>	SCHEMA AMBITO INSEDIATIVO A11-1	ELABORATO <b>1b</b>
<p><b>Obiettivi</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- recupero e reintegrazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa.</li><li>- realizzazione di servizi alla città.</li><li>- formazione di cerniera funzionale e di protezione ambientale tra l'area  e la città.</li></ul> <p><b>Usi</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In prevalenza residenza, terziario, servizi pubblici (in particolare nell'area dell'istruzione e culturale) e privati,</li><li>- attività produttive in quanto compatibili col contesto urbano.</li></ul> <p><b>Capacità insediabile</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La St esistente è di mq. 104.000 con volumi per mc. 174.000.</li><li>- Si convertono i volumi in SU: mc. 174.000 : mt. 3, alle seguenti condizioni:</li><li>- SU produttiva derivabile: mc. 57.000 : mt. 3 = mq. 19.000</li><li>- SU res.le derivabile : mc. 117.000 : mt. 3 x 0,50 = mq. 19.500</li><li>- Totale mc. 174.000 mq. 38.500</li><li>- SU di nuova assegnazione mq. 1.500</li><li>- Totale mq. 40.000</li><li>- SU produttiva/terziaria mq. 20.000</li><li>- SU residenziale mq. 20.000</li><li>- La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.</li></ul> <p><b>Condizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di sottopasso carrabile nei due sensi al di sotto della linea ferroviaria.</li><li>- Opere straordinarie di U2 e struttura per la cultura e l'istruzione o altra similare destinazione, con recupero della torre ottagonale.</li><li>- allestimento di elevata qualità architettonica ed urbanistica della quinta in affaccio sul viale della stazione.</li><li>- possibilità in sede di POC di riformulare i conteggi relativi ai volumi sulla base di apposito rilievo, e di variare la quantità di SU destinata a residenza ed SU per usi produttivi compatibili con la residenza e/o terziario.</li><li>- possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area  soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali.</li></ul>			

Per il prosieguo della procedura attuativa sarà necessario come previsto dall'Art. 4.3 - Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC, attendere la definizione del POC al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale della sua validità.



Relativamente al lotto 2, la variante del PSC nr.31 del 18/05/2019 ha definito la scheda di intervento, definendo obiettivi e condizioni per la riqualificazione dell'Area ex [redacted] come di seguito riportata:





PIANO  
STRUTTURALE  
COMUNALE

Attuazione degli artt. 21 e 28  
Della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Scheda introdotta con  
Variante approvata  
C.C. n. 31 del 18/09/2019

SCHEDA AMBITO  
INSEDIATIVO  
A11-18

ELABORATO  
**18b**

## **A11 18 Comparto di riuso e rigenerazione urbana Ex -**

### **Obiettivi**

- conversione e rigenerazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa;
- formazione di nuova polarità urbana (Nuova Città Pubblica – Industriale – Artusiana);
- integrazione con comparto di riqualificazione A11-01 ex [redacted] e A17- Vasche Ex- [redacted] (Parco Territoriale Fiume Ronco);
- implementazione ed integrazione del sistema di connessione urbana e territoriale;
- acquisizione di aree pubbliche e realizzazione di servizi pubblici alla città e al territorio;
- insediamento di spazi e funzioni pubbliche e private di livello avanzato;
- desigillazione del territorio;
- rinaturalizzazione.

### **Usi**

- urbani legati alla connotazione dell'ambito, con le seguenti specificazioni:
- Funzioni produttive in quanto compatibili con il contesto urbano ;
- Funzioni residenziali e turistico – ricettive da orientare ad un utilizzo specialistico;
- Funzione commerciale in quanto compatibile con la connotazione dell'ambito;
- Funzioni terziarie – direzionali pubbliche e private.
- Usi temporanei (sportivi, ricreativi, culturali, commerciali, sociali, etc...intesi come progetti/processi temporanei di riattivazione di spazi ed edifici in abbandono).

### **Capacità insediabile**

- ST = (circa porzione A13b del RUE) = circa 190.000 mq.
- Ut = 0,35 mq/mq (comprensivo dell'esistente)

In sede di Pianificazione operativa saranno possibili rimodulazioni dell'indice in funzione di differenziati livelli di raggiungimento degli obiettivi e/o condizioni di pubblico interesse e di qualità urbana.

La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede operativa, è extra indice.

### **Dotazioni territoriali**

Concorrono agli obiettivi, nonché alla formazione di dotazioni territoriali, pubbliche e private, dell'Ambito di riqualificazione Ex [redacted] anche le seguenti aree:

- aree EX Lagoni [redacted] collocate lungo il Fiume Ronco-Bidente;
- aree comprese nel quadrante circoscrizione classificate come ambiti agricoli periurbani - ricostituzione della rete ecologica.

### **Condizioni**

La pianificazione operativa/attuativa dovrà prefigurare l'organizzazione di massima dell'intera area, con specifico approfondimento e sviluppo dell'analisi di contesto e delle seguenti tematiche:

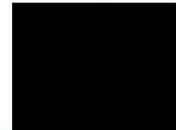
- schema di assetto unitario e progettuale – sistema delle relazioni;
- indici e ripartizione funzionale;
- spazi pubblici ed attrezzature collettive;
- dotazioni territoriali, pubbliche e private;
- ammodernamento, adeguamento degli assi viari esistenti e del sistema infrastrutturale e tecnologico;
- criteri di progettazione.

Attuazione per parti autonome: Previa elaborazione ed approvazione di uno schema di assetto unitario dell'intero ambito, in sede operativa/attuativa potrà essere programmata anche l'attuazione dell'ambito a mezzo di stralci del complessivo disegno di PSC. In tale caso la fase operativa/attuativa definisce e verifica le condizioni progressive di funzionalità e sostenibilità.

### **Condizioni specifiche:**

- verifica ed adeguamento degli innesti con la Via Emilia e ricucitura – riqualificazione degli assi viari esistenti;
- recupero e realizzazione dei collegamenti funzionali (ex binari – ciclopiste);
- possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in più vasto comparto comprendente anche l'area [redacted] (vedi scheda PSC A11-01);
- recupero e connessione funzionale e concettuale con sito A17 Ex vasche (Parco Territoriale del Ronco);
- analisi dell'edificato esistente, dei segni e delle permanenze in ragione delle possibilità di recupero e rifunzionalizzazione;
- elevata qualità della progettazione urbanistica e architettonica;
- elevata sostenibilità degli interventi urbanistico – edilizi;
- ricucitura ed integrazione delle aree di cintura periurbane - rete ecologica;

Per il prosieguo della procedura attuativa sarà necessario come previsto dall'Art. 4.3 - Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC, attendere la definizione del POC al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale della sua validità.





Secondo la nuova variante al PSC attualmente vigente i due comparti, precedentemente descritti ed inquadrati, possono essere anche accorpati in sede di Pianificazione Operativa/Attuativa. Secondo tale previsione si potrebbe ipotizzare la realizzazione di un unico più ampio comparto di riqualificazione costituito appunto dai lotti 1 e 2.

La definizione del nuovo comparto può essere demandata anche al POC, dovranno seguire la definizione del PUA ad iniziativa privata e relativa stipula di convenzione con il comune di Forlimpopoli, al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA.

## **Analisi costi e tempi per la definizione di un piano di lottizzazione**

Si stima che l'iter ancora necessario per arrivare a poter presentare una richiesta di permesso di costruire e quindi all'attuazione delle pianificazioni possa richiedere un tempo di circa 4 anni. In tale arco temporale sarà necessario effettuare le seguenti attività:

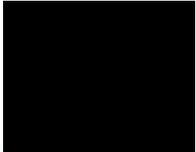
- presentazione di [REDACTED]
- predisposizione di Convenzione di Lottizzazione;
- cessione e sistemazione di aree a parcheggio;
- cessione di area per l'Istituto Alberghiero;
- realizzazione di sottopasso ferroviario a doppia corsia;
- cessione e realizzazione di percorsi ciclabili;
- cessione e sistemazione aree a verde;
- sistemazione viabilità;
- Cessione Lagoni [REDACTED] lungo il fiume Ronco e relativo impianto di canalizzazione;
- realizzazione di collegamento ciclo pedonale via Palmiro Togliatti
- cessione area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 2093, corrispondente a porzione di strada Via Giorgio Amendola, di cui alla Convenzione Urbanistica Rep.75526/1990.

Tali attività comportano rispettivamente i costi di seguito descritti nell'arco temporale di 4 anni.

- *spese professionali per PUA*

La predisposizione del PUA prevede la predisposizione di elaborati tecnici che inquadrino l'intervento secondo i seguenti aspetti:

- urbanistico con particolare attenzione alla verifica degli standard;
- territoriale;
- opere di urbanizzazione;
- crono programma delle opere;
- impatto insediativo e commerciale;
- analisi del traffico;
- schema di convenzione;
- individuazione di eventuali sub ambiti;
- impatto ambientale;
- planovolumetrico dell'intervento.





Per tale progettazione si stima un costo di € 200.000 per comparto, pari complessivamente a € 400.000. Si precisa che, nel caso in cui tali spese rimangano a carico del venditore nell'ambito di una trattativa per la vendita, il valore delle proprietà si incrementerebbe di una cifra almeno pari alla spesa sostenuta.

- *spese professionali ed imposte per Convenzione di Lottizzazione*

In tale categoria si considerano le spese notarili per la redazione dell'atto di convenzione di lottizzazione, oltre ad oneri di regolarizzazione e sistemazione catastale e le imposte per la registrazione e trascrizione dell'atto.

Complessivamente si considerano € 15.000.

- *costo dell'aree da cedere*

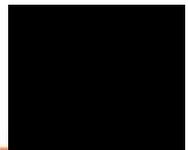
Le aree da cedere sono quelle destinate a verde, a parcheggio, a piste ciclabili, alla realizzazione di edificio scolastico, i Lagoni ■■■ lungo il fiume Ronco, porzione di strada Via Giorgio Amendola ed per le seguenti consistenze:

- area destinata all'Istituto Alberghiero mq 30.000 (superficie da ■■■■)
- area Lagoni ■■■ lungo il fiume Ronco e relativo impianto di canalizzazione mq 221.839 (condizioni schede d'ambito);
- area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 2093, corrispondente a porzione di strada Via Giorgio Amendola mq 698 (condizione da Convenzione Urbanistica Rep.75526/1990);
- aree destinate a percorsi ciclabili mq 7.740 (ml 5.160xml1,50) (dotazioni territoriali minime ai sensi del RUE vigente art. 4.9);
- aree destinate a verde mq 27.600, considerando che la dotazione prevista nell'area ex ■■■■ di mq 6.400 è assorbita all'interno dell'area ceduta per l'Istituto Alberghiero che esubera rispetto allo standard per mq 18.800 (dotazioni territoriali minime ai sensi del RUE vigente art. 4.9);
- aree destinate a parcheggi mq 24.240, considerando che la dotazione prevista nell'area ex ■■■■ di mq 8.000 è assorbita per mq 4.000 all'interno dell'area ceduta per l'Istituto Alberghiero che esubera rispetto allo standard per mq 18.800 (dotazioni territoriali minime ai sensi del RUE vigente art. 4.9);

Tali aree sono state monetizzate considerando i parametri previsti dal Comune di Forlimpopoli pari a €/mq 16,4 per i parcheggi e per i percorsi ciclabili e per la porzione di strada Via Giorgio Amendola, di €/mq 2 per le aree a verde.

Si riepiloga di seguito la monetizzazione delle aree da cedere per complessivi € 1.565.805:

- area destinata all'Istituto Alberghiero mq (30.000 – 6.400 – 4.000) x €/mq 16,4 + 4.000 x €/mq 16,4 + mq 6.400 x €/mq 2 = € 531.040;
- area Lagoni ■■■ e impianto di canalizzazione lungo il fiume Ronco pari a mq 221.823 x €/mq 2 = € 443.646;
- area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 2093 mq 698 x €/mq 16,4 = € 11.447
- aree per percorsi ciclabili mq 7.740 x €/mq 16,4 = € 126.936



- aree a verde  $27.600 \times \text{€/mq } 2 = \text{€ } 55.200$
- aree a parcheggio mq  $24.240 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 397.536$

Lo standard prevede la cessione delle seguenti superfici, alle quali è anche associata la relativa monetizzazione per complessivi € 853.199:

- area destinata istruzione mq  $11.200 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 183.680$ ;
- area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 2093 mq  $698 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 11.447$
- aree per percorsi ciclabili mq  $7.740 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 126.936$
- aree a verde  $34.000 \times \text{€/mq } 2 = \text{€ } 68.000$
- aree a parcheggio mq  $28.240 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 463.136$

La differenza di € 713.000 circa può essere utilizzata per compensare il pagamento degli oneri.

- *costo per la realizzazione di percorsi ciclabili*

Si prevede la realizzazione di una pista ciclabile della lunghezza di circa ml 5.160, per la quale si stima un costo unitario pari a €/m 30, al quale corrisponde un costo complessivo di circa € 155.000.

- *costo per la realizzazione di aree a verde*

Si prevede la sistemazione di aree a verde dell'estensione di circa mq 27.600, ad un costo unitario pari a €/mq 25, a cui corrisponde un costo complessivo di circa € 690.000.

- *costo per la sistemazione a parcheggio*

Per la sistemazione a parcheggi si considera un costo unitario pari a €/mq 45, al quale corrisponde un costo complessivo dell'intervento di € 1.091.000.

- *costo per la realizzazione di sottopasso ferroviario*

Il sottopasso richiesto deve essere a due corsie e pertanto si stima che abbia una sezione trasversale di 3.5m x 7.5m per una lunghezza complessiva di circa 22m. Si stima un costo unitario pari a €/m 50.000, a cui corrisponde un costo complessivo di circa € 1.100.000.

### **Conclusioni:**

L'analisi di dettaglio delle azioni necessarie ad addivenire ad un piano di lottizzazione hanno evidenziato tempi e costi allineati alle assunzioni propedeutiche alla determinazione del valore di mercato attuale del compendio immobiliare oggetto di stima.

Infatti, con particolare riferimento ai costi della trasformazione rileviamo:

- costo della cessione delle aree per complessivi € 1.565.805, che consente il pagamento delle opere di urbanizzazione primaria, con un eccedenza di € 713.000;



- sistemazione delle aree a parcheggio ed a verde per complessivi € 1.781.000 da poter scomputare dal pagamento degli oneri concessori che sono stimati complessivamente pari a € 2.500.000.
- costo complessivo della realizzazione di piste ciclabili e sottopasso ferroviario per un totale di € 1.255.000, che costituiscono quota dei costi di costruzione complessivi pari a 79.100.000€.
- spese professionali per la redazione del [REDACTED] pari a 400.000€ €, che costituiscono quota degli oneri professionali complessivi pari a 3.600.000€. Le spese di presentazione del PUA

Non risultano di conseguenza costi aggiuntivi rispetto alla stima effettuata. Pertanto qualora si arrivasse alla messa in atto della lottizzazione, a parità di condizioni di mercato, il valore dei cespiti si incrementerebbe.

Le volumetrie edificabili ipotizzate sono state desunte dai dati presenti nel Master Plan fornito dal cliente, verificandone la congruenza con gli strumenti di Pianificazione Urbana in vigore e con le Schede d'Ambito A11-1 e A11-18 del PSC relative al comparto Ex [REDACTED] ed Ex [REDACTED]

La aree da cedere a standard previste dalle Schede d'Ambito A11-1 e A11-18, sono state ipotizzate all'interno delle aree di proprietà pertanto non è necessaria l'acquisizione di ulteriori aree deputate a questo scopo e di conseguenza non costituisce un costo.

Così come indicato dalle Schede d'Ambito A11-1 e A11-18 la superficie relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.

Il saggio di variazione dei prezzi del mercato immobiliare di riferimento nell'arco temporale dei tre anni futuri – previsto per la trasformazione – è stato assunto pari allo 0%.

Nell'ipotesi che vengano implementate le azioni necessarie alla definizione di un piano di lottizzazione si assume cautelativamente che l'incremento di valore delle aree non abbia una componente di utile, ma che sia dato dalla mera somma del valore ante operam e dei costi sostenuti.

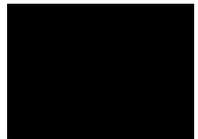
Per quanto riguarda lo stabilimento [REDACTED] si conferma che la scelta del metodo di valutazione si è basata sull'analisi dell'attuale destinazione d'uso del complesso, sulle destinazioni d'uso ammesse e sullo stato manutentivo dei manufatti. Trattandosi di area produttiva e fabbricati in uso è stato scelto il metodo dei costi deprezzato.

I costi di costruzione complessivi a nuovo del fabbricato sono stati determinati in € 10.157.000.

E' stato applicato un deprezzamento lineare in funzione della vetustà media di strutture, impianti e finiture determinato in € 2.160.000.

**Il valore attuale dello stabilimento [REDACTED] è stato determinato in € € 8.000.000.**

Il valore determinato tiene in considerazione la naturale vocazione della struttura, la presenza di un raccordo ferroviario sul suolo di proprietà e la presenza del silos che renderebbe pronto il complesso alla re-immissione nel ciclo produttivo completo di stoccaggio, impacchettamento e distribuzione dello zucchero. Lo stabilimento infatti dispone di tutte le caratteristiche fisiche necessarie allo svolgimento dell'intero ciclo produttivo: la materia prima potrebbe arrivare direttamente via strada ferrata al silos dove verrebbe conservata per essere successivamente impacchettata nella struttura dell'edificio adiacente. Il prodotto impacchettato verrebbe poi immagazzinato nei depositi dei quali la struttura è già dotata, in attesa della distribuzione. L'appetibilità commerciale del complesso può pertanto esprimersi al meglio verso gli operatori del settore, vantando la possibilità di sfruttamento di tutte le caratteristiche già presenti in loco.





Per quanto riguarda l'area dell'**Ex Zuccherificio** [REDACTED] l'attuale strumento urbanistico ha elaborato la specifica Scheda d'Ambito A11-18 individuando e definendo per l'area ex [REDACTED] la possibilità di realizzare un unico e *più vasto comparto* di riqualificazione tramite l'*accorpamento dell'area Ex* [REDACTED]. La scheda d'ambito A11-18 definisce un Ut pari al 35%, e corrispondenti complessivamente a circa 46.000 di s.l.p.

La stima della potenzialità edificatoria è stata suddivisa in due parti:

- 30.000 mq s.l.p. per la parte a destinazione produttiva (Polo Tecnologico);
- 16.000 mq s.l.p. per la parte commerciale/direzionale.

**Il valore attuale dell'area del Polo Tecnologico è stato determinato in € 3.391.000.**

**Il valore attuale dell'area [REDACTED] Destinazione Direzionale/Commerciale è stato determinato in € 4.724.000.**

Per quanto riguarda le aree [REDACTED] lo studio del valore commerciale di questa area è stato aggiornato ipotizzando una suddivisione in lotti funzionali allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie: in ottemperanza allo strumento urbanistico in vigore, in funzione dei dati di mercato rilevati e delle necessità del territorio.

La stima è stata suddivisa in 2 sezioni che prendono in considerazione due diversi segmenti di mercato, considerato che l'area individuata con il numero 4 nel masterplan, che include anche la torre ottagonale, sarà ceduta al Comune per la realizzazione del nuovo istituto scolastico a carico della Provincia.

L'area oggetto di queste considerazioni ha una superficie complessiva di 105.675 mq che corrisponde a una s.l.p. complessiva di 32.000, come rilevabile da scheda di ambito, oltre a 20.000 mq di s.l.p. destinata a social housing e commerciale di vicinato.

La stima della potenzialità edificatoria è stata suddivisa in:

- 20.000 mq s.l.p. per la parte a destinazione residenziale;
- 20.000 mq s.l.p. per la parte housing sociale/commerciale di vicinato.

**Il valore attuale dell'area [REDACTED] è stato determinato in 9.211.000.**

Per quanto riguarda le **Vasche Ronco**, si conferma quanto descritto nelle precedenti valutazioni: l'area è caratterizzata dalla presenza di invasi costituiti da terrapieni realizzati originariamente allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata [REDACTED] nel ciclo di lavorazione della barbabietola. La particella interessata da queste vasche è la particella 8 del foglio 20 del NCEU del Comune di Forlimpopoli. La particella risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati con categoria da definire (F/4). Attorno a queste vasche vi sono alcune particelle di terreni, due fabbricati rurali a destinazione residenziale non abitabili, un fabbricato che era adibito a depuratore oggi non in uso e una cabina elettrica.

Si confermano i dati di mercato determinati con le valutazioni precedenti, confermando:

- **Il valore attuale dei due ruderi è stato determinato in complessivi € 35.000.**
- La valutazione dei terreni agricoli è stata condotta facendo analisi di mercato nello specifico segmento dei terreni adibiti a seminativo, per la particella adibita a ex vasche è stato determinato un costo di sostituzione. Si conferma che le aree identificate con la particella 8 sono state oggetto di costituzione di servitù a favore della Regione Emilia Romagna stipulata con atto rep.251175 racc. 33140 del 03/12/2014 Rogante [REDACTED]. Tale servitù impegna la proprietà a



[REDACTED]

non modificare i luoghi che sono stati resi idonei al contenimento delle acque del fiume Ronco nell'eventualità di un'esondazione. A tale scopo la Regione Emilia Romagna si è presa in carico la manutenzione degli argini, della soglia di sforo delle acque di scarico e restituzione al fiume delle acque e a mantenere lo stato dei luoghi funzionale alla gestione idrica del territorio.

Il valore di mercato attribuito alle aree è stato quindi determinato, in virtù del principio di sostituzione, sommando al valore dei terreni agricoli il costo delle opere che la Regione avrebbe dovuto sostenere per creare una analoga funzione su aree diverse e non già predisposte. Nello stesso atto di costituzione di servitù gratuita viene citato: "le superfici indicate (...) sono parte integrante del progetto di riqualificazione urbanistica delle aree degli ex stabilimenti industriali Ex [REDACTED] e Ex [REDACTED] e concorreranno (...) alle dotazioni territoriali (tra cui le aree a verde pubblico e rete ecologica", pertanto è stato ritenuto che il valore attribuibile a tali aree sia un importante valore minimo di riferimento nelle trattative con la Pubblica Amministrazione nel più ampio dialogo relativo al recupero delle due ex aree industriali citate.

Le indagini circa i valori di mercato hanno portato alla determinazione di un valore del seminativo in zona di Forlimpopoli di 3€ /mq.

Il costo di sostituzione è relativo alla creazione delle vasche di contenimento in altro sito ed è stato ipotizzato in 14€ al mc di terra costituente le arginature.

Il valore complessivo di 1.217.000€ è stato decurtato di 25.000€ necessari per la demolizione della struttura dell'ex depuratore.

**Il valore attuale dell'area delle vasche è stato determinato in € 1.192.000.**

Si riepilogano di seguito i valori attuali individuati per i singoli comparti delle aree di Forlimpopoli:

<b>Denominazione lotto</b>	<b>valore attuale</b>
1. Stabilimento [REDACTED]	€ 8.000.000
2.1 [REDACTED] Polo Tecnologico	€ 3.391.000
2.2 [REDACTED] Destinazione commerciale/direzionale	€ 4.724.000
3.1 [REDACTED] Destinazione Residenziale	€ 4.494.000
3.2 [REDACTED] Destinazione Social Housing/commerciale di vicinato	€ 4.717.000
4. [REDACTED]	€ 1.192.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 26.518.000</b>

