



# CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde  
Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio**

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEL VALORE VENALE DEI DIRITTI  
EDIFICATORI PROVENIENTI DALLE AREE SITE IN SESTO SAN GIOVANNI – VIA MADONNA DEL BOSCO  
– FG.41 MAPPALI 12 E 313 N.C.E.U.**

## AREE FG.41 NCTU



La Responsabile del Servizio Tecnico  
Demanio e Patrimonio  
Arch. Elisa Gabutti

VISTO: Il Dirigente del Settore Edilizia Pubblica  
e Global Service – Verde  
Arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 09.01.2023

## **INDICE**

**1) PREMESSE**

**2) PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**3) DESTINAZIONE URBANISTICA**

**4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

## **Premesse**

Con il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2022-24, approvato con deliberazione C.C. n. 23/2022 del 30/03/2022 l'Amministrazione ha manifestato la volontà di vendere le aree e, separatamente, i diritti edificatori presenti sulle aree stesse, espressi in superficie lorda (SL) come di seguito elencato:

- area di sedime sita in Sesto San Giovanni – Via Madonna del Bosco identificata al NCEU di Sesto San Giovanni al Foglio 41 mappale 12, di mq. 500,00 e con SL pari a complessivi mq 350;
- area di sedime sita in Sesto San Giovanni – Via Madonna del Bosco identificata al NCEU di Sesto San Giovanni al Foglio 41 mappale 313, pari a mq. 380,00 e con SL pari a complessivi mq 266;

Scopo della presente perizia è quello di stimare il valore/mq della SL proveniente dalle aree di Via Madonna del Bosco.

### ***Provenienza e identificazione catastale dei mappali 12 e 313***

Le aree risultano, dalle visure catastali qui di seguito allegate, di proprietà del comune di Sesto San Giovanni antecedentemente al 1967, originariamente accorpate e identificate come unico mappale 12. Successivamente, con frazionamento in atti dal 23/05/1989 (n. 35079.8/1989) il suddetto mappale 12 ha subito una riduzione di superficie catastale, determinando quindi la propria superficie catastale in mq. 500,00 e originando così il mappale 313 per una superficie catastale pari a mq. 380,00, sua attuale dimensione. Sulla base dello stesso frazionamento sono stati creati anche i mappali 312 – 314 e 315.

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 15.39.03 Segue

Visura n.: T252492 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SESTO SAN GIOVANNI ( Codice: I690)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MILANO Foglio: 41 Particella: 12

**INTESTATO**

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------	------------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 23/05/1989**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	12		-	FUD ACCERT	05 00		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1989 MOD. 8 N. 35079/89 (n. 35079.8/1989)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	2710				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 312 - foglio 41 particella 313 - foglio 41 particella 314 - foglio 41 particella 315

**Situazione dell'Immobile dal 12/09/1987**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	12		-	FUD ACCERT	25 40		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1987 (n. 185)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	2710				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 293 - foglio 41 particella 294

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 15.37.31 Segue

Visura n.: T251651 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SESTO SAN GIOVANNI ( Codice: I690)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MILANO Foglio: 41 Particella: 313

**INTESTATO**

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------	------------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 23/05/1989**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	313		-	FUD ACCERT	03 80		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1989 MOD. 8 N. 35079/89 (n. 35079.8/1989)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	2710				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 12 - foglio 41 particella 312 - foglio 41 particella 314 - foglio 41 particella 315

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 23/05/1989**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI		(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Frazionamento in atti dal 23/05/1989	

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/09/1987**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	12		-	FUD ACCERT	25 40		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1987 (n. 185)

## **Destinazione urbanistica**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2021 del 8 giugno 2021 è stata adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con la quale le aree in oggetto sono state classificate nel Piano delle Regole e nella tavola denominata "PR03" con la destinazione urbanistica "Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA)", normato dall'art. 30 del documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione", che non modifica i parametri urbanistici rispetto al PGT preso in considerazione per la stesura della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate. Qui di seguito si riporta il testo dell'art.30.

### **Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)**

#### **1. INQUADRAMENTO**

a) *Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatisi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.*

b) *Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.*

#### **2. FINALITA'**

a) *Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:*

- *Recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;*
- *Favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;*
- *Conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.*

### 3. AMMISSIBILITA' DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18."Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

- Le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;
- Le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;
- Le attività produttive ( C ) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

### 4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come illustrato nel "Glossario delle definizioni":

**IF** (indice di edificabilità fondiaria)  $\leq 0,70$  mq/mq o **SL (Superficie Lorda)** esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale.

**IC** (Indice di copertura)  $\leq 40\%$

**ROS** (Rapporto di occupazione del sottosuolo)  $\leq 60\%$ , fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a  $\leq 80\%$  nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

**DS** (Distanza dal ciglio stradale)  $\geq 5,00$  m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.1

**DC** (*Distanza dai confini*)  $\geq 1 / 2 H$  edificio e comunque non inferiore a 5,00 m. E' ammessa la costruzione in aderenza , a confine e/o a minor distanza come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.2

**DPF** (*Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti*)  $\geq 1 / 2 H$  edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

**H edificio** (*altezza dell'edificio*)  $\leq 25$  m.

Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie. Per altezze eccedenti la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

d) E' possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme.

e) E' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 "Disciplina generale del recupero dei sottotetti" e 25 "Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti", delle presenti norme e del limite massimo dell'H edificio.

f) E' ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 "Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti" e 27 "Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti", delle presenti norme.

## **5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

a) Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

b) Nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;
- ristrutturazione urbanistica;

- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla "Tav. PS.03 – Il progetto per la Città" – per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni 3. Definizione degli interventi edilizi".

Nel caso in cui siano presenti previsioni specifiche del PdS, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**Il trasferimento di tali "diritti edificatori"** consistenti nella SL potrà avvenire solo in favore dei **fondi aventi la medesima destinazione urbanistica** e quindi verso immobili compresi anch'essi nell'ambito identificato come "tessuto indifferenziato" di cui all'art. 30 delle NTA del PGT vigente e per il quale è prescritto l'asservimento a pertinenza urbanistica dell'area di "partenza" della SL nei confronti dell'area di "destinazione".

Detto asservimento **deve essere contenuto in atto da trascrivere nel registro delle pertinenze urbanistiche e da riportare nei titoli abilitativi.**

### **Determinazione del valore dei diritti edificatori**

Per determinare il valore/mq è indispensabile far riferimento a precedenti stime già predisposte ed utilizzate per la vendita di SL da parte del Comune di Sesto San Giovanni ed alle procedure di vendita già esperite in questi ultimi due anni.

La SL infatti proviene da un'area specifica e può atterrare in un'area qualsiasi, all'interno del perimetro urbano, caratterizzata dalla stessa destinazione urbanistica; si può dunque dedurre che il suo valore non dipende tanto dall'area di provenienza o di atterraggio ma è un valore determinato dal contesto urbano nel suo complesso.

Le prime perizie utili quali riferimento per la stima del valore della SL sul territorio sestese sono quelle redatte dalla Agenzia delle Entrate in data 18 febbraio 2016, per determinare il valore di due immobili: il fabbricato denominato ex "Cinema Apollo" sito in viale Marelli 158/Via Buozzi 97, identificato al NCT di Sesto San Giovanni al Foglio 30 mapp. 58 sub 706, e l'area libera ma dotata di possibilità edificatoria, sita a Sesto San Giovanni in Via Lambro, identificata al NCT di Sesto San Giovanni al Foglio 13 particella 254.

Entrambi i beni erano dotati di capacità edificatoria il cui valore è stato ricavato per differenza tra i vari importi di stima ipotizzati dall'Agenzia dell'Entrate per i beni stessi ed indicati nelle perizie sopra citate.

In questi ultimi due anni l'Amministrazione Comunale ha venduto 376,60 mq di SL proveniente dall'immobile "ex cinema Apollo" e 300 mq. di SL proveniente dall'area di Via Lambro.

Con successive relazioni integrative, rispettivamente in data 27 aprile 2020 e 31 maggio 2022 le citate relazioni di stima dell'Agenzia delle Entrate sono state oggetto di aggiornamento da parte del Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio al fine di attualizzare il valore al mq. da utilizzare per l'emissione di nuovi bandi di alienazione.

Inoltre, per le stesse aree di decollo dei diritti edificatori, oggetto della presente relazione estimativa, sono state redatte, dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio, perizie di stima rispettivamente in data 15 ottobre 2021, approvata con Determinazione Dirigenziale n. 1333 del 21/10/2021 e in data 15 ottobre 2021 approvata con Determinazione Dirigenziale n. 1330 del 21/10/2021. Le citate perizie sono finalizzate alla alienazione delle aree come pertinenza agli immobili contigui, prive della loro capacità edificatoria in quanto, come citato nelle relazioni di stima, nel sottosuolo è presente un tratto della rete fognaria comunale con la funzione di "acque sfiorate", come espressamente specificato nella tavola 11 di 14, facente parte della planimetria generale denominata "rilievo della rete fognaria comunale" redatta dalla Società CAP e recepita dal Comune di Sesto San Giovanni, esistenza che non permette alcuna edificazione sulle aree sopra citate.

Dalle perizie di stima redatte dall'Agenzia delle Entrate è possibile determinare un valore di mercato della superficie lorda di pavimento (attuale SL) assegnando alla stessa il seguente valore:

- **€.630,99/mq** per il lotto dell'**ex Cinema Apollo**, ricadente in zona di riferimento mercato OMI "B1"- fascia centrale;
- **€.589,21/mq** per il lotto della **Via Lambro** ricadente in zona di riferimento mercato OMI "D1" - fascia periferica.

Essendo le stime degli immobili e delle relative SL risalenti a 6 anni fa, sebbene come citato già aggiornate e verificate con due integrazioni, si rende necessario procedere ad una verifica dell'attualità delle stime stesse.

Come primo parametro per la verifica si procede alla rilevazione delle informazioni presenti sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Da ciò emerge che il valore unitario massimo della tipologia "abitazioni civili", in stato conservativo "ottimo" - Zona B1 "Centrale/RONDO' – MARELLI - STAZIONE", aggiornata al 1° semestre dell'anno 2022 per le unità residenziali è pari ad €. 3.500,00/mq, mentre il valore unitario massimo della tipologia

"abitazioni civili", in stato conservativo "ottimo" - Zona D1 "Periferica/CASCINA GATTI - PELUCCA", aggiornata al 1° semestre dell'anno 2022 per le unità residenziali è pari ad €. 2.800,00/mq.

Nelle relazioni di stima di Agenzia delle Entrate, per determinare il valore di mercato, sono stati utilizzati rispettivamente il parametro di €/mq. 3.000,00 per il lotto dell'ex cinema Apollo ed €/mq. 2.400,00 per la superficie di via Lambro. I valori attuali, seppur in aumento, si possono ritenere ancora validi e realistici, considerando il particolare periodo contraddistinto dalla pandemia e dalla situazione critica del mercato mondiale a causa del conflitto in corso tra la Russia e l'Ucraina.

Un secondo parametro applicabile per la verifica è il costo di costruzione. Nel 2016 il valore utilizzato è quello indicato dal "Prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2014" che indica come costo di costruzione €/mq. 1.085,00. Nell'ultimo prezzario disponibile, il "Prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2019" il costo indicato è di €/mq. 1.063,00. In questo caso lo scarto di valore del parametro "costi di costruzione" risulta di entità trascurabile.

Un ultimo parametro valutato è costituito dai costi determinati dagli oneri di urbanizzazione che nel periodo intercorso sono rimasti invariati (€/mq. 79,30).

In conclusione si ritiene che le stime effettuate dalla Agenzia delle Entrate, di valutazione del valore di mercato applicabile per l'alienazione delle superfici lorde di pavimento (ora SL), come prodotto urbanistico delle due aree in oggetto, non essendo intervenute variazioni significative nel tempo intercorso, si possano ritenere congrue ed attuali.

Fra i due valori stimati si è scelto di mettere a bando il valore pari a €. 630,99/mq in quanto la zona di "atterraggio" dei diritti edificatori può essere indifferentemente in area centrale B1 (valore preso a base di gara) o in area periferica D1.

Con Determinazione Dirigenziale n. 779/2019 del 17/06/2019 l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'approvazione di un bando per la vendita della SLP (ora SL) in 12 lotti da 50 mq. ed un lotto da 76,60.

Rilevato che l'esperimento d'asta indetto con Determinazione Dirigenziale n. 779/2019 è stato infruttuoso, con Determinazione Dirigenziale n. 1297/2019 del 24/10/2019 l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'approvazione di un nuovo bando per la medesima quantità di SL; anche questo esperimento d'asta è andato deserto.

Con Determinazione Dirigenziale n. 796/2020 del 3/7/2020 l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad approvare un ulteriore bando per la vendita della SL in 12 lotti da 50 mq. ed uno di 76,60 mq. applicando, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 783/1908, una riduzione sul valore del

10%. Dalle risultanze di detto bando di gara, con Determinazione Dirigenziale n. 1620/2020 è stata aggiudicata la vendita di due lotti per un totale di Mq. 100,00

Successivamente, con Determinazione Dirigenziale n. 287/2021 del 3/3/2021, è stato approvato un ulteriore bando per i residui 276,60 mq. ad un prezzo al mq. ridotto del 10% ai sensi dell'art. 6 della L. n. 783/1908.

Non essendo pervenuta nessuna offerta, con Determinazione Dirigenziale n. 812/2021 del 22/06/2021 è stato approvato un nuovo bando di gara con il quale si proponeva la vendita della SL a partire dal singolo mq in luogo della suddivisione in lotti e al prezzo ribassato di un ulteriore 10% rispetto al valore indicato nella determinazione dirigenziale n. 287/2021 pari a 460,00 €/mq.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1149 del 14/09/2021 è stato approvato il bando di gara ed è stata disposta l'indizione della procedura di alienazione ad aggiudicazione disgiunta dei singoli mq mediante asta pubblica.

Dalle risultanze di quest'ultimo bando è stata alienata, a più richiedenti, una SL complessiva pari a mq. 148,00.

In ultimo con Determinazione Dirigenziale n. 758 del 21/06/2022 è stata disposta l'approvazione di un bando di gara e l'indizione della procedura di alienazione della residua SL pari a mq. 128,60; anche in questo caso è stata messa a bando tutta la SL residua che è stata interamente venduta esaurendo le disponibilità dell'Amministrazione.

Detto ciò, al valore stimato pari ad euro 630,99 al mq come sopra determinato è stato applicata una prima riduzione del 10% ai sensi dell'art. 6 della L. n. 783/1908 con Determinazione Dirigenziale n. 796/2020 del 3/7/2020, una seconda riduzione del 10% con Determinazione Dirigenziale n. 287/2021 del 3/3/2021 ed infine una terza riduzione del 10% con Determinazione Dirigenziale n. 812/2021 del 22/06/2021 portando infine il **valore della SL pari a 460,00 €/mq.**

Tutto ciò premesso, si può infine affermare che il mercato ha risposto positivamente agli ultimi esperimenti di gara indetti fissando la soglia di incontro tra domanda e offerta ed avvalorando la congruità del valore utilizzato.

Si configura pertanto la seguente situazione:

- Via Madonna del Bosco fg.41 mapp.12:  
(mq. 500,00 X 0,7) = mq. 350,00
- Via Madonna del Bosco fg.41 mapp. 313:  
(mq. 380,00 X 0,7) = mq. 266,00

**per un totale di SL da alienare mq 616,00**

Pertanto, con la presente relazione di stima redatta al fine di determinare il più probabile valore di mercato applicabile per l'alienazione delle superfici lorde di pavimento (ora SL), come prodotto urbanistico delle aree in oggetto, considerate le motivazioni indicate, si ritiene congruo ed attuale, applicare il valore di **euro 460,00 al mq.** alla SL proveniente dalle aree di Via Madonna del Bosco individuate al N.C.E.U al foglio n. 41 mappali n. 12 e 313 **per un totale complessivo di 616 mq.**

**Con tale stima si ipotizza un incasso nelle annualità 2023 -2024:**

**pari a complessivi €.283.360,00**