

Genova 19 Febbraio 2010

Spett.li Società



A. D. TAVERNA S.p.A

Loro Sedi

Riferimento : Terreni in Alessandria , tenuta "GAVIGLIANA "
Oggetto : Valorizzazione del compendio immobiliare alla actualità

Allo scrivente è stato richiesto di esporre, alla luce delle previsioni urbanistiche sussistenti sul compendio dei terreni di cui in epigrafe , alla actualità , un giudizio di stima aggiornato sul valore di comune commercio degli stessi, ed in assolvimento di tale richiesta , a conclusione delle indagini del caso , provvede ad esporre la presente relazione.

Capitolo Primo : Consistenze catastali

Sulla base delle certificazioni in atti presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria risultano in capo alle Società intestate le seguenti consistenze :

SOCIETA' A.D. TAVERNA SPA		
fg.	map.	superficie catastale in mq
99	210 ✓	470,00
99	400 ✓	23.600,00
99	404 ✓	1.320,00
99	405 ✓	2.080,00
99	482 ✓	14.108,00
99	485 ✓	2.970,00
99	486 ✓	12.900,00
99	496 ✓	31.729,00
99	478 ✓	11.972,00
TOTALE MQ:		101.149,00

fg.	map.	superficie catastale in mq
110	432 ✓	80,00
110	1217 ✓	31.228,00
99	244 ✓	14.020,00
99	208 ✓	27.160,00
110	984 ✓	15.000,00
110	1225 ✓	8.582,00
110	1223 ✓	3.850,00
110	1045 ✓	8.496,00
110	1105 ✓	11.800,00
110	1106 ✓	4.200,00
99	403 ✓	7.850,00
99	67 ✓	7.450,00
99	209 ✓	2.420,00
99	481 ✓	3.060,00
99	498 ✓	10.500,00
110	1221 ✓	177,00
110	1222 ✓	56,00
99	477 ✓	3.950,00
99	497 ✓	16.480,00

TOTALE MQ: 176.359,00

fg.	map.	superficie catastale in mq
99	401 ✓	11.220,00
99	406 ✓	1.140,00

TOTALE MQ: 12.360,00

TOTALE GENERALE MQ: 289.868,00

Capitolo Secondo : Consistenze urbanistiche

I terreni di cui trattasi, come da CDU a disposizione, hanno vocazione urbanistica, vocazione che consente la utilizzazione degli stessi ai fini edificatori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

169
/

Nell'ambito di dette potenzialità, sono interferenti sulla valorizzazione degli stessi, sia in senso positivo che in senso negativo, le seguenti constatate condizioni:

▪ **Ubicazione**

La zona è posta ad ovest del nucleo storico della città di Alessandria, nella direzione di Casalbagliano ed è servita dalla provinciale che esce dalla città. Trattasi di zona caratterizzata da edifici di tipologia economico civile.

▪ **Previsioni di Piano Urbanistico**

Il PRGC vigente definisce l'area in parola come area residenziale della città di 2° classe, ovvero area soggetta a strumento urbanistico esecutivo.

Ai sensi dell'art. 64 delle NTA l'area è denominata Unità 7 - Gavigliana 1 nonché Unità 8 Gavigliana 2

La destinazione prevalente individuata dal PRGC, allo stato, è quella residenziale, anche di tipo economico popolare, ed in tale previsione è stato articolato uno studio d'intervento.

In tale previsione, oggi frazionata in due realtà, GAVIGLIANA SUD e GAVIGLIANA NORD-OWEST, ... "il progetto" ... prevede infatti la realizzazione di:

- edifici di edilizia economico popolare,
- palazzine di tipologia civile, il tutto con disponibilità di autorimesse private,
- un unico lotto commerciale (lex reg 28/1999 sul commercio), collocato nella zona settentrionale, all'innesto tra via Casalbagliano e la nuova strada di piano

Il giorno 09/09/08 presso la sede comunale è stato però sottoscritto un protocollo d'intesa tra Regione Piemonte; Provincia di Alessandria; Comune di Alessandria; Azienda Ospedaliera SS Antonio e Biagio e Cesare Arrigo di Alessandria, finalizzato all'elaborazione di uno studio di fattibilità per la realizzazione del nuovo ospedale di Alessandria, oggetto poi di successivo accordo di programma, protocollo portante allo articolato impegno del Comune di Alessandria alla localizzazione dell'area nel territorio comunale, indicata con specifica delibera di consiglio comunale, finalizzata alla realizzazione del nuovo ospedale, coerente con le caratteristiche tecniche organizzative e sanitarie individuate dall'azienda ospedaliera, con impegno a Regione, Provincia e Comune a porre in essere tutti gli adempimenti di loro competenza che si rendessero necessari, al fine di rendere coerente la destinazione dell'area individuata agli strumenti di pianificazione territoriale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale della città di Alessandria n° 175/305/772/4310N, premesso che nell'ambito del territorio comunale erano state individuate preliminarmente tre aree che per caratteristiche dimensionali e funzionali rispondenti a quanto previsto dal Documento allegato al protocollo d'intesa; fatte le valutazioni del caso, era individuata l'area idonea nella proposta 3 - Area Cristo. L'area come sopra individuata interessa, in parte le unità 7 ed 8 di cui sopra.

Capitolo Terzo : Potenzialità Economiche

Attesa la vocazione ad aree fabbricabili , del contesto di cui trattasi , le stesse sono già state interessate da un ... " progetto " ... , progetto per il tramite del quale , in rispetto delle previsioni di piano , prescindendo da possibili migliori utilizzi , sulla base delle attuali potenzialità , a meno della porzione di area di prossima classificazione ad insediamento Ospedaliero , della cui consistenza si parlerà dopo , può contare ancora sulle seguenti disponibilità :

Sup. territoriale di piano esecutivo: **mq 128.000** contro gli originali mq.229.845

Volumetria complessiva consentita **mc 249.434** contro gli originali mq. 447.900

consistenze per il tramite delle quali è possibile dedurre una produzione di superficie lorda commerciale vendibile , tra RES e EEP , di circa mq. 82.000,00 ; oltre circa mq. 1.000 di autorimesse

In linea con il più comune metodo di valorizzazione delle aree fabbricabili, valorizzazione che discenda dal costruibile , le aree Gavigliana assumono un potenziale valore in funzione del costruibile , costruibile che in linea con le minori valutazioni della zona (€/mq. 1.680,00) , con il conforto delle indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare , fissato in non oltre 10 % l'incidenza area , consente , in via cautelativa per le ragioni che seguono , di valorizzare le stesse in ragione di €. 13.154.186,52

(vedasi allegato)

La residua potenzialità delle aree individuate come ... " proposta 3 - Area Cristo " ... , pari a circa mq. 72.000, 00 , atteso un valore corrente di euro 100,00 ... per l'imprenditore , consente di assegnare a detta area un valore venale non inferiore ad euro 7.200.000, 00 (vedasi allegato)

espresso in
spedite

La sommatoria delle potenzialità economiche di cui sopra consente di prevedere per il compendio immobiliare in parola , in regime di normalità , un ritorno economico non inferiore ad euro 20.000.000,00 (ventimilioni di euro)

Capitolo Quarto : Valorizzazioni

Le potenzialità economiche di cui sopra , potenzialità scaturenti di certo dalle percentuali assegnabili per la partecipazione del valore dell'area al prezzo finito di vendita di porzioni immobiliari , hanno scontrato , sino ad ora , sul territorio , alcune condizioni di sofferenza quali :

- l'occorrenza , sulla base delle attuali previsioni di piano , per rilascio della approvazione del PEC unità 7-8 Gavigliana , della anticipazione , per contributo Concessorio , di euro 12.339.600, 23 , anticipazioni con esborso immediato e/o da garantire con adeguate fideiussioni;
- previsioni d'impatto , riguardanti l'edificazione di tutta l'area , previsioni che dovevano tenere conto :

1/

che oggi, nel Comune di Alessandria risiedono circa 92.000 abitanti; che l'andamento demografico della città di Alessandria, (dal 2001 al 2007 compreso), è andato in crescendo mediamente di circa 1.24 punti percentuali annui, ovvero poco più di 1.000 (mille) nuovi residenti all'anno; che fronte di quanto sopra esposto, vista la tendenza, l'edificazione dell'intera "Tenuta Gavigliana", a destinazione "residenziale" per un totale di circa 1350 nuove unità abitative, ovvero (circa 5.000) nuovi possibili residenti, oltre a zone commerciali e sportive, avrebbe comportato un tempo commerciale di medio periodo e comunque non inferiore ad anni cinque.

Tenuto invece conto che alla attualità, le aree in parola sono soggette, per una parte ... "a modifiche di Piano con utilizzazione del più ampio contesto come nuovo "polo sanitario"..., giuste indicazioni della deliberazione del Consiglio Comunale del 25 novembre 2008 n° 175/305/772/4310N.; deliberazione assunta a seguito di Protocollo di Intesa intervenuto tra Regione Piemonte, Provincia di Alessandria, Comune di Alessandria ed Azienda Ospedaliera "SS Antonio e Biagio e Cesare Arrigo",

né scaturisce

che .." le quantità "... di cui sopra andranno a ridursi, come sopra valutato, quindi con più celere assorbimento del mercato, mercato che andrà invece a dilatarsi, nella domanda, atteso che la realizzazione del Polo Sanitario in zona richiamerà nuovi residenti in zona.

Ovviamente le aree interessate dall'insediamento del polo sanitario andranno a collocarsi a valore di mercato.

Posto quanto sopra è ragionevolmente prevedibile che le aree in parola possano trovare collocazione, sul mercato, dietro adeguata coltivazione, in tempi ricompresi tra mesi dodici e mesi ventiquattro, alle valorizzazioni derivate dalle potenzialità economiche come sopra assegnate, giuste previsioni di piano in atto ed in fase di aggiornamento dagli Enti preposti.

Tanto in evasione di quanto d'incombenza ricevuto

Geom. Ermanno Benelli

Allegati :

1. Valutazione preliminare e individuazione di area per la localizzazione del nuovo ospedale cittadino resa dai Servizi Pianificazione Territoriale Comune di Alessandria.
2. Protocollo d'intesa e accordo di programma tra Regione Piemonte, Provincia di Alessandria e Comune di Alessandria per la realizzazione del nuovo Ospedale di Alessandria,
3. Delibera della Giunta Comunale del Comune di Alessandria di approvazione di protocollo d'intesa
4. Delibera del Consiglio Comunale Comune di Alessandria per la localizzazione dell'area per la realizzazione del nuovo ospedale di Alessandria.