

STUDIO VIZIANO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimento di **A.D. Taverna S.p.A. in liquidazione**

Curatore del fallimento **Dott. Stefano F. Gotta**

Concordato Preventivo **Taverna Immobiliare S.p.a**

Liquidatore Giudiziale **Dott. Ermanno Martinetto**

Concordato Preventivo **Ligure Immobiliare S.r.l. in Liquidazione**

Liquidatore Giudiziale **Dott. Ermanno Martinetto**

Relazione relativa all'aggiornamento del valore del Compendio Immobiliare "Tenuta Gavigliana" in Alessandria redatta per conto del Liquidatore Giudiziale della Ligure Immobiliare Srl e della Taverna Immobiliare Srl in concordato preventivo, nonché del Curatore Fallimentare della AD Taverna SpA in Liquidazione.

Il sottoscritto Ing. Davide Viziano con studio in Genova, Via F. Pozzo, 14/3 iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Genova al N. 5410 è stato incaricato dal Dott. Stefano Gotta e dal Dott. Ermanno Martinetto di redigere la presente relazione al fine di aggiornare il valore del Compendio Immobiliare denominato "Tenuta Gavigliana" in Alessandria.

Nel corso degli anni il sottoscritto consulente ha avuto modo di seguire la redazione di uno strumento urbanistico attuativo avendone ricevuto incarico dalle società già proprietarie del compendio e bene conosce le peculiarità

Depositato in Cancelleria

il 22 GIUGNO 2018

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Martina Buzzi

G:\vo\1\COMMESSEVAlessandria\Varie\Varie 2018\Tribunale Relazione tecnica.doc



STUDIO VIZIANO

dell'intervento, la complessità delle procedure attuative e le debolezze del mercato immobiliare della piazza di Alessandria.

Lo scrivente ha ricevuto dal Dott. Gotta e dal Dott. Martinetto le relazioni redatte dal Geom. Luigi Lanero in data 07/06/2013, dal Geom. Ermanno Benelli in data 11/03/2009 e dal Geom. Luciano Piccinelli in data 07/04/2010.

Acquisiti i documenti e le informazioni necessarie presso gli enti pubblici interessati alla vicenda il sottoscritto può rendere la sua relazione confermando quanto segue.

Dati catastali

Quanto riportato nella relazione del Geom. Lanero relativamente alla proprietà ripartite tra AD. Taverna S.p.A., Taverna Immobiliare S.p.A. e Ligure Immobiliare S.r.l tutte con sede in Genova risulta tutt'ora corretto e nessun cambiamento è nel frattempo intervenuto.

Situazione Urbanistica

Altrettanto corretta è ad oggi la situazione urbanistica già riportata dal Geom. Lanero, con la precisazione che una parte delle aree è destinata, sulla base del PRGC adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 122 del 30/06/2010, alla realizzazione del futuro ospedale.

Restano in ogni caso le previsioni edificatorie di Edilizia Privata prevalentemente abitativa soggette a strumento urbanistico esecutivo di cui all'Art. 64 delle norme di attuazione.

Sono inoltre possibili interventi edilizi diretti di modesta dimensione non soggetti a strumento urbanistico attuativo.



STUDIO VIZIANO



Una parte delle aree è ovviamente destinata a standard urbanistici, viabilità e servizi sociali a interesse generale.

Risulta pertanto in oggi ammissibile la presentazione di due nuovi piani esecutivi separati (uno per il lotto 7 ed uno per il lotto 8) il cui iter approvativo dalla data di presentazione dovrebbe essere di circa 1 anno.

Inoltre nel piccolo lotto a Nord, a confine con l'area "Cirio" è possibile realizzare alcuni fabbricati ad uso abitativo con rilascio di singoli permessi di costruire.

Va tenuto presente, al riguardo, la necessità di ottemperare alla prescrizione di realizzare la nuova viabilità di accesso accollandosi i relativi costi, previo accordi da stipularsi con la adiacente proprietà Cirio, in merito a modalità, tempi e criterio di riparto dei costi per la realizzazione della viabilità.

La procedura contempla, dopo il parere positivo da parte degli enti vari interessati all'intervento, l'approvazione in Giunta Comunale (non in Consiglio Comunale), e successiva stipula di convenzione.

Gli standard urbanistici richiesti vanno reperiti all'interno di ogni comparto senza possibilità di traslazione dall'uno all'altro.

Non risulta necessaria la presentazione della VAS.

Il progetto del vecchio piano particolareggiato presentato (e successivamente archiviato) non è più utilizzabile, anche alla luce della nuova legislazione regionale e delle intervenute varianti del Piano Regolatore del Comune di Alessandria.

Potranno essere previste abitazioni, servizi ed una quota di commerciale.

Nella sola unità Gavigliana 2 (il comparto più a sud) è inoltre prevista la allocazione di una quota di edilizia economica popolare di circa mc. 24.000.

STUDIO VIZIANO

In particolare le norme di attuazione all'art. 64 individuano le aree soggette a "Strumento Esecutivo" come:

07 – Unità Gavigliana 1:

area residenziale della città, Casalbagliano

1) Sup. territoriale di piano esecutivo	mq. 51.706
2) Sup. territoriale non residenziale	mq. 0
3) Sup. territoriale residenziale	mq. 51.706
4) Aree pubbliche minime da cedere	
40% sup. territoriale residenziale	mq. 20.682
5) Sup. fondiaria	mq. 31.024
Indice fondiario massimo utilizzabile	3.5 mc./mq.
6) Volumetria massima realizzabile	mc. 108.584
7) Edilizia economica popolare	mc. 0

08 – Unità Gavigliana 2:

area residenziale della città, Casalbagliano

1) Sup. territoriale di piano esecutivo	mq. 37.929
2) Sup. territoriale non residenziale	mq. 0
3) Sup. territoriale residenziale	mq. 37.929
4) Aree pubbliche minime da cedere	
40% sup. territoriale residenziale	mq. 15.172
5) Sup. fondiaria	mq. 22.757
indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc./mq.
6) Volumetria massima realizzabile	mc. 79.650
7) Edilizia Economica Popolare	mc. 23.895



Alla conclusione dell'iter di approvazione del piano esecutivo convenzionato si può procedere con richieste di singoli permessi di costruire per ogni edificio dei due comparti 7/8.

Realizzazione di un Nuovo Ospedale

In occasione di un incontro tanto con il dirigente del Servizio Urbanistico del Comune di Alessandria, Arch. Piero Robotti, quanto con il Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica Davide Buzzi Langhi, ci è stato riconfermato che ad oggi la previsione del PRG di realizzazione dell'ospedale è tutt'ora vigente ancorchè unanimemente venga riconosciuta la irrealizzabilità dello stesso con conseguente indicazione di abbandonare l'ipotesi della realizzazione dell'ospedale.

Purtroppo non è possibile valutare i tempi di una eventuale variante del PRGC che elimini la previsione dell'ospedale.

Valutazioni sul mercato edilizio di Alessandria e sulle previsioni, redatte dai precedenti periti incaricati dalle procedure.

Già il Geom. Lanero nella sua relazione faceva presente come dal 2010 al 2013 vi fossero stati notevoli cambiamenti di mercato che hanno inficiato assai negativamente le valutazioni espresse in precedenti relazioni peritali.

Dal 2013 ad oggi i 5 anni trascorsi hanno visto un ulteriore aggravamento tanto della situazione generale di Alessandria, che del mercato edilizio.

La mancata realizzazione dell'ospedale certamente incide negativamente sulle prospettive commerciali dell'area, sia per le dimensioni dell'intervento che per il difficile assorbimento di unità immobiliari da parte del mercato.

Da parte del Geom. Benelli veniva previsto un possibile assorbimento di circa 1.350 residenze nel Comune di Alessandria in un periodo di 5 anni.





Detta ipotesi in oggi è assolutamente priva di qualsiasi fondamento, tanto per la crisi del mercato immobiliare di questi ultimi 5 anni, quanto per il venir meno della previsione ospedaliera, quanto infine per il particolare stato di crisi nel quale si è venuta a trovare la Città di Alessandria anche in relazione al dissesto del Comune.

Il panorama del mercato immobiliare di Alessandria degli anni dal 2013 ad oggi è, a dir poco, tragico, con un forte "stock" di immobili invenduti e di fallimenti o chiusure di soggetti operanti nel mondo dell'edilizia.

Elementi valutativi per l'individuazione di un valore venale del compendio in questione.

Come già rilevato in premesse, la indeterminazione della destinazione d'uso di una parte delle aree (ospedaliere), la dimensione dell'intervento, la situazione di dissesto e di crisi del Comune di Alessandria, nonché la generale caduta dei valori immobiliari degli ultimi 5 anni, fa sì che la valorizzazione del compendio in questione sia fortissimamente penalizzata anche in relazione al fatto che chiunque in oggi decidesse di darsi carico dello sviluppo edificatorio del compendio, si troverebbe ad anticipare il costo dell'acquisto dell'area, con una previsione di almeno 2/3 anni prima di poter avere i primi immobili disponibili per la vendita.

Gli oneri di urbanizzazione e di preparazione di area dovrebbero ovviamente essere anticipati per consentire l'utilizzabilità dei primi fabbricati e ciò appesantirebbe ulteriormente il conto economico.

Non di meno va dimenticato che il tempo per l'assorbimento degli interventi previsto dal mercato non è, a parere dello scrivente, certamente inferiore a 10/12 anni.



STUDIO VIZIANO

Il Geom. Benelli nella sua relazione aveva quantificato l'incidenza d'area in ragione di una percentuale di circa il 10% del valore del costruito stimato di valore variabile da 1.300,00 a 1.450,00 Euro al mq. individuando una "forchetta" oscillante tra 3.600.000,00 e 4.000.000,00 quale valore venale dell'area.



I prezzi di vendita delle residenze in zona sono, negli ultimi anni, ribassati da 1.300,00/1.450,00 al mq. a 850,00/1.000,00 al mq. e le autorimesse sono diminuite di prezzo attestandosi addirittura intorno ad Euro 10.000,00 cad. rispetto ai 13.000,00/15.000,00 ipotizzati dal Geom. Benelli.

Per le considerazioni di cui sopra e stante la grave crisi del mercato immobiliare è ragionevole stimare un ulteriore abbattimento dei valori esposti dal Geom. Benelli (pari ad Euro 3.637.764) di una percentuale oscillante tra il 35 ed il 45%, talchè si può in oggi ipotizzare che il compendio immobiliare "Tenuta Gavigliana" in Alessandria possa valere:

$\text{Euro } 3.637.764,00 \times 0,65 = \text{Euro } 2.364.500,00$

ovverossia

$\text{Euro } 3.637.764,00 \times 0,55 = \text{Euro } 2.000.770,20.$

Conclusioni

Alla luce delle riflessioni di cui sopra in oggi il valore venale del compendio immobiliare "Tenuta Gavigliana" in Alessandria si può ragionevolmente ritenere compreso tra Euro 2.000.000,00 ed Euro 2.400.000,00; a tale riguardo si consiglia la procedura di voler disporre la vendita del complesso in un unico lotto senza dar corso a frazionamenti di sorta con un primo incanto al valore di Euro 2.400.000,00.

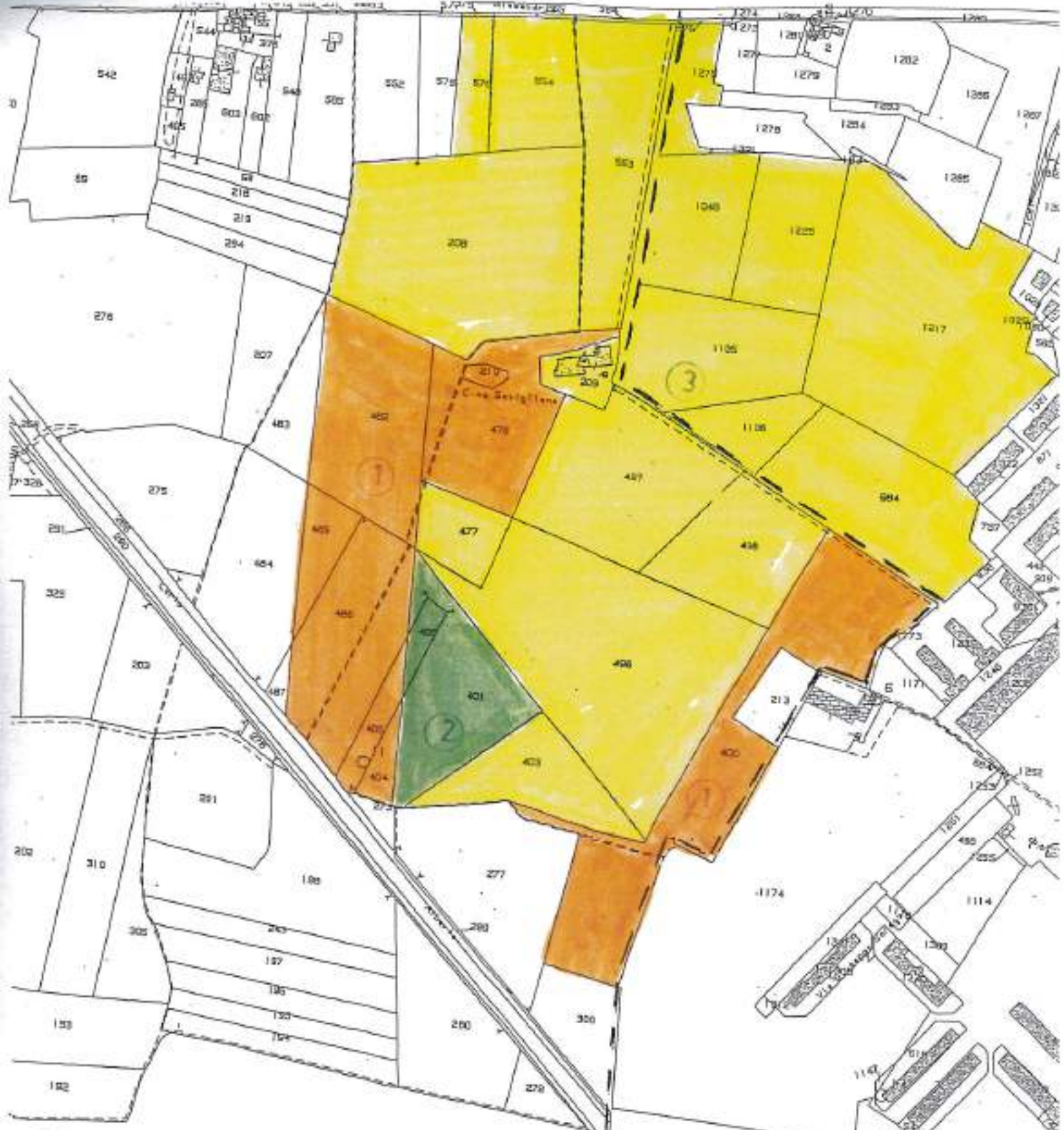


STUDIO VIZIANO

Dichiara lo scrivente perito di avere bene e fedelmente adempiuto
all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità;

Genova, 21 Giugno 2018



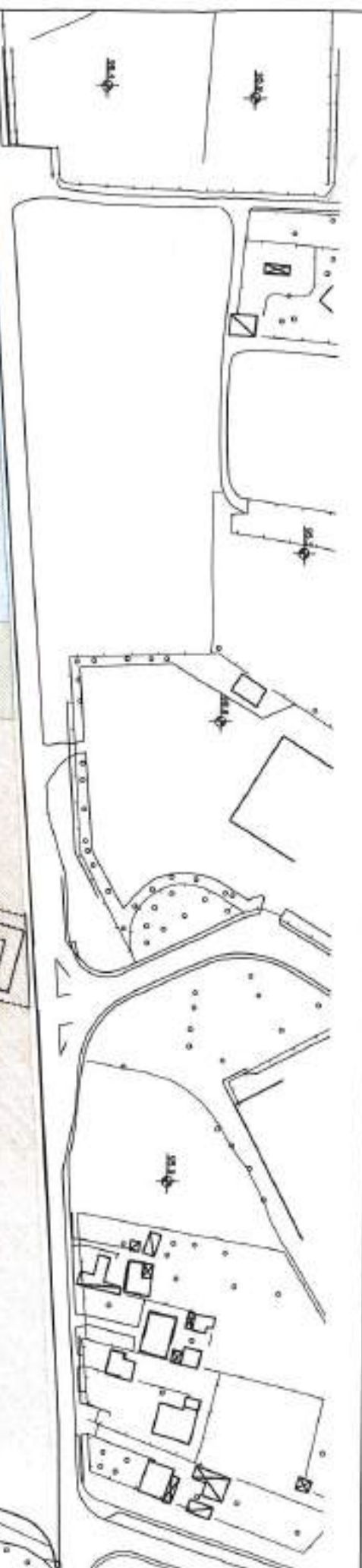


①	AD. TAVERNA S.P.A. m ²	69.420
②	TAVERNA IMMOBILIARE S.P.A. m ²	207.424
③	LIGURIA IMMOBILIARE S.R.L. m ²	12.360
		TOT. m ²	<u>289.204</u>



AL - Fe. n° 99

AL - Fe. n° 110



Proprietà prevalente: Gruppo Toverno
Sup. territoriale: 84.040 mq
Volume residenziale attribuito da PRG 2000:
163.767 mc
Nuova destinazione ipotizzata: ospedale

Proprietà prevalente: Toverno Imm.
Sup. territoriale: 13.800 mq
Volume residenziale ipotizzato: 41.400 mc
Indice territoriale: 3mc/mq
Destinazione ipotizzata: residenza
Procedura: singoli PDC

Proprietà prevalente: Cirio
Sup. territoriale: 32.665 mq
Volume residenziale ex PRG 2000:
60.098 mc
PEC già approvato

Proprietà prevalente: ADToverno
Sup. territoriale: 98.400 mq
Volume residenziale ex PRG 2000: 191.750 mc
Indice territoriale: 2 mc/mq
Destinazioni ipotizzate: residenziale--alberghiero
Attrezzature commerciali con sup. > 1500mq (L2)




STUDIO VIZIANO
Via n° Pozzo 14 Genova
tel.010319615-fax.010383456

Comune di Alessandria
Piano Esecutivo Convenzionato
Unità 7-8 Gavigliano - Via Casalbogliano

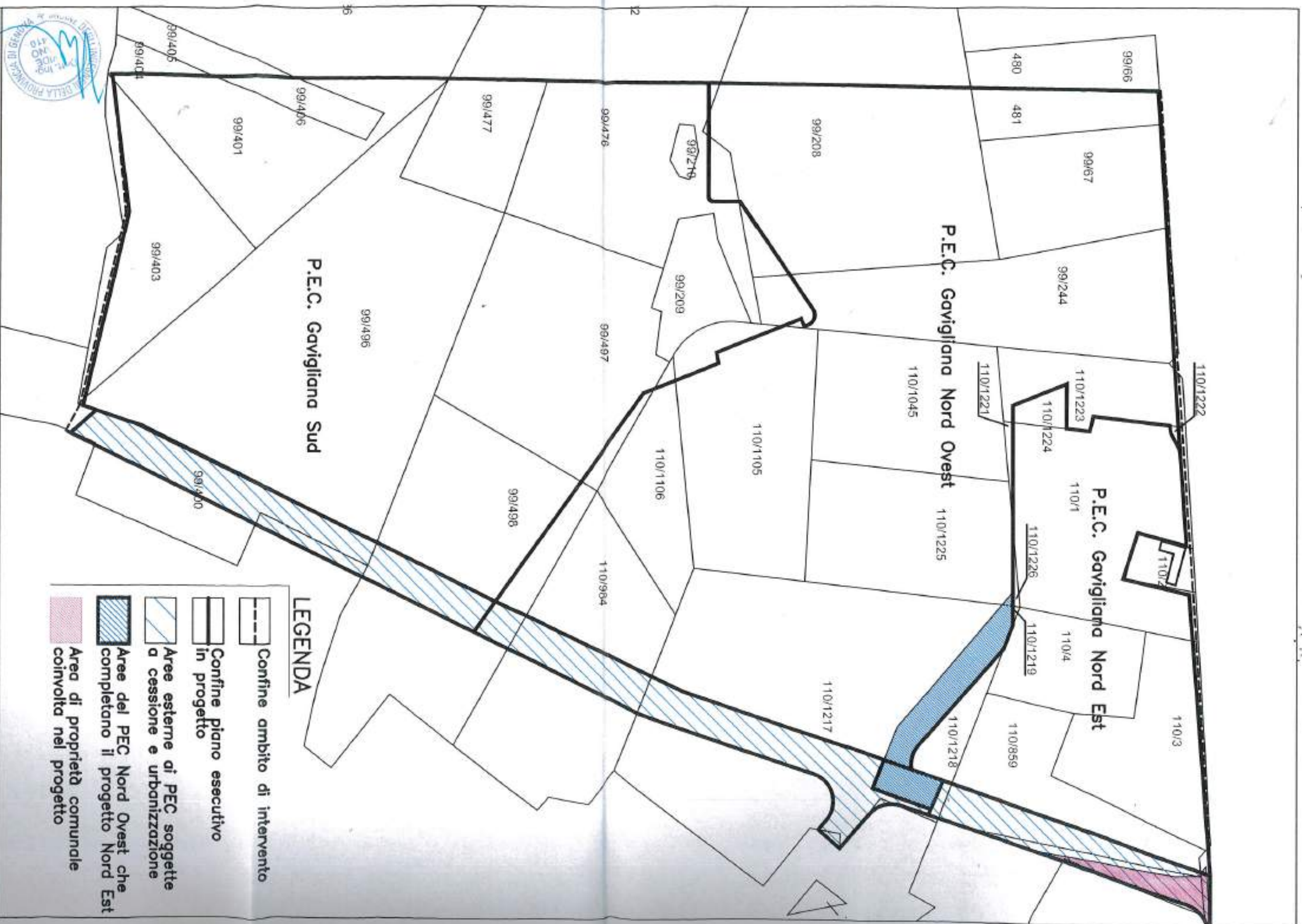









PIUDDIO VIZIANO

Via F. Pavesi 14, Genova
tel. 0105161616 - fax 010583456

Comune di Alessandria
Piano Esecutivo Convenzionato
Unità 7-8 Govigliano - Via Casalboigliano

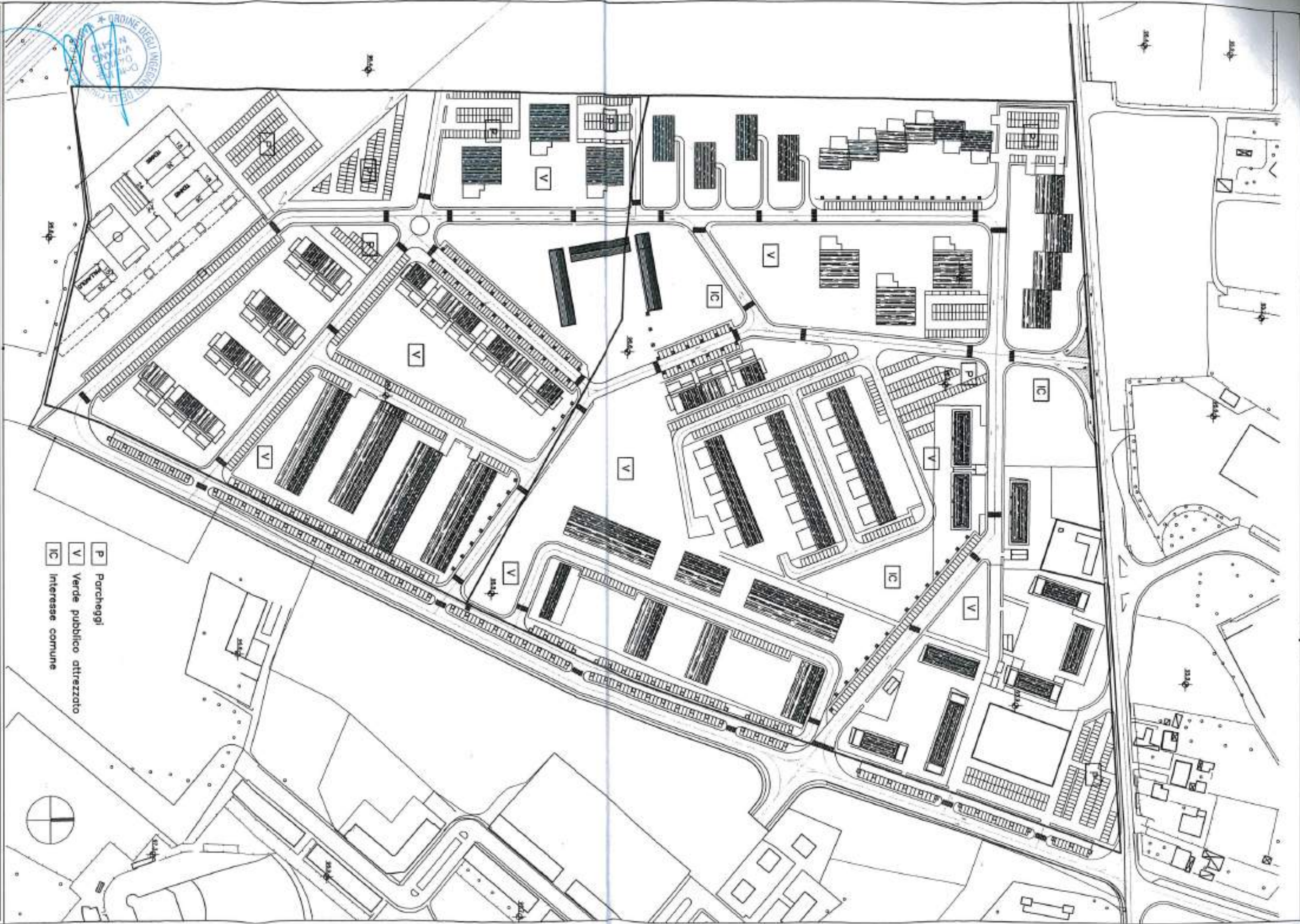


LEGENDA

-  Confine ambito di intervento
-  Confine piano esecutivo in progetto
-  Aree esterne di PEC soggette a cessione e urbanizzazione
-  Aree del PEC Nord Ovest che completano il progetto Nord Est
-  Area di proprietà comunale coinvolta nel progetto


STUDIO VIZIANO
Via F. Pozzo 14, Genova
tel. 0102516615 - fax 010283459

Comune di Alessandria
Piano Esecutivo Convenzionato
Unità 7-8 Govigliana - Via Casalbagliano



- P Parcheggio
- V Verde pubblico attrezzato
- IC Interesse comune