

TRIBUNALE DI SAVONA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 34/2011 – GEO SVILUPPO IMMOBILIARE ITALIA SRL

FALLIMENTO NR. 1/2012 - GEO GESTIONI IMMOBILIARI ITALIA SRL

PROGETTO PONENTE SRL IN LIQUIDAZIONE



GIUDICE DELEGATO DOTT. EUGENIO TAGLIASACCHI

CURATORE FALLIMENTARE G.G.I.I. SRL DOTT. MAURIZIO FERRO

CURATORE FALLIMENTARE G.S.I.I. SRL DOTT. ALBERTO MARCHESE

LIQUIDATORE PROGETTO PONENTE SRL DOTT. SILVIO AUXILIA

PERIZIA DI STIMA

COMPLESSO MONUMENTALE EX OSPEDALE SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA ALBENGA (SV)

Comune di Albenga (SV)

Complesso monumentale Ex Ospedale Santa Maria della Misericordia

Complesso edilizio da terra a tetto

Il sottoscritto Emmanuele Auxilia Architetto, con studio in Savona, Via Vegerio 6/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Savona al n. 400 in qualità di Consulente Tecnico delle procedure fallimentari, in adempimento all'incarico di stima affidatogli dai Curatori Fallimentari Dott. Maurizio Ferro e Dott. Alberto Marchese, nonché dal Dott. Silvio Auxilia, effettuati gli opportuni sopralluoghi e verifiche in sito, presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albenga, assunte tutte le informazioni ritenute necessarie al fine di procedere alla stima del valore del complesso in oggetto, anche a titolo di parziale integrazione e revisione delle perizie di stima già depositate in data 24/10/2017 e 30/11/2017, relaziona quanto segue.

Descrizione generale dei beni:

Il complesso di cui alla presente stima è conosciuto come Ex Ospedale Santa Maria della Misericordia di Albenga.

È collocato in pieno centro cittadino e riveste una particolare importanza per la città essendo posto al confine tra il centro storico medioevale – ricco di attività commerciali e notoriamente molto importante sotto il profilo storico, architettonico e monumentale - la maggiore piazza pubblica cittadina e lo sviluppo della città ottocentesca da una parte, il corso del fiume Centa e al di là di questo l'area di espansione dell'abitato residenziale verso ponente dall'altra.

Il complesso ha inoltre sempre rivestito per la comunità ingauna un importante ruolo sociale, essendo fin dal fine del XVIII secolo la sede del principale complesso ospedaliero cittadino, attivo fino all'ottobre del 2008 e definitivamente dismesso in seguito al trasferimento di tutta l'attività nella nuova sede di regione Bagnoli.

In generale la struttura risulta esser costituita da tre differenti edifici (o blocchi) costruiti in epoche diverse, tra loro collegati e disposti in forma di L lungo il margine sud ovest del centro medioevale.

Il nucleo originario (costituito dal monastero di San Calogero posto sul lato di levante nei pressi dell'antica porta Marina) era stato adibito a sede dell'ospedale da quasi

due secoli, in seguito agli editti napoleonici ed all'abolizione di molti enti ecclesiastici e dei precedenti ospedali cittadini da loro gestiti.

Procedendo verso ponente, il secondo nucleo – posto in posizione centrale - è stato accorpato al primo nel 1820 ed è costituito dall'adiacente e medioevale "hospitale" di San Crispino.

Il terzo nucleo venne infine realizzato nella seconda metà degli anni 'cinquanta procedendo con un ampliamento che ha sostanzialmente raddoppiato le due strutture preesistenti, sui giardini dei complessi conventuali in corrispondenza dell'angolo sud ovest della città antica, lungo l'argine del Torrente Centa ed in parte al di sopra del sedime delle vecchie mura medioevali.

Nel corso degli anni il complesso subì le numerose modificazioni, superfetazioni, cambiamenti interni che hanno determinato l'attuale configurazione che di fatto rappresenta un brano di storia della città e della sua evoluzione.

Descrizione del complesso:

Procedendo da ponente verso levante, il blocco più recente (per comodità di esposizione viene individuato come blocco **1**) realizzato come detto tra la seconda metà degli anni '50 e gli anni '60 è formato da un lungo edificio a manica disposto lungo l'argine del torrente Centa e da un secondo edificio a blocco attestato sull'angolo tra il lungo Centa Trento e Piazza del Popolo.

Le strutture sono sviluppate su quattro piani fuori terra oltre seminterrato e piano attico.

La superficie lorda dell'intero blocco è pari a circa 4.000 mq.

La parte centrale (individuata come blocco **2**), corrispondente alle strutture di origine medioevale del convento di San Crispino, è costituita da un grande edificio a blocco, affacciato da una parte su Piazza del Popolo e sul fronte opposto su Via Lamberti e gli spazi del centro storico ed articolato attorno ad un piccolo cavedio interno.

La struttura si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un quarto piano a sottotetto all'interno del quale era ospitata la cappella privata dell'ex ospedale.

La superficie lorda di piano è pari a circa 780 mq.; la superficie complessiva del blocco è di circa 2.900 mq.

Il terzo elemento (individuato come blocco **3**) è costituito dall'ex convento di San Calogero, ed è formato da una stretta manica posta tra Piazza del Popolo da una

parte e Piazza Trincheri dall'altra e definita da due grandi arcate passanti sui lati di ponente e levante; nella porzione di levante, oltre l'arco sopra descritto, l'edificio rivolta verso la parte interna al centro storico ed ingloba anche parte del corpo di fabbrica posto a chiusura di Piazza Trincheri.

La struttura si sviluppa su di un totale di tre piani fuori terra.

Lo sviluppo complessivo delle superfici lorde è di circa 1.900 mq.

Le strutture di origine storica, che a suo tempo presentavano caratteri spaziali di tipo monumentale, risultano in parte compromesse dalle trasformazioni effettuate nel corso degli anni per l'alloggiamento dei percorsi verticali d'accesso all'ospedale (scale e ascensori) e per l'inserimento di funzioni ospedaliere specialistiche che in molti casi hanno snaturato – sia pur con strutture removibili - le caratteristiche degli ambienti principali.

Restano in ogni caso inalterati il carattere monumentale del piano terreno del convento di San Calogero (blocco 3) che era adibito a farmacia dell'ospedale e dei fronti esterni prospettanti su piazza del Popolo caratterizzati dai due grandi archi passanti che collegano Piazza del Popolo agli spazi interni al centro storico medioevale ed in generale da un disegno e da caratteri architettonici di pregio.

Le condizioni generali di manutenzione del complesso sono in generale sufficienti per quel che riguarda le strutture e i fronti prospettanti sul Piazza del Popolo.

Alla fine degli anni '90 le strutture di copertura della parte storica erano state oggetto di un intervento di rifacimento completo curato dal dagli uffici tecnici dell'ASL Ligure – l'allora proprietario - sotto le direttive della Soprintendenza ai beni ambientali – che oltre al consolidamento con parziale rifacimento delle coperture aveva riguardato il restauro delle facciate sulla piazza.

Per quel che riguarda i fronti affacciati sugli spazi del centro storico, Piazza Trincheri e via Lamberti e per tutta la manica "nuova", va invece segnalata una situazione di generale degrado degli intonaci e di tutte le parti esterne che necessitano di un intervento di risanamento totale.

Analoga situazione si rileva per i serramenti interni ed esterni, le finiture interne e tutte le dotazioni impiantistiche: anche per queste parti tutto il complesso deve essere oggetto di un integrale intervento di risanamento e ristrutturazione.

Tutto ciò premesso a titolo di descrizione generale della collocazione, tipologia e composizione del complesso, si procede con l'individuazione catastale, la descrizione e la valutazione delle distinte porzioni di proprietà delle procedure fallimentari e della società Progetto Ponente in liquidazione che verranno così distinte:

- porzioni di proprietà del Fallimento Geo Gestioni Immobiliari Italia S.r.l. – corpo A;
- porzioni di proprietà del Fallimento Geo Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l. – corpo B;
- porzioni di proprietà della Società "Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione" – corpo C.

Corpo A - proprietà intestata al fall. Geo Gestioni Immobiliari Italia S.r.l.

La proprietà in capo a G.G.I.I. S.r.l. in fallimento può essere così individuata:

A.1 – unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 188 sub. 12 corrispondente al locale commerciale posto al piano terreno del convento di San Calogero (blocco 3) nella porzione a levante dell'arco carrabile;

A.2 - unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 232 con i sub. 9 e 10 – corrispondenti all'intero piano terreno del complesso conventuale di San Calogero (blocco 3), costituito dai grandi ambienti a doppia altezza prospettanti su Piazza del Popolo a suo tempo adibiti a farmacia con relativo soppalco;

A.3 a) - unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 300 sub. 15 – corrispondente ad una porzione del piano terreno del complesso conventuale di San Crispino (blocco 2) ed in particolare la porzione frontistante Piazza del Popolo per una profondità pari a circa 1/3 dell'intero corpo di fabbrica;

A.3 b) - unità immobiliare identificate al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 188 sub. 13 – corrispondente alla porzione di fabbricato dotata di accesso indipendente dal civ. n. 8 di Piazza Trincheri, sviluppata sui due piani soprastanti al locale di cui al punto A.1, prospettante su Piazza del Popolo da una parte e su Piazza Trincheri dall'altra e collegata al piano terreno da una scala ad uso esclusivo.

E quindi meglio descritta come:

In comune di Albenga nel complesso edilizio già destinato a struttura ospedaliera oggi dismessa meglio conosciuto come Ospedale di Santa Maria della Misericordia composto in generale da tre corpi di fabbrica o blocchi, con annesse corti esclusive

ed articolato su tre/cinque piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, tra loro uniti e divisi da due androni carrai, i quali collegano l'antistante piazza del Popolo con Piazza Trincheri e le vie Roma, Palestro, Lamberti e S. Eulalia ed aventi accesso da Piazza del Popolo, Piazza Trincheri e Lungo Centa Trento:

A.1 Identificazione dei beni, dati catastali e confini

Immobile commerciale posto al piano terreno e distinto con il civ. n. 23 di Piazza del Popolo e 33 di Piazza Trincheri, composto da un locale principale con retrostante piccolo locale di servizio wc, dotato di due vetrine prospettanti su Piazza del Popolo e due vetrine di cui una con accesso prospettanti sul volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo e Piazza Trincheri;

identificato al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB: **Foglio 19 mappale 188 sub. 12**, cat. C/1 classe 4 Consistenza mq. 60 – sup. cat. Mq. 85, rendita € 1.205,41 Giusta denuncia di variazione n. 26865.1/2011 del 10/03/2011 protocollo n. SV0059609 per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO; in precedenza l'immobile era censito in maggior porzione con il sub. 10 del medesimo mappale 188.

a confini nel complesso: muri perimetrali su Piazza del Popolo, muri perimetrali sul volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo e Piazza Trincheri, androne e scala mappale 188 sub. 13 e con altri subalterni del mappale 188.

Descrizione puntuale dei beni

Come anticipato l'immobile è composto da un unico locale dotato di due vetrine su Piazza del Popolo e due vetrine, tra cui l'accesso, sul passaggio voltato che collega questa a Piazza Trincheri.

Sul retro del locale, al di là di un piccolo spazio adibito a spogliatoio deposito, si trova un piccolo servizio igienico.

La pavimentazione degli ambienti è in piastrelle ceramiche di grande formato, le pareti interne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono dotati di telai in profilo di acciaio e specchiature in cristallo antisfondamento e sono protetti verso l'esterno da serrande metalliche a movimentazione meccanica.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed illuminotecnico sottotraccia, impianto allarme, impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo con UTA esterna collegata a bocchette di mandata poste all'interno dei controsoffitti del locale ed impianto idrico sanitario per il locale wc; all'interno di quest'ultimo è installato un piccolo boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le condizioni di manutenzione del locale sono in buone sia per quel che riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche.

Stato di possesso

Il locale è concesso in locazione alla ditta individuale della Sig.ra Manuela Taramasso con sede in Albenga regione Massari civ. 20 sulla base di un contratto stipulato in data 4 luglio 2011 ed avente durata di nove anni e decorrenza dal 4/07/2011 al 3/07/2020 con rinnovo automatico della locazione per ulteriori nove anni alla prima scadenza fatta salva l'applicabilità dell'art. 29 L. 392/1978 e stabilisce in € 700,00 oltre IVA il canone di locazione mensile da adeguarsi annualmente al 75% della variazione ISTAT. (al momento il canone è stato adeguato a circa 730,00 € mensili oltre IVA).

Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale, valorizzazione e stima.

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; gli ultimi lavori di riallestimento dei locali sono stati regolarmente comunicati con SCIA N. 94/2010 ed eseguiti nel corso del 2010 previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Regionale.

per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio si ritiene che l'attuale rappresentazione e descrizione catastale degli immobili sia corretta e regolare.

Calcolo della consistenza commerciale:

sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza di detta porzione può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

Locale Commerciale Mappale 188 sub. 12	mq	coeff.	sup. comm.
superficie lorda complessiva	85		mq
piano terreno locale commerciale	80	1,0	80,0
piano terreno spazi di servizio	5	1,0	5,0
totale superficie commerciale			85,0

Valorizzazione e stima:

Il locale commerciale, pur facendo parte di un complesso potenzialmente molto importante per il centro cittadino, risente al momento della situazione di incertezza legata al mancato riuso ed allo stato di abbandono del complesso medesimo.

Sia pur centralissima rispetto all'abitato anche la collocazione commerciale non è ottimale trovandosi a margine di un'area – quella di Piazza del Popolo e della parte di ponente del centro storico – caratterizzata dalla forte presenza di popolazione immigrata e dallo svolgimento di attività illecite.

La situazione sopra descritta comporta una penalizzazione della valorizzazione: a fronte dei valori forniti dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per il centro storico di Albenga indicano valori compresi tra un minimo di 1.700 ed un massimo di 2.750 €/mq. di superficie commerciale (per locali in condizioni normali), anche in considerazione delle buone condizioni dell'immobile, si ritiene corretta l'adozione del valore cautelativo medio e quindi pari ad € 2.200 per mq. da cui la seguente valutazione.

A.1 - Complesso Conventuale di San Calogero

Locale commerciale PT - Mapp. 188 sub 12	mq.	v.u. €/mq	valutazione
superficie lorda complessiva	85		
superficie commerciale complessiva	85	€ 2.200,00	€ 187.000,00

Il valore come sopra calcolato – valore commerciale o di mercato – deve essere considerato come il più probabile prezzo al quale il complesso immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, assumendo che tale vendita possa avvenire in condizioni e tempistiche ordinarie, in presenza di una domanda dinamica ed in assenza di fattori che possano penalizzare la valorizzazione dell'immobile fra i quali lo stato di locazione in essere.

Considerate le particolari condizioni della vendita giudiziaria dovranno essere adottati i seguenti coefficienti di riduzione

Valore commerciale Immobile		€	187.000,00
- Riduzione per stato di occupazione dell'immobile oggetto di contratto di locazione novennale con scadenza al 3/07/2020	10%	€	18.700,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€	28.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€	140.250,00
Valore arrotondabile ad		€	140.000,00

A.2 Identificazione dei beni, dati catastali e confini

In comune di Albenga nel complesso edilizio già destinato a struttura ospedaliera oggi dismessa meglio conosciuto come Ospedale di Santa Maria della Misericordia: porzione di fabbricato posta al piano terreno e primo ammezzato, già adibita a farmacia e distinta con i civ. n. 19, 20, 21 e 22 di Piazza del Popolo da una parte, 9, 10 e 34 di Piazza Trincheri dall'altra, composta al piano terreno da due grandi ambienti voltati sviluppati su doppia altezza, due ambienti suddivisi in locali minori e dotati di soppalco, atrio di ingresso e scala di collegamento ai piani superiori della struttura con adiacenti locali di servizio e grande vano tecnico già adibito a monta lettighe della struttura ospedaliera;

al piano primo ammezzato da un primo grande ambiente voltato e da un secondo ambiente a questo adiacente suddiviso in due locali minori;

il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 515 di cui circa 42 mq. destinati ad atrio di ingresso e vano scala monumentale da mantenersi in comune con gli ambienti superiori e risulta così identificato:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 232 sub. 8 – Piazza del Popolo snc, Piazza Domenico Trincheri snc, PT - in corso di definizione (i locali del piano terreno)

Foglio 19 mappale 232 sub. 10 – Piazza del Popolo snc, Piazza Domenico Trincheri snc, P1 – in corso di definizione (i locali del piano ammezzato)

Giusta denuncia di variazione del 10/11/2009 protocollo n. SV0205702

a confini nel complesso: muri perimetrali su Piazza del Popolo, muri perimetrali sul volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo e Piazza Trincheri (lato

ponente), Piazza Trincheri e muri perimetrali sul volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo (lato levante)

Descrizione generale dei beni

per la descrizione generale si rimanda a quanto già relazionato in premessa.

Descrizione puntuale dei beni

I locali costituenti il lotto secondo corrispondono all'intero piano terreno del complesso conventuale di San Calogero, caratterizzato, sul lato di levante, dai grandi ambienti a doppia altezza prospettanti su Piazza del Popolo a suo tempo adibiti a farmacia comunale e dotati di affacci, sia pur più limitati, sul lato di via Trincheri; gli ambienti hanno dimensione monumentale e sono dotati di grandi volte a crociera; procedendo verso ponente si trovano un terzo ed un quarto ambiente di dimensioni originarie analoghe ai precedenti, ma suddivisi sia in pianta che in alzato in ambienti di minor dimensione in seguito alle superfetazioni che si sono succedute nel corso dei secoli. Sul lato di ponente si trova invece quello che in origine era l'atrio di accesso principale alla struttura ospedaliera, in corrispondenza del grande portale in marmo individuato con il civico n. 10 di Piazza Trincheri.

Dall'atrio di ingresso sale la scala monumentale che collega l'accesso ed il piano terreno ai due rimanenti livelli della struttura conventuale; questi ultimi non sono parte del lotto di vendita ma rientrano nel compendio immobiliare intestato al fallimento della Geo Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l.

A parere dello scrivente, considerati l'impianto, il sistema di distribuzione collegato a questa scala e il regime vincolistico che grava sugli immobili, l'atrio di ingresso ed il vano scala, pur essendo ricompresi tra le proprietà esclusive della procedura fallimentare, vanno in ogni caso considerati – e verranno in questa sede valutati – come beni in comune in quanto strettamente funzionali all'accesso ai piani superiori.

Nel corso del 2010 i locali erano stati oggetto di un intervento di ristrutturazione volto al recupero dei beni ed all'inserimento di una filiale di un importante istituto di credito; tali lavori sono stati da tempo interrotti e al momento il cantiere risulta abbandonato, tutti i locali sono al rustico, privi di qualsivoglia genere di finitura, dotazione impiantistica o chiusura esterna e necessitano di un integrale intervento di recupero.

Stato di possesso

I locali erano stati concessi in locazione alla "Immobiliare Santi S.r.l." con sede in Ceriale sulla base di un contratto stipulato in data 19/09/2011 ed avente durata novennale con espressa rinuncia da parte del locatore alla possibilità di disdetta alla prima scadenza fissata al 30/09/2019 e quindi valido fino a tutto il 30/09/2028.

Il canone annuo di locazione era stato stabilito in € 66.000,00 oltre IVA di legge. Non avendo il conduttore pagato regolarmente i canoni di affitto per un prolungato periodo di tempo il contratto, ai sensi dell'art. 9 del medesimo, è da considerarsi risolto e gli immobili possono essere considerati liberi e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale, valorizzazione e stima.

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; gli ultimi lavori di risanamento dei locali – interrotti e mai completati - sono stati regolarmente comunicati con SCIA N. 93/2010 e sono stati eseguiti solo parzialmente nel corso del 2010 previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Regionale.

Per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio si ritiene che l'attuale classificazione e descrizione degli immobili sia corretta e regolare dal punto di vista catastale.

Calcolo della consistenza commerciale:

sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza di detta porzione può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

A.2 Locali commerciali Mappale 232 sub. 8 -10	mq	coeff.	sup. comm.
superficie lorda complessiva	515		mq
piano terreno - locali commerciali	323	1,0	323,3
piano terreno - atrio e vano scala comuni	42	0,0	0,0
piano ammezzato h. 2,80	72	1,0	78,0
piano ammezzato h. 2,10	78	0,5	39,0
totale superficie commerciale			440,3

Valorizzazione e stima:

I locali sopra descritti possono costituire, nella prospettiva di un generale recupero del complesso monumentale, un compendio immobiliare dotato di un ottimo potenziale, coincidendo di fatto con il margine ed al tempo stesso il collegamento tra il tessuto commerciale del centro storico, notoriamente ricco e vivace e i quartieri otto/novecenteschi del centro cittadino sviluppati lungo via Trieste e via Dalmazia al di là di Piazza del Popolo; a fronte di questo aspetto sicuramente positivo vanno considerati gli aspetti negativi: in primo luogo la dimensione complessiva dell'intervento che richiede sicuramente un notevole impegno sia dal punto di vista finanziario che imprenditoriale e che al momento costituisce sicuramente il più forte freno alle iniziative volte al recupero del complesso ed al contempo la situazione generale dell'area che, sia pur centralissima, è al momento penalizzata dalla forte presenza di popolazione immigrata e dallo svolgimento di attività illecite. La situazione sopra descritta comporta una penalizzazione della valorizzazione: a fronte dei valori forniti dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per il centro storico di Albenga indicano valori compresi tra un minimo di 1.700 ed un massimo di 2.750 €/mq. di superficie commerciale (per locali in condizioni normali) e tra un minimo di € 1.200 ed un massimo di € 1.700 (per locali in condizioni scadenti), delle condizioni sopra descritte e dei lavori di recupero e adeguamento necessari a rendere le strutture idonee all'utilizzo si ritiene corretta l'adozione del valore ridotto pari ad € 1.200,00 per mq. da cui la seguente valutazione.

A.2 Complesso Convento San Calogero

Locali commerciali PT - Mapp. 232 sub 8 e 10	mq.	v.u. €/mq	valutazione
superficie lorda complessiva	515		
superficie commerciale complessiva	440	€ 1.200,00	€ 528.360,00

Segue il medesimo ragionamento già fatto per il corpo A.1:

Considerate le particolari condizioni della vendita giudiziaria dovranno essere adottati i seguenti coefficienti di riduzione:

Valore commerciale Immobile		€ 528.360,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€ 79.254,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 449.106,00
Valore arrotondabile a		€ 449.000,00

A.3 Identificazione dei beni, dati catastali e confini

In comune di Albenga nel complesso edilizio già destinato a struttura ospedaliera oggi dismessa meglio conosciuto come Ospedale di Santa Maria della Misericordia:

a) porzione di fabbricato posta al piano terreno corrispondente a parte del complesso conventuale di San Crispino, già descritto in premessa come corpo "2" ed in particolare quella frontistante Piazza del Popolo per una profondità pari a circa 1/3 dell'intero corpo di fabbrica;

la porzione di fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 315, viene individuata con i civici 16A, 16, 17, 17A e 18 di Piazza del Popolo e civ. 86 della via Roma e risulta così identificata:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB: Foglio 19 mappale 300 sub. 15 – Piazza del Popolo snc, PT - in corso di definizione.

Giusta denuncia di variazione del 10/11/2009 protocollo n. SV0205702

l'attuale intestazione in capo a GEO GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in ALBENGA deriva da: Atto pubblico del 23/06/2010 protocollo n. SV0127187 Repertorio n.: 50166 Rogante: NOT. VALENTINO Sede: ALASSIO

a confini nel complesso: muri perimetrali su Piazza del Popolo, corte pertinenziale al mappale 318 sub. 2, porzioni di fabbricato individuate con i sub. 12 (BCNC) 13 (BCNC) e 16 del mappale 300, volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo e Piazza Trincheri.

b) porzione di fabbricato sviluppata sui piani terreno, primo e secondo corrispondente a parte del complesso conventuale di San Calogero, già descritto in premessa come corpo "3" ed in particolare quella prospettante su Piazza Trincheri e posta al di sopra dei locali commerciali di cui al lotto I° della presente relazione; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 444, viene individuato con il civico 8 di Piazza Trincheri e risulta così identificato:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB: Foglio 19 mappale 188 sub. 13 Piazza Trincheri snc, PT, 1, 2, 3 – in corso di definizione.

Giusta denuncia di variazione del 10/03/2011 protocollo n. SV0059609;

l'attuale intestazione in capo a GEO GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in ALBENGA deriva da: Atto pubblico del 23/06/2010 protocollo n. SV0127187 Repertorio n.: 50166 Rogante: NOT. VALENTINO Sede: ALASSIO

a confini nel complesso:

al piano terreno: muri perimetrali su Piazza Trincheri, altre porzioni di fabbricato del mappale 188, locali individuati con il sub. 12 volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo e Piazza Trincheri;

al piano primo: muri perimetrali su Piazza Trincheri, altre porzioni di fabbricato del mappale 188, muri perimetrali su Piazza del Popolo;

ai piani secondo e terzo: muri perimetrali su Piazza Trincheri, altre porzioni di fabbricato del mappale 188, locali individuati con il mappale 232 sub. 9 e muri perimetrali su Piazza del Popolo.

Descrizione generale dei beni

per la descrizione generale si rimanda a quanto già relazionato in premessa.

Descrizione puntuale dei beni

Porzione di cui alla lettera a) è composta da sei locali principali e dagli spazi di servizio a questi adiacenti oltre ad un corpo scala che collega il piano terreno ai locali del piano superiore; le strutture di questa parte di edificio sono caratterizzate da ambienti relativamente angusti, dotati di copertura voltata e separati da murature di forte spessore; gli ambienti principali, tutti affacciati su Piazza del Popolo ed individuati con i civici 16A, 16, 17 17A e 18 di Piazza del Popolo e civ. 86 della via Roma e i retrostanti locali di servizio sono posti in continuità con le rimanenti porzioni dell'edificio affacciate su Piazza Trincheri e sul centro storico intestate al fallimento Geo Sviluppo Imm. Italia S.r.l. e come queste ultime sono in completo stato di abbandono necessitando di un intervento di radicale adeguamento e ristrutturazione;

Porzione di cui alla lettera b) composta di un piccolo ingresso con vano scala al piano terreno; quattro locali su piazza Trincheri oltre a due vani di servizio, vano scala, e tre locali su Piazza del Popolo con due vani di servizio al piano primo; tre locali su piazza Trincheri oltre a due vani di servizio, vano scala, e tre locali su Piazza del Popolo con due vani di servizio al piano secondo; atrio di ingresso disimpegno, due locali principali su piazza del Popolo oltre a sei vani di servizio al piano terzo.

Gli ambienti dei primi due piani sono serviti da un vano scala ed hanno accesso dal civ. 8 di via Trincheri mentre i locali del piano terzo hanno accesso e sono posti direttamente in continuità con i contigui ambienti della manica lunga del complesso.

Anche per questa porzione, come per quella descritta al punto a), le condizioni generali di manutenzione sono scarse, i locali, a suo tempo adibiti ad ambulatorio oculistico e locali per la degenza ospedaliera, sono in completo stato di abbandono e necessitando di un intervento di radicale adeguamento e ristrutturazione.

Stato di possesso

I locali sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale, valorizzazione e stima

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio si ritiene che l'attuale classificazione e descrizione degli immobili sia corretta e regolare dal punto di vista catastale.

Calcolo della consistenza commerciale:

sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza di detta porzione può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

<u>Porzione di fabbricato Mappale 300 sub. 15</u>	mq	coeff.	sup. comm.
superficie lorda complessiva	315		mq
piano terreno	315	0,75 ¹	236
totale superficie commerciale			236

<u>Porzione di fabbricato Mappale 188 sub. 13</u>	mq	coeff.	mq
superficie lorda complessiva	464		mq
piano terreno	20	1,0	19,9
piano primo	176	1,0	176,3
piano secondo	188	1,0	187,8
piano terzo	80	1,0	80,0
totale superficie commerciale			464,0

¹ Il coefficiente di riduzione adottato è giustificato dalla presenza in tutti i locali di elementi murari di forte spessore che, considerata la tipologia strutturare e il regime vincolistico che grava sui beni non potranno essere ridotte ed alterano il normale rapporto tra superficie lorda e superficie utile dei locali oltre a limitarne la fruibilità.

Valorizzazione e stima:

Analogamente a quelli descritti al lotto precedente, nella prospettiva di un generale recupero del complesso monumentale, le porzioni di fabbricato, unitamente a quelle confinanti, di un compendio immobiliare dotato di un buon potenziale, considerate la posizione centrale e l'importanza delle strutture nella storia cittadina.

Anche in questo caso vanno considerati gli aspetti problematici già evidenziati per il lotto secondo ed in particolare quello legato alla dimensione complessiva dell'intervento che nel caso di questo terzo lotto ha una influenza ancora maggiore non godendo queste porzioni di fabbricato di quell'indipendenza che potrebbe permettere un utilizzo anche prescindendo dal recupero delle altre parti del complesso.

All'interno delle strutture – a seguito di un intervento generale di recupero² – si ritiene possano trovare una buona collocazione la destinazione residenziale così come quella turistico ricettiva. La collocazione centrale del complesso può suggerire per altro anche una parziale destinazione a servizi e sicuramente anche a strutture di tipo commerciale.

A fronte della situazione sopra descritta, considerato lo stato di manutenzione delle strutture, la loro posizione e le potenzialità legate ad un intervento di ristrutturazione complessiva con un mix di destinazioni (residenziale, turistico ricettiva e commerciale) si ritiene di poter attribuire alla porzione di fabbricato una valutazione pari ad € 750,00 per mq. di superficie lorda da ristrutturare e di conseguenza, sulla base dei conteggi sopra esposti, la seguente valutazione

a) Complesso Convento San Crispino, Locali al			
PT Mapp. 300 sub 15	mq.	v.u. €/mq	valutazione
superficie lorda complessiva	315		
superficie commerciale complessiva	236	€ 750,00	€ 176.945,63
b) Complesso Convento San Calogero Locali al			
PT , 1, 2, 3 Mapp. 300 sub 13	mq.	v.u. €/mq	valutazione
superficie lorda complessiva	464		
superficie commerciale complessiva	464	€ 750,00	€ 347.985,00
Valore commerciale complessivo a)+b)			€ 524.930,63

Segue il medesimo ragionamento svolto per i corpi precedenti:

Considerate le particolari condizioni della vendita giudiziaria dovranno essere adottati i seguenti coefficienti di riduzione

² Intervento esteso anche su tutte le altre parti del complesso già descritte in apertura di relazione come corpi 1, 2 e 3

Valore commerciale complessivo		€	524.930,63
<hr/>			
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€	78.739,59
<hr/>			
Valore di vendita giudiziaria			
dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€	446.191,03
<hr/>			
Valore arrotondabile a		€	446.000,00

Da cui un valore complessivo = prezzo a base d'asta per i beni di proprietà del Fallimento Geo Gestioni Immobiliari S.r.l. descritti ai corpi A.1 – A.2 e A.3 pari ad € **1.035.000,00**

Corpo B - proprietà intestata al fall. Geo Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l.

La proprietà in capo a G.S.I.I. S.r.l. in fallimento può essere così individuata:

B.1 – composto dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 318 con i subalterni 1 e 2 corrispondenti all'ala nuova del complesso edificata lungo il corso del Torrente Centa (descritta come blocco 1);

B.2 – composto dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 317 subalterni 2, 3 e 5 e mappale 300 subalterni 14, 16, 17, 18, 21, 22 e 24 – corrispondente alla maggior porzione del complesso conventuale di San Crispino (corpo 2) con esclusione della porzione di piano terreno frontistante Piazza del Popolo per una profondità pari a circa 1/3 dell'intero corpo di fabbrica già descritta al precedente punto A.2 e dell'intero piano terzo – di proprietà Progetto Ponente Srl in liquidazione – che verrà descritto al successivo punto C.1.

B.3 – composto dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 232 con i sub. 9, 10 e 11 ed al mappale 188 con il sub. 11 – corrispondenti ai piani primo, secondo e sottotetto del complesso conventuale di San Calogero (corpo 3).

E quindi meglio descritta come:

In comune di Albenga nel complesso edilizio già destinato a struttura ospedaliera oggi dismessa meglio conosciuto come Ospedale di Santa Maria della Misericordia:

B.1 Identificazione dei beni, dati catastali e confini

Fabbricato semi indipendente sviluppato da terra a tetto su quattro piani fuori terra oltre seminterrato e piano attico, con due porzioni di terreno adibite a corte.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 4.042 mq. di cui circa 340 di aree esterne pertinenziali e risulta così identificato:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 318 sub. 1 – Vico S. Eulalia snc, Piano S1 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 318 sub. 2 – Piazza del Popolo snc; Vico Lamberti Snc, Piano S1-T - 1-2 - 3-4– cat. F04 – in corso di definizione;

Giusta Denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702

A confini nel complesso: muri perimetrali su via Trento, mappale 297, muri perimetrali su vico Sant'Eulalia e via Lamberti, porzioni immobiliari identificate con i mappali 317 e 300, muri perimetrali su piazza del Popolo.

Descrizione generale dei beni

per la descrizione generale si rimanda a quanto già relazionato in premessa.

Descrizione puntuale dei beni

Il blocco della cosiddetta "ala nuova" è stato realizzato nella seconda metà degli anni 'cinquanta in ampliamento alle strutture risalenti all'epoca medioevale - sul giardino dei complessi conventuali in corrispondenza dell'angolo sud ovest della città antica, lungo l'argine del Torrente Centa al di sopra del sedime delle vecchie mura.

E' formato da una pianta a L costituita da un lungo edificio a manica disposto lungo l'argine del torrente e da un secondo edificio a blocco attestato sull'angolo tra il lungo Centa Trento e Piazza del Popolo; ha struttura a scheletro in cemento armato ed una superficie totale di piano di circa 735 mq. di slp per uno sviluppo in altezza di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano attico dotato di una ampia terrazza affacciata sul corso del fiume e dotata di vista aperta verso il litorale e lato ponente verso l'isola Gallinara.

L'immobile è caratterizzato da ampie fasce finestrate sovrapposte in maniera molto regolare sui fronti verso ovest (corrispondente all'affaccio sul viale Lungo Centa Trento) e sud (prospettante su Piazza del Popolo) e da fronti più compatti e chiusi sui fronti prospettanti verso gli spazi del centro storico; non ha una architettura di particolare pregio né sono da evidenziare elementi compositivi dotati di valore.

L'altezza interna degli interpiani appare rilevante (h. pari a metri 2.90 al piano seminterrato e metri 3.40 ai piani superiori) essendo finalizzata ad ospitare la funzione ospedaliera con necessità d'alloggiamenti impiantistici rilevanti.

La superficie lorda dell'intero blocco è pari a circa 4.000 mq.

Stato di possesso

I locali, da tempo in completo stato di abbandono, sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; l'ampliamento relativo alla manica nuova risale agli anni 'cinquanta del 'novecento ed è stato edificato su iniziativa pubblica;

per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio si ritiene che l'attuale classificazione e descrizione degli immobili sia corretta e regolare dal punto di vista catastale.

Calcolo della consistenza commerciale

Sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza dell'ala nuova può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

Ala nuova Ospedale Mappale 318 sub. 1 - 2	mq.	coeff.	sup. comm. mq.
superficie lorda complessiva	4.042		
piano seminterrato	763	0,5	382
piano terreno	735	1,0	735
aree esterne pertinenziali	341	0,1	34
piani primo/secondo/terzo	2.204	1,0	2.204
piano attico	179	1,0	179
terrazza piano attico	555	0,3	139
Totale ala nuova	4.042		3.671

B.2 Identificazione dei beni, dati catastali e confini

Porzioni del complesso monumentale del convento di San Crispino (corpo 2) sviluppate su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 2.690 circa e risulta così individuato:

Al piano terreno: porzione posta sul retro del fabbricato, prospettante su Piazza Trincheri e Via Lamberti e confinante con porzioni descritte al capo A.4

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB

Foglio 19 mappale 317 sub 2 – vico Lamberti snc, Piano T – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 14 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piani T-1-2-3-4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 16 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piani T – cat. F04 – in corso di definizione;

giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702

a confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 300 sub. 12, 13, 15 e 23.

Al piano primo: porzione corrispondente all'intero sviluppo del fabbricato prospettante da una parte su Piazza del Popolo e dalla parte opposta su Piazza Trincheri e Via Lamberti,

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB

Foglio 19 mappale 317 sub 3 – vico Lamberti snc, Piano 1 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 14 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piani T-1-2-3-4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 17 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 1 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 18 – Piazza del Popolo snc, Piano 1 – cat. F04 – in corso di definizione;

giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702

a confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, muri perimetrali sul volto – passaggio coperto posto tra piazza Trincheri e piazza del

Popolo, muri perimetrali su piazza del Popolo e muri perimetrali su corte pertinenziale mappale 318 sub. 2.

Al piano secondo: piccola porzione interna adibita a risalita, identificata al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB Foglio 19 mappale 300 sub. 14 già descritta ai punti precedenti³.

Al piano terzo: piccola porzione interna adibita a risalita, identificata al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB Foglio 19 mappale 300 sub. 14 già descritta ai punti precedenti⁴.

Al piano quarto: porzione corrispondente all'intero sviluppo del fabbricato prospettante da una parte su Piazza del Popolo e dalla parte opposta su Piazza Trincheri e Via Lamberti:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB

Foglio 19 mappale 317 sub 5 – vico Lamberti snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 21 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 22 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 24 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702

a confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 232 sub. 12, muri perimetrali su piazza del Popolo e muri perimetrali su corte pertinenziale mappale 318 sub. 2.

Descrizione generale dei beni

per la descrizione generale si rimanda a quanto già relazionato in premessa.

³ Il piano secondo di fatto non ha ulteriore consistenza oltre alle porzioni adibite a risalita.

⁴ le rimanenti porzioni del piano risultano intestate alla società Progetto Ponente srl in liquidazione e verranno descritte come corpo D della presente relazione.

Descrizione puntuale dei beni

Le porzioni descritte al presente capo corrispondono alla maggior parte delle strutture di origine medioevale del convento di San Crispino, costituite da un grande edificio a blocco affacciato da una parte su Piazza del Popolo e sul fronte opposto su Via Lamberti e gli spazi del centro storico ed articolato attorno ad un piccolo cavedio interno.

La struttura si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un quarto piano a sottotetto all'interno del quale era ospitata la cappella privata dell'ex ospedale;

La superficie lorda di piano è pari a circa 780 mq.

Le altezze interne dei singoli piani variano da un minimo di 2.40/2.60 degli ambienti voltati del piano terreno ad altezze superiori a 3 metri in alcuni ambienti ai piani superiori.

Le strutture portanti sono di tipo tradizionale con murature in pietrame e mattoni di forte spessore; parte dei solai è costituito da strutture voltate in pietra, in particolare al piano terreno ed al piano primo, e parte da strutture in legno con volte in canniccio. Le coperture, a due falde, hanno struttura in legno e manto in ardesia.

Le murature esterne così come quelle interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Come anticipato nella descrizione introduttiva tutte le porzioni si trovano in stato di completo abbandono e necessitano di un intervento di risanamento integrale.

Stato di possesso

I locali, da tempo in completo stato di abbandono, sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio si ritiene che l'attuale classificazione e descrizione degli immobili sia corretta e regolare dal punto di vista catastale.

Calcolo della consistenza commerciale

Sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza delle porzioni conventuali può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

Complesso Convento San Crispino - porzioni individuate
con Mapp. 317 sub 2, 3, 5 - Mapp. 300 sub. 14, 16, 17,
18, 21, 22, 24

	mq.	coeff.	sup. comm.
superficie lorda complessiva	2.690		
piano terreno	394	0,75 ⁵	295,4
piano primo	702	1,0	702,4
piano secondo	13	1,0	12,6
piano terzo	13	1,0	12,6
piano quarto	1.569	1,0	1.569
Totale superficie commerciale San Crispino	2.690		2.592

B.3 Identificazione dei beni, dati catastali e confini

Porzioni del complesso monumentale del convento di San Calogero (corpo 3) sviluppate ai piani secondo, terzo e quarto a sottotetto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 855 circa e risulta così individuato:

ai piani secondo e terzo: porzione corrispondente all'intero sviluppo del fabbricato prospettante da una parte su Piazza del Popolo e dalla parte opposta su Piazza Trincheri;

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB

Foglio 19 mappale 232 sub 9, Piazza del Popolo scn, Piazza Domenico Trincheri snc, Piani 2-3 – cat. F04 – in corso di definizione;

per la porzione al piano secondo, a confini: volto – passaggio coperto tra Piazza Trincheri e Piazza del Popolo, muri perimetrali su Piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 188 sub. 13, muri perimetrali su Piazza del Popolo;

per la porzione al piano terzo, a confini: porzioni immobiliari identificate con il mappale 300 sub. 20, muri perimetrali su Piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 188 sub. 13, muri perimetrali su Piazza del Popolo;

⁵ Vedi nota a pagina 15

al piano quarto: porzioni corrispondenti alle intercapedini a sottotetto per l'intero sviluppo del fabbricato, non costituenti superfici utili sotto il profilo urbanistico né computabili dal punto di vista commerciale:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB

Foglio 19 mappale 232 sub 11, Piazza Domenico Trincheri snc – Piano 4 – cat. F04 in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 232 sub 12, Piazza Domenico Trincheri snc – Piano 4 – cat. F04 in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 188 sub 11, Piazza Domenico Trincheri snc – Piano 4 – cat. F04 in corso di definizione.

A confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 300 sub. 24, muri perimetrali su Piazza Trincheri, muri perimetrali su mappale 187 e Piazza del Popolo.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio si ritiene che l'attuale classificazione e descrizione degli immobili sia corretta e regolare dal punto di vista catastale.

Calcolo della consistenza commerciale

Sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza delle porzioni convenzionali può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

Complesso Convento San Calogero Mappali 232 sub.

9, 11 e 12 - Mapp. 188 sub 11

	mq.	coeff.	sup. comm.
superficie lorda complessiva	855		mq
piano terreno	0	1,0	0
piano ammezzato	0	1,0	0
piano primo	0	1,0	0
piano secondo	402	1,0	402
piano terzo	453	1,0	453
piano quarto - intercapedine a sottotetto	0	0,0	0
Totale superficie commerciale San Calogero	855		855

Valorizzazione e stima:

Come anticipato in premessa il complesso oggetto della presente stima costituisce sicuramente un elemento di pregio all'interno del tessuto urbanizzato di Albenga.

Il centro storico cittadino è noto per il suo carattere monumentale, per la ricchezza delle sue strutture medioevali ed al tempo stesso è ben valorizzato da un tessuto commerciale consolidato.

In questo contesto possono trovare una buona collocazione la destinazione residenziale così come quella turistico ricettiva. La collocazione centrale del complesso può suggerire per altro anche una parziale destinazione a servizi e sicuramente anche a strutture di tipo commerciale.

Va in ultimo sottolineato il fatto che un intervento generalizzato di recupero del complesso (nel rispetto del regime vincolistico e normativo vigente) sarebbe sicuramente accolto favorevolmente dall'Amministrazione cittadina.

A fronte di questo quadro positivo vanno considerati i fattori di complessità legati ad un intervento esteso su di un insieme eterogeneo di strutture la cui dimensione complessiva comporta sicuramente un notevole impegno sia dal punto di vista finanziario che imprenditoriale.

Va inoltre valutato il particolare regime vincolistico e la complessità della situazione all'interno della quale sono collocati i beni.

A fronte della situazione sopra descritta, considerato lo stato di manutenzione delle strutture, la loro posizione e le potenzialità legate ad un intervento di ristrutturazione complessiva con un mix di destinazioni (residenziale, turistico ricettiva e commerciale) si ritiene di poter attribuire al complesso valutazioni comprese tra € 650,00 ed € 750,00 per mq. di superficie lorda da ristrutturare e di conseguenza, sulla base dei conteggi sopra esposti, la seguente valutazione:

B.1	Ala nuova Ospedale Mappale 318 sub 1 - 2	mq.	v.u. €/mq	valutazione €/mq
	superficie lorda complessiva	4.042		
	superficie commerciale complessiva (vedi tabella pag. 7)	3.671	€ 650,00	€ 2.386.385,30
B.2	Complesso Convento San Crispino Mapp. 317 sub 2, 3, 5 - Mapp. 300 sub. 14, 16, 17, 18, 21, 22, 24	mq.	v.u. €/mq	valutazione €/mq
	superficie lorda complessiva	2.690		
	superficie commerciale complessiva (vedi tabella pag. 8)	2.592	€ 750,00	€ 1.943.975,63
B.3	Complesso Convento San Calogero Mapp. 232 sub. 9, 11 e 12 - Mapp. 188 sub 11	mq.	v.u. €/mq	valutazione €/mq
	superficie lorda complessiva	855		
	superficie commerciale complessiva (vedi tabella pag. 9)	855	€ 750,00	€ 641.092,50
Totale Valutazione Complesso B.1 + B.2 + B.3				€ 4.971.453,43

Segue il medesimo ragionamento già fatto per tutti gli immobili del corpo A:
Considerate le particolari condizioni della vendita giudiziaria dovranno essere adottati i seguenti coefficienti di riduzione.

Valore commerciale Immobile		€ 4.971.453,43
<hr/>		
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€ 745.718,01
<hr/>		
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 4.225.735,41
Valore arrotondabile a		€ 4.225.000,00

Da cui un valore complessivo = prezzo a base d'asta per i beni di proprietà del Fallimento Geo Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l. descritti ai corpi B.1 – B.2 e B.3 pari ad € **4.225.000,00**

Corpo C - proprietà intestata alla società Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione

Le porzioni immobiliari intestate alla Progetto Ponente Srl possono essere così individuate:

C.1 – composto dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. urbana ALB – al Foglio 19 mappale 317 subalterno 4 e mappale 300 subalterni 19 e 20 all'intero piano terzo del complesso conventuale di San Crispino (corpo 2) già descritto ai punti che precedono.

E quindi meglio descritte come:

In comune di Albenga nel complesso edilizio già destinato a struttura ospedaliera oggi dismessa meglio conosciuto come Ospedale di Santa Maria della Misericordia e più nello specifico, porzioni immobiliari poste al piano terzo del complesso conventuale di San Crispino, sviluppate su di una superficie lorda complessiva di mq. 675 circa e così individuate:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB

Foglio 19 mappale 317 sub 4 – vico Lamberti snc, Piano 3 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 19 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 3 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 20 – Piazza del Popolo snc, Piano 3 – cat. F04 – in corso di definizione;

giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702;

Immobili tutti intestati a: Progetto Ponente S.r.l. – CF. 01237080096 – quota 100/100 della piena proprietà.

A confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 232 sub. 9, muri perimetrali su piazza del Popolo e muri perimetrali su corte pertinenziale mappale 318 sub. 2.

Descrizione generale dei beni

Per la descrizione generale si rimanda a quanto già relazionato in premessa.

Descrizione puntuale dei beni

Per la descrizione puntuale si rimanda a quanto già relazionato al punto B.3

Stato di possesso

I locali, da tempo in completo stato di abbandono, sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della società Progetto Ponente srl.

Verifica della regolarità urbanistico/edilizia, verifica della regolarità catastale, calcolo della superficie commerciale

Regolarità Urbanistico Edilizia:

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca storica; per quanto si è potuto verificare su base documentali gli immobili risultano essere regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Regolarità Catastale:

Sulla base della documentazione depositata presso l'Agenda del Territorio si ritiene che l'attuale classificazione e descrizione degli immobili sia corretta e regolare dal punto di vista catastale.

Calcolo della consistenza commerciale

Sulla base della documentazione disponibile e dalle verifiche svolte dallo scrivente la consistenza delle porzioni conventuali può essere calcolata come da tabella sotto riportata:

Complesso Convento San Crispino Mapp. 317 sub 4 - Mapp. 300 sub. 19, 20			
	mq.	coeff.	sup. comm.
superficie lorda complessiva	675		
superficie commerciale complessiva	675	1,0	675,0

Valorizzazione e stima:

Anche per queste porzioni possono essere svolte le medesime valutazioni già espresse per i punti che precedono: si ritiene di poter attribuire a tutte le superfici un valore pari a € 750,00 per mq. di superficie lorda da ristrutturare e di conseguenza, sulla base dei conteggi sopra esposti, la seguente valutazione:

C.1 Complesso Convento San Crispino Mapp. 317 sub 4 - Mapp. 300 sub. 19 e 20			
	mq.	v.u. €/mq	valutazione €/mq
superficie lorda complessiva	675		
superficie commerciale complessiva (vedi tabella pag. 28)	675	€ 750,00	€ 506.250,00
Valore arrotondabile a			€ 506.000,00

Da cui una valutazione complessiva delle porzioni di proprietà della società Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione pari ad **€ 506.000,00**

Per quanto eventualmente utile va segnalato che differenza delle porzioni descritte ai corpi precedenti quelle di proprietà della Progetto Ponente Srl in liquidazione non essendo sottoposte a procedura concorsuale non dovranno essere oggetto delle riduzioni già considerate per la vendita fallimentare, né dell'eventuale ulteriore riduzione del 25% rispetto al valore di vendita giudiziaria prevista dalla nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.

Si ritiene in ogni caso che la possibilità di riunire in un unico lotto di vendita tutte le porzioni che compongono il complesso dell'ex struttura ospedaliera comporti un notevole e reciproco vantaggio in vista della commercializzazione garantendo ai potenziali acquirenti la possibilità di aggiudicarsi "in blocco" l'intera proprietà ed evitando così tutte le alee di incertezza e le problematiche portate da una acquisizione separata.

Per tutti gli immobili descritti come corpi A, B e C:

Normativa urbanistica:

Secondo il **Piano Regolatore Generale vigente** il complesso di cui i beni fanno parte ricade in zona A1 - Comparto A (Complesso Ospedaliero S. Maria).

La normativa tecnica riguardante la zona (vedi N.T.A. art. 24 e Tav 6 "Centro antico: A1 - Zone di recupero ed indicazioni puntuali degli interventi), vincola l'intero complesso ad un intervento unitario regolato da strumento urbanistico attuativo e prevede:

- per gli edifici monumentali interventi sino alla categoria c e d) ex L. 457/78, quindi interventi limitati entro la ristrutturazione edilizia;
- per l'edificio edificato nel secondo dopoguerra interventi sino alla categoria e) ex L. 457/78 e quindi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

La normativa di piano vigente prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso da ospedaliero a residenziale e terziario, con il mantenimento di una quota d'interesse pubblico per servizi e percorsi.

Per quanto eventualmente utile si segnala che il progetto di **PUC**, adottato con delibera del C.C. n. 72 in data 22/10/2015 e oggi definitivamente decaduto, aveva solo parzialmente recepito le previsioni della normativa previgente: tutta l'area del centro storico veniva definita "Città Storica" e classificata come "ambito di conservazione del centro storico monumentale di Albenga" (vedi TAV. SP5a ed artt. 2.3 e 2.27 delle Norme di Conformità e Congruenza allegate).

All'interno di questo ambito venivano poi individuati casi specifici (tra cui quelli corrispondenti alle strutture storiche del complesso) corrispondenti agli "edifici di particolare interesse storico - culturale" (art. 2.27 lett. A delle Norme di Conformità e Congruenza) sui quali si prevedevano interventi di restauro e risanamento conservativo.

Con il nuovo progetto di piano veniva nella sostanza confermata la possibilità di procedere con il cambio d'uso delle strutture ospedaliere dismesse (sempre nel rispetto di quanto imposto dal regime vincolistico) da realizzarsi, di volta in volta, previa approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

La novità introdotta dalla nuova normativa era il venir meno dell'obbligo di intervenire con un unico strumento attuativo sull'intero complesso e quindi la

possibilità di procedere con interventi per "blocchi" separati sia pur in concerto con la pubblica amministrazione.

Il piano territoriale di coordinamento paesistico individua la zona, per quanto riguarda l'assetto insediativo, come Su (Strutture urbane qualificate).

Il piano di bacino del Torrente Centa inquadra l'intera area del centro storico in Fascia B.

Pesi e gravami

Pesi vincoli e gravami che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincolo Architettonico e vincolo Archeologico:

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22/1/2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali tutti gli immobili oggetto della presente relazione risultano assoggettati ad uno specifico regime vincolistico ed in particolare:

- le strutture coincidenti con i due complessi conventuali di San Crispino e San Calogero – individuati con la definizione riassuntiva di "parte vecchia" dell'"OSPEDALE SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA" sono assoggettate a vincolo di interesse storico-artistico ed archeologico a seguito di disposizione dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici che li ha dichiarati edifici di interesse storico ed artistico particolarmente importante e di interesse archeologico particolarmente importante (per la sola parte relativa al sedime) con Decreto del Direttore Regionale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in data 29.05.2009 N. 32/09 – codice vincolo 070451;

I vincoli sopra elencati sono stati trascritti a Finale Ligure in data 13 ottobre 2009 ai nn. 7926, 7927 e 7928 r.p.

In ottemperanza di quanto sopra in occasione dell'alienazione da parte dell'ASL Liguria dell'intero complesso a favore dei danti causa dell'attuale proprietà, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria con provvedimenti prot. n. 5142 in data 17 luglio 2009 e prot. n. 5238 in data 22 luglio 2009 ha comunicato, relativamente a detto complesso immobiliare di autorizzare l'alienazione medesima alle seguenti vincolanti prescrizioni e precisamente:

* per l'"OSPEDALE SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA" (parte vecchia)

- "vengano mantenute destinazioni d'uso compatibili con il rispetto e la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio caratterizzanti l'immobile in argomento;

- è consentita la destinazione d'uso residenziale e a terziario, come indicato dell'Ente alienante, con il mantenimento obbligatorio di una quota di interesse pubblico da destinarsi a servizi e percorsi;

Richiamati i vincoli di cui sopra si ritiene utile precisare quanto segue:

- i progetti e le opere che, a qualunque titolo, si intendano eseguire sugli immobili in questione dovranno preventivamente essere sottoposti alle competenti Soprintendenze (Soprintendenza Architettonica per la parte "vecchia" ed Archeologica per la parte "nuova") al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004;"

- trattandosi di immobili sottoposti a vincolo puntuale di cui Decreto Legislativo n. 42/2004, tutti gli atti di trasferimento aventi per oggetto i beni medesimi - dovranno essere sottoposti a condizione sospensiva fino al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 60 e segg. del D.Lgs n. 42/2004 da parte delle Autorità Competenti.

Ai sensi dell'art. 59 comma 2 lett. b) del medesimo decreto sarà onere dell'aggiudicatario provvedere - entro il termine perentorio di trenta giorni dall'avvenuta aggiudicazione - alla denuncia dell'avvenuto trasferimento alla Autorità competente (in questo caso la Direzione Regionale della Soprintendenza per la Liguria)

Vincoli di natura urbanistica:

Si richiama quanto anticipato nel precedente capitolo sottolineando il fatto che la normativa di PRG, tuttora in vigore, vincola l'intero complesso ad un intervento unitario regolato da strumento urbanistico attuativo esteso sull'intera perimetrazione che ricomprende, oltre al complesso qui descritto nella sua completezza, anche l'adiacente fabbricato già destinato a civile abitazione denominato "Case Cichero" di proprietà della Società Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione, dante causa di tutti gli immobili in discorso ed attuale proprietaria dell'interno piano terzo del corpo B - complesso conventuale di San Crispino.

La normativa del nuovo PUC, in corso di approvazione, non prevede invece questo vincolo ma solo la proposizione di un Progetto Urbanistico Operativo per ogni singola area di intervento.

Atti di citazione – Cause in corso:

Per quanto eventualmente utile si segnala l'esistenza di un atto di citazione davanti il Tribunale di Savona trascritto a Finale Ligure in data 25 giugno 2009 ai numeri 7295/5069 chiesta da Mediofactoring S.p.a., sede in Milano, a seguito di contestata cessione di credito operata da Cuboquadro S.p.a.

Tra le domande a suo tempo presentate da Mediofactoring S.p.a.:

- in via subordinata, che venga disposto, fino alla concorrenza del debito ceduto, pari al controvalore di € 5.257.789,24 e nei limiti della quota di competenza di Cuboquadro S.p.a., il trasferimento del complesso immobiliare già sede dell'Ospedale Santa Maria della Misericordia di Albenga;

Progetto Ponente S.r.l. (ora Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione) è dante causa della GEO S.r.l. per la proprietà dell'intero compendio immobiliare dell'ex complesso ospedaliero e quindi, per i successivi atti dispositivi, della GEO Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l. per le porzioni oggetto della presente relazione e che a sua volta la Progetto Ponente aveva acquistato l'immobile in parte da Cubo Quadro S.p.a. ed in parte da Demont S.r.l. che a loro volta lo avevano ottenuto in assegnazione da ASL Liguria.

Con sentenza n. 22865/2019 della Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione, depositata in data 13 settembre 2019, la causa si è conclusa con il rigetto definitivo delle pretese avanzate da Medio factoring S.p.a.

Pesi e gravami che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Dall'esame della documentazione disponibile e dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente alla data odierna gli immobili risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

Immobili di cui ai corpi A e B

- Ipoteca volontaria attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario condizionato a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. 51017/27491 del 20 novembre 2009, registrata a Savona in data 21 novembre al n. 3875 serie 1T ed iscritta a Finale Ligure in data 23 novembre successivo al n. 2104 r.p.;

Importo Ipoteca € 22.000.000;

Importo Capitale € 11.000.000,00 – durata anni 20;

Immobili concessi a garanzia – fra altri:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB – Foglio 19 come segue:

mappale 300 sub 15, in corso di definizione;

mappale 232 sub 8 e 10, in corso di definizione;

mappale 188 sub 10, in corso di definizione;

mappale 317 sub 2, 3, 5, in corso di definizione;

mappale 300 sub 14, 16, 17, 18, 21, 22, 24, in corso di definizione;

mappale 232 sub 9, 11, 12, in corso di definizione;

mappale 188 sub 11, in corso di definizione

L'ipoteca è iscritta a favore di: Banco di San Giorgio S.p.a. con sede in Genova, cf. 02942940103 per la quota 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra elencati e contro: GEO S.r.l. con sede in Milano cf. 01079410096 (parte mutuataria) interveniva alla sottoscrizione dell'atto per la costituzione della garanzia la società Progetto Ponente S.r.l. con sede in Savona, cf. 01237080096.

Immobili di cui al solo corpo B

- Ipoteca volontaria attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario condizionato a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. 51018/27492 del 20 novembre 2009, registrata a Savona in data 21 novembre al n. 3876 serie 1T ed iscritta a Finale Ligure in data 23 novembre successivo al n. 2105 r.p.;

Importo Ipoteca € 20.000.000;

Importo Capitale € 10.000.000,00 – durata anni 15;

Immobili concessi a garanzia:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB – Foglio 19 come segue:

mappale 318 subalterni 1 e 2 in corso di definizione.

L'ipoteca è iscritta a favore di: Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero Soc. Cooperativa con sede in Alba (CN) cf. 00236570040 per la quota 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra elencati e contro: GEO S.r.l. con sede in Milano cf. 01079410096 (parte mutuataria) interveniva alla sottoscrizione dell'atto per la costituzione della garanzia la società Progetto Ponente S.r.l. con sede in Savona, cf. 01237080096.

Immobili di cui al solo corpo C

- Ipoteca volontaria attiva derivante da Concessione a garanzia di Obbligazione a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. 50295 del 27 luglio 2009, iscritta a Finale Ligure in data 28 luglio successivo al n. 1329 r.p.;

Importo Ipoteca € 6.000.000;

Importo Capitale € 6.000.000,00;

Immobili concessi a garanzia – fra altri:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB – Foglio 19 come segue:

mappale 300 subalterni 10 e 11 in corso di definizione.

L'ipoteca è iscritta a favore di: AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 2 - SAVONESE con sede in savona (SV) cf. 01062990096

per la quota 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra elencati e contro:

Progetto Ponente S.r.l. con sede in Savona, cf. 01237080096 – terzo datore di ipoteca;

GEO S.r.l. con sede in Milano cf. 01079410096 – debitore non datore di ipoteca;

CUBOQUADRO S.p.a. in liquidazione con sede in Pero (MI), cf. 00738580141.

L'ipoteca risulta annotata in data 11/02/2010 al n. 253 r.p. per restrizione dei beni.

Gli unici beni non oggetto di restrizione risultano essere i seguenti.

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 300 subalterni 19 e 20, in corso di definizione,

Foglio 19 mappale 317 sub. 4, in corso di definizione,

tutti immobili derivanti dai precedenti mappale 300 sub 10 e 11 e mappale 317 sub 1 e tutti ad oggi in capo a Progetto Ponente Srl in liquidazione con la precisazione che detta iscrizione è da considerarsi oggi meramente cartolare derivando di fatto dalle obbligazioni venute meno con la sentenza Cass. Civ. 22865/2019 sopra citata.

Altri oneri: nessuno

Provenienza:

Immobili descritti al corpo A:

Tutti gli immobili di cui al corpo A sono pervenuti nella titolarità della società Geo Gestioni Immobiliare Italia S.r.l. a seguito di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Valentino Elpidio di Alassio in data 1° aprile 2010 rep. n. 49473 registrato ad Albenga in data 16 aprile 2010 al n. 2810 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in data 19 aprile 2010 al n. 3394 R.P.;
con annotamento in data 21/07/2010 n. 1233 R.P. è stata verificata la condizione sospensiva; parte venditrice era la società Geo S.r.l. con sede in Albenga.

In precedenza, la società Geo S.r.l. con sede in Albenga era pervenuta nella titolarità dei beni con i seguenti atti:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 51020 del 20 novembre 2009, registrato a Savona in data 21 novembre al n. 3877 serie 1T e trascritto

a Finale Ligure il 23 novembre successivo ai nn. 12780/8910; parte venditrice era la società Progetto Ponente S.r.l. con sede in Savona.

La società Progetto Ponente S.r.l. era a sua volta pervenuta nella proprietà dell'intero complesso con:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 50294 del 27 luglio 2009, registrato a Savona in data 28 luglio al n. 1052 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in pari data ai nn. 8814/6242; parte venditrice erano le società Demont S.r.l. e Cubo Quadro S.p.a. in liquidazione.

Queste ultime erano a loro volta pervenute nella titolarità degli immobili in seguito ad atto di cessione da parte di ASL 2 Savonese con sede in Savona:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 50293 del 27 luglio 2009, registrato a Savona in data 28 luglio al n. 1051 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in pari data ai nn. 8813/6241.

L'Azienda Sanitaria Locale del Savonese risultava proprietaria di tutti i cespiti in discorso da data antecedente al ventennio.

Immobili descritti al corpo B:

Tutti gli immobili di cui al corpo B sono pervenuti nella titolarità della società Geo Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l. a seguito di:

- Atto di conferimento di ramo d'azienda condizionato a rogito Notaio Antonio Reschigna di Milano in data 20 aprile 2010 rep. n. 44681 registrato a Milano 2 in data 10 maggio 2010 al n. 19031 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in data 14 maggio 2010 al n. 4094 R.P.
con annotamento in data 26/07/2010 n. 1265 R.P. è stata verificata la condizione sospensiva.

Parte conferente era la società Geo S.r.l. con sede in Albenga.

In precedenza, la società Geo S.r.l. con sede in Albenga era pervenuta nella titolarità dei beni con i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 51020 del 20 novembre 2009, registrato a Savona in data 21 novembre al n. 3877 serie 1T e trascritto a Finale Ligure il 23 novembre successivo ai nn. 12780/8910; parte venditrice era la società Progetto Ponente S.r.l. con sede in Savona.

La società Progetto Ponente S.r.l. era a sua volta pervenuta nella proprietà dell'intero complesso con:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 50294 del 27 luglio 2009, registrato a Savona in data 28 luglio al n. 1052 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in pari data ai nn. 8814/6242; parte venditrice erano le società Demont S.r.l. e Cubo Quadro S.p.a. in liquidazione.

Queste ultime erano a loro volta pervenute nella titolarità degli immobili in seguito ad atto di cessione da parte di ASL 2 Savonese con sede in Savona:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 50293 del 27 luglio 2009, registrato a Savona in data 28 luglio al n. 1051 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in pari data ai nn. 8813/6241.

L'Azienda Sanitaria Locale del Savonese risultava proprietaria di tutti i cespiti in discorso da data antecedente al ventennio.

Immobili descritti al corpo C:

Le porzioni immobiliari di cui al corpo C sono pervenute nella titolarità della società Progetto Ponente S.r.l. a seguito di:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 50294 del 27 luglio 2009, registrato a Savona in data 28 luglio al n. 1052 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in pari data ai nn. 8814/6242; parte venditrice erano le società Demont S.r.l. e Cubo Quadro S.p.a. in liquidazione.

Queste ultime erano a loro volta pervenute nella titolarità degli immobili in seguito ad atto di cessione da parte di ASL 2 Savonese con sede in Savona:

- Atto a rogito Notaio Agostino Firpo di Savona rep. n. 50293 del 27 luglio 2009, registrato a Savona in data 28 luglio al n. 1051 serie 1T e trascritto a Finale Ligure in pari data ai nn. 8813/6241.

L'Azienda Sanitaria Locale del Savonese risultava proprietaria di tutti i cespiti in discorso da data antecedente al ventennio.

Riepilogo e calcolo del valore complessivo:

A titolo di riepilogo si riportano i valori relativi ai tre corpi fin qui descritti:

A - Valore complessivo proprietà Geo Gestioni Imm. Italia Srl	€ 1.035.000,00
B - Valore complessivo proprietà Geo Sviluppo Imm. Italia Srl	€ 4.225.000,00
C - Valore complessivo proprietà Progetto Ponente Srl	€ 506.000,00
Totale valore complesso = prezzo a base d'asta	€ 5.766.000,00

Savona, 5 novembre 2021

