

Tribunale di Cagliari

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo n. 4/2019

Invito alla presentazione di manifestazioni di interesse

I sottoscritti dott. Stefano Scano e dott.ssa Roberta Mucelli, liquidatori giudiziali del Concordato Preventivo n. 4/2019, in attuazione del programma di liquidazione, propongono un invito a manifestare interesse per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

Comune di Cagliari, via Cesare Pintus: quota pari al 100% della piena proprietà di un compendio immobiliare con superficie commerciale di oltre 25.500,00 mq, cosiddetta **"Cittadella Finanziaria"**, distinto al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 7, particella 751, subalterni 4 – 6 – 7 – 9 – 10 – 11 – 12.

Il complesso immobiliare è interno ad un'ampia area avente forma di "L" con superficie complessiva di 28.779 mq che ospita quattro corpi di fabbrica (fabbricato A, fabbricato B1, fabbricato B2, fabbricato B3) di seguito meglio descritti, oltre aree di parcheggio e aree comuni e a verde.

FABBRICATO A

Il fabbricato, attualmente occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate, risulta così articolato:

PIANO INTERRATO: costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante due blocchi "vano scala", in aderenza con i due vani scala vi sono due ambienti destinati a locale motori e vano ascensore ed un ripostiglio.

PIANO TERRA: costituito da tre ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, undici uffici, otto bagni e due cavedi per il passaggio impianti ed un archivio.

PIANO PRIMO: costituito da quindici uffici, nove bagni, due archivi e due cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO: costituito da ventitré uffici, otto bagni, dieci archivi, una biblioteca e due cavedi per il passaggio impianti.

PIANO TERZO: (Copertura) al piano sono presenti i soli due torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi due vani ascensore e due cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.208,58

Valori in ipotesi di vendita frazionata

▪ Valutazione euro 9.638.877,72

FABBRICATO B1

Il fabbricato, attualmente occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate, risulta così articolato:

PIANO INTERRATO: costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano ascensore, in aderenza con il fabbricato vi sono due vani ospitanti i quadri elettrici ed altri due ospitanti i trasformatori che servono parte dell'intero complesso.

PIANO TERRA: costituito da due ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, trenta uffici, nove bagni e due cavedi per il passaggio impianti; accessibile solo dall'esterno vi è un locale destinato a vigilanza.

PIANO PRIMO: costituito da quarantotto uffici, sette archivi, dodici bagni e tre cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO: (Copertura) al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.538,62

Valori in ipotesi di vendita frazionata

▪ Valutazione euro 10.131.658,63

FABBRICATO B2

Il fabbricato risulta così articolato:

PIANO INTERRATO: costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano ascensore, in aderenza con il fabbricato vi sono i due serbatoi idrici, due vani ospitanti i quadri elettrici ed altri due ospitanti i trasformatori che servono parte dell'intero complesso.

PIANO TERRA: il piano è diviso in tre Subalterni:

Sub. 6 (occupato in virtù di contratto di locazione da soggetto esercente attività di residenza sanitaria assistita) costituito da un ingresso comune, un magazzino ed un ufficio, un'ampia zona di uso collettivo, una sala TV, una cucina, blocco servizi con otto bagni ed uno spogliatoio, un ripostiglio, un'infermeria con bagno, un ambulatorio, nove camere degenza di cui una con bagno privato, deposito e magazzino;

Sub. 7 (occupato in virtù di contratto di locazione da soggetto esercente attività di residenza sanitaria assistita) costituito da un ingresso per il pubblico, cucina, zone ad uso collettivo, sala tv, blocco servizi con 5 bagni, sette camere degenza.

Sub. 10: una parte del piano terra è in ristrutturazione e non è locato e risulta composto da due ampi uffici/archivio open space, cavedio impianto e blocco servizi con un bagno. Una seconda parte del piano terra, attualmente occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate, è costituito da archivio, ufficio riscossioni con blocco servizi composto da due bagni, un locale adibito a bar con ampia sala, laboratorio e magazzino, blocco servizi composto da cinque bagni ed un cavedio impianti, infine un archivio ampio ed un ufficio.

PIANO PRIMO il piano è diviso in due Subalterni:

Sub. 9 (occupato in virtù di contratto di locazione da soggetto esercente attività di residenza sanitaria assistita) costituito da un ingresso, una zona pranzo soggiorno, una sala svaghi e colloqui, un ufficio, una cucina, sei camere ed un blocco servizi con cinque bagni, spogliatoio e magazzini;

Sub. 10 costituito da due ampi ambienti open space, quattro uffici, cinque bagni e due cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO (Copertura) al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.176,77

Valori in ipotesi di vendita frazionata

▪ Valutazione euro 9.595.666,84

FABBRICATO B3

Il fabbricato, attualmente occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate limitatamente ai piani interrato e terra, risulta così articolato:

PIANO INTERRATO costituito da tre ampi ambienti adibiti a deposito comunicanti con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano ascensore.

PIANO TERRA costituito da due ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, quarantanove uffici, dieci bagni, cinque archivi e tre cavedi per il passaggio impianti.

PIANO PRIMO costituito da cinquantasette uffici, dieci bagni, ventitré archivi e tre cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO (Copertura) al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.614,34

Valori in ipotesi di vendita frazionata

▪ Valutazione euro 10.242.366,50

Riepilogo superfici commerciali fabbricati

Destinazione	Superfici commerciali fabbricati	Quote millesimali	Quota Superfici comuni	Superfici commerciali
FABBRICATO A	5.698,90	0,243	509,68	6.208,58
FABBRICATO B1	6.001,85	0,256	536,77	6.538,62
FABBRICATO B2	5.669,70	0,242	507,07	6.176,77
FABBRICATO B3	6.071,35	0,259	542,99	6.614,34
Totale	23.441,80	1,00	2.096,50	25.538,30

La valutazione del complesso immobiliare contempla due distinte ipotesi, formulate sulla base di due alternative ipotesi di vendita:

a) vendita unitaria dell'intero complesso

Destinazione	Superfici comm.li	Valutazione
FABBRICATI A – B1 – B2 – B3	25.538,30	35.700.000,00

b) vendita frazionata per singoli corpi di fabbrica

Destinazione	Superfici comm.li	Valutazione
FABBRICATO A	6.208,58	9.638.877,72
FABBRICATO B1	6.538,62	10.131.658,63
FABBRICATO B2	6.176,77	9.595.666,84
FABBRICATO B3	6.614,34	10.242.366,50
Totale	25.538,30	39.608.569,69

Si specifica che il complesso immobiliare sopradescritto è stato valutato dai Consulenti Tecnici Ingegneri Elisabetta Muntoni e Marco Dettori. Successivamente, l'Ing. Paolo Lilliu, incaricato dal Giudice Delegato alla procedura su istanza del Commissario Giudiziale, ha provveduto a svolgere una verifica di congruità dei valori di stima individuati dai suddetti.

Pertanto, per ogni e qualsiasi ulteriore precisazione e specificazione si rimanda alle relazioni di consulenza tecnica redatte dagli Ingegneri Elisabetta Muntoni e Marco Dettori e dall'Ing. Paolo Lilliu, consultabili nei siti www.pvp.giustizia.it, www.fallimenticagliari.com e www.astegiudiziarie.it.

Si precisa che il presente è un invito finalizzato a sollecitare "manifestazioni di interesse all'acquisto" e non costituisce in alcun modo una proposta contrattuale, né comporta alcun obbligo o vincolo a carico della procedura concordataria, né a carico del soggetto proponente.

Le manifestazioni di interesse potranno avere ad oggetto sia il complesso immobiliare nella sua interezza, che le singole unità di cui lo stesso si compone.

Le manifestazioni di interesse potranno essere formulate anche per valori inferiori alle valutazioni sopra indicate.

Le stesse dovranno essere depositate entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno martedì 16 marzo 2021** mediante e-mail PEC all'indirizzo della procedura **cp4.2019cagliari@pecconcordati.it**

Maggiori informazioni presso i liquidatori giudiziali:

dott. Stefano Scano – tel. 070/485850, e-mail stefano.scano@tiscali.it

dott.ssa Roberta Mucelli - tel. 070/4525807, e-mail robertamucelli@studiopicciau.it

o alla pec della procedura cp4.2019cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 25 gennaio 2020

I Liquidatori Giudiziali

dott.ssa Roberta Mucelli



dott. Stefano Scano

