

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCORDATO PREVENTIVO: NUOVA ITALCOSTRUZIONI S.R.L.

RELAZIONE

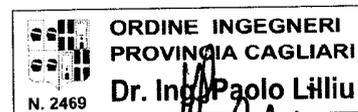
C.P. 4/2019

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Andrea Bernardino

Il Commissario Giudiziale

D.ssa Giulia Casula

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Lilliu



Studio di Ingegneria Dott. Ing. Paolo Lilliu - via F. Turati 4/D - 09045 Quartu S.E. - tel. 070/482016



RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari

01) PREMESSA

In data 11 novembre 2019 (**All.to 1**) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu S.E., via F. Turati n. 4/D, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il Concordato Preventivo Nuova Italcostruzioni S.r.l. – Cagliari- CF. 01693220921 n. 04/2019. Oggetto dell'incarico: determini il C.T.U. una stima sommaria degli immobili in capo alla società in Nuova Italcostruzioni S.r.l. in concordato preventivo e si esprima sulla congruità delle valutazioni già effettuate nella perizia di stima redatta dagli Ingg. Marco Dettori ed Elisabetta Muntoni.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

I beni immobili in capo alla società in Concordato Preventivo sono i seguenti:

02.1) In Comune di Cagliari-Pirri, Loc. Santu Nicolau - Via Cesare Pintus**snc. - propr. 1/1:**

- 1) Immobile a destinazione Cabina Elettrica distinta al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio 7 mapp. 751 sub. 4**, cat. D1, rendita Euro 175,60.
- 2) Immobile a destinazione assistenza sociale distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio 7 mapp. 751 sub. 6**, cat. D4, rendita Euro 10.586,00.
- 3) Immobile a destinazione assistenza sociale distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio 7 mapp. 751 sub. 7**, cat. D4, rendita Euro 6.895,00.
- 4) Immobile a destinazione assistenza sanitaria con area di pertinenza

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7** mapp. **751** sub. **9**, cat. D4, rendita Euro 10.863,00.

- 5) Immobile a destinazione Uffici pubblici distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7** mapp. **751** sub. **10**, cat. B4, consistenza mq. 23.816, rendita Euro 144.396,63.
- 6) Immobile a destinazione Uffici pubblici con area di pertinenza distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7** mapp. **751** sub. **11**, cat. B4, consistenza mq. 4893, rendita Euro 32.659,86.

Si **precisa** che catastalmente risulta identificato quale Bene Comune non censibile (B.C.N.C.) alla sez. B, foglio 7 mapp. 751 sub. 12 una porzione di area non edifica destinata parte a parcheggi, parte a cortili interni dei fabbricati B1, B2 e B3 e parte a verde.

Nota del consulente: Suddetti immobili erano precedentemente identificati in catasto alla sez. B, foglio 7 mapp. 233 subalterni 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12. Con Variazione catastale d'ufficio del 30/09/2014 protocollo n. CA0189802 in atti dal 30/09/2014, per "Bonifica identificativo catastale", il mappale 233 veniva soppresso e sostituito con il mappale 751.

03) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli immobili oggetto della presente perizia per procedere al sopralluogo di rito al fine di verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo. Si precisa che il sottoscritto dovendo procedere ad una stima sommaria degli immobili ha operato col supporto della documentazione già prodotta dagli Ingg. Marco Dettori e Elisabetta Muntoni relativa alle concessioni edilizie ed inoltre ha proceduto ai sopralluoghi utilizzando gli elaborati grafici redatti a seguito del



rilievo metrico dagli stessi effettuati.

Di seguito per completezza si elencano anche gli atti di provenienza e le formalità pregiudizievoli

04) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA

TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 09/08/1990, rogito notaio Dott. Giovanni Giagheddu; trascritto a Cagliari il 05/09/1990, RG. 23227, RP. 16422.

Favore: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari CF. 01693220921

Contro:

In Comune di Cagliari sez. Pirri:

Quota 1/1 dei terreni distinti in catasto terreni al foglio 7 mappali: **221** di are 3.50 - **3** di are 51.37 – **216** di are 1.00 – **39** di are 46.54 - **220** di are 2.50 - **219** di are ha 1.27.51- **218** di are 6.65- **217** di are 9.80 - **225** di are 62.80 e

Quota pari a 1/9 distinti in Catasto Terreni al foglio 7 mappali: **203** di are 10.92 - **213** di are 1.80- **223** di are 16.25.

Nota: atto rettificato con quello trascritto il 19/11/1992, RG. 25777, RP. 17812

04.1) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 20/10/1992, rogito notaio Dott. Giovanni Giagheddu, rep. 309201; trascritto a Cagliari il 19/11/1992, RG. 25777, RP. 17812.

Favore: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari CF. 01693220921

Contro:

In Comune di Cagliari sez. Pirri:

Quota 1/1 dei terreni distinti in catasto terreni al foglio 7 mappali: **221** di are 3.50; **3** di are 51.37 – **216** di are 1.00 – part **39** di are 46.54 - **220** di are 2.50 - part **219** di are ha 1.27.51- part **218** di are 6.65- part **217** di are 9.80 - **225** di



are 62.80 e

Quota pari a 1/9 distinti in Catasto Terreni al foglio 7 mappali: **203** di are 10.92 - **213** di are 1.80- **223** di are 16.25 – **4** di are 0.85,

Nota: Atto in rettifica del precedente atto trascritto a Cagliari il 05/09/1990, RG. 23227, RP. 16422 in quanto non era stata indicata la quota pari a 1/9 del terreno in comune di Cagliari – Pirri, foglio 7 mapp. **4** di 85 mq

04.1) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 20/09/1990, rogito notaio Dott. Giovanni Giagheddu; trascritto a Cagliari il 26/10/1990, RG. 27597, RP. 19020.

Favore: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari CF. 01693220921

Contro:

In Comune di Cagliari sez. Pirri:

Quota pari a 8/9 dei terreni distinti in catasto terreni al foglio 7 mappali: **203** di are 10.92 - **213** di are 1.80 - **223** di are 16.25.

Nota: atto rettificato con quello trascritto il 19/11/1992, RG. 25778, RP. 17813

04.1) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 20/10/1992, rogito notaio Dott. Giovanni Giagheddu, rep. 309201 ; trascritto a Cagliari il 19/11/1992, RG. 25778, RP. 17813.

Favore: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari CF. 01693220921

Contro:

In Comune di Cagliari sez. Pirri:

Quota pari a 8/9 dei terreni distinti in catasto terreni al foglio 7 mappali: **203**



di are 10.92 mq - **213** di are 1.80 - **223** di are 16.25.

Nota: Atto in rettifica del precedente trascritto a Cagliari il 26/10/1990, RG. 27597, RP. 19020, in quanto non era stata indicata la quota pari a 1/9 del terreno in comune di Cagliari – Pirri, **foglio 7 mapp. 4** di 85 mq

04.3) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE del 26/06/2006, rep. 0/7; disposta dall' Ufficiale Giudiziario, trascritta a Cagliari il 21/07/2006; R.G. 31498, R.P. 20950. Capitale € 461.449,50, Totale € 922.899,00.

Favore:

Contro: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari

- **In Comune di Cagliari-Pirri, Loc. Santu Nicolau - Via Cesare Pintus**
snc. - propr. 1/1:

- 1) Immobile a destinazione Uffici pubblici distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 1**, cat. B4
- 2) Immobile (Cabina Elettrica) distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 4**, cat. D1.

Nota del Consulente: si precisa che l'immobile indicato nel precedente punto e identificato con il sub. 1, con successive variazioni catastali del 08/02/2016 protocollo n. CA0019046 (Divisione, diversa distribuzione degli spazi interni); del 08/08/2017 protocollo n. CA0144137 (Div Vde Vsi); del 13/08/2018 protocollo n. CA0114570 (Divisione, diversa distribuzione degli spazi interni) ha generato i subalterni 6, 7, 9, 10, 11.

04.4) ISCRIZIONE: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 22/07/2016, rep. 2612; iscritta a Cagliari il 26/07/2016; R.G. 20725, R.P. 2773 Capitale € 5.850.384,92, Totale € 11.700.769,84.



Favore: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., sede in Roma, CF. 13756881002

Contro: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari, CF. 01693220921.

- **In Comune di Cagliari-Pirri, Loc. Santu Nicolau - Via Cesare Pintus**
snc. - propr. 1/1:

1) Immobile a destinazione Uffici pubblici distinto al catasto fabbricati alla
Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 5, cat. B4

Nota del Consulente: sui precisa che l'immobile indicato nel precedente punto e identificato con il sub. 5, con successive variazioni catastali del 08/08/2017 protocollo n. CA0144137 (Div Vde Vsi); del 13/08/2018 protocollo n. CA0114570 (Divisione, diversa distribuzione degli spazi interni) ha generato i subalterni 7, 9, 10, 11.

04.5) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 14/04/1997, rogito notaio Giua Marassi Vittorio, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rep. 96850; iscritta a Cagliari il 24/03/2017; R.G. 8588, RP. 1198. Capitale € 37.184.896,73, Totale 111.554.690,20.

Ipoteca in rinnovazione della precedente iscritta il 15/04/1997, RG. 8999, RP. 1172.

Favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede in Roma- CF. 09339391006.

Contro: Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari, CF. 01693220921.

- **In Comune di Cagliari-Pirri, Loc. Santu Nicolau - Via Cesare Pintus**
snc. - propr. 1/1:

1) Immobile distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 5, cat. B4**

2) Immobile distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 6, cat. B1.**



Nota del Consulente: si precisa che l'immobile indicato nel precedente punto 1e identificato con il sub. 5, con successive variazioni catastali del 08/08/2017 protocollo n. CA0144137 (Div Vde Vsi); del 13/08/2018 protocollo n. CA0114570 (Divisione, diversa distribuzione degli spazi interni) ha generato i subalterni 7, 9, 10, 11.

05) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA E CONCESSIONI EDILIZIE

Sulla base della documentazione fornita al sottoscritto il Complesso è stato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia** prot. 15.922 del 13 dicembre 1990 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare in Cagliari-Pirri, Loc. S.Nicolau, connesse alla realizzazione di un complesso per uffici pubblici e interesse collettivo;
- **Concessione edilizia** n°119/347 prot. 16.089 del 21 dicembre 1990 per l'esecuzione di un complesso di edifici per uffici in Cagliari-Pirri Loc. S.Nicolau;
- **Autorizzazione Edilizia** n°1011/93A rilasciata il 16 novembre 1993 per la realizzazione di una cabina elettrica nel complesso per uffici in conformità al progetto approvato in data 28 settembre 1993 prot. n°11937.
- **Concessione edilizia** n° 43/93C prot. 3331 del 30 marzo 1993 per modifiche interne ed esterne, ampliamento del complesso di fabbricati in costruzioni in variante alla C.E. n°119/347 del 1990 nel complesso di edifici per uffici in Cagliari-Pirri Loc. S.Nicolau.
- **Variante alla C.E.** 43/93C, approvata in data 18 maggio 1994 prot. n°6818.



- **Certificato di Agibilità** per il complesso immobiliare di nuova costruzione, rilasciato il 27 giugno 1994.
- **Autorizzazione Edilizia** n°573/96A rilasciata il 18 giugno 1996 per la sostituzione di serramento d'ingresso, posa in opera di inferriate; installazione di un'insegna luminosa a parete.
- **Autorizzazione Edilizia** n°37/2005A rilasciata il 19 gennaio 2005 per le modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locali deposito/archivio nel piano interrato del fabbricato B3.
- **Pratica DUAAP** 33600/2018 per manutenzione straordinaria e demolizioni tramezzi, adeguamenti impianti in Via Cesare Pintus.
- **Pratica DUAAP** n°5764/2019 per rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi prot. 3086 del 03 marzo 2014 relativo al complesso di quattro edifici per uffici, con autorimesse, archivi, gruppi elettrogeni e serbatoi di liquidi infiammabili.
- **Pratica DUAAP** 20763/2016 comunicazione Avvio Attività Comunità Alloggio per Anziani, per la società Servizi Residenziali e Assistenziali s.r.l.
- **Pratica DUAAP** 37012/2018 di accoglimento istanza Avvio Attività Comunità Alloggio per Anziani, per la società
- **Dichiarazione autocertificativa** di agibilità locali RSA – Pratica DUAAP n°26934/2017.

06) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA

06.1) COMPLESSO EDILIZIO IN COMUNE DI CAGLIARI-PIRRI, VIA CESARE PINTUS SNC. - PROPR. 1/1

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



Il complesso edilizio oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di Cagliari frazione di Pirri, via Cesare Pintus snc; ad esso si accede mediante dieci ingressi dalla strada, di cui quattro carrabili e sei pedonali. Esso è composto da un'ampia area di circa mq. 28.779 su cui insistono quattro corpi di fabbrica; la superficie non edificata parte è destinata a parcheggi, parte ad aree comuni, pertinenze e parte a verde.

La struttura portante dei fabbricati è del tipo tradizionale: scheletro con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne realizzate con pannelli prefabbricati rivestiti esternamente con graniglia a vista, i solai con lastre prefabbricate del tipo alveolare. Le finestrate sono a nastro su tutti i prospetti.

Lo stato conservativo dello stabile all'esterno, tenuto conto della vetustà e da considerare abbastanza buono.

Prima di procedere alla descrizione delle singole unità immobiliari occorre precisare che per maggior chiarezza e identificazione i quattro corpi di fabbrica saranno denominati **Fabbricato A – Fabbricato B1 – Fabbricato B2 e Fabbricato B3**, così come indicato anche nell'accatastamento. In particolare sono così identificati catastalmente:

- a) **Fabbricato A** comprende: piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto (terrazza) identificati catastalmente con il **sub. 10**
- **Fabbricato B1** comprende: piano interrato, terra, primo, secondo, terzo (terrazza) identificati con il **sub. 10**.
- b) **Fabbricato B2** comprende:
 - piano interrato identificato catastalmente con il **sub. 10**;
 - piano terra parte identificato catastalmente con **sub. 10**, parte con il **sub. 7** e parte con il **sub. 6**;



- piano primo identificato catastalmente parte con il **sub. 10** e parte con il **sub. 9**;
 - piano secondo (terrazza) identificato catastalmente con il **sub. 10**.
- c) **Fabbricato B3** comprende:
- piano interrato, terra e area cortilizia di pertinenza identificato catastalmente con il **sub. 11**.
 - piano primo e secondo identificati catastalmente con il **sub. 10**.

06.2) IMMOBILE SEZ. B, FOGLIO. 7 MAPP. 751 SUB. 6

L'immobile posto al piano terra comprende una porzione del **Fabbricato B2**, ed è concesso in locazione alla società

s.r.l.. Esso comprende un'ampia sala ad uso collettivo con sala TV e annesso wc, nove camere per gli ospiti, una camera degenza con wc, un ufficio, un ambulatorio, un'infermeria, una palestra, un magazzino, un vano smistamento catering, un blocco servizi con sette bagni, due spogliatoi, due depositi e una lavanderia.

Le finiture sono di media fattura: i pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio, le porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione.

06.3) IMMOBILE SEZ. B, FOGLIO. 7 MAPP. 751 SUB. 7

L'immobile posto al piano terra comprende una porzione del **Fabbricato B2**, ed è concesso in locazione alla società

s.r.l.. Esso comprende una sala d'attesa, una sala gioco e TV



una zona soggiorno pranzo, uno spazio ad uso collettivo, sette camere per gli ospiti di cui una con bagno, quattro bagni, una cucina

Le finiture sono analoghe all'immobile precedente: pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione.

06.3) IMMOBILE SEZ. B, FOGLIO. 7 MAPP. 751 SUB. 9

L'immobile comprende una porzione del **Fabbricato B2** ed è ubicato al piano primo. Di pertinenza anche un'area esterna posta al piano terra. Attualmente è concesso in locazione alla società

s.r.l. Ad esso si accede dal vano scale e comprende una zona svaghi, una sala comune, sei camere per gli ospiti, un ufficio, un ripostiglio, un magazzino, un blocco servizi con cinque wc, una cucina. Le finiture sono analoghe agli immobili precedenti: pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione. L'area al piano terra è attualmente destinata a verde. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere nelle camere per degenza in quanto occupate dagli ospiti della struttura.

06.4) IMMOBILE SEZ. B, FOGLIO. 7 MAPP. 751 SUB. 10

L'immobile comprende l'intero **fabbricato A**, l'intero **fabbricato B1**, una porzione del **fabbricato B2** e una porzione del **fabbricato B3**.



Fabbricato A: è attualmente concesso in locazione all’Agenzia delle Entrate. Esso è composto da piano interrato, primo, secondo, terzo e terrazza.

Piano interrato: comprende un ampio locale destinato ad autorimessa accessibile dall’esterno mediante una rampa carrabile e da due corpi scala dai piani alti. Nei due corpi scala sono presenti due vani destinati a locale motori ascensori e un deposito. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in quadrotti di cemento

Piano terra: comprende tre ampie sale destinate a ricezione pubblico e sala d’attesa, dodici uffici, otto bagni, due corridoi, due disimpegni, un archivio e due cavedi per passaggio impianti.

Piano Primo: comprende quindici uffici, un corridoio, due disimpegni, un deposito pratiche, un archivio, otto bagni e due cavedi per il passaggio impianti.

Piano secondo: comprende ventitré uffici, dieci archivi, un corridoio, un disimpegno, una biblioteca, otto bagni e due cavedi per il passaggio impianti.

Piano terzo (terrazza): qui sono presenti i torrini dei due corpi scala con annessi locali motore ascensore.

Le finiture dei piani terra primo e secondo sono assolutamente identiche; pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E’ presente impianto di climatizzazione.

Nel piano interrato le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in quadrotti di cemento. L’impianto elettrico è esterno con tubi e canalette in pvc, che collegano scatole di derivazione, prese e interruttori.



Fabbricato B1:

Piano interrato: comprende un ampio locale destinato ad autorimessa accessibile dall'esterno mediante due rampe carrabile e da tre corpi scala di collegamento con i piani sovrastanti. Nei tre corpi scala sono presenti tre vani destinati a locale motori ascensori e un . Adiacente al locale un blocco locali tecnici comprendente due locali Gruppo elettrogeno, e due locali trasformatori che servono parte dell'intero comparto.

Piano terra: comprende tre ingressi, trenta uffici, sala d'attesa, un'ampia zona open space destinata a ricezione pubblico, due corridoi, cinque archivi, nove wc, due cavedi per passaggio impianti.

Un locale con accesso dall'esterno già destinato dalla vigilanza non è occupato dall'agenzia delle entrate

Piano Primo: comprende quarantotto uffici un corridoio su cui si affacciano tutti gli uffici, sette archivi, tredici wc e tre cavedi per il passaggio impianti.

Piano secondo (terrazza): qui sono presenti tre torrini dei corpi scala e tre cavedi per il passaggio impianti.

Le finiture dei piani terra primo e secondo sono assolutamente identiche; pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione.

Nel piano interrato le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in quadrotti di cemento. L'impianto elettrico è esterno con tubi e canalette in pvc, che collegano scatole di derivazione, prese e interruttori.

Fabbricato B2:

Piano interrato: comprende un ampio locale destinato ad autorimessa accessibile dall'esterno mediante due rampe carrabile e da tre corpi scala di collegamento con i piani sovrastanti. La zona centrale del locale è stata chiusa con pareti in blocchetti in cemento e utilizzata come deposito. Nei tre corpi scala sono presenti tre vani destinati a locale motori ascensori. Adiacente al locale due serbatoi per riserva idrica e quattro vani tecnici di cui due per trasformatori e due per gruppo elettrogeno che servono parte dell'intero comparto.

Occorre segnalare che negli elaborati utilizzati per il sopralluogo, probabilmente per errore in fase di restituzione grafica dell'immobile, la zona centrale chiusa non è stata indicata. Tuttavia risulta irrilevante ai fini della stima.

Piano terra: la parte locata all'Agenzia delle Entrate comprende un locale destinato a bar con un'ampia sala magazzino, laboratorio, tre wc; due locali archivio completi di wc, due uffici.

La parte non locata comprende due locali uffici e archivio con annesso wc e cavedio impianti.

Piano Primo: comprende un'ampia zona uffici in corso di ristrutturazione con due wc e un cavedio impianti, un ampio locale archivio con wc.

Piano secondo (terrazza): qui sono presenti tre torrini dei corpi scala e tre cavedi per il passaggio impianti.

Le finiture dei piani terra primo e secondo sono assolutamente identiche; pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione.



Nel piano interrato le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in quadrotti di cemento. L'impianto elettrico è esterno con tubi e canalette in pvc, che collegano scatole di derivazione, prese e interruttori.

Fabbricato B3:

Piano Primo: Attualmente risulta libero. Comprende cinquantasette uffici, ventiquattro archivi, due ripostigli, dieci bagni, tre cavedi per il passaggio impianti, corridoi su cui si affacciano gli uffici.

Le finiture sono analoghe a quelle degli immobili precedenti; pavimenti in piastrelle gres ceramico formato 30x30, le pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio porte interne in alluminio con riquadri in materiale laminato. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione.

Piano secondo (terrazza): qui sono presenti tre torrioni dei corpi scala e tre cavedi per il passaggio impianti.

06.5) IMMOBILE SEZ. B, FOGLIO. 7 MAPP. 751 SUB. 11

L'immobile comprende una porzione del **fabbricato B3**; in particolare il piano interrato ed il piano terra.

Piano interrato: comprende tre ampi locali destinati a deposito accessibili dall'esterno mediante due rampe carrabili e da tre corpi scala di collegamento con i piani sovrastanti. Nei due corpi scala sono presenti due vani destinati a locale motori ascensori e un deposito. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in quadrotti di cemento

Piano terra: comprende un ingresso, due ampie sale destinate a ricezione pubblico e sala d'attesa, cinquanta uffici, cinque archivi, dieci wc, corridoi e disimpegni, tre cavedi per passaggio impianti.



06.6) IMMOBILE SEZ. B, FOGLIO. 7 MAPP. 751 SUB. 4

Trattasi di immobile destinazione Cabina Elettrica posta al piano interrato e raggiungibile mediante una rampa di scala. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al suo interno. Pertanto la sua superficie è stata determinata utilizzando la planimetria catastale.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha effettuato misurazioni a campione di alcuni ambienti di tutti gli immobili. Tali misurazioni hanno trovato riscontro con le misure indicate negli elaborati grafici di rilievo redatti dagli ingg. Marco Dettori ed Elisabetta Muntoni.

Per quanto riguarda le difformità edilizie lo scrivente conferma quanto descritto nella perizia degli ingg. Marco Dettori ed Elisabetta Muntoni. Da un confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi approvati si sono riscontrate alcune difformità rientranti nella tolleranza di legge (2%). Le altre difformità consistono in lievi differenze di distribuzioni interna degli ambienti a seguito di eliminazione e realizzazione di alcuni tramezzi oltre che variazione d'uso di alcuni vani. Tali irregolarità possono comunque essere regolarizzate presentando richiesta di accertamento di conformità.

07) STIMA DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla stima dei beni, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Esso fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed



estrinseche, concretizzatesi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca vicina a quella in cui si redige la stima. Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

L'unità di misura utilizzata per la stima dei beni è il metro quadrato di superficie commerciale determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti correttivi. La superficie commerciale degli immobili sarà pertanto:

<u>IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 4</u>			
Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano interrato: cabina elettrica	24,00	0,20	4,80

<u>IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 6</u>			
Fabbricato B2 sub. 6			
Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano terra: comunità integrata	502,00	1	502,00

<u>IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 7</u>			
Fabbricato B2 sub. 7			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano primo: comunità integrata	326,00	1	326,00



IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 9			
Fabbricato B2 sub. 9			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano primo: comunità integrata	514,00	1	514,00
Piano terra: area di pertinenza	<u>121,00</u>	0,05	6,05
Sommano	635,00		520,05

IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 10			
Fabbricato A			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano interrato: autorimessa, locali tecnici, corpi scala	1.542,00	1	1.542,00
Piano terra: uffici	1.208,00	1	1.208,00
Piano primo: uffici	1.258,00	1	1.258,00
Piano secondo: uffici	1.258,00	1	<u>1.258,00</u>
Piano terzo: uffici	1.258,00	1	<u>1.258,00</u>
Piano quarto: terrazza	1.236,00	0,10	<u>123,60</u>
Piano quarto: locali tecnici	<u>98,00</u>	0,40	<u>39,20</u>
Sommano	7.858,00		6.686,8

Fabbricato B1- sub. 10			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano interrato: autorimessa, locali tecnici, corpi scala	3.199,00	0,40	1.279,60
Piano terra: uffici	2.201,00	1	2.201,00
Piano primo: uffici	2.363,00	1	2.363,00
Piano secondo: terrazza	2.234,00	0,10	223,40
Piano secondo: locali tecnici	<u>119,00</u>	0,40	<u>47,60</u>
Sommano	10.116,00		6.114,60

Fabbricato B2- sub. 10			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano interrato: autorimessa, locali tecnici, corpi scala	3.490,00	0,4	1.396,00
Piano terra: uffici, bar	1.294,00	1	1.294,00



Piano primo: uffici in corso di ristruttur.	1.132,00	0,80	905,60
Piano primo: archivio	615	0,90	553,50
Piano secondo: terrazza	2.240,00	0,10	224,00
Piano secondo: locali tecnici	117,00	0,40	46,80
Sommano	8.888,00		4.419,90

Fabbricato B3- sub. 10			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano primo: uffici	2.243,00	1	2.243,00
Piano secondo: terrazza	2.247,00	0,10	224,70
Piano secondo: locali tecnici	117,00	0,40	46,80
Sommano	4.607,00		2.514,50

IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 11			
Fabbricato B3 sub. 11			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano interrato: locali deposito locali tecnici, corpi scala	2.651,00	0,4	1.060,40
Piano terra: uffici	2.095,00	1	2.095,00
Piano terra: area di pertinenza	8.485,00	0,10	848,50
Sommano	€ 13.231,00		4.003,90

RIEPILOGANDO LE SUPERFICI COMMERCIALI SONO:

Cabina Elettrica FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 4	Sup. Comm.le mq.
	4,80

IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 6	Sup. Comm.le mq.
Fabbricato B2	502,00

Immobile Fg. B/7 mapp. 751 sub. 7	Sup. Comm.le mq.
Fabbricato B2	326,00

Immobile Fg. B/7 mapp. 751 sub. 9	Sup. Comm.le mq.
Fabbricato B2	520,00



IMMOBILE FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 10	Sup. Comm.le mq.
Fabbricato A	6.686,80
Fabbricato B1	6.114,60
Fabbricato B2	4.419,90
Fabbricato B3	2.514,50
Totale superficie comm.le sub. 10	19.735,80

Immobile FG. B/7 MAPP. 751 SUB. 11	Sup. Comm.le mq.
Fabbricato B3	4.003,90

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPENDIO	25.092,90
--	------------------

08) STIMA DEGLI IMMOBILI

I risultati di un'indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Cagliari, hanno condotto ad affermare che, nelle condizioni descritte, il valore di mercato oscilla tra € 1400 e 2.100 per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Nella valutazione si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, delle notevoli dimensioni degli immobili, della vetustà, dello stato conservativo, delle difformità edilizie, della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto. Si è ritenuto di attribuire il valore minimo pari a Euro 1.400,00 per metro quadrato commerciale.

Si ha pertanto:

IMMOBILE SUB. 6	Sup. Comm.le mq.	Valore/mq	Valore comm.le
Fabbricato B2	502,00	€ 1.400,00	€ 702.800,00

IMMOBILE SUB. 7	Sup. Comm.le mq.	Valore/mq	Valore comm.le
Fabbricato B2	326,00	€ 1.400,00	€ 456.400,00



IMMOBILE SUB. 9	Sup. Comm.le mq.	Valore/mq	Valore comm.le
Fabbricato B2	520,00	€ 1.400,00	€ 728.000,00

IMMOBILE SUB. 10	Sup. Comm.le mq.	Valore/mq	Valore comm.le
Fabbricati A, B1, B2, B3	19.643,55	€ 1.400,00	€ 27.500.970,00

IMMOBILE SUB. 11	Sup. Comm.le mq.	Valore/mq	Valore comm.le
Fabbricato B3	4.003,90	€ 1.400,00	€ 5.605.460,00

IMMOBILE SUB. 4	Sup. Comm.le mq.	Valore/mq	Valore comm.le
Cabina Elettrica	4,80	€ 1.400,00	€ 6.720,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SARÀ PERTANTO:

DESCRIZIONE	Valore comm.le
1) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 6 - Fabbricato B2	€ 702.800,00
2) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 7 - Fabbricato B2	€ 456.400,00
3) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 9 - Fabbricato B2	€ 728.000,00
4) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 10- Fabbricati A, B1, B2, B3	€ 27.500.970,00
5) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 11 - Fabbricato B3	€ 5.605.460,00
6) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub 4 - Cabina Elettrica	€ 6.720,00
Totale valore compendio	€ 35.000.350,00

08.1) IPOTESI VENDITA LIQUIDATORIA

I valori di stima degli immobili indicati nel precedente punto rappresentano i valori commerciali in una situazione di normale operazione di compravendita tra soggetti privati. Tuttavia occorre considerare nella fattispecie, che gli immobili oggetto di valutazione si trovano in un contesto di ipotesi di vendita liquidatoria. A tal proposito lo scrivente ritiene che, in tale situazione, il valore commerciale stimato possa essere ridotto del 25%. Pertanto si avrebbe:



DESCRIZIONE	Val. comm.le stimato	Coeff. Liq.	Valore ipotesi liquidatoria
1) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 6 - Fabbricato B2	€ 702.800,00	0,75	€ 527.100,00
2) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 7 - Fabbricato B2	€ 456.400,00	0,75	€ 342.300,00
3) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 9 - Fabbricato B2	€ 728.000,00	0,75	€ 546.000,00
4) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 10- Fabbricati A, B1, B2, B3	€ 27.500.970,00	0,75	€ 20.625.727,50
5) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 11 - Fabbricato B3	€ 5.605.460,00	0,75	€ 4.204.095,00
6) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub 4 - Cabina Elettrica	€ 6.720,00	0,75	€ 5.040,00
Totale valore compendio	€ 35.000.350,00		€ 26.250.262,50

09) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi e ribadisco brevemente le conclusioni cui sono giunto:

09.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

I beni immobili in capo alla società in Concordato Preventivo sono i seguenti:

02.1) In Comune di Cagliari-Pirri, Loc. Santu Nicolau - Via Cesare Pintus**snc. - propr. 1/1:**

- 3) Immobile a destinazione Cabina Elettrica distinta al catasto fabbricati alla Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 4, cat. D1, rendita Euro 175,60.
- 4) Immobile a destinazione assistenza sociale distinto al catasto fabbricati alla Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 6, cat. D4, rendita Euro 10.586,00.
- 5) Immobile a destinazione assistenza sociale distinto al catasto fabbricati alla Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 7, cat. D4, rendita Euro 6.895,00.
- 6) Immobile a destinazione assistenza sanitaria con area di pertinenza



distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, foglio. 7 mapp. 751 sub. 9**, cat. D4, rendita Euro 10.863,00.

7) Immobile a destinazione Uffici pubblici distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 10**, cat. B4, consistenza mq. 23.816, rendita Euro 144.396,63.

8) Immobile a destinazione Uffici pubblici con area di pertinenza distinto al catasto fabbricati alla **Sez. B, Foglio. 7 mapp. 751 sub. 11**, cat. B4, consistenza mq. 4893, rendita Euro 32.659,86.

Per brevità si rimanda al paragrafo 02.

09.2) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA.

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 04.

Sugli immobili in capo alla società ricadente nel concordato preventivo gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

04.3) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE del 26/06/2006, rep. 2560, racc. 2516; trascritta a Cagliari il 21/07/2006; R.G. 31498, R.P. 20950 a favore di Ronny Bonelly nato a Milano il 20 settembre 1949.

04.4) ISCRIZIONE: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 22/07/2016, rep. 2612; iscritta a Cagliari il 26/07/2016; R.G. 20725, R.P. 2773 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., sede in Roma,

04.5) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 14/04/1997, rep. 96850; iscritta a Cagliari il 24/03/2017; R.G. 8588, RP. 1198, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede in Roma- CF. 09339391006.



**011.3) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA
PROCEDURA E CONCESSIONI EDILIZIE**

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 05.

09.4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 06.

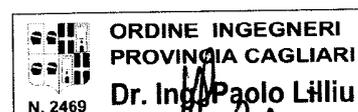
011.7) STIMA DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare della Società Nuova Italcostruzioni è stato così complessivamente stimato:

DESCRIZIONE	Val. comm.le stimato	Coeff. Liq.	Valore ipotesi liquidatoria
1) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 6 - Fabbricato B2	€ 702.800,00	0,75	€ 527.100,00
2) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 7 - Fabbricato B2	€ 456.400,00	0,75	€ 342.300,00
3) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 9 - Fabbricato B2	€ 728.000,00	0,75	€ 546.000,00
4) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 10- Fabbricati A, B1, B2, B3	€ 27.500.970,00	0,75	€ 20.625.727,50
5) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub. 11 - Fabbricato B3	€ 5.605.460,00	0,75	€ 4.204.095,00
6) IMMOBILE fg. B/2 mapp. 751 sub 4 - Cabina Elettrica	€ 6.720,00	0,75	€ 5.040,00
Totale valore compendio	€ 35.000.350,00		€ 26.250.262,50

Quartu Sant'Elena 12 dicembre 2019

Il C.T.U.
Ing. Paolo Lilliu



Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali attuali, elaborati planimetrici, elenco subalterni, estratto di mappa catastale .
- 4) Schema attuale degli immobili.
- 5) Ortofoto

INDICE

01) Premessa.....	pag. 1
02) Identificazione dei beni immobili di proprietà della società	pag. 1
03) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
04) Trascrizioni, iscrizioni, titoli di provenienza	pag. 3
05) Data di edificazione degli immobili ricadenti nella procedura e concessioni edilizie.....	pag. 7
06) Descrizione degli immobili ricadenti nella procedura.....	pag. 8
08) Stima degli immobili.....	pag. 20
09) Conclusioni	pag. 22

