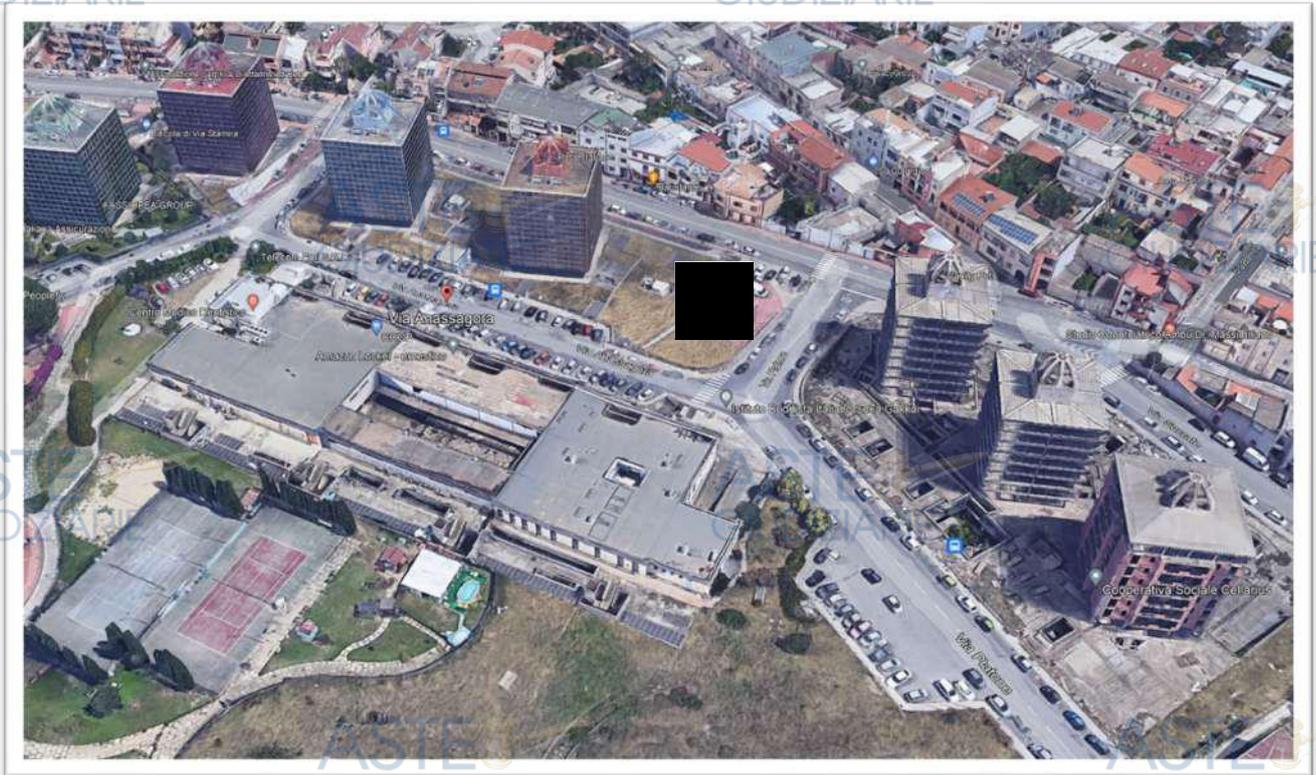




TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE

FALLIMENTI

FALLIMENTO: N. 67/04 – [REDACTED]



I) PREMESSA	3
II) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO	4
A) LOCALI IN CORSO DI COSTRUZIONE, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE IN CAGLIARI - PIRRI, VIA ANASSAGORA, NELLA LOTTIZZAZIONE "MONREALE".....	4
B) COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TRE FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, EDIFICATI SU AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI AL FOG. 2, MAPPALI 2537, 2538, 2539, e 2540 (tutti ex maggior mappale 997 di are 53,27).....	5
III) PROVENIENZA - TITOLI D'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO	11
A) LOCALI IN CORSO DI COSTRUZIONE, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE IN CAGLIARI PIRRI, VIA ANASSAGORA, NELLA LOTTIZZAZIONE "MONREALE".....	11
B) COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TRE FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, EDIFICATI SU AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI AL FOG. 2, MAPPALI 2537, 2538, 2539, e 2540 (tutti ex maggior mappale 997 di are 53,27).....	11
- GRAVAMI	12
- GRAVAMI	12
- GRAVAMI	13
IV) DESCRIZIONE CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	13
A) LOCALI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE.....	13
B) UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "LOTTO 3" NELLA LOTTIZZAZIONE MONREALE - CAGLIARI-PIRRI, VIA SOCRATE ANGOLO VIA PLATONE.....	17
V) TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' DELLE COSTRUZIONI	22
A) LOCALI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE	22
B) UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "LOTTO 3" NELLA LOTTIZZAZIONE MONREALE - CAGLIARI-PIRRI, VIA SOCRATE ANGOLO VIA PLATONE	24
VI) AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO	25
VII) CONCLUSIONI	29
- RIEPILOGO	30
CENTRO COMMERCIALE.....	30
TORRE n° 8	30
TORRE n° 9	31
TORRE n° 10	32
ALLEGATI	32



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE
FALLIMENTI**

FALLIMENTO: N. 67/04 – CO.GE.SAR. Soc. Coop a R.L.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE ATTUALE
DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO CO.GE.SAR.**

I) PREMESSA

- Ill.mo Dott. Nicola Caschili, Giudice Delegato ai fallimenti del Tribunale di Cagliari.
- Il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, con studio in Cagliari – Pirri via Bacone n° 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, già nominato CTU nella procedura fallimentare in epigrafe, in data 05/08/2022, su Istanza del 17.07.2022 dei Curatori del fallimento, Dottoressa Miriam Meloni e Dottor Renato Macciotta, ha ricevuto l'incarico di:

"sulla scorta della relazione di stima predisposta nell'ambito del fallimento [REDACTED] proceda il CTU ad un aggiornamento dei valori del compendio citato in premessa, delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di quant'altro di utile ai fini della valutazione".

- Preso atto dell'incarico affidatogli vista l'istanza dei Curatori datata 17.07.2022, esaminate le precedenti relazioni di consulenza tecnica dallo scrivente predisposte e portate a termine per incarichi ricevuti sia nella procedura [REDACTED] che in quella della [REDACTED] svolti i sopralluoghi per la verifica dello stato attuale degli immobili oggetto di consulenza, aggiornate le visure ipo-catastali,





sulla base delle ulteriori indagini di mercato, lo scrivente ha poi steso la presente relazione.



II) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO.



- Premesso che:

> con l'istanza dei Curatori in data 17.07.2022, si richiamano le diverse Sentenze con le quali è stata dichiarata *"la nullità per simulazione dell'atto di cessione di azienda del 09.10.2002 in favore di Gaia Futura S.r.l. e di tutti i suoi successivi aventi causa"*, *"che, pendenti i termini per l'eventuale ricorso per Cassazione della controparte, pare necessario, al fine di meglio valutare l'opportunità di mettere in esecuzione la sentenza di primo grado, disporre di una stima aggiornata del compendio immobiliare oggetto del giudizio"*;

> che per quanto sopra riportato (salvo l'esito di "eventuali ricorsi"), devono al **momento** intendersi oggetto di aggiornamento del valore venale per la quota pari all'intero (100%) della piena proprietà, tutti gli immobili inizialmente trasferiti con il suddetto atto di *"cessione di ramo d'azienda del 09.10.2002"*;

> viste anche le precedenti relazioni di consulenza tecnica predisposte nell'ambito delle diverse attività svolte sia nella procedura fallimentare [REDACTED] che in quella della [REDACTED] devono intendersi oggetto di stima i seguenti beni immobili:

A) LOCALI IN CORSO DI COSTRUZIONE, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE IN CAGLIARI - PIRRI, VIA ANASSAGORA, NELLA LOTTIZZAZIONE "MONREALE".

a.1) Locale per esercizi sportivi, sito in Cagliari- Pirri, nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 8 (ex mapp. 1056 sub. 8), cat. D6, piano S1;

a.2) Locale deposito sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 9 (ex mapp 1056 sub. 9), cat. C2, piano S1, m² 380;

a.3) Locale deposito sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,





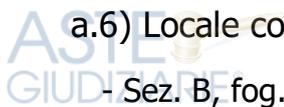
- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 10 (ex mapp 1056 sub. 10), cat. C/2, piano S1,
m² 270;

a.4) Locale deposito sito in Cagliari-Pirri, Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 11 (ex mapp 1056 sub. 11) cat. C2, piano S1,
m² 450;

a.5) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 3 (ex mappale 1056 sub. 3) cat. C1, piano T, m²
90;



a.6) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 22, (ex mapp. 1056 sub. 22) cat. C1, piano T,
m² 203;

a.7) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 23, (ex mapp. 1056 sub. 23) cat. C1, piano T,
m² 51;

a.8) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 24, (ex mapp. 1056 sub. 24) cat. C1, piano T,
m² 91;



a.9) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 25, (ex mapp. 1056 sub. 25) cat. C1, piano T,
m² 240;

**B) COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TRE FABBRICATI IN CORSO
DI COSTRUZIONE, EDIFICATI SU AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI AL
FOG. 2, MAPPALI 2537, 2538, 2539, e 2540 (tutti ex maggior mappale 997
di are 53,27).**



**- UBICATO IN CAGLIARI-PIRRI, VIA SOCRATE ANGOLO VIA PLATONE -
FABBRICATI DENOMINATI "TORRE 8", "TORRE 9", "TORRE 10", NELLA
LOTTIZZAZIONE "MONREALE".**

- ATTUALMENTE COSI' DISTINTI IN CATASTO:



b.1) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 1, bene comune, n.c., all'intero complesso dei tre Fabbricati "Torre 8", "Torre 9", "Torre 10";

- FABBRICATO "TORRE 8":

b.2) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 2, bene comune, n.c., vano scale e piano pilotis della sola "Torre 8";

b.3) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 8 , in corso di costr., piano S2, edif. n. 8;

b.4) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 13, in corso di costr., piano S2, edif. n. 8;

b.5) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 21 in corso di costr., piano S1, edif. n. 8;

b.6) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 22 in corso di costr., piano S1, edif. n. 8;

b.7) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 33 in corso di costr., piano 1, edif. n. 8;

b.8) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 34 in corso di costr., piano 1, edif. n. 8;

b.9) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 35 in corso di costr., piano 1, edif. n. 8;

b.10) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 36 in corso di costr., piano 1, edif. n. 8;

b.11) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 37 in corso di costr., piano 2, edif. n. 8;

b.12) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 38 in corso di costr., piano 2, edif. n. 8;

b.13) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 39 in corso di costr., piano 2, edif. n. 8;

b.14) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 40 in corso di costr., piano 2, edif. n. 8;

b.15) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 41 in corso di costr., piano 3, edif. n. 8;

b.16) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 42 in corso di costr., piano 3, edif. n. 8;

b.17) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 43 in corso di costr., piano 3, edif. n. 8;

b.18) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 44 in corso di costr., piano 3, edif. n. 8;

b.19) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 45 in corso di costr., piano 4, edif. n. 8;

b.20) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 46 in corso di costr., piano 4, edif. n. 8;

b.21) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 47 in corso di costr., piano 4, edif. n. 8;

b.22) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 48 in corso di costr., piano 4, edif. n. 8;

b.23) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 49 in corso di costr., piano 5, edif. n. 8;

b.24) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 50 in corso di costr., piano 5, edif. n. 8;

b.25) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 51 in corso di costr., piano 5, edif. n. 8;

b.26) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 52 in corso di costr., piano 5, edif. n. 8;

b.27) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 53 in corso di costr., piano 6, edif. n. 8;

b.28) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 54 in corso di costr., piano 6, edif. n. 8;

b.29) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 55 in corso di costr., piano 6, edif. n. 8;

b.30) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 56 in corso di costr., piano 6, edif. n. 8;

b.31) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 105 in corso di costr., piano 7, edif. n. 8;

b.32) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 106 in corso di costr., piano 7, edif. n. 8;

b.33) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 107 in corso di costr., piano 7, edif. n. 8;

b.34) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 108 in corso di costr., piano 7, edif. n. 8;

- FABBRICATO "TORRE 9":

b.35) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 3, bene comune, n.c., vano scale e piano pilotis della sola "Torre 9";

b.36) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 6, in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.37) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 7, in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.38) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 9 in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.39) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 12 in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.40) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 14 in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.41) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 17 in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.42) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 18 in corso di costr., piano S2, edif. n. 9;

b.43) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 20 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.44) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 23 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.45) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 26 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.46) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 28 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.47) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 29 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.48) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 30 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.49) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 31 in corso di costr., piano S1, edif. n. 9;

b.50) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 57 in corso di costr., piano 1, edif. n. 9;

b.51) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 58 in corso di costr., piano 1, edif. n. 9;

b.52) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 59 in corso di costr., piano 1, edif. n. 9;

b.53) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 60 in corso di costr., piano 1, edif. n. 9;

b.54) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 61 in corso di costr., piano 2, edif. n. 9;

b.55) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 62 in corso di costr., piano 2, edif. n. 9;

b.56) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 63 in corso di costr., piano 2, edif. n. 9;

b.57) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 64 in corso di costr., piano 2, edif. n. 9;

b.58) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 65 in corso di costr., piano 3, edif. n. 9;

b.59) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 66 in corso di costr., piano 3, edif. n. 9;

b.60) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 67 in corso di costr., piano 3, edif. n. 9;

b.61) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 68 in corso di costr., piano 3, edif. n. 9;

b.62) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 69 in corso di costr., piano 4, edif. n. 9;

b.63) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 70 in corso di costr., piano 4, edif. n. 9;

b.64) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 71 in corso di costr., piano 4, edif. n. 9;

b.65) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 72 in corso di costr., piano 4, edif. n. 9;

b.66) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 73 in corso di costr., piano 5, edif. n. 9;

b.67) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 74 in corso di costr., piano 5, edif. n. 9;

b.68) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 75 in corso di costr., piano 5, edif. n. 9;

b.69) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 76 in corso di costr., piano 5, edif. n. 9;

b.70) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 77 in corso di costr., piano 6, edif. n. 9;

b.71) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 78 in corso di costr., piano 6, edif. n. 9;

b.72) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 79 in corso di costr., piano 6, edif. n. 9;

b.73) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 80 in corso di costr., piano 6, edif. n. 9;

b.74) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 109 in corso di costr., piano 7, edif. n. 9;

b.75) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 110 in corso di costr., piano 7, edif. n. 9;

b.76) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 111 in corso di costr., piano 7, edif. n. 9;

b.77) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 112 in corso di costr., piano 7, edif. n. 9;

- FABBRICATO "TORRE 10":

b.78) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 4, bene comune, n.c., vano scale e piano pilotis della sola "Torre 10";

b.79) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 5 , in corso di costr., piano S2, edif. n. 10;

b.80) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 10, in corso di costr., piano S2, edif. n. 10;

b.81) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 11 in corso di costr., piano S2, edif. n. 10;

b.82) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 15 in corso di costr., piano S2, edif. n. 10;

b.83) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 16 in corso di costr., piano S2, edif. n. 10;

b.84) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 19 in corso di costr., piano S1, edif. n. 10;

b.85) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 24 in corso di costr., piano S1, edif. n. 10;

b.86) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 25 in corso di costr., piano S1, edif. n. 10;

b.87) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 27 in corso di costr., piano S1, edif. n. 10;

b.88) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 32 in corso di costr., piano S1, edif. n. 10;

b.89) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 81 in corso di costr., piano 1, edif. n. 10;

b.90) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 82 in corso di costr., piano 1, edif. n. 10;

b.91) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 83 in corso di costr., piano 1, edif. n. 10;

b.92) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 84 in corso di costr., piano 1, edif. n. 10;

b.93) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 85 in corso di costr., piano 2, edif. n. 10;

b.94) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 86 in corso di costr., piano 2, edif. n. 10;

b.95) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 87 in corso di costr., piano 2, edif. n. 10;

b.96) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 88 in corso di costr., piano 2, edif. n. 10;

b.97) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 89 in corso di costr., piano 3, edif. n. 10;

b.98) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 90 in corso di costr., piano 3, edif. n. 10;

b.99) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 91 in corso di costr., piano 3, edif. n. 10;

b.100) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 92 in corso di costr., piano 3, edif. n. 10;

b.101) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 93 in corso di costr., piano 4, edif. n. 10;

b.102) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 94 in corso di costr., piano 4, edif. n. 10;

b.103) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 95 in corso di costr., piano 4, ed. n. 10;

b.104) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 96 in corso di costr., piano 4, edif. n. 10;

b.105) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 97 in corso di costr., piano 5, edif. n. 10;

b.106) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 98 in corso di costr., piano 5, edif. n. 10;

b.107) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 99 in corso di costr., piano 5, edif. n. 10;

b.108) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 100 in corso di costr., piano 5, edif. n. 10;

b.109) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 101 in corso di costr., piano 6, edif. n. 10;

b.110) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 102 in corso di costr., piano 6, edif. n. 10;

b.111) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 103 in corso di costr., piano 6, edif. n. 10;

b.112) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 104 in corso di costr., piano 6, edif. n. 10;

b.113) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 113 in corso di costr., piano 7, edif. n. 10;

b.114) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 114 in corso di costr., piano 7, edif. n. 10;

b.115) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 115 in corso di costr., piano 7, edif. n. 10;

b.116) Sez. B, fog. 2, mappale 2556 sub. 116 in corso di costr., piano 7, edif. n. 10;

III) PROVENIENZA - TITOLI D'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO.

A) LOCALI IN CORSO DI COSTRUZIONE, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE IN CAGLIARI PIRRI, VIA ANASSAGORA, NELLA LOTTIZZAZIONE "MONREALE".

- PROVENIENZA

- Immobili come elencati dal punto a.1) al punto a.9), pag. 2 e 3 che precedono.

- [REDACTED] pervenuti per atto rogito dott. [REDACTED] in data 22.05.1997, rep. 137167 – Trascrizione 8405/12391 del 24.05.1997.

- GRAVAMI

- Vedi tabulato riassuntivo "ALLEGATO 1"

B) COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TRE FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, EDIFICATI SU AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI AL FOG. 2, MAPPALI 2537, 2538, 2539, e 2540 (tutti ex maggior mappale 997 di are 53,27).

- UBICATO IN CAGLIARI-PIRRI, VIA SOCRATE ANGOLO VIA PLATONE - FABBRICATI DENOMINATI "TORRE 8", "TORRE 9", "TORRE 10", NELLA LOTTIZZAZIONE "MONREALE".

- PROVENIENZA - "TORRE 8" -

> Immobili come elencati dal punto b.1) al punto b.30), da pag. 3 e 5, che precedono:

- [REDACTED]
- dal Tribunale di Monza - Fallimento n° 222/93 della [REDACTED] con sede in Monza;
- aggiudicazione all'udienza del 16.12.1998 per vendita senza incanto, e successivo decreto di Trasferimento del 11.06.2003 - Trascrizione 30716/21736 del 06.08.2003.

NOTA BENE

> Immobili come elencati dal punto b.31) al punto b.34) – unità immobiliari al piano 7°

- Per costituzione catastale di "Unità afferenti edificate in sopraelevazione" come da pratica n° 442647 del 29.10.2003.

- GRAVAMI

- Vedi tabulato riassuntivo "ALLEGATO 1"

- PROVENIENZA - "TORRE 9"

- Immobili come elencati dal punto b.35) al punto b.73), da pag. 5 a pag. 7, che precedono:

- Alla soc. [REDACTED]

- dal Tribunale di Monza - Fallimento n° 222/93 della [REDACTED] con sede in Monza;

- aggiudicazione all'udienza del 16.12.1998 per vendita senza incanto, e successivo decreto di Trasferimento del 11.06.2003 - Trascrizione 30715/21735 del 06.08.2003.

NOTA BENE

> Immobili come elencati dal punto b.74) al punto b.77) – unità immobiliari al piano 7°

- Per costituzione catastale di "Unità afferenti edificate in sopraelevazione" come da pratica n° 442647 del 29.10.2003.

- GRAVAMI

- Vedi tabulato riassuntivo "ALLEGATO 1"

- PROVENIENZA - "TORRE 10"

- Immobili come elencati dal punto b.78) al punto b.112), da pag. 7 a pag. 8, che precedono:

- Alla soc. [REDACTED]

- dal Tribunale di Monza - Fallimento n° 222/93 della [REDACTED] con sede in Monza;

- aggiudicazione all'udienza del 16.12.1998 per vendita senza incanto, e successivo decreto di Trasferimento del 28.01.2003 - Trascrizione 4559/3700 del 30.01.2003.

NOTA BENE

ASTE
GIUDIZIARIE®

> Immobili come elencati dal punto *b.113*) al punto *b.116*) – unità immobiliari al piano 7°

- Per costituzione catastale di "Unità afferenti edificate in sopraelevazione" come da pratica n° 442647 del 29.10.2003.

- GRAVAMI

- Vedi tabulato riassuntivo "ALLEGATO 1"

IV) DESCRIZIONE CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

- *Come anche rilevabile nelle relazioni dallo scrivente già predisposte e depositate in Cancelleria, rinnovati i sopralluoghi, si riporta una sommaria descrizione degli immobili oggetto di consulenza e la loro consistenza.*

- *Oltre alla descrizione che segue può anche prendersi visione delle planimetrie relative al singolo immobile e di un allegato planimetrico che consente l'individuazione delle unità immobiliari nel contesto del maggior complesso immobiliare.*

- Gli immobili oggetto di stima, così come precedentemente elencati sono tutti ubicati nella lottizzazione denominata "Monreale", complesso immobiliare in Cagliari – Pirri, a breve distanza dallo svincolo sull'asse mediano di scorrimento che immette all'abitato di Pirri attraverso la via Stamira.

A) LOCALI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE.

- Sono ricompresi nel maggior complesso del centro commerciale denominato "LOTTO 8" della lottizzazione Monreale, avente accesso dalla via Anassagora e dalla via Platone.

1) Locale per esercizi sportivi, sito in Cagliari- Pirri, nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 8., cat. D6, piano S1;

2) Locale deposito sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 9, cat. C2, piano S1, m² 380;

3) Locale deposito sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 10, cat. C/2, piano S1, m² 270;

4) Locale deposito sito in Cagliari-Pirri, Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 11, cat. C2, piano S1, m² 450;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Trattasi di distinte unità immobiliari, individuabili secondo progetto ed elaborato planimetrico catastale, ma di fatto non ancora perimetrata, definite e delimitate nel contesto della maggior estensione del 1° piano interrato del fabbricato Centro Commerciale.

- Il piano 1° interrato risulta infatti privo di tramezzi e muri divisorii interni, nonché di pavimenti e intonaci, e di ogni altro tipo di rifinitura o impianto relativo ai locali previsti in progetto (vedi allegata documentazione fotografica nella perizia in data Ottobre 2007 e quella relativa allo stato attuale allegata alla presente relazione).

- L'accesso al piano è garantito da diversi ingressi pedonali attraverso scale esterne presenti su lato della via Anassagora e lato opposto a questa, nonché da due rampe carrabili presenti sul fronte della via Anassagora angolo via Platone (vedi allegata TAV 3/A relativa al progetto approvato ed elaborato planimetrico catastale, nel quale i locali vengono evidenziati con colore giallo – perizia Gaia Futura dell'Ottobre 2007).

- Ampi spazi a cielo aperto, tra i quali un ampio "vuoto" centrale garantiscono al piano 1° interrato ed ai locali in progetto una buona luminosità e aerazione.

- DATI TECNICI

- Superficie locali come previsti in progetto, al netto degli spazi comuni, rampe, spazi di manovra per auto, passaggi pedonali, zona carico e scarico merci, nonché ampio sfondato centrale a "cielo aperto" e di quanto risulta compreso nel locale piscina... mq. 2796,00 circa

- Altezze utili mt. 3,80 (al grezzo)

- STATO DI MANUTENZIONE

- Solai e strutture dell'edificio e quindi del piano 1° interrato in esame, ormai da tempo in stato di abbandono, mostrano condizioni di degrado per i quali sono necessari interventi di conservazione. Segni di infiltrazioni d'acqua piovana, presenti su pareti e solai, sono riconducibili alla necessità di procedere alla sistemazione degli spazi esterni al piano terra ed al ripristino delle tubazioni di raccolta delle acque meteoriche che passanti all'interno dei locali risultano danneggiate per cause riconducibili ad atti

vandalici, nonché alla realizzazione di apposito sistema di raccolta delle acque piovane che all'interno del piano si depositano attraverso gli spazi a cielo aperto.

- Necessita inoltre una raccolta e ritiro di materiali e rifiuti vari depositati sul pavimento e nelle rampe d'accesso al piano.

- NOTA DEL CONSULENTE

- In ordine allo stato dei luoghi, lo scrivente deve fare rilevare che nei soffitti di alcuni spazi, in futuro destinati (secondo progetto) ad essere chiusi ed autonomamente utilizzati, si rilevano tubazioni di scarico e tubazioni di impianti idrici.

- Una di queste tubazioni fissata al soffitto proviene e serve i locali di un market presente al piano superiore. La stessa necessita quantomeno di ripristino atto ad eliminare perdite nella tubazione, che sono causa di deposito di liquami nel pavimento dei locali.

- Ben più consistente appare invece l'intreccio di tubazioni in quella parte dei soffitti antistante la rampa carrabile, provenienti e riconducibili a tubazioni di scarico e impianti idrici dell'ex "Centro Benessere". Alcune tubazioni dell'impianto idrico sono anche dotate di saracinesche che lasciano intuire una necessità di dover potere operare all'interno dei locali e degli spazi che in futuro dovranno poter essere autonomamente utilizzati.

5) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 3, cat. C1, piano T, m² 90;

6) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 22, cat. C1, piano T, m² 203;

7) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 23, cat. C1, piano T, m² 51;

8) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 24, cat. C1, piano T, m² 91;

9) Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri nella Via Anassagora,

- Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 25, cat. C1, piano T, m² 240;

- Le unità immobiliari così individuate catastalmente, e meglio evidenziate con colore arancione nell'allegato planimetrico, relativo a cinque locali con ampio spazio centrale rappresentato da un "vuoto a cielo aperto" verso il sottostante piano 1° **interrato (vedi anche foto allegate)**, costituiscono nel loro insieme quella porzione del fabbricato Centro Commerciale, LOTTO 8 nella lottizzazione "Monreale", ancora in corso di

costruzione, definita nelle parti strutturali (pilastri, solai e murature perimetrali), ma ancora priva di suddivisioni interne e di ogni altro tipo di rifinitura (pavimenti intonaci e impianti).

NOTA BENE: si precisa che nei locali al momento sono riscontrabili alcune suddivisioni interne realizzate in muratura, poste in essere nel corso della locazione (ormai cessata) disposta nella gestione del fallimento " [REDACTED] a favore della ditta [REDACTED].

- In occasione dell'ultimo accesso eseguito dallo scrivente in data 14.06.2023, previo intervento di un fabbro resosi necessario per il ripristino del funzionamento della serranda d'accesso lato via Anassagora, si è potuto riscontrare una condizione di abbandono, con presenza di volatili il cui ingresso è favorito dall'assenza di infissi nella parte interna del locale.

- Sono inoltre presenti alcune delimitazioni interne e perimetrali (poste in essere nel corso della suddetta locazione) per le quali si dovrà procedere alla demolizione.

- Si precisa che tra i lavori di completamento necessitano anche quelli nelle parti comuni, interne ed esterne (pavimentazione di camminamenti e rampe, rifinitura delle scale, e realizzazione di una scala di collegamento tra piano 1° interrato e piano terra, attraverso il "vuoto" centrale.

- Confina con la via Anassagora, dalla quale ha accesso diretto attraverso spazi comuni, e proseguendo in senso orario con i locali dell'ex "Centro Benessere", spazi liberi comuni, e locale market (attualmente "COOP").

- DATI TECNICI

- Superfici coperta dei locali come da progetto approvato,
(al netto degli spazi comuni)..... mq. 466,00 circa

- Altezze utili mt. 3,70 (al grezzo)

- STATO DI MANUTENZIONE



- Solai e strutture in genere del fabbricato, necessitano al momento di interventi di consolidamento e trattamento dei ferri d'armatura.

B) UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "LOTTO 3" NELLA LOTTIZZAZIONE MONREALE - CAGLIARI-PIRRI, VIA SOCRATE ANGOLO VIA PLATONE

- Comprende tre fabbricati in corso di costruzione, con relativi spazi liberi, denominati "TORRE 8", "TORRE 9", "TORRE 10", edificati su lotto delle superficie catastale pari a mq. 5327, in catasto al fog. 2 mappali 2537, 2538, 2539, 2540 (ex mappale 997).

- Il tutto delimitato da recinzioni (in gran parte precarie e non più idonee a racchiudere il lotto) fra la via Platone per due lati, via Socrate (già via Stamira) e passaggio pedonale interno alla lottizzazione.

- Nel dettaglio, i tre corpi di fabbrica risultano così composti:

FABBRICATO TORRE N° 8

a) Vano "blocco centrale" realizzato con struttura in muratura di calcestruzzo armato (avente funzioni strutturali) delle dimensioni pari a mt. 7,00 x 7,00, elevato per tutti i piani e destinato ad accogliere ascensore, scale e servizi comuni.

b) Piano pilotis della superficie pari a mq. 312,00 aperto attorno al vano "blocco centrale", ed avente altezza utile pari a mt. 2,50.

c) sette piani in elevazione privi di ogni tamponatura esterna e ripartizioni interne, dei quali si apprezza unicamente la struttura composta da tiranti in acciaio collegati e discendenti dal "blocco centrale"; solai con travi in ferro e lamiere zincate del tipo ondulate.

Le dimensioni in pianta dei singoli piani, è pari a mt. 19,00 x 19,00; con una altezza utile di mt. 2,60.

d) piano 1° e piano 2° interrato, privi di suddivisioni e rifiniture interne e quindi allo stato "grezzo", con struttura in elevazione costituita da pilastri in cls armato; solaio del tipo *predalles*, destinati a locali cantina, parcheggi, spazi di manovra e locali tecnici per impianti comuni; il tutto già reso accessibile attraverso rampe carrabili, passaggi pedonali e vani scala, comuni ai tre fabbricati.

- DATI TECNICI

- Sez. B, fog. 2, mappale 2556



Unità immobiliari	Piano	Destinaz.	Superf.		Coefficients correttivi		Superficie	
			Mq.	Livello piano	Destinazione	Convenz.		
						Mq.		
Sub. 8 parte; Sub. 13	S/2	Posti auto	543	0,50	0,50	135,75		
Sub. 8 parte;	S/2	Cantine	456	0,50	0,40	91,2		
Sub. 21 parte; Sub. 22	S/1	Posti auto	543	0,60	0,50	162,9		
Sub. 21 parte;	S/1	Cantine	449	0,60	0,40	107,76		
Subb. 33-34-35-36	1°	Appart. Uff.	313,5	0,90	1,00	293,13		
		Balc./verande	48,8		0,25			
Subb. 37-38-39-40	2°	Appart. Uff.	313,5	0,94	1,00	306,16		
		Balc./verande	48,8		0,25			
Subb. 41-42-43-44	3°	Appart. Uff.	313,5	0,96	1,00	312,67		
		Balc./verande	48,8		0,25			
Subb. 45-46-47-48	4°	Appart. Uff.	313,5	0,98	1,00	319,19		
		Balc./verande	48,8		0,25			
Subb. 49-50-51-52	5°	Appart. Uff.	313,5	1,00	1,00	325,70		
		Balc./verande	48,8		0,25			
Subb. 53-54-55-56	6°	Appart. Uff.	313,5	1,00	1,00	325,70		
		Balc./verande	48,8		0,25			
Subb. 105-106-107-108	7°	Appart. Uff.	313,5	1,10	1,00	358,27		
		Balc./verande	48,8		0,25			
			4527,10			2738,426		

FABBRICATO TORRE N° 9

- a) Vano "blocco centrale" realizzato con struttura in muratura di calcestruzzo armato (avente funzioni strutturali) delle dimensioni pari a mt. 7,00 x 7,00, elevato per tutti i piani e destinato ad accogliere ascensore, scale e servizi comuni.
- b) Piano pilotis della superficie pari a mq. 312,00 aperto attorno al vano "blocco centrale", ed avente altezza utile pari a mt. 250,00.
- c) sette piani in elevazione privi di ogni tamponatura esterna e ripartizioni interne, dei quali si apprezza unicamente la struttura composta da tiranti in acciaio collegati e discendenti dal "blocco centrale"; solai con travi in ferro e lamiera zincate del tipo ondulate.
- Le dimensioni in pianta dei singoli piani, è pari a mt. 19,00 x 19,00; con una altezza utile di mt. 2,60.

d) piano 1° e piano 2° interrato, privi di suddivisioni e rifiniture interne e quindi allo stato "grezzo", con struttura in elevazione costituita da pilastri in cls armato; solaio del tipo *predalles*, destinati a locali cantina, parcheggi, spazi di manovra e locali tecnici per impianti comuni; il tutto già reso accessibile attraverso rampe carrabili, passaggi pedonali e vani scala, comuni ai tre fabbricati.

DATI TECNICI

- Sez. B, fog. 2, mappale 2556

Unità immobiliari	Piano	Destinaz.	Superf.	Coefficienti correttivi		Superficie
			Mq.	Livello piano	Destinazione	Convenz.
						Mq.
Subb. 6, 7, 9, 12, 17, 18.	S/2	Posti auto	731	0,50	0,50	182,75
Sub. 14;	S/2	Cantine	545	0,50	0,40	109
Subb. 20, 23, 28, 29, 30, 31	S/1	Posti auto	704	0,60	0,50	211,2
Sub. 26;	S/1	Cantine	408	0,60	0,40	97,92
Subb. 57-58-59-60	1°	Appart. Uff.	313,5	0,90	1,00	293,13
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 61-62-63-64	2°	Appart. Uff.	313,5	0,94	1,00	306,16
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 65-66-67-68	3°	Appart. Uff.	313,5	0,96	1,00	312,67
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 69-70-71-72	4°	Appart. Uff.	313,5	0,98	1,00	319,19
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 73-74-75-76	5°	Appart. Uff.	313,5	1,00	1,00	325,70
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 77-78-79-80	6°	Appart. Uff.	313,5	1,00	1,00	325,70
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 109-110-111-112	7°	Appart. Uff.	313,5	1,10	1,00	358,27
		Balc./verande	48,8		0,25	
			4924,10			2841,686

FABBRICATO TORRE N° 10

a) Vano "blocco centrale" in calcestruzzo armato (avente funzioni strutturali) delle dimensioni pari a mt. 7,00 x 7,00, destinato ad accogliere ascensore, scale e servizi comuni.

b) Piano pilotis della superficie pari a mq. 312,00 aperto attorno al vano "blocco centrale", ed avente altezza utile pari a mt. 250.

c) Piani in elevazione dal 1° al 6° piano, delimitati da tamponature esterne e suddivisi internamente.

Ogni piano comprende quattro appartamenti ad uso ufficio, di complessivi mq. 313,50, più balconi e verande per mq. 48,80, con una altezza utile interna pari a mt. 2,75;

Ogni unità immobiliare presente al piano è composta da ingresso, sala d'attesa, tre vani, bagno, disimpegno, ripostiglio, balconi e verande.

d) Piano 7° ed ultimo, allo stato attuale privo di delimitazione e tamponature esterne, nonché suddivisioni interne, destinato anch'esso ad accogliere n° 4 unità immobiliari così come nei sottostanti piani, ma con altezze utili interne rilevabili da progetto compresa fra un minimo di mt. 2,25 ad un max di mt. 4,00 con un tetto di copertura avente pendenza pari al 35% (si vedano elaborati di progetto già allegati alla relazione ottobre 2007 – fall. Gaia Futura)

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA DEL FABBRICATO.

- La "Torre n° 10" è stata interessata da lavori di ristrutturazione e ampliamento, con modifica dell'interpiano che è stato innalzato per definire una altezza utile interna in progetto di mt. 2,75. Ciò ha comportato la completa rimozione delle originarie e preesistenti strutture, ancora rilevabili nelle due Torri n° 8 e 9, nonché la demolizione delle scale interne del "blocco centrale" prima destinate a raggiungere piani ad altezza inferiore.

- La struttura portante è composta da un nucleo centrale in calcestruzzo armato che costituisce anche il blocco per il vano scala ed ascensore, e da pilastri sempre in cls armato disposti lungo i lati esterni;

- solai in latero-cemento nei piani in elevazione, del tipo *predalles* nei piani interrati;

- tamponature esterne in muratura di forati in laterizio dello spessore di cm. 12, pannello isolante e contro tamponamento in mattoni forati di laterizio da cm. 8;

- tramezzi in mattoni forati da cm. 8x15x 30 disposti per lo spessore di cm. 8;

- copertura a tetto con quattro falde (il solaio è risultato ancora armato – vedi foto allegate);

- *intonaci interni ed esterni*: interamente da realizzare;

- *pavimenti*: interamente da realizzare;

- *scale ed ascensore*: interamente da realizzare;

- *impianto elettrico*: si rileva la predisposizione dei tubi corrugati, ma in diversi punti passanti a pavimento risultano rimossi;

- *impianto idrico*: predisposizione con tubazioni in rame e centraline, ma appare in più punti danneggiato, ed interrotto per l'asportazione delle condutture in rame;

- *impianto antincendio*: inesistente;

- *impianto di condizionamento*: inesistente

- *infissi interni*: inesistenti, ma risultano installati gli scrigni per infisso a scomparsa;

- *infissi esterni*; non montati

- *sistemazioni esterne nei cortili e ingressi strada*: da realizzare

NOTA BENE: si precisa che all'interno del 3° piano, erano presenti infissi in legno del tipo Meranti o similare, privi di vetri e maniglie, relativi a porte - finestre e finestre, che in appresso elencano:

porta – finestra da cm. 130 x 240 sp. cm. 5,5 (doppia anta) = n° 97

finestra da cm. 78 x 150 sp. cm. 5,5 = n° 24

infisso per luce fissa da cm. 40 x 240 = n° 96

- DATI TECNICI

- Sez. B, fog. 2, mappale 2556

Unità immobiliari	Piano	Destinaz.	Superf.	Coefficienti correttivi		Superficie
			Mq.	Livello piano	Destinazione	Convenz. Mq.
Subb. 5, 10, 11, 16.	S/2	Posti auto	664	0,50	0,50	166
Sub. 15	S/2	Cantine	421	0,50	0,40	84,2
Subb. 19, 24, 27, 32.	S/1	Posti auto	663	0,60	0,50	198,9
Sub. 25	S/1	Cantine	511	0,60	0,40	122,64
	1°	Appart. Uff.	313,5	0,90	1,00	293,13

Subb. 81, 82, 83, 84		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 85, 86, 87, 88	2°	Appart. Uff.	313,5	0,94	1,00	306,16
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 89, 90, 91, 92	3°	Appart. Uff.	313,5	0,96	1,00	312,67
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 93, 94, 95, 96	4°	Appart. Uff.	313,5	0,98	1,00	319,19
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 97, 98, 99, 100	5°	Appart. Uff.	313,5	1,00	1,00	325,70
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 101, 102, 103, 104	6°	Appart. Uff.	313,5	1,00	1,00	325,70
		Balc./verande	48,8		0,25	
Subb. 113, 114, 115, 116	7°	Appart. Uff.	313,5	1,10	1,00	358,27
		Balc./verande	48,8		0,25	
			4795,10			2812,556

- NOTA DEL CONSULENTE

- Si deve fare rilevare che il piano 2° interrato, esteso al complesso dei tre fabbricati, risulta invaso dall'acqua che in alcuni punti aggiunge l'altezza di circa cm. 100. Non si può escludere la presenza di una falda per la quale si renderebbe necessaria la realizzazione di vasche di accumulo con l'installazione di pompa sommerse per l'aspirazione continua.

V) TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' DELLE COSTRUZIONI

A) LOCALI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CENTRO COMMERCIALE.

- LOCALI AL PIANO INTERRATO

- Il centro commerciale denominato "LOTTO 8" nella lottizzazione Monreale, di cui è parte il piano 1° interrato oggetto di consulenza, risulta edificato in ragione del progetto approvato in data 31.01.1990 prot. n° 1336 e all'autorizzazione n° 197 rilasciata il 26.02.1990.

- Ha poi fatto seguito il progetto approvato in data 05.07.2000 prot. 10166 (vedi allegati alla relazione dell'Ottobre 2007 – Fall. Gaia Futura) e l'AUTORIZZAZIONE a

completamento dei lavori n° 768/A del 5.07.2000 rilasciata su richiesta della

- Nel complesso dello stato attuale (fabbricato in corso di costruzione), spazi, altezze e accessi al piano, appaiono dimensionati secondo progetto.

- Unica difformità appare riconducibile ad una diversa e maggiore delimitazione dello spazio locale "Piscina dell'ex Centro Benessere", ma comunque interna al piano.

- Il completamento delle opere può essere eseguito in conformità al progetto approvato (da rinnovare), o comunque senza pregiudizio per varianti degli spazi interni.

- NOTA DEL CONSULENTE

- Lo scrivente deve fare rilevare che l'individuazione dei locali così come riportata nell'elaborato planimetrico catastale mostra alcune differenze (comunque sempre racchiuse negli spazi interni) rispetto alla suddivisione interna dei locali prevista nel progetto approvato. Ciò comporta, in funzione dei lavori di completamento, variante al progetto o eventualmente alla situazione catastale.

- LOCALI AL PIANO TERRA

- Il centro commerciale denominato LOTTO 8 nella lottizzazione Monreale, di cui sono parte i locali al piano terra oggetto di consulenza, risulta edificato in ragione del progetto approvato in data 31.01.1990 prot. n° 1336 e all'autorizzazione n° 197 rilasciata il 26.02.1990.

- Ha poi fatto seguito il progetto approvato in data 05.07.2000 prot. 10166 (vedi allegati) e l'AUTORIZZAZIONE a completamento dei lavori n° 768/A del 5.07.2000 rilasciata su richiesta della [REDACTED] ed ancora l'autorizzazione n° 1226/200A progetto 27.09.2000 prot. 15131.

- Nel complesso dello stato attuale (fabbricato in corso di costruzione), spazi, altezze e accessi al piano (limitata alla proprietà in esame) risultano dimensionati secondo progetto.

- NOTA DEL CONSULENTE

- Lo scrivente deve fare rilevare che l'individuazione dei locali così come riportata nell'elaborato planimetrico catastale non corrisponde alla suddivisione interna dei locali



prevista nel progetto approvato. Ciò comporta, in funzione dei lavori di completamento che saranno realizzati, variante al progetto o eventualmente alla situazione catastale.

La stima sarà effettuata con riferimento alle situazioni previste in progetto.



B) UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL "LOTTO 3" NELLA LOTTIZZAZIONE MONREALE- CAGLIARI-PIRRI, VIA SOCRATE ANGOLO VIA PLATONE.

FABBRICATO TORRE N° 8

FABBRICATO TORRE N° 9

FABBRICATO TORRE N° 10



- Per la ristrutturazione e completamento dei fabbricati Torre n° 8, Torre n° 9 e Torre n° 10, con destinazione uffici, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 1012/2003C del 11 Agosto 2003, come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 19.06.2003 (vedi allegati).

- Oneri concessori relativi a n° tre Torri, € 92.178,18 (con escussione di polizza fidejussoria).

- I lavori sono stati sospesi con comunicazione in data 23.02.2006.

- In data 14.02.2007 è stato espresso diniego alla richiesta inoltrata dalla [REDACTED] per la variazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari, da ufficio ad abitazione.

- NOTA DEL CONSULENTE

- I lavori come previsti in progetto hanno interessato unicamente la TORRE n° 10 (la Torre n° 8 e n° 9 mostrano ancora le originarie vecchie strutture metalliche).

- Sulla base dei rilievi eseguiti, nella torre n° 10 si riscontra un dimensionamento in pianta del fabbricato, pari a mt. 19,50 x 19,50 contro mt. 19,00 x 19,00 previsti in progetto.



- Ciò determina un aumento della superficie coperta pari a mq. 19,25 a piano, per un volume di complessivi m³ 400 circa.

- Per tale aumento di volume, inferiore al 10% della volumetria assentita, non ritiene si possa procedere a sanatoria con accertamento di conformità in ragione del fatto che non è consentito un aumento della cubatura.

- Si potrà procedere ad una regolarizzazione, o riducendo la superficie coperta a piano, fino al limite di quella assentita, o invocando l'applicazione dell'art. 7 L. R. 23/85 (art. 12 L. 47/85).

NOTA DEL CONSULENTE

- Considerate le diverse possibilità, lo scrivente tralascia la quantificazione degli oneri, procedendo comunque alla stima degli immobili al netto delle superfici edificate in difformità al progetto approvato.

VI) AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO.

- Rilevate caratteristiche generali e stato attuale dei diversi immobili oggetto di consulenza, già in parte oggetto di precedenti stime, tenuto conto del fatto che trattasi di fabbricati in corso di costruzione, al fine di procedere al calcolo del loro più probabile valore venale, lo scrivente CTU ha svolto un'indagine assumendo utili informazioni presso agenzie ed imprenditori del settore immobiliari.

- Considerata la situazione attuale del mercato immobiliare; la presenza di diversi immobili invenduti (ed in stato di abbandono) nella stessa lottizzazione di "Monreale"; l'aumento dei prezzi del costo di costruzione al quale non corrisponde un altrettanto aumento dei prezzi di vendita per locali commerciali e appartamenti ad uso ufficio nella zona; vista l'ubicazione degli immobili in un contesto urbano (piano di lottizzazione) in parte ancora da ultimare nelle opere di urbanizzazione secondarie, nonché lo stato dei lavori degli stessi fabbricati per i quali il completamento dovrà prevedere interventi unici su interi singoli lotti tra loro vincolati

dalla presenza di ampi spazi comuni e che non permette interventi parziali su singoli fabbricati o unità immobiliari; il rinnovo delle Concessioni Edilizie, l'adeguamento a più recenti normative in materia energetica, acustica ed impianti, nonché interventi in conformità al progetto approvato¹;

- lo scrivente ritiene di poter procedere alle stime secondo il criterio a "valore di trasformazione", basato su quello che potrebbe essere il valore dei singoli immobili ultimati nella loro consistenza e rifiniture così come previsti in progetto, detratto il costo (in termini percentuali) dei lavori necessari alla loro completa ultimazione secondo le previsioni progettuali, nonché una percentuale che rappresenta "l'utile dell'Imprenditore".

- Sul valore complessivo dei singoli immobili sarà poi detratto un importo percentuale variabile tra il 15% ed il 20%, per condizioni di degrado in cui da anni versano gli immobili in esame, "per assenza di garanzia sul bene venduto", nonché al fine di considerare costi futuri (al momento non esattamente quantificabili) per rinnovo e adeguamento delle Concessioni Edilizie, variazioni catastali, oneri concessori, direzioni lavori.

- Sulla base delle indagini svolte, tenuto anche conto dei valori riguardanti unità immobiliari ad uso ufficio ed uso commerciale in Cagliari – Pirri, località Monreale, rilevabili su Osservatorio Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate e della *FIAIP*, ai fini delle diverse stime lo scrivente ritiene di poter tener conto dei seguenti valori unitari medi di mercato:

> LOCALI AD USO COMMERCIALE..... €/mq. 1.700,00

> APPARTAMENTI AD USO UFFICIO..... €/mq. 1.650,00

A) CENTRO COMMERCIALE VIA ANASSAGORA – VIA PLATONE

➤ SPAZI DA DESTINARE A PALESTRA E SOTTONEGOZI AL PIANO

PRIMO SOTTOSUOLO:

1) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 8 (ex mapp. 1056 sub. 8),

2) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 9 (ex mapp. 1056 sub. 9),

¹ Vedi verifiche in ordine alla *REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE* di cui alla pag. 17 – 18 della relazione iniziale (Ottobre 2007)

ASTE GIUDIZIARIE

3) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 10 (ex mapp 1056 sub. 10),

4) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 11 (ex mapp 1056 sub. 11),

Superficie	coeff.	Valore unitario €/mq	Valore del fabbricato finito	Costo per ultimazione lavori € 900,00/mq	Utile dell'imprenditore 15%	Valore dell'immobile allo stato attuale
mq	Piano S1					
a	b	c	d= (a*b*c)	e	f = (d*15%)	g (d-e-f)

2796 0,70 1.700,00 € 3.327.240,00 € 2.516.400,00 € 499.086,00 € **311.754,00 €**

- Deprezzamento del 17,5% per stato di degrado, "assenza di garanzia sul bene venduto", rinnovo e adeguamento delle Concessioni Edilizie, variazioni catastali, oneri concessori, direzioni lavori:

VALORE VENALE ATTUALE € 311.754,00 – (311.754,00 x 17,5%) = **€ 257.000,00** in c.t.

➤ **SPAZI DA DESTINARE A LOCALI COMMERCIALI AL PIANO**

TERRA:

5) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 3 (ex mapp. 1056 sub. 3)

6) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 22, (ex mapp. 1056 sub. 22)

7) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 23, (ex mapp. 1056 sub. 23)

8) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 24, (ex mapp. 1056 sub. 24)

10) Sez. B, fog. 2, mappale 3248 sub. 25, (ex mapp. 1056 sub. 25)

Superficie	coeff.	Valore unitario €/mq	Valore del fabbricato finito	Costo per ultimazione lavori € 900,00/mq	Utile dell'imprenditore 15%	Valore dell'immobile allo stato attuale
mq	Piano S1					
a	b	c	d= (a*b*c)	e	f = (d*15%)	g (d-e-f)

466 1,00 1.700,00 € 792.200,00 € 419.400,00 € 118.830,00 € **253.970,00 €**

- Deprezzamento del 17,5% per stato di degrado, "assenza di garanzia sul bene venduto", rinnovo e adeguamento delle Concessioni Edilizie, variazioni catastali, oneri concessori, direzioni lavori:

VALORE VENALE ATTUALE € 253.970,00 – (253.970,00 x 17,5%) = **€ 210.000,00** in c.t.

- Sommando si ha un valore complessivo degli "spazi" nel centro commerciale da destinare (secondo progetto) a locali commerciali (al Piano Terra), palestra e sotto negozi e negozi (al Piano Primo Sottosuolo), pari a **€ 467.000,00** (compreso il valore della quota su spazi comuni del centro commerciale).

B) FABBRICATI AD USO UFFICI (IN CORSO DI COSTRUZIONE)

"TORRE N° 8 – N° 9 – N° 10" VIA PLATONE – VIA SOCRATE.

FABBRICATO TORRE N° 8

- Sez. B, fog. 2, mappale 2556, subalterni: 2 (bene comune);

p. S/2: subb. 8, 13;

p. S/1: subb. 21, 22;

p. dal 1°, 2°, 3°, 4°. 5°, 6°: subb. dal 33 al 56;

p. 7°: subb. dal 105 al 108.

Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore del fabbricato finito	Costo per ultimazione lavori € 1.300/mq*	Utile dell'imprenditore 15%	Valore dell'immobile allo stato attuale
a	b	c= (a*b)	d= (a* 1.300)	e = (c*15%)	f (c-d-e)
2738,43	1.650,00 €	4.518.409,50 €	3.559.959,00 €	677.761,42 €	280.689,08 €

- Deprezzamento del 20 % per stato di degrado, "assenza di garanzia sul bene venduto", rinnovo e adeguamento delle Concessioni Edilizie, variazioni catastali, oneri concessori, direzioni lavori:

VALORE VENALE ATTUALE € 280.689,00 – (280.689,00 x 20 %) = **€ 225.000,00** in c.t.
(euroduecentoventicinquemila/00)

FABBRICATO TORRE N° 9

- Sez. B, fog. 2, mappale 2556, subalterni: 3 (bene comune);

p. S/2: subb. , 6, 7, 9, 12, 14, 17, 18;

p. S/1: subb. 20, 23, 26, 28, 29, 30, 31;

p. dal 1°, 2°, 3°, 4°. 5°, 6°: subb. dal 57 al 80;

p. 7°: subb. dal 109 al 112.

Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore del fabbricato finito	Costo per ultimazione lavori € 1.300/mq*	Utile dell'imprenditore 15%	Valore dell'immobile allo stato attuale
a	b	c= (a*b)	d= (a* 1.300)	e = (c*15%)	f (c-d-e)
2841,69	1.650,00 €	4.688.788,50 €	3.694.197,00 €	703.318,27 €	291.273,22 €

- Deprezzamento del 20% per stato di degrado, "assenza di garanzia sul bene venduto", rinnovo e adeguamento delle Concessioni Edilizie, variazioni catastali, oneri concessori, direzioni lavori:

VALORE VENALE ATTUALE € 291.273,00 – (291.273,00 x 20%) = **€ 233.000,00** in c.t.



(euroduecentotrentatremila/00)

FABBRICATO TORRE N° 10

- Sez. B, fog. 2, mappale 2556, subalterni: 4 (bene comune);

p. S/2: *subb. , 5, 10, 11, 15, 16;*p. S/1: *subb. 19, 24, 25, 27, 32;*p. dal 1°, 2°, 3°, 4°. 5°, 6°: *subb. dal 81 al 104;*p. 7°: *subb. dal 113 al 116.*

Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore del fabbricato finito	Costo per ultimazione lavori € 950,00/mq	Utile dell'imprenditore 15%	Valore dell'immobile allo stato attuale
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c= (a*b)</i>	<i>d= (a* 950)</i>	<i>e = (c*15%)</i>	<i>f (c-d-e)</i>
2812,56	1.650,00 €	4.640.724,00 €	2.671.932,00 €	696.108,60 €	1.272.683,40 €

- Deprezzamento del 20% per stato di degrado, "assenza di garanzia sul bene venduto", rinnovo e adeguamento delle Concessioni Edilizie, variazioni catastali, oneri concessori, direzioni lavori:

VALORE VENALE ATTUALE € 1.272.683,00 – (1.272.683,00x 20%) = **€ 1.018.000,00** in c.t.
(eurounmilionediciottomila/00)

NOTA BENE

- **Nelle stime deve intendersi compreso il valore degli spazi comuni alle tre Torri, e quindi il "subalterno 1" (spazi liberi a cortile, rampe, spazi di manovra e camminamenti al piano terra, ed ai piani interrati.**

VII) CONCLUSIONI

- Lo scrivente ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rassegna pertanto la presente relazione.



CENTRO COMMERCIALE

(comprende il sub. 26 – bene comune non censibile ai subb. 3, 22, 23, 24, 25);

(comprende inoltre il sub. 27 – bene comune non censibile, cortile, passaggi, rampe e aree di manovra, ai subb. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 202, 21, 22, 23, 24, 25)

Descrizione	DATI CATASTALI						
	Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Consistenza	piano
Locale ad uso negozio Via Anassagora	B	2	3248	3	C1	90 mq	P.T.
Locale per usi sportivi Via anassagora	B	2	3248	8	D/6		S1
Locale ad uso deposito Via Anassagora	B	2	3248	9	C/2	380 mq	S1
Locale ad uso deposito Via Anassagora	B	2	3248	10	C/2	270 mq	S1
Locale ad uso deposito Via Anassagora	B	2	3248	11	C/2	450 mq	S1
Locale ad uso negozio Via Anassagora	B	2	3248	22	C/1	203 mq	P.T.
Locale ad uso negozio Via Anassagora	B	2	3248	23	C/1	51 mq	P.T.
Locale ad uso negozio Via Anassagora	B	2	3248	24	C/1	91 mq	P.T.
Locale ad uso negozio Via Anassagora	B	2	3248	25	C/1	240 mq	P.T.

Valore di stima

€ 467.000,00

TORRE n° 8

(comprende il sub. 2 – bene comune alla sola Torre n° 8)

(comprende il sub. 1 – bene comune alle Torri n°, 8, 9, 10)

Unità immobiliari	Piano	Destinaz.	Superf.
			Mq.
Sub. 8 parte; Sub. 13	S/2	Posti auto	543
Sub. 8 parte;	S/2	Cantine	456
Sub. 21 parte; Sub. 22	S/1	Posti auto	543
Sub. 21 parte;	S/1	Cantine	449

Subb. 33-34-35-36	1°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 37-38-39-40	2°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 41-42-43-44	3°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 45-46-47-48	4°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 49-50-51-52	5°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 53-54-55-56	6°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 105-106-107-108	7°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8

Valore di stima

€ 225.000,00

TORRE n° 9

(comprende il sub. 3 – bene comune alla sola Torre n° 9)

(comprende il sub. 1 – bene comune alle Torri n°, 8, 9, 10)

Unità immobiliari	Piano	Destinaz.	Superf.
			Mq.
Subb. 6, 7, 9, 12, 17, 18	S/2	Posti auto	731
Sub. 14;	S/2	Cantine	545
Subb. 20, 23, 28, 29, 30, 31	S/1	Posti auto	704
Sub. 26;	S/1	Cantine	408
Subb. 57-58-59-60	1°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 61-62-63-64	2°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 65-66-67-68	3°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 69-70-71-72	4°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 73-74-75-76	5°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 77-78-79-80	6°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 109-110-111-112	7°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8

Valore di stima

€ 233.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
TORRE n° 10

(comprende il sub. 4 – bene comune alla sola Torre n° 10)
 (comprende il sub. 1 – bene comune alle Torri n° , 8, 9, 10)

Unità immobiliari	Piano	Destinaz.	Superf.
			Mq.
Subb. 5, 10, 11, 16.	S/2	Posti auto	664
Sub. 15	S/2	Cantine	421
Subb. 19, 24, 27, 32.	S/1	Posti auto	663
Sub. 25	S/1	Cantine	511
Subb. 81, 82, 83, 84	1°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 85, 86, 87, 88	2°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 89, 90, 91, 92	3°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 93, 94, 95, 96	4°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 97, 98, 99, 100	5°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 101, 102, 103, 104	6°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8
Subb. 113, 114, 115, 116	7°	Appart. Uff.	313,5
		Balc./verande	48,8

Valore di stima € 1.018.000,00

ALLEGATI

Allegato 1) Elenco gravami aggiornato alla data maggio 2023;

Allegato 2) Visure catastali aggiornate immobili centro commerciale;

Allegato 3) Visure catastali aggiornate immobili TORRI n° 8, 9, 10;

Allegato 4) Elaborati planimetrici S/1, S/2 e P.T. e piani in elevazione, con evidenziate superfici TORRI n° 8, n° 9 n° 10

Allegato 5) Elaborati planimetrici S/1, e P.T. centro commerciale via Anassagora

Allegato 6) Documentazione fotografica locali e spazi del centro commerciale via Anassagora

Allegato 7) Documentazione fotografica TORRI n° 8, n° 9 n° 10, tra via Platone

e la via Socrate 32

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009