

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO: CASA DI CURA LAY S.P.A.

N°13/2018

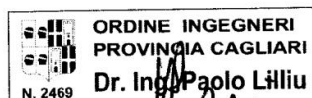
RELAZIONE

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Nicola Caschili

I Curatori Fallimentari
Dott. Carlo Cappellacci
Dott. Marco Rachel

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Studio di Ingegneria Dott. Ing. Paolo Lilliu - via F. Turati n. 4/D - 09045 Quartu S.E. - tel. 3388728044

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: LILLIU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ec621768187c53004a53d608171918



01) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Paolo Lilliu, libero professionista in Quartu S.E., con studio in via F. Turati 4/D, iscritto all'albo professionale della provincia di Cagliari al n. 2469, in data 22/01/2019, veniva incaricato dal Dott. Marco Rachel e Dott. Carlo Cappellacci per redigere una relazione, come previsto dall'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., sugli immobili compresi nell'attivo del fallimento, finalizzata agli aggiornamenti ipocatastali, urbanistico edilizio e alla verifica dello stato dei luoghi, sugli immobili già ricadenti nel fallimento n. 17/2009 della società Casa di Cura Lay S.p.a. e oggetto di perizia del C.T.U. ing. Raffaele Lorrai nelle consulenze del 30/01/2010.

Nella presente relazione, così come indicato nell'informativa nomina C.T.U., gli accertamenti comprenderanno il periodo compreso tra 30/01/2010 e il 07/02/2018, data della dichiarazione di fallimento 13/2018,

02) IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, è emerso che la reale consistenza immobiliare risulta essere:

In Comune di Cagliari, proprietà 1/1:

- 1) Fabbricato ubicato nella via S. Ignazio da Laconi nn. 30/A-32-34-36, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**, categ. D/4, piani S1-T-1-2-3-4-5-6-7, rendita catastale Euro 178.518,00.

Nota del Consulente: suddetto immobile deriva dalla fusione degli immobili distinti alla sez. A, foglio 18 mapp. 953 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, mapp. 5302 sub. 7 e mapp. 951 sub. 18

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

Pagina 1 di 19

(graffato con il mapp. 3459) a seguito di variazione catastale del 10/12/1985, prot. CA0670899, n. 1764 C1.1/1985.

Si precisa infine che nelle visure catastali agli atti sono indicati erroneamente solo i piani S1-T-1-2-3-4.

- 2) Immobile ubicato nella via Palabanda n. 5, distinto al catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 4962 sub. 25**, cat. C/2, mq. 112, piano T, rendita catastale Euro: 1.099,02.

Nota del Consulente: si precisa che tale immobile catastalmente risulta erroneamente ubicato nella via S. Ignazio da Laconi anziché via Palabanda n. 5. Si segnala inoltre che per tale immobile non è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale in quanto non risulta agli atti dell'archivio catastale.

- 3) Immobile ubicato nella via S. Ignazio da Laconi n. 28 distinto al catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8329 (ex 5480) sub. 28**, cat. A/3, vani 4,5, piano T, rendita Euro: 313,75.

Nota del Consulente: si precisa che l'immobile, successivamente alla data della perizia del C.T.U. ing. Raffaele Lorrai, ha variato identificativo catastale. Esso era identificato con il mapp. 5480; a seguito di variazione catastale d'ufficio del 16/05/2014 protocollo n. CA0100335 per allineamento mappe, bonifica identificativo catastale (n.20857.1/2014), tale mappale è stato soppresso per generare quello attuale 8329.

03) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli uffici dell'Agenzia

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

Pagina 2 di 19

delle Entrate di Cagliari, sez. Conservatoria dei RR.II e Catasto al fine di accertare la presenza di formalità in data successiva al 30.01.2010 ed eventuali variazioni catastali.

Successivamente si è proceduto ad effettuare un accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari per verificare eventuali pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della presente relazione, presentate in data successiva al 30.01.2010. Si è proceduto infine al sopralluogo di rito presso gli immobili per verificarne lo stato dei luoghi.

04) AGGIORNAMENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

04.1) A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Conservatoria dei RR.II. è emerso che successivamente alla data della trascrizione della sentenza del fallimento n. 17/2009, risultano trascritte altre formalità pregiudizievoli oltre quelle già indicate nella perizia dell'Ing. Lorrai. In particolare esse sono:

- **04.1) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 22/12/2009, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 2723; trascritto a Cagliari il 28/01/2010, RG. 2641, RP. 1832 (**all.to 2B**).

Favore: XXXXXXXX., sede Milano, CF. XXXXXXXX

Contro: Casa di Cura Lay S.P.A. in fallimento, sede Cagliari, CF. 00493460927

In Comune di Cagliari, viale S. Ignazio, proprietà 1/1

- 1) Immobile distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mapp. 951 sub. 18,**

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

Pagina 3 di 19

- 2) Immobili distinti in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 953 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18.**

Nota del consulente: suddetti immobili a seguito di variazione catastale per Fusione del 10/12/1985, prot. CA0670899, n. 1764 C1.1/1985, sono stati soppressi per generare l'immobile ora distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**, categ. D/4, piani S1-T-1-2-3-4-5-6-7, rendita catastale Euro 178.518,00.

➤ **04.2) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 05/09/2013, disposto dall'Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Cagliari, rep. 4983; trascritto a Cagliari il 12/03/2014, RG. 5572, RP. 4497 (**all.to 2C**).

Favore: XXXXXXXXXXXX, sede Cagliari, CF. XXXXXXXXXXXX **Contro:** Casa di Cura Lay S.P.A. sede Cagliari, CF. 00493460927

In Comune di Cagliari, viale S. Ignazio, proprietà 1/1

- 1) Immobile distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mapp. 951 sub. 18,**
- 2) Immobili distinti in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 953 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18.**

Nota del consulente: suddetti immobili a seguito di variazione catastale per Fusione del 10/12/1985, prot. CA0670899, n. 1764 C1.1/1985, sono stati soppressi per generare l'immobile ora distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**, categ. D/4, piani S1-T-1-2-3-4-5-6-7, rendita catastale Euro 178.518,00.

Nel Pignoramento è presente altro soggetto contro e altri immobili non oggetto della presente relazione.

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

Pagina 4 di 19

- **04.3) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 07/02/2018, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 14; trascritto a Cagliari il 07/05/2018, R.G. 12956, R.P. 9824 (**all.to 2D**).

Favore: Massa dei Creditori del Fallimento di Casa di Cura Lay S.P.A.

Contro: Casa di Cura Lay S.P.A. sede Cagliari, CF. 00493460927

Nota del Consulente: si precisa che nel quadro B della nota di trascrizione non sono indicati immobili.

05) AGGIORNAMENTI URBANISTICO EDILIZI

Come descritto nella perizia depositata dall'ing. Lorrai il fabbricato è sorto presumibilmente alla fine degli anni quaranta, primi anni cinquanta. Successivamente sono state rilasciate numerose concessioni edilizie, autorizzazioni e concessioni in sanatoria. Alla data della perizia risultavano ancora non istruite quattro pratiche di richiesta di concessioni edilizie in sanatoria. In particolare esse sono:

- 1) Richiesta presentata il 30/03/2004, prot. gen. n. 27752, prot. n. 6656, **pratica n. 90400**, relativa all'immobile in Cagliari, via S. Ignazio da Laconi nn. 30/B-32-34-36, identificato in catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19. In tale richiesta si chiedeva la regolarizzazione dei seguenti abusi:
 - a) Ristrutturazione degli ambienti interni al fine di renderli idonei al cambio di destinazione d'uso e fusione da abitativo a sanitario.
- 2) Richiesta presentata il 30/03/2004, prot. gen. N. 27746, prot. n. 6654, **pratica n. 90399**, relativa all'immobile in Cagliari, via S. Ignazio da Laconi nn. 30/B-32-34-36, identificato in catasto fabbricati alla sezione A, foglio

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

Pagina 5 di 19

18, mappale 953 sub. 19. In tale richiesta si chiedeva la regolarizzazione dei seguenti abusi:

a) Ampliamento dell'edificio originario al piano terra ed al piano secondo, per un incremento totale di 32,27 mq ed una cubatura di 86,17 mc.

- 3) Richiesta presentata il 30/03/2004, prot. gen. N. 27741, prot. n. 6653, **pratica n. 90397**, relativa all'immobile in Cagliari, via S. Ignazio da Laconi nn. 30/B-32-34-36, identificato in catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19. In tale richiesta si chiedeva la regolarizzazione dei seguenti abusi:

a) Diversa distribuzione degli spazi interni al fine di dotare la Casa di Cura di nuovi servizi igienici, migliorare i servizi medico-chirurgici e rinnovare gli impianti tecnologici;

b) Realizzazione di ambienti necessari a contenere impianti tecnologici (volumi tecnici), trasformazione da finestra in portafinestra, chiusura infisso esterno.

- 4) Richiesta presentata in data 09.12.2004 prot. 24440, **pratica 92139**, relativa all'immobile in via Palabanda n. 5, piano terra, identificato in catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, Mapp. 4962 Sub. 25. In tale richiesta si chiedeva la regolarizzazione dei seguenti abusi:

a) opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da deposito a locale destinato ad attività sanitaria.

A seguito di accesso presso il Comune di Cagliari, uffici Edilizia privata e Condoni edilizi si è accertato che nulla è variato rispetto a quanto già descritto dall'Ing. Raffaele Lorrai nei paragrafi "Autorizzazioni

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

Pagina 6 di 19

amministrative”, circa le Concessioni e autorizzazioni edilizie, concessioni in sanatorie e difformità edilizie.

Tuttavia si ritiene segnalare che successivamente alla data del 30/01/2010 l'Amministratore della Società fallita presentava le seguenti istanze presso il Comune di Cagliari ufficio Condono Edilizio (**all.to 5**):

- 1) Richiesta di attivazione d'urgenza del 29/10/2012, prot. gen.222584, relativa alla domanda per la definizione illeciti edilizi presentata il 30/03/2004, prot. gen. n. 27752, prot. n. 6656, **pratica n. 90400**, relativa all'immobile in Cagliari, via S. Ignazio da Laconi nn. 30/B-32-34-36, identificato in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**
- 2) Richiesta di attivazione d'urgenza del 29/10/2012, prot. gen. 222604, relativa alla domanda per la definizione illeciti edilizi presentata il 30/03/2004, prot. gen. N. 27746, prot. n. 6654, **pratica n. 90399**, relativa all'immobile in Cagliari, via S. Ignazio da Laconi nn. 30/B-32-34-36, identificato in catasto fabbricati **alla sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**
- 3) Richiesta di attivazione d'urgenza del 29/10/2012 prot. 222613, relativa alla domanda per la definizione illeciti edilizi presentata il 30/03/2004, prot. gen. N. 27741, prot. n. 6653, **pratica n. 90397**, relativa all'immobile in Cagliari, via S. Ignazio da Laconi nn. 30/B-32-34-36, identificato in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**

In data 08/02/2013 prot. 36551, il Comune di Cagliari in risposta alle istanze citate nei precedenti punti, inviava all'amministratore della società una comunicazione nella quale invitava lo stesso a presentarsi presso l'ufficio

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

Pagina 7 di 19

condono per chiarimenti relativi alle pratiche di condono. Secondo quanto dichiarato dai tecnici dell'ufficio condono edilizio l'incontro non è mai avvenuto, pertanto tali pratiche risultano ancora da istruire.

06) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 30/05/2019

Prima di procedere alla descrizione degli immobili occorre precisare quanto segue:

La Società Casa di Cura Lay s.p.a. con sentenza n. 17/2009 veniva dichiarata fallita. In data 18/05/2017 a seguito della revoca di tale procedura, il Curatore fallimentare procedeva a riconsegnare le chiavi degli immobili alla Società nella persona del suo amministratore delegato. Nella stessa giornata si effettuava un sopralluogo presso il fabbricato in via S. Ignazio da Laconi (Clinica Lay) e contestualmente veniva redatto un Verbale nel quale si evidenziavano per i diversi piani della struttura lo stato conservativo e manutentivo.

In data 30/05/2019 il sottoscritto, alla presenza anche dei Curatori Fallimentari, ha proceduto al sopralluogo di rito presso gli immobili in oggetto per verificarne lo stato dei luoghi, in riferimento anche a quanto già descritto nel verbale del 18/05/2017 sopra citato.

06.1) CASA DI CURA LAY SITA IN CAGLIARI VIA S. IGNAZIO DA LACONI N. 34 (Catasto Urbano Fg A/18 mapp. 953 Sub. 19)

L'immobile, destinato a struttura sanitaria (ex Clinica Lay), operante fino a gennaio 2015, è attualmente libero. Esso è composto da sei piani fuori terra, un piano seminterrato e un locale di sgombero sulla copertura (piano 7). La

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

Pagina 8 di 19

Firmato Da: LILLIU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ec621768187c53004a53d608171918

struttura è del tipo tradizionale, scheletro portante con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai presumibilmente in latero cemento e tamponature esterne in pietra e laterizio intonacate e tinteggiate.

- **Piano seminterrato:** esso comprendeva un vano archivio, spogliatoi per il personale distinti per sesso dotati di servizi igienici e di impianto di climatizzazione. Sono presenti infiltrazioni d'acqua che hanno provocato il distacco di parte della tinteggiatura nei soffitti e pareti. Nel vano destinato ad archivio si nota il distacco di parte di copriferro di una trave. Si segnala che tale piano non è stato descritto nel verbale del 2017.

Dal piano si accede ad un cortile interno mediante una rampa di scale che conduce ad altri due locali con ingressi separati, facenti parte di un fabbricato con fronte sul Corso Vittorio Emanuele II. Essi erano destinati ad officina manutenzioni e comprendono due locali con annessi servizi. Originariamente erano tra loro comunicanti, ma l'apertura che li collegava è stata murata. Tali immobili sono in completo stato di abbandono e lo stato conservativo è decisamente scadente.

- **Piano Terra:** esso comprendeva: reparto operatorio con tre sale operatorie, sala anestesia, due sale preparazione al risveglio, due spogliatoi personale, un deposito farmaci, il reparto radiologia, sale d'attesa, locali tecnici, zona laboratori analisi. La rimanente superficie del piano comprendeva la camera mortuaria, la cappella, locali quadri elettrici e centrale termica, impianto trattamento acque con riserva idrica, servizio lavanderia, spogliatoi medici, cucina, lavanderia, locali tecnici.

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

Pagina 9 di 19

Firmato Da: LILLIU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ec621768187c53004a53d608171918

Nei vari reparti sono stati asportati i sanitari nei bagni e mobili vari. Sono presenti evidenti tracce di umidità sia sui soffitti che nelle pareti, causate da infiltrazioni d'acqua.

- **Piano primo:** Era destinato alle degenze, studi medici, ambulatori, infermeria, medicherie, ufficio personale, spogliatoi, vani deposito e reparto emodialisi con sala d'attesa e spogliatoi.

Nei bagni dei vari reparti sono stati asportati i sanitari, frutti di interruttori e prese dell'impianto elettrico, unità interne dell'impianto di climatizzazione. Sono presenti anche in questo piano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza sovrastante.

Si precisa che il reparto emodialisi comprendeva anche l'immobile avente ingresso anche dalla via S. Ignazio n. 28 identificato catastalmente alla **sez. A, fg. 18 mapp. 8329 sub. 28**. Per la descrizione di tale immobile si rimanda al paragr. 6.2.

- **Piano secondo:** Era destinato anch'esso alle degenze, sala medici, infermeria, medicheria, cucina di piano, sala d'attesa, depositi e terrazze. Anche in questo piano nei bagni dei vari reparti sono stati asportati i sanitari; mancano parte degli interruttori e prese dell'impianto elettrico. In alcune zone del pavimento realizzato in linoleum, possibili allagamenti avvenuti nel tempo hanno causato il rigonfiamento e distacco dello stesso dal massetto di sottofondo. Nella terrazza nella quale sono installati impianti di climatizzazione, alcuni componenti degli stessi sono stati asportate.
- **Piano terzo:** era destinato anch'esso alle degenze, sala medici, medicheria, infermeria, cucina, sala d'attesa, deposito, servizi.

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

Pagina 10 di 19

Anche in questo piano sono stati asportati parte dei sanitari nei bagni dei vari reparti. Nel corridoio manca parte del controsoffitto presumibilmente crollato a causa del cedimento della struttura metallica di sostegno. In una camera ex degenza l'avvolgibile della finestra risulta danneggiato.

- **Piano quarto:** era destinato alle degenze, sala medici, medicheria, infermeria, cucina, ambulatorio medico, sala d'attesa, deposito, servizi. Anche in questo piano in alcuni bagni sono stati asportati parte dei sanitari, i frutti delle prese e interruttori dell'impianto elettrico sia dei bagni che dagli altri ambienti, uno split dell'impianto di condizionamento. Risultano danneggiati infissi esterni e porte interne. Sono inoltre presenti evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua che hanno causato in distacco della tinteggiatura e dei fogli in materiale sintetico dalle pareti e soffitti. Nel corridoio centrale e in alcune camere manca parte del controsoffitto.

- **Piano quinto:** Era destinato alle degenze, sala medici, infermeria, cucina, ambulatorio medico, sala d'attesa, servizi, locali di sgombero. Anche in questo piano mancano parte dei sanitari dei bagni, un radiatore, alcuni infissi esterni e porte interne risultano seriamente danneggiate. Sono presenti anche qui evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal piano sovrastante.

- **Piano sesto:** Era destinato a palestra, uffici e locali di deposito (vani sottotetto). Anche in questo piano sono stati asportati parte dei sanitari, prese e interruttori dell'impianto elettrico, unità interne di impianto di climatizzazione. Risultano danneggiati infissi esterni e porte interne. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua nelle pareti e soffitti.

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

Pagina 11 di 19

- **Piano settimo:** esso è raggiungibile da una rampa di scale al piano sesto nel quale è presente un locale uso deposito. Sono presenti evidenti tracce di umidità, a causa di infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura, le quali hanno causato il distacco di parte della tinteggiatura dai soffitti e pareti.

Nota del consulente: occorre segnalare che in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto, nei piani seminterrato e terra del fabbricato ex Clinica Lay, si sono riscontrate evidenti lesioni nelle murature portanti e non, causate presumibilmente da cedimenti strutturali. La presenza di tali lesioni ha reso necessario procedere ad accertamenti più approfonditi. A tal proposito i curatori fallimentari Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Marco Rachel, in data 23/09/2019 conferivano incarico all'ing. Guido Faggioli per procedere alle necessarie verifiche strutturali al fine di individuare le cause dei cedimenti riscontrati e indicarne le possibili soluzioni di risanamento.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al **paragrafo 08** per la descrizione dei risultati della perizia redatta dall'ing. Guido Faggioli.

06.2) IMMOBILE IN VIA S. IGNAZIO DA LACONI N. 28 (C.U. Fg A/19 mapp. 8329 sub. 28)

L'immobile è ubicato nella via S. Ignazio da Laconi. Dal civico 28 si accede ad un cortile interno e da qui percorrendo una rampa di scale si raggiunge l'immobile. Sebbene abbia catastalmente destinazione di abitazione, esso era utilizzato come struttura sanitaria; in particolare era parte integrante del fabbricato della Clinica Lay e direttamente collegato all'ex reparto di emodialisi. Una parte della canalizzazione dell'impianto di climatizzazione è divelta e pende dal soffitto.

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

Pagina 12 di 19



06.3) LOCALE USO DEPOSITO SITO IN CAGLIARI VIA PALABANDA N. 5 (C.U. Fg. A/18, Mapp. 4962 Sub. 25)

Il locale è ubicato nella via Palabanda con accesso dal n. civico 5. ed è posto al piano terra di un fabbricato composto da sette piani fuori terra.

L'immobile è composto da due locali ed un corridoio. Lo stato conservativo è abbastanza buono tenuto conto della vetustà e del fatto che esso è inutilizzato da tempo.

Si precisa infine che l'immobile sebbene accatastato singolarmente è in realtà comunicante con gli immobili distinti al Catasto fabbricati al fg. A/18 mapp. 8307 sub. 8 e sub.42, non ricadenti nel fallimento. Tuttavia si segnala che tali locali hanno comunque un loro accesso indipendente; in particolare il sub. 8 ha ingresso dalla via Palabanda n. 7, mentre il sub. 42 dalla via Palabanda n. 13. E' evidente pertanto che, per una futura vendita dell'immobile ricadente nel fallimento, sarà possibile murare le due aperture di collegamento con i due immobili non oggetto della presente procedura.

07) STATO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI

Sulla base di quanto accertato in sede di sopralluogo e descritto nel paragrafo 06, lo stato conservativo degli immobili ricadenti nel fallimento è da considerare in linea generale piuttosto scadente; ciò è dovuto al loro totale abbandono da oltre quattro anni e alla assoluta mancanza di manutenzione.

Non si sono rilevate sostanziali differenze rispetto a quanto descritto nel verbale del 18/05/2017 per quanto riguarda gli accessori ed impianti asportati successivamente alla liberazione degli immobili; la struttura, tuttavia, è risultata

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

Pagina 13 di 19

Firmato Da: LILLIU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ec621768187c53004a53d608171918

decisamente più degradata, soprattutto a causa delle continue infiltrazioni d'acqua verificatesi nel tempo e presenti praticamente in tutti i piani dell'edificio.

Concludendo si può affermare che se tale situazione dovesse proseguire nel tempo lo stato conservativo degli immobili è destinato a peggiorare.

08) ACCERTAMENTI STRUTTURALI NELL'IMMOBILE VIA S. IGNAZIO DA LACONI (EX CLINICALAY)

Come già indicato nel paragrafo 06, a seguito di incarico ricevuto dai curatori fallimentari Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Marco Rachel, l'ing. Guido Faggioli ha proceduto alle necessarie verifiche strutturali nell'immobile in via S. Ignazio da Laconi (ex Clinica Lay).

Le operazioni di verifica si sono svolte in data 04/11/2019 e in data 06/11/2019. In tale fase sono state evidenziate, tramite la realizzazione di numerosi assaggi, le porzioni di struttura interessate da movimenti e assestamenti che hanno causato le lesioni strutturali riscontrate.

In data 18/02/2020, al termine degli accertamenti e verifiche, l'ing. Guido Faggioli inviava ai Curatori fallimentari, via p.e.c., la perizia tecnica nella quale sono descritte le cause ed effetti delle problematiche strutturali riscontrate nel fabbricato e indicate le possibili soluzioni tecniche di risanamento.

Nota del consulente: si precisa che nella perizia le indagini e i sopralluoghi fanno riferimento ai piani seminterrato e interrato; in realtà nelle planimetrie ufficiali questi vengono indicati rispettivamente piano terra e seminterrato, così come riportato dallo scrivente nei paragrafi 02 e 06 della presente relazione.

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

Pagina 14 di 19

➤ **Si riportano brevemente le conclusioni esposte dall'ing. Guido Faggioli:**

- il fabbricato è caratterizzato da una struttura eterogenea per la presenza di ampliamenti successivi alla realizzazione del fabbricato originario e pertanto non coerenti dal punto di vista strutturale. Gli ampliamenti, risulterebbero peraltro di scarsa qualità progettuale ed esecutiva;
 - nella struttura sono presenti diversi stati deformativi in atto che non possono essere considerati conclusi, alcuni di origine fisiologica e, altri che denotano difetti di tipo strutturali in essere;
 - le problematiche strutturali sono certamente aggravate da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti sia dalla pavimentazione esterna, che da scorrimenti sotterranei accertati nella geografia della zona che possono aver generato una diminuzione della capacità portante dei terreni di sedime;
 - le problematiche riscontrate sono essenzialmente riconducibili all'esistenza di un giunto strutturale tra la struttura di prima realizzazione e il primo ampliamento. Ciò si evince dalle fessurazioni sulle superfici di adesione tra muratura portante originale e struttura in calcestruzzo armato degli ampliamenti.
 - problematiche legate alla scarsa qualità realizzativa degli ultimi ampliamenti che sono stati fondati su terreni di scarsissima portanza e che sono stati caratterizzati nel tempo da cedimenti differenziati a livello fondale con conseguente apertura sulle murature di lesioni ad inclinazione variabile;
- Sono fornite infine alcune indicazioni preliminari di possibili interventi per il consolidamento e risanamento delle strutture interessate dai cedimenti. Tali interventi potranno eventualmente essere presi in considerazione solo dopo la

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

Pagina 15 di 19

progettazione esecutiva che indicherà, sulla base degli opportuni calcoli numerici e verifiche, la più corrette modalità esecutiva. Gli interventi possibili indicati sono:

- 1) Ampliamento delle fondazioni con cordoli in cemento armato,
- 2) Iniezioni di malte consolidanti
- 3) Inserimento di micropali

L'ing. Guido Faggioli ha ritenuto importante aggiungere in conclusione che, sulla base di quanto accertato in sede di verifiche strutturali, non sarebbero presenti elementi che possano presagire pericolo nell'immediato. Tuttavia ritiene possa essere necessario monitorare con una certa accuratezza i luoghi e le deformazioni riscontrate con una frequenza di qualche mese al fine di verificare l'eventuale evoluzione delle problematiche.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla perizia dell'ing. Faggioli (**all.to 8**).

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) IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

In Comune di Cagliari, proprietà 1/1:

- 1) Fabbricato ubicato nella via S. Ignazio da Laconi nn. 30/A-32-34-36, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18, mappale 953 sub. 19**, categ. D/4, piani S1-T-1-2-3-4-5-6-7, rendita catastale Euro 178.518,00.

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

Pagina 16 di 19

Firmato Da: LILLIU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ec621768187c53004a53d608171918

- 2) Immobile ubicato nella via Palabanda n. 5, distinto al catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 4962 sub. 25**, cat. C/2, mq. 112, piano T, rendita Euro: 1.099,02.
- 3) Immobile ubicato nella via S. Ignazio da Laconi n. 28 distinto al catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8329 (ex 5480) sub. 28**, cat. A/3, vani 4,5, piano T, rendita Euro: 313,75.

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 02.

09.2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 03.

09.3) AGGIORNAMENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II

Successiva alla data della trascrizione della sentenza del fallimento n. 17/2009, risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli, oltre quelle già indicate nella perizia dell'Ing. Lorrai:

- **TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 22/12/2009, rep. 2723; trascritto a Cagliari il 28/01/2010, RG. 2641, RP. 1832 (**all.to 2B**), a favore di XXXXXXXXXXXX., sede Milano CF. XXXXXXXXXXXX
- **TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 05/09/2013, rep. 4983; trascritto a Cagliari il 12/03/2014, RG. 5572, RP. 4497 (**all.to 2C**), a favore di XXXXXXXXXXXX., sede Cagliari, CF. XXXXXXXXXXXX
- **TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 07/02/2018, rep. 14/2018; trascritto a Cagliari il 07/05/2018, RG. 12956, R.P. 9824 (**all.to 2D**), a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di Casa di Cura Lay S.P.A.

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

Pagina 17 di 19

Si rimanda per brevità al paragrafo 04

09.4) AGGIORNAMENTI URBANISTICO EDILIZI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 05.

**09.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ALLA DATA DEL
SOPRALLUOGO DEL 30/05/2019**

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 06.

09.6) STATO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 07.


**09.7) ACCERTAMENTI STRUTTURALI NELL'IMMOBILE VIA S.
IGNAZIO DALACONI (EX CLINICA LAY)**

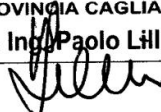
Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 08.

Cagliari 06/04/2020

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lilliu

 N. 2469	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dr. Ing. Paolo Lilliu
--	--



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina
- 2) Elenco sintetico delle formalità, trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali attuali, estratto di mappa catastale
- 5) Documentazione Comune di Cagliari Uff. Condonò Edilizio
- 6) Verbale del 18/05/2017 - Consegna Immobili Viale Fra Ignazio
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Perizia Ing. G. Faggioli

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

Pagina 18 di 19

Indice

01) Premessa.....	pag. 1
02) Immobili ricadenti nel fallimento.....	pag. 1
03) Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 2
04) Aggiornamenti presso la Conservatoria dei RR.II.....	pag. 3
05) Aggiornamenti urbanistico edilizi.....	pag. 5
06) Descrizione degli immobili alla data del sopralluogo del 30/05/2019....	pag. 8
07) Stato conservativo degli immobili.....	pag. 13
08) Accertamenti strutturali nell'immobile via S. Ignazio Da Laconi (ex Clinica Lay)	pag. 14
09) Conclusioni.....	pag. 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Pagina 19 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

