

**TERMIGAS SPA****PROCEDIMENTO DI CONCORDATO PREVENTIVO****EX ART.161 comma 6 L.F.****VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE****Unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18**

Il sottoscritto Dott. Ing. Donato Musci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n.1868 dell'Albo, libero professionista con studio in Bergamo, Via H.C. Andersen n.8, incaricato da Termigas spa nella persona dell'Amministratore Delegato [REDACTED] consapevole delle proprie responsabilità in relazione al presente atto,

ATTESTA

con perizia asseverata e giurata quanto segue, in relazione al valore più probabile di mercato di 4 unità ad uso ufficio poste a piano secondo dell'edificio D, sito in Cagliari in via Santa Gilla 18, nel complesso immobiliare multifunzione denominato "Le Torri Santa Gilla". Trattandosi di n°4 unità che occupano un intero piano di una torre attualmente, al rustico che possono essere vendute sia singolarmente che in modo aggregato, la valutazione è unica seppure divisa in lotti.

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 1 di 29

**1 SINTESI ELABORATO****Informazioni sulla procedura**

In data 30/01/2019 Termigas Bergamo spa, con sede legale in Bergamo via Buratti n.21, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione [REDACTED] ha depositato domanda di concordato preventivo ex art.161 comma 6 L.F.

Con decreto del 06/02/2019 il Tribunale di Bergamo ha nominato il Rag. Fabio Bombardieri Commissario Giudiziale.

Informazioni CTU

In data 20/05/2019 Termigas Bergamo spa ha nominato quale consulente l'Ing. Donato Musci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n°1868, con studio in Bergamo in via H.C. Andersen n.8.

In data 05/08/2019 lo scrivente Consulente ha effettuato un sopralluogo, eseguendo il rilievo dello stato di fatto, la documentazione fotografica per verificare la rispondenza e la conformità agli atti in possesso. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, lo scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo.

Dati catastali

Bene: Via Santa Gilla, 18 – 09122 Cagliari

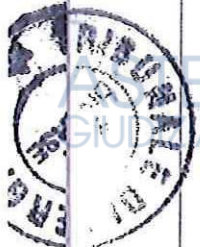
Lotto: N°4 unità ad uso ufficio con cantina e posto auto

Categoria: Unità in corso di costruzione (F/3) con cantina (C/2) e posto auto (C/6)

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 2 di 29



Dati catastali lotto 1

Sez. urbana A, foglio 8, particella 1837, sub 571 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano 2 scala D, con pertinenza foglio 8, particella 1922, sub 179 (ex 1837 sub188), (C/2), classe 3, consistenza 6mq, superficie catastale 8mq, rendita €50,51 di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Dati catastali lotto 2

Sez. urbana A, foglio 8, particella 1837, sub 572 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano 2 scala D, con pertinenza foglio 8, particella 1837, sub 345 (C/6), classe 4, consistenza 13mq, superficie catastale 13mq, rendita €63,11 al secondo piano interrato, di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Dati catastali lotto 3

Sez. urbana A, foglio 8, particella 1837, sub 573 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano 2 scala D, con pertinenza foglio 8, particella 1837, sub 510 (C/6), classe 4, consistenza 13mq, superficie catastale 13mq, rendita €63,11 al secondo piano interrato, con pertinenza foglio 8, particella 1922, sub 177 (ex 1837 sub 186), (C/2), classe 3, consistenza 6mq, superficie catastale 7mq, rendita €50,51 di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Dati catastali lotto 4

Sez. urbana A, foglio 8, particella 1837, sub 574 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano 2 scala D, con pertinenza foglio 8, particella 1837, sub 511 (C/6), classe 4, consistenza 16mq, superficie catastale 16mq, rendita €77,68 al secondo piano interrato, con

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 3 di 29

pertinenza foglio 8, particella 1922, sub 178 (ex 1837 sub 187), (C/2),
classe 3, consistenza 6mq, rendita €50,51 di proprietà per 1/1 di

Stato di possesso

Bene: Via Santa Gilla, 18 – 09122 Cagliari

Lotto: N°4 unità ad uso ufficio con cantina e posto auto

Possesso: Proprietà (effettuato preliminare di
compravendita nel 2012)

Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santa Gilla, 18 – 09122 Cagliari

Lotto: N°4 unità ad uso ufficio con cantina e posto auto

Accessibilità: No

Comproprietari

Bene: Via Santa Gilla, 18 – 09122 Cagliari

Lotto: N°4 unità ad uso ufficio con cantina e posto auto

Comproprietari: Nessuno

Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santa Gilla, 18 – 09122 Cagliari

Lotto: N°4 unità ad uso ufficio con cantina e posto auto

Continuità: No

Valore assegnato

Bene: Via Santa Gilla, 18 – 09122 Cagliari

Lotto: N°4 unità ad uso ufficio con cantina e posto auto

Valore lotto 1: €124.728,00

Valore lotto 2: €126.328,00

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 4 di 29

Valore lotto 3: € 177.366,00

Valore lotto 4: € 177.366,00

Valore totale: € 605.788,00

2 ANALISI DEL BENE

Tipologia del bene

Trattasi di n°4 unità che occupano un intero piano (il secondo) dell'edificio D del complesso immobiliare multifunzione denominato "Le Torri Santa Gilla" in Comune di Cagliari. Le unità sono al rustico.

Sommatoria descrizione

Il bene è costituito da 4 unità ad uso ufficio posto al piano secondo dell'edificio denominato D di complessivi 312,52mq e dalle relative pertinenze (cantine e posti auto) così distinte:

Lotto 1 (sub.571): 67,62 mq + cantina

Lotto 2 (sub.572): 66,12 mq + posto auto

Lotto 3 (sub.573): 89,39 mq + posto auto + cantina

Lotto 4 (sub.574): 89,39 mq + posto auto + cantina

Stato di possesso

L'unità risulta libera e in piena disponibilità alla proprietaria Immobiliareuropea spa che ha stipulato un preliminare di compravendita con Termigas Bergamo spa in data 18/07/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano in data 12/09/2012 al n.8963 Serie 3.

Identificazione del diritto

L'unità risulta di proprietà Immobiliareeuropa spa in virtù del contratto di compravendita repertorio n°27643 rogante Notaio Pellegrino Anna, registrazione n.10583.1/2009.

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 5 di 29

**Identificazione catastale del bene**

Come risulta dalla visura allegata, l'unità con le sue pertinenze è identificata catastalmente nel seguente modo:

LOTTO 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno 571 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano secondo scala D

Derivante da: Frazionamento del 05/04/2012 protocollo CA0124930 in atti dal 05/04/2012 frazionamento per trasferimento di diritti (n.8491.1/2012)

Confini: unità sub.571, sub.523 per due lati, sub.135 (bene comune) e sub.574

**Visura per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:41:27 Fine
Visura n.: T225794 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI									
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub.: 571									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Coscultanza	Superficie Catastale	Residuo
1	A	8	1837	571			in corso di costruz.				
Infrascripte [REDACTED] VIA SANTA GILLA n. 18 piano 2 scala D.											
INTESTATO											
N.	DATA INSC. 25/06/2019				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà (art. 1)		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]		

Mappa Tecnica Correlata
Cedola Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 6 di 29

proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1922, subalterno

179 (C/2), classe 3, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano primo interrato, consistenza 6mq, rendita € 50,51

Confini: unità sub.543, sub.187, sub.200 e sub.189



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:45:12 Fine
Visura n°: T227657 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1922 Sub.: 179										
Unità Immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Meno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	A	8	1922	179	1		C/2	3	6 m²	Totale: 6 m²	Euro 59,51	Variazione del 09-11-2015 - Accantonamento in via dei dati di superficie.
Inferenza												
Annotazioni												
VIA SANTA GILLA n. 18 piano 51; Classamento e grado validi (D.M. 701/94) riferiti alla soppressione della particella con set a foglio 8 più 1922 sub 189 per allineamento europeo												
INTESTATO												
N.	CATASTOGRAFICI				CODICE FISCALE				EGITILE ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			

Mappa Tecnica Costruita
Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1922

Unità immobiliare n. 1 Tipici erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

LOTTO 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1

proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno 572 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano secondo scala D

Derivante da: Frazionamento del 05/04/2012 protocollo CA0124930 in atti dal 05/04/2012 frazionamento per trasferimento di diritti (n.8491.1/2012)

Confini: unità sub.572, sub.523 per due lati, sub.573 e sub.135 (bene comune)

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 7 di 29



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:48:10 Fine
Visura n.: T239465 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub: 572									
Catasto Fabbricati											
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1	A	8	1837	572			In corso di costruz.				
Indirizzo: VIA SANTA GILLA n. 18 piano 1° scala D.											
INTESTATO											
N.	Cognome e Nome				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/1		
Mappa Tecnica Correlata Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837											
Unità Immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,50											
Visura telematica											
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno 345 (C/6), classe 4, indirizzo via Santa Gilla n.18, secondo primo interrato, consistenza 13mq, rendita €.63,11

Confini: unità sub.545, sub.344, sub.515 (bene comune) e sub.514



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:49:14 Fine
Visura n.: T239052 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub: 345									
Catasto Fabbricati											
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1	A	8	1837	345	I		C/6	4	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 63,11
Indirizzo: VIA SANTA GILLA n. 18 piano 52											
efferente con prot. n. CA/106645/2012 del 21/03/12											
Nota di [REDACTED] (A valid: allavamento e rendita renditori (dat. 2019/21)											
INTESTATO											
N.	Cognome e Nome				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/1		
Mappa Tecnica Correlata Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837											
Unità Immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											

LOTTO 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 8 di 29



proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno 573 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano secondo scala D

Derivante da: Frazionamento del 05/04/2012 protocollo CA0124930 in atti dal 05/04/2012 frazionamento per trasferimento di diritti (n.8491.1/2012)

Confini: sub.574, sub.135 (bene comune), sub.572 e sub.523



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:50:31 Fina
Visura n: T230756 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub.: 573										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Fonte	
1	A	8	1837	573	Cens.	Zona	In corso di costr.			Catastro		
Infeudata												
VIA SANTA GILLA n. 18 piano 2 scale D.												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			

Mappa Tecnica Correlata
Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837

Unità immobiliare n. 1

Imposti erariali: Euro 0.50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1

proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1922, subalterno 177 (C/2), classe 3, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano primo interrato, consistenza 6mq, rendita €50,51

Confini: sub.543, sub.185, sub.200 e sub.187

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 9 di 29

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastraliVisura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 16:05:57 Fine

Visura n.: T237977 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Catasto Fabbricati Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub.: 177										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Mara Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	A	8	1837	177	1	Zona	C/2	3	6 m²	Totale: 7 m²	Euro 63,11	
Inferenza: VIA SANTA GILLA n. 18 piano 51												
Assoluta: Classamento a rendita valida (D.M. 701/94) ed esente, costituito dalla separazione della particella censata a foglio 8 più 1837 sub 177 per l'immobile sopra												
INTESTATO												
N.	COGNOME E NOME				CODICE FISCALE				DOTTILE ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/1			
Mappa Terzi Correlati Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837												
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,50												
Visura telematica												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno 510 (C/6), classe 4, indirizzo via Santa Gilla n.18, secondo primo interrato, consistenza 13mq, rendita €.63,11

Confini: unità sub.515 per due lati, sub.511 e sub.509

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastraliVisura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:52:35 Fine

Visura n.: T231827 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Catasto Fabbricati Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub.: 510										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Mara Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	A	8	1837	510	1	Zona	C/6	4	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 63,11	
Inferenza: VIA SANTA GILLA n. 18 piano 51												
Assoluta: Classamento a rendita valida (D.M. 701/94) ed esente, costituito dalla separazione della particella censata a foglio 8 più 1837 sub 510 per l'immobile sopra												
INTESTATO												
N.	COGNOME E NOME				CODICE FISCALE				DOTTILE ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/1			
Mappa Terzi Correlati Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837												
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,50												
Visura telematica												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

LOTTO 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 10 di 29

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno 574 (F/3), in corso di costruzione, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano secondo scala D

Derivante da: Frazionamento del 05/04/2012 protocollo CA0124930 in atti dal 05/04/2012 frazionamento per trasferimento di diritti (n.8491.1/2012)

Confini: sub.523 su due lati, sub.571, sub.135 (bene comune) e sub.573



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019

Data: 25/06/2019 - Ora: 15:53:58 Fine
Visura n.: T232553 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub: 574

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	
1	A	8	1837	574	Cens.	Zona	In corso di costr.			FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. CA0124930 in atti del 05/04/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8491.1/2012)

Indirizzo: VIA SANTA GILLA n. 18 piano 2 scala D.

INTESTATO

N.	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Termini Comuni
Codice Catastro B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1837

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1922, subalterno 178 (C/2), classe 3, indirizzo via Santa Gilla n.18, piano primo interrato, consistenza 6mq, rendita €.50,51

Confini: sub.543, sub.186, sub.200 e sub.188

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 11 di 29

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019Data: 25/06/2019 - Ora: 15:57:21 Fine
Visura n.: T234289 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1922 Sub: 178										
Catasto Fabbricati												
Unità Immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale Totale: 8 m²	Rendita Euro 59,51	
1	A	8	1922	178	1		C/2	3	8 m²			
Indirizzo: VIA SANTA GILLA n. 18 piano: 51; Anagrafica: (Chiusamento e rendita) del (DM 791/84) al studio: escludo dalla sopravvivenza della particella cens. a fol. 8 p. 187 per allineamento nuovo												
INTESTATO												
N.	SPAZIO										DIPITTE CONFEI REALI	
1											(1) Proprietà per 1/1	
Mappa Terziaria Correlata: Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1922												
Unità Immobiliare n. 1 Tributi anagrafici Euro 0,50												
Visura telematica												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1

proprietà per l'area 1/1, foglio 8, particella 1837, subalterno
511 (C/6), classe 4, indirizzo via Santa Gilla n.18, secondo primo interrato,
consistenza 16mq, rendita €77,68

Confini: unità sub.515 per due lati, sub.512 e sub.510

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2019Data: 25/06/2019 - Ora: 15:54:35 Fine
Visura n.: T232842 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1837 Sub: 511										
Catasto Fabbricati												
Unità Immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale Totale: 16 m²	Rendita Euro 77,68	
1	A	8	1837	511	1		C/6	4	16 m²			
Indirizzo: VIA SANTA GILLA n. 18 piano: 52; Anagrafica: (Chiusamento e rendita) del (DM 791/84) al studio: escludo dalla sopravvivenza della particella cens. a fol. 8 p. 187 per allineamento nuovo												
INTESTATO												
N.	SPAZIO										CODICE FISCALE	
1											(1) Proprietà per 1/1	
Mappa Terziaria Correlata: Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1922												
Unità Immobiliare n. 1 Tributi anagrafici Euro 0,50												
Visura telematica												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 12 di 29

Identificazione della consistenza fisica del bene

Descrizione generale della zona

L'edificio si trova nel quartiere di Sant'Avendrace, anticamente isolato dal resto della città e detto Borgo di Sant'Avendrace: il quartiere sorge poco lontano dallo stagno di Cagliari (o di Santa Gilla) ed è attraversato dall'importante e trafficato viale Sant'Avendrace da cui è possibile osservare la grotta della Vipera, un sepolcro di epoca romana. Nel viale si affacciano ancora alcune delle basse casette che un tempo erano dimora dei pescatori della vicina laguna, in passato unici abitanti del luogo. Il viale Sant'Avendrace termina nella piazza omonima, da cui cominciano il viale Elmas e il viale Monastir, ovvero rispettivamente i tratti iniziali della SS 130 e della SS 131. Da piazza Sant'Avendrace ha inizio anche la via San Michele in cui si trova Villa Carboni edificata nel XVII secolo sulle rovine di una Domus romana di cui restano evidenti tracce.

Attualmente è servito da una stazione ferroviaria di recente realizzazione (Santa Gilla) al servizio della città di Cagliari, attiva lungo la ferrovia Cagliari-Golfo Aranci. Attivata a fine 2008, e operativa commercialmente dal 2009, è gestita da RFI (gruppo FS) ed è utilizzata esclusivamente nell'ambito del servizio ferroviario metropolitano del capoluogo sardo. Nel quartiere da segnalare la presenza di un centro commerciale, degli uffici della Regione Sardegna e di alcuni istituti scolastici.

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 13 di 29





Descrizione dell'edificio

Il complesso de Le Torri di Santa Gilla è costituito da 4 edifici alti impostati su una piastra comune, con una suggestiva esposizione sul Golfo di Cagliari.

Il complesso è dotato di una piazza centrale con una fontana, panchine, portici ed aree verdi ed è sede di numerose attività (negozi, uffici, redazioni de L'Unione Sarda, Videolina e Radiolina).

Al piano terra è presente un supermercato ed una multisala.



L'unità oggetto di valutazione è posta al secondo piano della torre D.

L'accesso alla torre D avviene dalla corte centrale attraverso un elegante ingresso.

Le finiture esterne del complesso dono di buon livello e lo stato
manutentivo è congruente alla data di recente realizzazione (2012).

Consistenza fisica del bene

L'unità si trova al secondo della torre D con accesso dalla piazza interna.



Attraverso un ascensore condominiale si giunge al pianerottolo di piano
(secondo) da cui si accede alle quattro unità.



I locali sono al rustico con struttura di solaio in ca a vista e pareti esterne
con finitura interna a intonaco rustico.



I serramenti sono in pvc con vetro camera a taglio termico.

Le predisposizioni impiantistiche sono costituite da:

- Scarichi per servizi igienici;
- Linee di adduzione acqua calda e fredda da impianto centralizzato a gasolio;
- Linee di adduzione per impianto di raffrescamento centralizzato a gasolio;
- Impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Completano le proprietà le seguenti pertinenze:

- | | |
|----------|---|
| Lotto 1: | n.1 cantina a primo piano interrato di complessivi 6mq |
| Lotto 2: | n.1 posto auto a secondo piano interrato di complessivi 13mq |
| Lotto 3: | n.1 cantina a primo piano interrato di complessivi 6mq e n.1 posto auto da 13mq |
| Lotto 4: | n.1 cantina a primo piano interrato di complessivi 6mq e n.1 posto auto da 16mq |



Per l'illustrazione dettagliata dell'unità si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica e ricostruzione degli atti di provenienza

In considerazione della non titolarità del bene non è stato possibile effettuare la ricerca degli atti di provenienza.

Vincoli ed oneri giuridici

Il bene risulta libero da vincoli, oneri e pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- Regolamento Condominiale, con atto Notaio Roberto Vacca in data 01/06/2011, rep.n.182516, raccolta n.47701, registrato a Cagliari in data 03/06/2011 al n.4726 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Cagliari in pari data ai numeri RG 11874, RP16875, con nota in rettifica del 13/06/2011 numeri RG 17773 e RP 12486

- Convenzione con Enel Distribuzione spa in data 13/06/2012 rep. n.183664/48362, Notaio Roberto Vacca, trascritta a Cagliari in data 04/07/2012 al n.17955 del registro generale e n.14229 del registro particolare.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il complesso è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazione edilizie:

- Concessione edilizia n.1020/2003C del 12/08/2003;
- Concessione edilizia n.1092/2006C del 12/10/2006;
- Variante n.1336/2007C del 28/12/2007;
- Variante non essenziale n.1336/2007 del 14/01/2009 prot. n.8044;



- Variante essenziale n.2981/2011 del 21/03/2011;
- Variante in corso d'opera non essenziale n.10731/2011 del 26/10/2011;
- Convenzione Urbanistica a rogito Dott. Roberto Vacca del 11/07/2002 rep. 164131, raccolta 39517 e successive modifiche e integrazioni.

4 ANALISI DEL MERCATO

Metodo di stima utilizzato MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli

immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Nel caso in esame viene valutato il valore del bene come se fosse completo e poi vengono detratti i costi necessari per completarlo.

Attraverso un portale telematico specializzato (Stimatrixcity) è stata effettuata una ricerca di atti di compravendita recenti di immobili simili a quello oggetto di valutazione nelle immediate vicinanze.

La ricerca ha dato esito positivo in quanto è stato acquistato un atto di compravendita recente di un ufficio posto nel medesimo complesso, nella medesima torre ma al 4 piano. Non sono stati trovati ulteriori atti di beni simili a quello oggetto di valutazione

Ufficio A: ufficio sito in via Santa Gilla 18, 4 piano scala D, data del Rogito 29/03/2019, Notaio Alessandro Dessy, superficie commerciale 93mq oltre posto auto coperto

L'atto di compravendita è conservato presso lo studio e non è allegato alla relazione per la tutela dei dati in essi contenuti.



Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE



HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO 1 (sub.571)

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	54,60
	Superficie commerciale	54,60
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	8,16
	Superficie commerciale	8,16
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	1,68
	Superficie commerciale	0,84
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	8,40
	Superficie commerciale	2,52
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)	Superficie lorda	6,00
	Superficie commerciale	1,50
Superficie utile netta		54,60
Superficie utile lorda		54,60
Superficie commerciale		67,62

METODO MCA LOTTO 1 (sub.571)

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 20 di 29



N°	Descrizione	Comparable 1	Subject
1	Descrizione comparabile	Ufficio A	
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	240.000,00 €	
3	Data del contratto	29/03/2019	23/07/2019
4	Differenziale [in mesi]	-4	
5	Prezzo marginale	-200,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	800,00 €	
Superfici			
7	Superficie commerciale [m²]	93,00	67,62
8	Differenziale	-25,38	
9	Prezzo al m² Superficie	2.580,65 €	
10	Prezzo marginale Superficie	2.580,65 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-65.496,90 €	
Livello di piano			
12	Piano	Quarto	Secondo
		Con	Con
13	Accessori piano	Ascensore	Ascensore
14	Valore numerico piano	4	2
15	Differenziale	-2,00	
16	Rapporto-mercantile	0,000	



17	Rapporto mercantile utente	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	
Risultati			
20	Prezzo corretto	175.303,10 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.884,98 €	
22	Prezzo corretto medio	175.303,10 €	
23	Scarto %	0,00%	
24	Scarto assoluto	0,00 €	

Divergenza: 0,00%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 175.303,10 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 175.300,00 €

Euro):

Il sub.571 non è dotato di posto auto coperto e pertanto il valore del comparabile è stato ridotto di €.10.000,00.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO 2 (sub.572)

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	54,60
	Superficie commerciale	54,60
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	8,16
	Superficie commerciale	8,16

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	1,68
	Superficie commerciale	0,84
Superfici scoperte - Balconi,	Superficie lorda	8,40

terrazzi e similari comunicanti

(30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)

Superficie commerciale 2,52

Superficie utile netta 54,60

Superficie utile lorda 54,60

Superficie commerciale 66,12

METODO MCA LOTTO 2 (sub.572)

N°	Descrizione	Comparable 1	Subject
1	Descrizione comparabile	Ufficio A	
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	250.000,00 €	
3	Data del contratto	29/03/2019	23/07/2019
4	Differenziale [in mesi]	-4	
5	Prezzo marginale	-208,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	833,32 €	
Superfici			
7	Superficie commerciale [m ²]	93,00	66,12
8	Differenziale	-26,88	
9	Prezzo al m ² Superficie	2.688,17 €	
10	Prezzo marginale Superficie	2.688,17 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-72.258,01 €	

Livello di piano



12	Piano	Quarto	Secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	4	2
15	Differenziale	-2,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	
Risultati			
20	Prezzo corretto	178.575,31 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	1.920,16 €	
22	Prezzo corretto medio	178.575,31 €	
23	Scarto %	0,00%	
24	Scarto assoluto	0,00 €	

Divergenza: 0,00%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 178.575,31 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): 178.600,00 €

Il sub.572, rispetto al sub.571, non è dotato di cantina ma è dotato di posto auto coperto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO 3-4 (sub.573 = sub.574)

Superfici coperte calpestabili	Superficie lorda	74,54
(100%)	Superficie commerciale	74,54

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 24 di 29

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	9,28
	Superficie commerciale	9,28
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	2,97
	Superficie commerciale	1,48
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	8,64
	Superficie commerciale	2,59
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda	6,00
	Superficie commerciale	1,50
Superficie utile netta		74,54
Superficie utile lorda		74,54
Superficie commerciale		89,39

METODO MCA LOTTO 3-4 (sub.573=sub.574)

N°	Descrizione	Comparable 1	Subject
		Ufficio A	
1	Descrizione comparabile		
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	250.000,00 €	
3	Data del contratto	29/03/2019	23/07/2019
4	Differenziale [in mesi]	-4	
5	Prezzo marginale	-208,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	833,32 €	

Termigas spa
Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 25 di 29



**Superfici**

7	Superficie commerciale [m ²]	93,00	89,39
8	Differenziale	-3,61	
9	Prezzo al m ² Superficie	2.688,17 €	
10	Prezzo marginale Superficie	2.688,17 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-9.704,29 €	

Livello di piano

12	Piano	Quarto	Secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	4	2
15	Differenziale	-2,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	

Risultati

20	Prezzo corretto	241.129,03 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	2.592,79 €	
22	Prezzo corretto-medio	241.129,03 €	
23	Scarto-%	0,00%	
24	Scarto assoluto	0,00 €	

Divergenza: 0,00%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 241.129,03 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): 241.100,00 €

Il sub.573 e il sub.574 hanno sia cantina e posto auto coperto.

I valori stimati delle 4 unità valutati con il metodo MCA, nell'ipotesi di uffici completati, risulta pari a:

Cagliari	Descrizione	Id. catastale	Valore MCA
Lotto 1	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 571 (F03)	175.300,00 €
Lotto 2	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 572 (F03)	176.000,00 €
Lotto 3	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 573 (F03)	241.000,00 €
Lotto 4	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 574 (F03)	241.000,00 €
			833.300,00 €

Stima costi di completamento

I locali si trovano attualmente al rustico: le opere necessarie per il completamento sono costituite da:

Massetti e pavimenti

Partizioni interne

Intonaci civili lato interno pareti di tamponamento

Controsoffitti

Realizzazione servizi igienici

Serramenti interne (porte)

Impianto elettrico, dal quadro di piano

Impianto di riscaldamento, dai montanti sopra la porta di ingresso

Impianto di condizionamento, dai montanti sopra la porta di ingresso

Per tali lavori di completamento è stimato un valore parametrico comprensivo di oneri per la sicurezza pari a 600 €/mq.

Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 27 di 29



Oltre ai lavori sopra descritti, risulta necessario prevedere i costi per la presentazione del titolo abilitativo (SCIA o DIA), per la predisposizione delle schede catastali, per la predisposizione della Certificazione Energetica e per la presentazione della domanda di agibilità. In caso di vendita aggregati tali costi potrebbero essere inferiori.

Cagliari	Descrizione	Id. catastale	Superficie (mq)	Costo (€/mq)	Totale	Spese tecniche	Totale
Lotto 1	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 571 (F03)	67,62	600,00	40.572,00€	10.000,00€	50.572,00€
Lotto 2	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 572 (F03)	66,12	600,00	39.672,00€	10.000,00€	49.672,00€
Lotto 3	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 573 (F03)	89,39	600,00	53.634,00€	10.000,00€	63.634,00€
Lotto 4	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 574 (F03)	89,39	600,00	53.634,00€	10.000,00€	63.634,00€
			312,52		187.512,00	40.000,00	227.512,00

Determinazione del valore di mercato

Per effetto delle valutazioni sopra riportate, considerando l'esito della stima con il metodo MCA, considerando i costi necessari per il completamento degli uffici, il sottoscritto Ingegnere Donato Musci, con studio in Bergamo, Via H.C. Andersen, 8, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al numero 1868, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a complessivi **€.605.788,00** (diconsi euro seicentocinquemilasettecentottantotto), così distinti:

Cagliari	Descrizione	Id. catastale	Valore MCA	Costi	Totale
Lotto 1	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 571 (F03)	175.300,00 €	50.572,00	124.728,00
Lotto 2	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 572 (F03)	176.000,00 €	49.672,00	126.328,00
Lotto 3	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 573 (F03)	241.000,00 €	63.634,00	177.366,00
Lotto 4	Unità ad uso ufficio p.2 scala D	1837 sub 574 (F03)	241.000,00 €	63.634,00	177.366,00
			833.300,00 €		605.788,00

Bergamo, lì 09/08/2019

In fede

Dott. Ing. Donato Musci



Termigas spa

Perizia asseverata unità uso ufficio in Cagliari via Santa Gilla 18

Pag n. 28 di 29



Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale lotto 1
- Allegato 3: Documentazione catastale lotto 2
- Allegato 4: Documentazione catastale lotto 3
- Allegato 5: Documentazione catastale lotto 4
- Allegato 6: copie planimetrie N.C.E.U.

Totale
50.572,00
49.672,00
63.634,00
63.634,00
227.512,00



Totale
4.728,00
6.328,00
7.366,00
7.366,00
5.788,00

