

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCORDATO PREVENTIVO: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l.

Selargius

RELAZIONE

C.P. 20/2014

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Andrea Bernardino

I Commissari Giudiziali

D.ssa Agnese Cau
Dott. Marco Rachel

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

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

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

01) PREMESSA

In data 10 dicembre 2014 (**All.to 1**) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu S.E., via G.B. Vico n. 88, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il Concordato Preventivo A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. con sede in Selargius n. 20/2014

Oggetto dell'incarico:

- 1) Identificazione dei beni immobili indicati dalla società nel ricorso per l'ammissione al Concordato Preventivo.
- 2) Accertamento della loro provenienza
- 3) Accertamento dei pesi, dei vincoli e delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli gravanti sugli immobili predetti.
- 4) Accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati.
- 5) Accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza.
- 6) Accertamento di favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche, eventualmente prevedibili, nei Piani Regolatori Generali dei Comuni ove gli immobili sono situati.
- 7) Alla identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto di tempi di alienazione compatibili con quelli

della procedura concordataria (max 3 anni).

- 8) Accertamento della eventuale necessità di eseguire eventuali opere sugli immobili, finalizzate alla miglior presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento.
- 9) Valutazione della congruità del canone di contratto di “affitto di ramo d’azienda” stipulato in data 06.05.2014.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

I dei beni immobili indicati dalla società nel ricorso per l’ammissione al Concordato Preventivo sono i seguenti:

02.1) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, complesso residenziale denominato “Borgo Saraceno” - propr. 1/1:

- 1) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **7**, cat. A/2, vani 4, piano T-1, rendita Euro 330,53.
- 2) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **75**, cat. C/6, mq. 11, piano T, rendita Euro 31,81.
- 3) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **204**, cat. C/2, mq. 25, piano S1, rendita Euro 96,84
- 4) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **50** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 5) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **251**, cat. C/6, mq. 10, piano T, rendita Euro 28,92.
- 6) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **153** cat. A/2, vani 2,5, piano T-1, rendita Euro 206,58.
- 7) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **68**, cat.

- C/6, mq. 11, piano T, rendita Euro 31,81.
- 8) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **201**, cat. C/2, mq. 35, piano S1, rendita Euro 135,57.
- 9) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **156** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 10) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **77**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 11) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **205**, cat. C/2, mq. 41, piano S1, rendita Euro 158,81.
- 12) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **157** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 13) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **79**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 14) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **159** cat. A/2, vani 2,5, piano T-1, rendita Euro 206,58.
- 15) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **86**, cat. C/6, mq. 11, piano T, rendita Euro 31,81.
- 16) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **240**, cat. C/2, mq. 38, piano S1, rendita Euro 147,19.
- 17) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **161** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 18) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **89**, cat. C/6, mq. 11, piano T, rendita Euro 31,81.
- 19) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **170** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.

- 20) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **134**, cat. C/6, mq. 11, piano T, rendita Euro 31,81.
- 21) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **233** cat. A/3, vani 2,5, piano T, rendita Euro 142,03.
- 22) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **83**, cat. C/6, mq. 11, piano T, rendita Euro 31,81.
- 23) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **236** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 24) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **70**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 25) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **238** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 26) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **107**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 27) Appartamento ad uso abitazione, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **262** cat. A/2, vani 2,5, piano T, rendita Euro 206,58.
- 28) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **90**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 29) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **507** sub. **199**, cat. C/2, mq. 35, piano S1, rendita Euro 135,57.

02.2) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, fabbricato residenziale denominato “La Fonte” - propr. 1/1:

- 1) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **51**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.

- 2) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **52**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 3) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **53**, cat. C/6, mq. 12, piano T, rendita Euro 34,71.
- 4) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **90**, cat. C/2, mq. 8, piano S2, rendita Euro 30,99.
- 5) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **91**, cat. C/2, mq. 7, piano S2, rendita Euro 27,11.
- 6) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **92**, cat. C/2, mq. 8, piano S2, rendita Euro 27,11.
- 7) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **90**, cat. C/2, mq. 8, piano S2, rendita Euro 27,11.
- 8) Cantina distinta al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **90**, cat. C/2, mq. 8, piano S2, rendita Euro 27,11.
- 9) Posto auto distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **97**, cat. C/6, mq. 10, piano T, rendita Euro 28,92.

02.3) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, Albergo denominato "Hotel Borgo Saraceno" - propr. 1/1:

- 1) Immobile uno alberghiero, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **510** sub. **8**, cat. D/2, piani S1-S2-t-1-2T, rendita Euro 46.628,00.

L'immobile insiste su area già distinta in catasto terreni al fg. 16 mapp. 510 di are 30.24, derivante dal mappale 338 ci are 32.18

Si precisa che alcune aree libere e pertinenze dell'albergo risultano

catastalmente ancora censite nel catasto terreni. Più precisamente esse sono:

- 1) Terreno distinto in catasto terreni al **Fg. 16 mapp. 336 di mq. 409.**

Esso è attualmente parte integrante dell'area scoperta attrezzata di pertinenza dell'albergo.

- 2) Terreno distinto in catasto terreni al **Fg. 16 mapp. 550 di mq. 1.945.**

Su tale terreno insistono pertinenze dell'albergo: in particolare esse sono un'area coperta con struttura in legno lamellaree un campo polivalente con sottostante autorimessa.

- 3) Terreno distinto in catasto terreni al **Fg. 16 mapp. 551 di mq. 145.**

E' attualmente una porzione di rampa di accesso dalla strada ai piani interrati dell'albergo.

Suddette aree saranno considerate pertinenze dell'albergo e stimate in funzione della loro reale destinazione. Urbanisticamente ricadono secondo il vigente Piano di Fabbricazione in zona omogenea C1 (zona di espansione) come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Occorre infine segnalare che alcune porzioni del lotto su cui insiste l'albergo sono presenti porzioni di aree identificate catastralmente "area urbana" di proprietà del Comune di Tempio Pausania. Essi sono distinti al catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 510 sub. 4, mq. 240; sub. 5 mq. 116; sub. 6 mq. 39 e sub. 7 mq. 33. Il subalterno 1 è una cabina MT di proprietà Enel

02.4) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, terreni liberi:

- 1) Terreno distinto in catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **437** di are **15.04**.

Trattasi terreno ubicato all'esterno del lotto dell'albergo ed è attualmente libero.

- 2) Terreno distinto in catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **562** di are **62.20**.

Trattasi terreno ubicato all'esterno del lotto dell'albergo ed è attualmente libero.

Urbanisticamente suddetti terreni ricadono secondo il vigente Piano di Fabbricazione in zona omogenea E (zona agricola) come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

02.5) Altre proprietà non oggetto di stima

Sulla base di accertamenti effettuati è emerso che la società è proprietaria di altri immobili, i quali non saranno oggetto di stima nella presente perizia per i motivi sotto indicati:

- 1) Area Urbana facente parte del fabbricato in via la Fonte, distinta in catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **9**, mq. 38, piano S2.

Esso è erroneamente ancora censito in catasto. In realtà tale subalterno è stato soppresso per generare i subb. 56, 57, 58, 59 aventi categoria catastale C/2 (cantina) e intestate a terzi.

- 2) Area Urbana facente parte del fabbricato in via la Fonte, distinta in catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **41**, mq. 1050, piano T.

Secondo quanto confermato dalla A.S.V.P. tale area urbana non sarebbe di sua proprietà sebbene catastalmente intestata alla stessa. Sembrerebbe infatti che, a causa di sconfinamenti pregressi e probabili errori di rilievi

topografici, tale area ricada su proprietà di terzi. Catastalmente è parte integrante del lotto su cui insiste il fabbricato posto sulla via dalla Fonte ma allo stato attuale risulta e risulta terreno libero e inutilizzato esterno al lotto.

- 3) Aree Urbane facenti parte del fabbricato in via la Fonte, poste al piano terra distinte in catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** subalterni: **81** di mq. 7, **82** di mq. 30, **84** di mq. 1.

Sebbene intestate catastalmente alla società, tali aree rappresentano in realtà spazi comuni per l'accesso al fabbricato.

- 4) Area Urbana distinta in catasto fabbricati al **Fg. 16** mapp. **559** sub. **96**, mq. 16, piano S2.

Tale area è attualmente uno spazio non utilizzabile coperto.

- 5) Terreno distinto in catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **449** di mq. **96**.

Trattasi di area residua confinante con il lotto su cui insiste il complesso, residenziale Borgo Saraceno. Esso ricade urbanisticamente in zona C1 di espansione residenziale. Secondo quanto dichiarato dalla società tale porzione di terreno, attualmente libero è oggetto di esproprio, ancora da definire, da parte di Abbanoa.

03) TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI - TITOLI DI PROVENIENZA

03.1) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 09.09.1982, rogito Notaio Eugenio Castelli, rep. 6414/2594; trascritto a Tempio Pausania il 04.10.1982, R.G. 5307, R.P. 4505 (**all.to 2B**).

Favore: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Palau, CF. 00985740901

Contro: Agnelli Maddalena nata a S. Teresa di Gallura il 02.04.1932 e più

In Comune di Tempio Pausania loc. Lu Palu:

- 1) Piena Proprietà del tratto di terreno di complessivi **ha. 1.93.83** distinto al catasto terreni al **Fg. 19** mappali: **22/A** (22) di ha. 1.79.50; **21** di are 11.65; **132** di are 2.68.
- 2) Piena Proprietà del tratto di terreno di complessive **are 28.41** distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mappali: **133** di are 17.61; **124** di are 10.80.

Prezzo pagato Lire 50.000.000.

Provenienza dell'immobile: atto di divisione rogito notaio Bua del 21.07.1962 rep. 42655 reg. a Tempio Pausania il 09.08.1962 al n. 181, vol. 146.

03.2) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **RETTIFICA ATTO DI COMPRAVENDITA** del 04.06.1991, rogito Notaio Eugenio Castelli, rep. 49939; trascritto a Tempio Pausania il 18.06.1991, R.G. 4579, R.P. 3404 (**all.to 2C**).

Favore: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Palau, CF. 00985740901

Contro: Agnelli Maddalena nata a S. Teresa di Gallura il 02.04.1932 e più.

- **In Comune di Tempio Pausania:**

- 1) Piena Proprietà del tratto di terreno di complessivi **ha. 1.93.83** distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mappali: **22/A** di ha. 1.79.50; **21** di are 11.65; **132** di are 2.68.

In rettifica alla nota di trascrizione di cui al precedente punto 3.1, in quanto nel titolo originario gli immobili in oggetto venivano allibrati al fg. 19 anziché nel fg. 16.

03.3) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 06.12.2005, rogito Notaio Fabio Papaccio, rep. 60588/20780; trascritto a Tempio Pausania il 22.12.2005, R.G. 14754, R.P. 9446 (**all.to 2D**).

Favore: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Palau, CF. 00985740901

Contro: Mannoni Nicola nato a S. Teresa di Gallura il 07.04.1913 e più

In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale:

- 1) Piena Proprietà del terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **562** di are 62.20.
- 2) Piena Proprietà del terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **437** di are 15.04.

L'accesso al terreno compravenduto avviene attraverso la particella 562 del foglio 16.

Provenienza degli immobili ai venditori:

- al signor Mannoni Nicola o Nicolo' per successione di Molino Pasqualina apertasi il 10/2/1969, den. n. 2 - vol. 295 - successione di Mannoni Giovanna apertasi il 30/8/1976, den. n. 15 - vol. 328 - successione di Mannoni Giacomo apertasi il 25/5/1986, den. n. 74 - vol. 381, e successivo atto di divisione a rogito notaio Papaccio in data 10.02.1993 rep.10742, trascritto a Tempio Pausania in data 17.2.1993 al n. 801 di reg. part.;
- ai signori Mannoni Ignazio, Mannoni Tomaso, Mannoni Pasqualino E Mannoni Gian Paolo: successione legittima in morte di Mannoni Ferruccio del 27/5/2002 den. n. 80 - vol. 506 - successione legittima in morte di Panu Maria Maddalena del 13/2/2003, den. n. 19 - vol. 511.

03.4) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 08.11.2005, rogito Notaio Fabio Papaccio, rep. 60110/20571; trascritto a

Tempio Pausania il 16.11.2005, R.G. 12842, R.P. 8306 (**all.to 2E**).

Favore: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Palau, CF. 00985740901

Contro: Comune di Tempio Pausania CF.00253250906

In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale:

- 1) Piena Proprietà del terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **336** di are 4.09.
 - 2) Piena Proprietà del terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **550** di are 19.45.
 - 3) Piena Proprietà del terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 16** mapp. **551** di are 1.45.
- Provenienza degli immobili ai venditori: atto di cessione a rogito notaio Papaccio in data 14.04.2000 rep.38210 trascritto a Tempio Pausania in data 10.05.2000 al RP. 2400, RG. 3529.
 - Nel quadro D della nota di trascrizione si precisa quanto segue: le parti hanno dato danno atto che il terreno in oggetto ricade all'interno della lottizzazione convenzionata con il comune di Tempio Pausania e la società acquirente con atto a rogito notaio Papaccio in data 14/04/2000 rep. 38210, trascritto a Tempio Pausania il 10.05.2000 ai nn. 2399/3528 e ai nn. 3529/2400.

03.5) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 30.05.2002, rogito Notaio Ivo Paganelli, rep. 8825, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento; iscritta a Tempio Pausania il 05.06.2002; R.G. 5930, R.P. 686 (**all.to 2F**).

Capitale € 1.291.142,00, Totale € 1.858.987,00, durata anni 10.

Favore: Artingiancassa – Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane s.p.a. –

Roma, CF. 01158450583.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale piena proprietà:**

Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 338 di are 32,18.

03.6) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 16.07.2003, rogito Notaio Ivo Paganelli, rep. 10355, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento; iscritta a Tempio Pausania il 18.07.2003; R.G. 8806, R.P. 1146 (**all.to 2G**).

Capitale € 1.291.142,00, Totale € 1.769.442,00, durata anni 14.

Favore: Artingiancassa – Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane s.p.a. – Roma, CF. 01158450583.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

- Fabbricato in corso di costruzione distinto in Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. **510** sub. **1** e sub. **2**.

Nota: suddetto immobile è attualmente l'albergo denominato "Hotel Borgo Saraceno" distinto in catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 510 sub. 8

03.6) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 06.04.2006, rogito Notaio Ivo Paganelli, rep. 13617, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento; iscritta a Tempio Pausania il 07.04.2006; R.G. 4620, R.P. 760 (**all.to 2H**).

Capitale € 900.000,00, Totale € 1.268.000,00, durata anni 14 e 6 mesi..

Favore: Artingiancassa – Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane s.p.a. – Roma, CF. 01158450583.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

1) Fabbricato a destinazione alberghiera distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 510 sub. 3 cat. D2.

Nota: suddetto immobile è attualmente l'albergo denominato "Hotel Borgo Saraceno" distinto in catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 510 sub. 8.

2) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 336 di are 4.09.

3) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 550 di are 19.45.

4) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 551 di are 1.45.

03.7 ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 20.11.2007, rogito Notaio Ivo Paganelli, rep. 14512, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato; iscritta a Tempio Pausania il 24.11.2007; R.G. 14128, R.P. 2685 (**all.to 2I**). Capitale € 2.000.000,00, Totale € 4.000.000,00, durata anni 15.

Favore: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Roma, CF. 09339391006.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

1) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 233, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.

2) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 83, cat. C6 mq. 11, piano T.

3) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 50, cat. A2, vani 2.5, piano T.

4) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 251, cat. C6 mq. 10, piano T.

5) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 153,

- cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 6) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 68, cat. C6 mq. 11, piano T.
 - 7) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 201, cat. C2 mq. 35, piano S1.
 - 8) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 156, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 9) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 205, cat. C2 mq. 41, piano S1.
 - 10) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 77, cat. C6 mq. 12, piano T.
 - 11) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 161, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 12) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 89, cat. C6 mq. 11, piano T.
 - 13) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 157, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 14) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 79, cat. C6 mq. 12, piano T.
 - 15) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 170, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 16) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 134, cat. C6 mq. 11, piano T.
 - 17) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 236, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.

- 18) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 70, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 19) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 238, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 20) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 107, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 21) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 7, cat. A2, vani 4, piano T-1.
- 22) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 75, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 23) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 204, cat. C2 mq. 25, piano S1.
- 24) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 159, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 25) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 240, cat. C2 mq. 38, piano S1.
- 26) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 86, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 27) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 262, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 28) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 90, cat. C6 mq. 12, piano T.

Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nella procedura

03.8) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 03.04.2014, disposta dal

Tribunale di Cagliari, derivante da Decreto ingiuntivo; rep. 1572: iscritta a Tempio Pausania il 17.06.2014; R.G. 4150, R.P. 475 (**all.to 2J**).

Capitale € 50.156,13, Totale € 50.200,00.

Favore: Banca di Sassari s.p.a. – Sassari, CF. 01583450901.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

- 1) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 233, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 2) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 83, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 3) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 50, cat. A2, vani 2.5, piano T.
- 4) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 251, cat. C6 mq. 10, piano T.
- 5) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 153, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 6) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 68, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 7) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 201, cat. C2 mq. 35, piano S1.
- 8) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 156, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 9) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 205, cat. C2 mq. 41, piano S1.
- 10) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 77, cat. C6

- mq. 12, piano T.
- 11) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 161, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 12) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 89, cat. C6 mq. 11, piano T.
 - 13) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 157, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 14) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 79, cat. C6 mq. 12, piano T.
 - 15) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 170, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 16) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 134, cat. C6 mq. 11, piano T.
 - 17) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 236, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 18) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 70, cat. C6 mq. 12, piano T.
 - 19) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 238, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
 - 20) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 107, cat. C6 mq. 12, piano T.
 - 21) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 7, cat. A2, vani 4, piano T-1.
 - 22) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 75, cat. C6 mq. 11, piano T.

- 23) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 204, cat. C2 mq. 25, piano S1.
- 24) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 159, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 25) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 240, cat. C2 mq. 38, piano S1.
- 26) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 86, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 27) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 262, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 28) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 90, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 29) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 51, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 30) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 52, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 31) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 53, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 32) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 90, cat. C2 mq. 8, piano S2.
- 33) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 91, cat. C2 mq. 7, piano S2.
- 34) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 92, cat. C2 mq. 7, piano S2.
- 35) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 93, cat. C2

mq. 7, piano S2.

36) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 95, cat. C2

mq. 7, piano S2.

37) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 97, cat. C2

mq. 10, piano S2.

Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nella procedura

03.9) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 03.04.2014, disposta dal Tribunale di Cagliari, rep. 1550, derivante da Decreto ingiuntivo; iscritta a Tempio Pausania il 27.05.2014; R.G. 3636, R.P. 397 (**all.to 2K**).

Capitale € 194.282,28, Totale € 194.300,00.

Favore: Banco di Sardegna s.p.a. – Cagliari, CF. 01564560900.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

- 1) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 233, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 2) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 83, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 3) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 50, cat. A2, vani 2.5, piano T.
- 4) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 251, cat. C6 mq. 10, piano T.
- 5) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 153, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 6) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 68, cat. C6

- mq. 11, piano T.
- 7) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 201, cat. C2
mq. 35, piano S1.
- 8) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 156,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 9) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 205, cat. C2
mq. 41, piano S1.
- 10) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 77, cat. C6
mq. 12, piano T.
- 11) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 161,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 12) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 89, cat. C6
mq. 11, piano T.
- 13) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 157,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 14) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 79, cat. C6
mq. 12, piano T.
- 15) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 170,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 16) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 134, cat.
C6 mq. 11, piano T.
- 17) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 236,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 18) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 70, cat. C6
mq. 12, piano T.

- 19) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 238, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 20) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 107, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 21) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 7, cat. A2, vani 4, piano T-1.
- 22) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 75, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 23) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 204, cat. C2 mq. 25, piano S1.
- 24) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 159, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 25) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 240, cat. C2 mq. 38, piano S1.
- 26) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 86, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 27) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 262, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 28) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 90, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 29) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 51, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 30) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 52, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 31) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 53, cat. C6

mq. 12, piano T.

32) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 90, cat. C2

mq. 8, piano S2.

33) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 91, cat. C2

mq. 7, piano S2.

34) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 92, cat. C2

mq. 7, piano S2.

35) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 93, cat. C2

mq. 7, piano S2.

36) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 95, cat. C2

mq. 7, piano S2.

37) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 97, cat. C2

mq. 10, piano S2.

Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nella procedura

03.10) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12.12.2013, disposto dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania; rep. 1006; trascritto a Tempio Pausania il 20.01.2014, R.G. 329, R.P. 247 (**all.to 2L**).

Favore: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Roma, CF. 09339391006.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

1) Fabbricato a destinazione alberghiera distinto in catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 510 sub. 8 (ex sub. 2-3), cat. D2.

2) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 336 di are 4.09.

3) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 550 di are 19.45.

4) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 551 di are 1.45.

Nel pignoramento è riportato erroneamente anche il terreno su cui insiste l'immobile al punto 1.

Omissis: presenza di altri immobili non ricadenti nella procedura

03.11) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 17.02.2012, disposto dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania; rep. 80; trascritto a Tempio Pausania il 12.04.2012, R.G. 3476, R.P. 2557 (**all.to 2M**).

Favore: Global s.r.l. – Genova, CF. 01416060992.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

1) Fabbricato a destinazione alberghiera distinto in catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 510 sub. 8, cat. D2.

2) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 336 di are 4.09.

3) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 437 di are 15.04.

4) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 550 di are 19.45.

5) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 551 di are 1.45.

6) Terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 mapp. 562 di are 62.20.

Omissis: presenza di altro immobile non ricadenti nella procedura.

03.12) TRASCRIZIONE: DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del 12.11.2014, disposto dal Tribunale Cagliari; rep. 426; trascritto a Tempio Pausania il 29.04.2015, R.G. 2785, R.P. 1974 (**all.to 2N**).

Favore: Massa dei Creditori del Concordato Preventivo A.S.V.P. Immobiliare

Lu Palu S.r.l.

Contro: A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. - Selargius, CF. 00985740901

- **In Comune di Tempio Pausania fraz. San Pasquale, piena proprietà:**

- 1) Immobile uno alberghiero, distinto al catasto fabbricati al Fg. 16 mapp. 510 sub. 8, cat. D/2, piani S1-S2-t-1-2T.
- 2) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 199, cat. C2 mq. 35, piano S1.
- 3) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 201, cat. C2 mq. 35, piano S1.
- 4) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 204, cat. C2 mq. 25, piano S1.
- 5) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 205, cat. C2 mq. 41, piano S1.
- 6) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 240, cat. C2 mq. 38, piano S1.
- 7) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 107, cat. C6 mq. 12, piano T.
- 8) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 134, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 9) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 251, cat. C6 mq. 10, piano T.
- 10) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 68, cat. C6 mq. 11, piano T.
- 11) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 70, cat. C6 mq. 12, piano T.

- 12) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 75, cat. C6
mq. 11, piano T.
- 13) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 77, cat. C6
mq. 12, piano T.
- 14) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 79, cat. C6
mq. 12, piano T.
- 15) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 83, cat. C6
mq. 11, piano T.
- 16) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 86, cat. C6
mq. 11, piano T.
- 17) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 89, cat. C6
mq. 11, piano T.
- 18) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 90, cat. C6
mq. 12, piano T.
- 19) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 50, cat.
A2, vani 2.5, piano T.
- 20) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 153,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 21) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 156,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 22) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 157,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 23) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 159,
cat. A2, vani 2.5, piano T-1.

- 24) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 161, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 25) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 170, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 26) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 236, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 27) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 238, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 28) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 7, cat. A2, vani 4, piano T-1.
- 29) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 262, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 30) Appartamento distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 507 sub. 233, cat. A2, vani 2.5, piano T-1.
- 31) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 90, cat. C2 mq. 8, piano S2.
- 32) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 91, cat. C2 mq. 7, piano S2.
- 33) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 92, cat. C2 mq. 7, piano S2.
- 34) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 93, cat. C2 mq. 7, piano S2.
- 35) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 95, cat. C2 mq. 7, piano S2.
- 36) Cantina distinta al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 97, cat. C2

mq. 10, piano S2.

37) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 51, cat. C6

mq. 12, piano T.

38) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 52, cat. C6

mq. 12, piano T.

39) Posto auto distinto al Catasto fabbricati al fg. 16 mapp. 559 sub. 53, cat. C6

mq. 12, piano T.

40) Terreno distinto al catasto terreni al fg. 16 mapp. 336 di are 4.09.

41) Terreno distinto al catasto terreni al fg. 16 mapp. 437 di are 15.04.

42) Terreno distinto al catasto terreni al fg. 16 mapp. 550 di are 15.45.

43) Terreno distinto al catasto terreni al fg. 16 mapp. 551 di are 1.45.

44) Terreno distinto al catasto terreni al fg. 16 mapp. 562 di are 62.20.

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

04.1) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, complesso residenziale denominato “Borgo Saraceno”:

Il Complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Concessione edilizia n. 173 del 02.11.2000
- b) Variante n. 129 del 10.08.2001
- c) Variante n. 17 del 20.07.2003.

04.2) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, fabbricato residenziale denominato “La Fonte”:

Il Complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Concessione edilizia n. 194 del 09.12.2003
- b) Variante n. 56 del 16.06.2005
- c) Variante n. 42 del 14.03.2007

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 16.10.2008

04.3) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, Albergo denominato “Hotel Borgo Saraceno”:

Il Complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Concessione edilizia n. 2 del 15.01.2002 relativa all'albergo.
- b) Concessione edilizia n. 83 del 24.06.2003 relativa all'albergo.
- c) Autorizzazione edilizia n. 37 del 01.06.2004 relativa al campo polivalente
- d) Concessione edilizia n. 120 del 11.11.2006 relativa all'albergo
- e) Concessione edilizia n. 140 del 07.12.2006 relativa alla realizzazione di copertura in legno
- f) Pratica DUAAP prot. 1085 del 21.01.2010.

Il certificato di agibilità dell'albergo è stato rilasciato in data 10.10.2006.

05) STATO DEGLI IMMOBILI

L'immobile ad uso alberghiero denominato “Hotel Borgo Saraceno” distinto in catasto al fg. 16 mapp. 510 sub. 8 e n. 8 unità abitative facenti parte del complesso residenziale “Borgo Saraceno”, identificate rispettivamente in catasto al fg. 16 mapp. 507 subb. 123, 157, 159, 161, 233, 236, 238 e 262 sono concessi in locazione alla società “Garibaldi Hotels s.r.l. con sede in Ostuni (BR) in virtù di contratto di affitto di ramo d'azienda in data 06.05.2014 notaio Stefano Casti rep. 17764, racc. 6741. Il contratto ha una durata di anni sei

rinnovabili. Il canone stabilito è di € 50.000,00 per il primo anno; € 60.000,00 per il secondo; € 70.000,00 per il terzo. A partire dal quarto anno il canone rimarrà quello del terzo anno oltre gli aggiornamenti Istat

Le rimanenti proprietà sono libere.

06) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA

San Pasquale è un piccolo centro amministrativamente diviso a metà tra i comuni di Tempio Pausania, nel cui territorio ricade tutta la parte a Nord, e Santa Teresa Gallura, per la porzione che si trova più a Sud. Esso si trova nella parte più alta di una collina e si affaccia sull'arcipelago della Maddalena e sulla Corsica. Grazie alla sua privilegiata ubicazione in poco tempo è possibile raggiungere i centri principali della Gallura (Tempio Pausania km 40, Palau km 10, La Maddalena, Santa Teresa di Gallura km 15, Rena Maggiore km 10, Arzachena km 21, e Olbia km 45,). Le principali strade di collegamento sono la SS 133 (Palau-Tempio Pausania), la SS 133 bis (Palau-Santa Teresa), SS 125 (Palau-Olbia) oltre le strade interne comunali.

Dal borgo, situato a circa 150 metri sul livello del mare, è possibile osservare un incantevole panorama della Corsica e dell'Arcipelago di La Maddalena, del Monte Limbara e dell'agro circostante. A circa 5 km di distanza, si trova la baia di Porto Liscia, con la spiaggia di La Sciumara, una lunga distesa sabbiosa che partendo da Coluccia arriva alla foce del fiume Liscia, e prosegue fino a Isola dei Gabbiani. Recentemente il borgo ha subito un grande sviluppo edilizio con la costruzione di villaggi turistici, alberghi e case per le vacanze. Vista la felice posizione del paese e la vicinanza al mare, nel periodo estivo la popolazione triplica con l'arrivo di numerose persone che scelgono questo luogo come meta per trascorrere una tranquilla vacanza,

lontano dal traffico e dal caos estivo.

Il borgo è oggi dotato delle essenziali strutture e infrastrutture di servizio. E' presente infatti un ufficio postale, una banca e di una sede staccata dell'ufficio comunale (Tempio Pausania), un ambulatorio medico e alcune attività commerciali. La frazione ha pure una scuola elementare, una biblioteca, una palestra, un bocciodromo coperto e un campo da calcetto.

Tutti gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella frazione di San Pasquale ricadente in Comune di Tempio Pausania.

06.1) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, complesso residenziale denominato "Borgo Saraceno" :

Il complesso residenziale è ubicato lungo la via della Fonte; esso occupa un intero lotto a forma irregolare e comprende numerose unità abitative accessibili dalla pubblica via e dalla viabilità interna. La tipologia è del tipo a schiera con fabbricati a due piani fuori terra e seminterrato.

La struttura portante dei fabbricati è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati, la copertura è a tetto con falde inclinate a lastrico solare. I posti auto, sebbene ricadenti nel lotto sono scoperti e confinano con la via della Fonte

Lo stato conservativo da considerare buono.

06.1.1) Appartamento ad uso abitazione, Fg. 16 mapp. 507 sub. 7

L'immobile è accessibile sia dalla strada che dall'interno del lotto percorrendo la viabilità interna. Esso è composto da due piani fuori terra oltre i due cortili di pertinenza posti il primo sul fronte strade e l'altro all'interno. Al piano terra troviamo un soggiorno con angolo cottura e un bagno. Una scala

interna conduce al piano primo composto da due camere, disimpegno, bagno e una terrazza.

La superficie lorda dell'appartamento è mq. 73 ca. oltre mq. 10 ca. di terrazza e mq. 30 ca. di cortile.

06.1.2) Cantina Fg. 16 mapp. 507 sub. 204

La cantina è pertinenza dell'immobile precedente sub. 7 ed è ubicata al piano seminterrato. E' composta da un unico ambiente a forma rettangolare. I pavimenti sono in piastrelle di gres e i muri intonacati e tinteggiati. La superficie lorda è di mq. 30 ca.

06.1.3) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 75.

E' anch'esso di pertinenza dell'appartamento sub. 7 ed ha una superficie di mq. 11 ca.

06.1.4) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 50.

L'immobile è accessibile dall'interno del lotto percorrendo la viabilità interna. Esso è ubicato al piano terra di un maggior fabbricato a due piani fuori terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre due aree cortilizie sui fronti strada. Le finiture dell'appartamento sono identiche e quelle dell'immobile sub. 7 (punto 7.1.1). La superficie lorda dell'appartamento è mq. 43 ca. oltre mq. 32 ca. di cortile.

06.1.5) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 251.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 50 (punto 7.01.4) ed ha una superficie di mq. 10 ca

06.1.6) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 153.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via Esso è ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre una piccola area cortilizia al piano terra che comprende in parte il corridoio di accesso alle scale che conducono all'appartamento.

La superficie lorda dell'appartamento è mq. 34 ca. oltre mq. 9 ca. di terrazza e mq. 10 ca. di cortile.

06.1.7) Cantina Fg. 16 mapp. 507 sub. 201.

La cantina è pertinenza dell'immobile precedente sub. 153 ed è ubicata al piano seminterrato di un altro corpo di fabbrica adiacente. E' composta da un unico ambiente a forma rettangolare. Essa non è stata ultimata; mancano infatti le piastrelle dei pavimenti, gli intonaci e tinteggiature delle pareti, mentre il soffitto è intonacato ma non tinteggiato. La superficie lorda è di mq. 43 ca.

06.1.8) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 68.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 153 con superficie di mq. 11 ca.

06.1.9) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 156.

In sede di sopralluogo non è stato possibile all'interno dell'immobile in quanto non erano disponibili le chiavi della porta di ingresso. Per la sua descrizione si è fatto riferimento agli elaborati grafici cartacei.

L'appartamento è accessibile dalla viabilità interna al lotto ed è ubicato al

piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra. Esso è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, terrazza scoperta, oltre un'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 36 ca., oltre la terrazza di mq. 15 ca. e il cortile di mq. 8 ca.

06.1.10) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 77.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 156 e una superficie di mq. 12 ca

06.1.11) Cantina distinta al catasto fabbricati al Fg. 16 mapp. 507 sub. 205.

La cantina è pertinenza dell'immobile precedente sub. 156 ed è ubicata al piano seminterrato. E' composta da un unico ambiente a forma rettangolare e a superficie lorda è di mq. 49 ca.

06.1.12) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 157.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via. Esso è ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre un'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 38 ca. oltre mq. 18 di terrazza e mq. 10 ca. di cortile.

06.1.13) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 79.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 157 ed ha una superficie di mq. 12 ca.

06.1.14) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 159.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via. Esso è ubicato al piano primo di un

maggior fabbricato a due piani fuori terra. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, un piccolo balcone oltre un'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 39 ca. oltre mq. 9 di terrazza e balcone, mq. 15 ca. di cortile.

06.1.15) Cantina Fg. 16 mapp. 507 sub. 240.

La cantina è pertinenza dell'immobile precedente sub. 159 ed è ubicata al piano seminterrato ed è composta da un unico ambiente. Essa non è stata ultimata; mancano infatti le piastrelle dei pavimenti, gli intonaci e tinteggiature delle pareti e nei soffitto è intonacato ma non tinteggiato. La superficie lorda è di mq. 46 ca.

06.1.16) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 86.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 159 ed ha una superficie di mq. 11 ca

06.1.17) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 161.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via. Esso è ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre un'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 34 ca. oltre mq. 10 di terrazza e balcone, mq. 15 ca. di cortile.

06.1.18) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 89.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 161 ed ha una superficie di mq. 11 ca

06.1.19) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 170.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via. Esso è ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre un'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 36 ca. oltre mq. 10 di terrazza e balcone, mq. 8 ca. di cortile.

06.1.20) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 134.

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 161 ed ha una superficie di mq. 11 ca

06.1.21) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 233.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via ed è ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre un'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 43 ca. oltre mq. 20 di terrazza e mq. 14 ca. di cortile.

06.1.22) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 83

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 161 ed ha una superficie di mq. 11 ca

06.1.23) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 236.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via ed è ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre un'area

cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 37 ca. oltre mq. 15 di terrazza e mq. 7 ca. di cortile.

06.1.24) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 70

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 161 ed ha una superficie di mq. 12 ca

06.1.25) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 238.

L'immobile è accessibile dalla viabilità interna al lotto. Esso ubicato al piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre all'area cortilizia al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 36 ca. oltre mq. 14 ca. di terrazza mq. 42 ca. di cortile.

06.1.26) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 107

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 238 e una superficie di mq. 12 ca.

06.1.27) Appartamento ad uso abitazione Fg. 16 mapp. 507 sub. 262.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via e dalla strada interna al lotto. Esso ubicato al piano terra di un maggior fabbricato a due piani fuori terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, terrazza scoperta, oltre due aree cortilizie sui fronte strada al piano terra. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 42 ca. oltre mq. 32 ca. di cortile.

06.1.28) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 507 sub. 90

E' di pertinenza dell'appartamento sub. 262 e una superficie di mq. 12 ca

06.1.29) Cantina Fg. 16 mapp. 507 sub. 199.

E' ubicata al piano seminterrato ed è composta da un unico ambiente. Non è stato possibile accedere all'interno in quanto in sede di sopralluogo non sono non erano disponibili le chiavi della porta d'ingresso. Dalla documentazione in possesso si evince che ha una superficie lorda di mq. 45 ca.

Le finiture degli appartamenti sopra descritti sono identici per tutte le unità immobiliari e sono di buona fattura. I pavimenti sono realizzati con piastrelle monocottura; gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera completi di portelloni, le porte interne in legno tamburato color noce. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati. Le camere doppie, la cucina e i bagni si affacciano sul un balcone. La zona cottura e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. I servizi sono completi entrambi di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

Esiste impianto di condizionamento del tipo a split. Lo stato conservativo complessivo di tutti gli appartamenti è da considerare buono e pertanto non necessitano opere sugli immobili finalizzate alla miglior presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento.

06.2) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, fabbricato residenziale denominato "La Fonte" - propr. 1/1:

E' ubicato anch'esso in via della Fonte a poca distanza dal complesso Borgo Saraceno. Trattasi di fabbricato con tre piani fuori terra e due piani seminterrati: questi ultimi sebbene indicati come seminterrati in realtà risultano

con due lati fuori terra a causa della morfologia del terreno che in quella zona è piuttosto acclive. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati, la copertura è a tetto con falde inclinate. Lo stato conservativo è da considerare buono.

06.2.1) Posti auto scoperti Fg. 16 mapp. 559 subb. 51, 52, 53.

Sono ubicati su un'area cortilizia scoperta prospiciente via della Fonte e accessibile da un cancello carrabile automatizzato. La pavimentazione è realizzata con massetto in cls. Attualmente non risultano tracciati sul pavimento. La loro superficie catastale è di mq. 12.

06.2.2) Posto auto scoperto Fg. 16 mapp. 559 sub. 97.

E' ubicato su un'area cortilizia scoperta posta sul retro del fabbricato. Ha le stesse caratteristiche dei precedenti ma questo risulta tracciato sul pavimento. La superficie è di mq. 10 ca.

06.2.3) Cantine distinte al Fg. 16 mapp. 559 subb. 90, 91, 92, 93, 95.

Sono ubicate al piano secondo seminterrato e accessibili dalla strada che costeggia il lato sinistro del fabbricato per chi lo guarda dalla via della Fonte. Hanno tutte forma rettangolare e sono tra loro contigue. I pavimenti sono in piastrelle di gres, i muri intonacati e tinteggiati. Le porte di ingresso sono metalliche. Lo stato conservativo buono. La superficie catastale è mq. 9 per i subb. 90 e 91, mq. 8 per i subb. 92, 93, 95.

06.3) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, Albergo denominato “Hotel Borgo Saraceno”

Trattasi di fabbricato a destinazione alberghiera classificato 4 stelle, ubicato anch'esso in via della Fonte ed è posto di fronte al complesso residenziale “Borgo Saraceno. E' composto da tre piani fuori terra e due sotto il livello stradale detti interrati anche se in realtà, a causa della morfologia del terreno hanno due lati fuori terra. La struttura portante dell'edificio è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni, in muratura, sono intonacati e tinteggiati; la copertura è a tetto con falde inclinate. Lo stato conservativo è da considerare buono.

a) Piano Terra

Gli ambienti esistenti comprendono la reception, il backoffice, n. 22 camere con bagno esclusivo e balcone di cui 18 doppie e 4 triple; due camere sono dotate di servizi conformi alla legge 13/89 e destinate a portatori di handicap. Sono presenti altri ambienti destinati a deposito, locale quadri, movimentazione bagagli. All'esterno alcune zone destinate a giardino.

La superficie del piano è di mq. 782 ca oltre mq. 143 ca di balconi e mq. 174 di giardino.

b) Piano Primo

Gli ambienti esistenti comprendono n. 25 camere con bagno esclusivo e balcone, di cui 21 doppie e 4 triple; è presente inoltre un ambiente destinato a guardaroba. All'esterno alcune zone destinate a giardino.

La superficie del piano è di mq. 745 ca oltre mq. 270 ca di balconi.

c) Piano Secondo

Gli ambienti esistenti comprendono n. 14 camere con bagno esclusivo e balcone, di cui 5 doppie e 5 quadruple; è presente inoltre un ambiente destinato a deposito.

La superficie del piano è di mq. 594 ca oltre mq. 152 di balconi e terrazze e mq. 278 di giardino pensile.

d) Piano 1° interrato.

Il piano è destinato interamente alla zona ristorazione. Sono infatti presenti tre ampie sale ristorante di cui una contigua al fabbricato realizzata interamente in legno. La restante parte del piano è destinata a servizi igienici, depositi, una zona cucina, un'area preparazione ristorante e due zone per lavaggio.

Adiacente alla sala ristorante un'ampia terrazza coperta. Il piano si affaccia su un'area esterna attrezzata con una piscina.

La superficie del piano è di mq. 940, mentre l'area esterna occupa complessivamente circa mq. 1.490 ca. di cui 290 di piscina. Ad un livello inferiore rispetto all'area attrezzata troviamo un campo polivalente scoperto di mq. 877 idoneo per calcetto, tennis e pallavolo. Nel piano sottostante un'autorimessa aperta anch'essa di mq. 877. Adiacente al campo polivalente esiste un'area coperta con una struttura in legno lamellare di mq. 463 ca, originariamente aperta, poi chiusa con pannelli in plexiglass. La rimanente area scoperta comprende le rampe di accesso al piano sottostante

e) Piano 2° interrato.

Il piano è destinato in parte ad attività ricreative per gli ospiti dell'albergo. In particolare troviamo una zona relax con annesso cabine per la sauna, una zona fitness e una piscina con zona idromassaggio, una palestra. La rimanente parte del piano è destinata a locali di deposito oltre un locale tecnologico, una centrale termica e vasche di riserva idrica.

La superficie del piano è di mq. 340 per quanto riguarda la zona per attività di relax e mq. 600 ca per gli spazi accessori e locali tecnologici. Nello stesso piano è presente un fabbricato destinato a centrale termica di mq. 48 e quattro serbatoi in cls per riserva idrica aventi superficie complessiva di mq. 84

f) Piano 3° interrato.

E' ubicato sotto il parcheggio coperto e ha una superficie di ca. mq. 523. Esso è composto da vari ambienti destinati prevalentemente a deposito.

Le finiture interne dell'albergo sono di buona fattura; i pavimenti sono tutti in monocottura di varie dimensioni. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e completi di avvolgibile, le porte interne in legno tamburato. Le cucine, i bagni delle camere e di servizio hanno le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. Tutti i bagni sono dotati di wc, lavabo, bidet, piatto doccia o vasca.

Gli impianti idrici ed elettrici sono tutti sottotraccia e a norma. La struttura è dotata di impianto di condizionamento e riscaldamento e una centrale termica a gasolio per riscaldamento e produzione acqua calda. La struttura è dotata di impianto ascensore; esistono inoltre un impianto televisivo di tipo satellitare e un impianto telefonico che serve tutte le camere dell'albergo. Sulla copertura in legno lamellare contigua al campo polivalente è stato realizzato un impianto

fotovoltaico da 90 kw.

Lo stato conservativo della strutture a decisamente buono, non necessitano opere finalizzate alla miglior presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento. Attualmente l'albergo è completo degli arredi e di tutte le attrezzature specifiche per l'attività.

06.4) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, terreni agricoli distinti al fg. 16 mapp. 437 di are 15.04 e mapp. 562 di are 62.20.

Trattasi di terreni liberi ubicati all'esterno del lotto dell'albergo. Essi sono attualmente liberi e non utilizzati. La maggior parte della superficie si estende sul versante di una collina dolcemente acclive dal quale peraltro si gode un bel panorama. Tali aree ricadono secondo il vigente Piano di Fabbricazione in zona urbanistica omogenea "E" agricola. Detta zona è costituita dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi prodotti secondo le esigenze reali che tale attività pone.

In tali zone è consentita la realizzazione di interventi edilizi (edificazione, ampliamento, restauro, conservazione tipologica, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione con o senza ricostruzione) per:

- a) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente;
- b) Stalle, porcili ed in genere edifici per allevamenti sia di tipo industriale che aziendale.
- c) Fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre

con strutture fisse per la floricoltura e l'orticoltura intensive.

d) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione di detti impianti, costruzioni adibite alla custodia di macchine agricole

e) costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo;

f) Punti di ristoro (bar, ristoranti e tavole calde) con strutture di servizio relative e posti letto in numero massimo di 20, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee, purchè a distanza non inferiore di mt 500.

I parametri e le modalità di intervento verranno distinti per realtà geofisiche, per ampiezza di superficie utilizzata (S.A.U.) dell'azienda.

- It = 0.03 mc/mq

- Hmax = 5.50 mt per le abitazioni 8.50 mt per gli altri edifici

- Dc = 6.00 mt

- Ds = 6.00 mt da strade vicinali, consortili e comunali.

Si precisa infine che suddetti mappali ricadono nel Piano Paesaggistico Regionale (Ambito Costiero n. 17), adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006, pubblicato nel B.U.R.A.S. in data 08.09.2006.

07) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Sulla base della documentazione in mio possesso e quanto accertato in sede di sopralluogo, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima sono

sostanzialmente conformi ai progetti approvati rilasciati dal Comune di Tempio. Tuttavia si è riscontrato che il piano terzo interrato facente parte dell'albergo Borgo Saraceno (paragr. 06.3.f) con destinazione locale di sgombero, in realtà è privo di titolo abilitativi e pertanto abuso edilizio. Tale abuso, salvo più precisi accertamenti è presumibilmente non sanabile.

08) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla stima dei beni, e quindi alla determinazione del valore venale degli immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

08.1) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, complesso residenziale denominato "Borgo Saraceno" fg. 16 mapp. 507 :

I risultati di un indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, hanno condotto ad affermare che, nelle condizioni descritte, il valore di mercato oscilla tra € 1.800,00 e 2.400,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzatura, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti correttivi. Per quanto riguarda i posti auto scoperti e le

cantine, questi sono stati valutati a corpo. Ai fini della valutazione, poiché ad ogni appartamento è assegnato un posto auto scoperto e ad alcuni anche la cantina, si ritenuto opportuno suddividere i beni facenti parte del complesso residenziale in più lotti comprendenti ciascuno l'appartamento con relative pertinenze. Le superfici commerciali degli appartamenti saranno pertanto:

LOTTO 1

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	7	73,00	1	73,00
Balconi		10,00	0,25	2,50
Cortile		<u>30,00</u>	0,10	<u>3,00</u>
Totale sub.7		113,00		78,50
Cantina	204	30,00		
Posto auto	75	11,00		

LOTTO 2

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	50	43,00	1	43,00
Cortile		<u>32,00</u>	0,10	<u>3,20</u>
Totale sub. 50		75,00		46,20
Posto auto	251	10,00		

LOTTO 3

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	153	33,00	1	33,00
Balconi		9,00	0,25	2,25
Cortile		<u>10,00</u>	0,10	<u>1,00</u>
Totale sub. 153		52,00		36,25
Cantina	201	43,00		
Posto auto	68	11,00		

LOTTO 4

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	156	36,00	1	36,00
Balconi		15,00	0,25	3,75
Cortile		8,00	0,10	<u>0,80</u>
Totale sub. 156		59,00		40,55
Cantina	205	49,00		
Posto auto	77	12,00		

LOTTO 5

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	157	38,00	1	38,00
Balconi		18,00	0,25	4,50
Cortile		<u>10,00</u>	0,10	<u>1,00</u>
Totale sub. 157		66,00		43,50
Posto auto	79	12,00		

LOTTO 6

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	159	39,00	1	39,00
Balconi		9,00	0,25	2,25
Cortile		<u>15,00</u>	0,10	<u>1,50</u>
Totale sub. 159		63,00		42,75
Posto auto	86	11,00		
Cantina	240	46,00		

LOTTO 7

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	161	35,50	1	35,50
Balconi		10,00	0,25	2,50
Cortile		<u>15,00</u>	0,10	<u>1,50</u>
Totale sub. 161		60,50		39,50
Posto auto	89	11,00		

LOTTO 8

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	170	37,50	1	37,50
Balconi		10,00	0,25	2,50
Cortile		<u>8,00</u>	0,10	<u>0,80</u>
Totale sub. 170		55,50		40,80
Posto auto	134	11,00		

LOTTO 9

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	233	43,00	1	43,00
Balconi		20,00	0,25	5,00
Cortile		<u>14,00</u>	0,10	<u>1,40</u>
Totale sub. 233		77,00		49,40
Posto auto	83	11,00		

LOTTO 10

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	236	37,00	1	37,00

Balconi		15,00	0,25	3,75
Cortile		<u>7,00</u>	0,10	<u>0,70</u>
Totale sub. 236		59,00		41,45
Posto auto	70	12,00		

LOTTO 11

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	238	36,00	1	36,00
Balconi		14,00	0,25	3,50
Cortile		<u>42,00</u>	0,10	<u>4,20</u>
Totale sub. 238		92,00		43,70
Posto auto	107	12,00		

LOTTO 12

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	262	42,00	1	42,00
Cortile		<u>32,00</u>	0,10	<u>3,20</u>
Totale sub. 262		74,00		45,20
Posto auto	90	12,00		

LOTTO 13

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.		
Cantina	199	44,00		

Il valore al mq. è stato determinato pari a Euro 2.000,00 per tutte le unità immobiliari ad eccezione dell'appartamento lotto n. 1 al quale è stato attribuito un valore pari a € 1500,00/mq. in virtù delle sue dimensioni decisamente superiori rispetto alla media dei rimanenti: si ha pertanto:

LOTTO 1

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	7	78,50	€ 1.500,00	€ 117.750,00
Cantina	204		Corpo	€ 15.000,00
Posto auto	75		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 135.750,00

In cifra tonda **Euro 135.000,00**

LOTTO 2

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	50	46,20	€ 2.000,00	€ 92.400,00
Posto auto	251		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 95.400,00

In cifra tonda **Euro 95.000,00**

LOTTO 3

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	153	36,25	€ 2.000,00	€ 72.500,00
Cantina	201		Corpo	€ 20.000,00
Posto auto	68		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 95.500,00

In cifra tonda **Euro 95.000,00**

LOTTO 4

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	156	40,55	€ 2.000,00	€ 81.100,00
Cantina	205		Corpo	€ 22.000,00
Posto auto	77		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 106.100,00

In cifra tonda **Euro 106.000,00**

LOTTO 5

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	157	43,50	€ 2.000,00	€ 87.000,00
Posto auto	79		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 90.000,00

LOTTO 6

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	159	42,75	€ 2.000,00	€ 85.500,00
Cantina	240		Corpo	€ 17.000,00
Posto auto	86		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 105.500,00

In cifra tonda **Euro 105.000,00**

LOTTO 7

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	161	39,50	€ 2.000,00	€ 79.000,00
Posto auto	89		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 82.000,00

LOTTO 8

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	170	40,80	€ 2.000,00	€ 81.600,00
Posto auto	134		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 84.600,00

In cifra tonda **Euro 85.000,00**

LOTTO 9

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	233	49,40	€ 2.000,00	€ 98.800,00
Posto auto	83		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 101.800,00

In cifra tonda **Euro 102.000,00**

LOTTO 10

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	236	41,45	€ 2.000,00	€ 82.900,00
Posto auto	70		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 85.900,00

In cifra tonda **Euro 86.000,00**

LOTTO 11

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	238	43,70	€ 2.000,00	€ 87.400,00
Posto auto	107		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 90.400,00

In cifra tonda **Euro 90.000,00**

LOTTO 12

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore unit.	Valore
Appartamento	262	45,20	€ 2.000,00	€ 90.400,00
Posto auto	90		Corpo	€ 3.000,00
			Totale	€ 93.400,00

In cifra tonda **Euro 93.000,00**

LOTTO 13

Descrizione	Sub.	Sup. Comm.le mq.	Valore	Valore
Cantina	199		Corpo	€ 20.000,00

Complessivamente il valore complessivo delle unità abitative e relative pertinenze è pari a **Euro 1.184.000,00**

08.1) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, posti auto e cantine nel fabbricato residenziale denominato “La Fonte”

Descrizione	Sub.	Sup. lorda mq.		Valore comm.le
Posto auto	51	12,00	Corpo	€ 4.000,00
Posto auto	52	12,00	“	€ 4.000,00
Posto auto	53	12,00	“	€ 4.000,00
Posto auto	97	10,00	“	€ 3.500,00
Cantina	90	9,00	“	€ 5.000,00
Cantina	91	9,00	“	€ 5.000,00
Cantina	92	8,00	“	€ 4.500,00
Cantina	93	8,00	“	€ 4.500,00
Cantina	95	8,00	“	<u>€ 4.500,00</u>
Totale				€ 39.000,00

08.2) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, Albergo denominato “Hotel Borgo Saraceno”

La superficie commerciale dell’immobile è indicata nella tabella che segue:

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le
Piano terra	782,00	1	782,00
Balconi	143,00	0,25	35,75
Giardini	174,00	0,10	17,40
Piano 1°	745,00	1	745,00
Balconi	270,00	0,25	67,50

Piano 2°	594,00	1	594,00
Terrazze	152,00	0,25	38,00
Giardino pensile	278,00	0,05	13,90
Piano 1° interrato	940,00	0,60	564,00
Area scoperta con piscina (compreso mapp. 336)	1.490,00	0,15	223,50
Area mapp. 551 (porzione rampa)	145,00	0,05	7,25
Area coperta con tettoia (mapp. 550)	463,00	0,35	162,05
Campo polivalente (mapp. 550)	877,00	0,25	219,25
Parcheggio coperto	877,00	0,15	131,55
Piano 2° interrato zona relax	340,00	0,60	204,00
Spazi accessori	600,00	0,40	240,00
Area scoperta residua	920,00	0,10	92,00
Serbatoi Acqua in cls.	84,00	0,10	8,40
Centrale termica	48,00	0,25	12,00
Piano 3° interrato	523,00	0,30	<u>156,90</u>
Totale superficie			€ 4.314,45

In cifra tonda mq. 4.300.

Per la determinazione del valore commerciale dell'albergo si è ritenuto di attribuire allo stesso un valore a metro quadro commerciale. Sulla base di un'indagine di mercato il valore di mercato, oscilla tra € 1.300,00 e 1.500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile dell'ubicazione, dello stato conservativo, della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto, della specifica destinazione d'uso, si è ritenuto di attribuire all'immobile il valore medio pari Euro 1.400,00 per metro quadrato di superficie commerciale. A tale importo sopra determinato, a parere dello scrivente, occorre applicare un coefficiente correttivo che tenga in debito della specificità dell'attività per cui l'immobile è destinato; questa, in previsione di una futura vendita giudiziaria certamente riduce la platea di possibili acquirenti, già limitata a causa della crisi economica che ha investito l'intera nazione, rispetto ad esempio a immobili a destinazione residenziale o commerciale; detto

immobile inoltre per le sue caratteristiche, soddisfa particolari e specifiche esigenze produttive per cui risulta difficile infatti immaginare un'attività diversa da quella esistente. Altri elementi importanti che determinato un deprezzamento dell'immobile è la presenza dell'abuso edilizio riscontrato e il fatto che l'albergo è attualmente locato. Tale coefficiente è stato determinato complessivamente pari a 0,85. Il valore dell'immobile sarà pertanto:

Il valore dell'immobile sarà pertanto:

Descrizione	Sup. mq.	Valore/mq.	Coeff. Corr.	Valore
Albergo	4.300,00	€ 1.400,00	0,85	€ 5.117.000,00

Si precisa che in suddetto importo sono compresi gli arredi e le attrezzature attualmente esistenti nell'albergo.

08.4) In Comune di Tempio Pausania (OT) loc. San Pasquale, terreni agricoli.

I risultati di un indagine svolta presso Agenzie immobiliari hanno condotto ad affermare che il valore di mercato oscilla tra € 2,00 e € 4,00 per ogni metro quadrato di superficie. Tenuto conto delle caratteristiche del terreno si è ritenuto di attribuire il valore di Euro 3,00 per mq.

Si ha pertanto:

N.	Descrizione	Fg.	Mapp.	Sup. mq.	Val./mq.	Valore
1	Terreno	16	562	1.504	€ 3,00	€ 4.512,00
2	Terreno	16	437	6.220	€ 3,00	€ 18.660,00
					Totale	€ 23.172,00

Ovvero in cifra tonda **€ 23.000,00.**

**09) VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI CONTRATTO DI
“AFFITTO DI RAMO D’AZIENDA” STIPULATO IN DATA 06.05.2014.**

Per la verifica della congruità del canone di contratto d’affitto d’azienda, tenuto conto che occorrerebbe una valutazione di carattere economico relativo al tipo di attività valutabile da esperti in materia, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati dell’osservatorio immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e ai risultati di un’indagine di mercato prendendo come riferimento contratti d’affitto di strutture alberghiere aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

I risultati hanno condotto ad determinare un valore compreso tra 4,2 e 5,8 €/mq. mensili per gli appartamenti ed un valore compreso tra € 1.5 e 2,5 €/mq. mensili per l’albergo. Per gli appartamenti si è considerato il valore medio pari a € 5/mq., mentre per l’albergo, tenuto conto che l’attività non è operativa tutto l’anno ma solo nel periodo estivo, al valore medio si è applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,90 €/mq. mensili.

Descrizione	Sub.	Sup. mq.	Val./mq.	Valore
Appartamento	153	37,25	€ 5,0	€ 186,25
Appartamento	157	44,00	€ 5,0	€ 220,00
Appartamento	159	42,95	€ 5,0	€ 214,75
Appartamento	161	38,00	€ 5,0	€ 190,00
Appartamento	233	49,40	€ 5,0	€ 247,00
Appartamento	236	41,45	€ 5,0	€ 207,25
Appartamento	238	43,70	€ 5,0	€ 218,50
Appartamento	262	45,20	€ 5,0	€ 226,00
Albergo	8	4.300	€ 0,90	€ 3.870,00
			Totale	€ 5.579,75

In cifra tonda € 5.500,00

Pertanto il canone annuo sarà: € 5.500,00 x 12= € **66.000,00.**

Tenuto conto che il contratto d’affitto prevede nei tre anni successivi un canone annuo variabile da € 50.000,00 a € 70.000,00, a parere dello scrivente il canone

è da considerare congruo.

010) CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le planimetrie attuali depositate agli atti catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto. Restano da regolarizzare relativamente all'albergo la copertura in legno, il campo polivalente e l'autorimessa.

011) 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:

011.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

Per brevità si rimanda al paragrafo 02.

011.2) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA.

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 04.

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

011.2.1) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 30.05.2002, rogito Notaio Ivo Paganelli, rep. 8825; iscritta a Tempio Pausania il 05.06.2002; R.G. 5930, R.P. 686 a favore Artingiancassa

011.2.2) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 16.07.2003, rep. 10355, iscritta a Tempio Pausania il 18.07.2003; R.G. 8806, R.P. 1146 a favore Artingiancassa .

011.2.3) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 06.04.2006, rep. 13617, iscritta a Tempio Pausania il 07.04.2006; R.G. 4620, R.P. 760 a favore Artingiancassa.

011.2.4) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA del 24.11.2007, rep. 14512, iscritta a Tempio Pausania il 24.11.2007; R.G. 14128, R.P. 2685 a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

011.2.5) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 03.04.2014, rep. 1572: iscritta a Tempio Pausania il 17.06.2014; R.G. 4150, R.P. 475, a favore: Banca di Sassari s.p.a..

011.2.6) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 03.04.2014, rep. 1550; iscritta a Tempio Pausania il 27.05.2014; R.G. 3636, R.P. 397, a favore Banco di Sardegna s.p.a.

011.2.7) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12.12.2013, rep. 1006; trascritto a Tempio Pausania il 20.01.2014, R.G. 329, R.P. 247 a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

011.2.8) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 17.02.2012, rep. 80; trascritto a Tempio Pausania il 12.04.2012, R.G. 3476, R.P. 2557 a favore Global s.r.l.

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

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 04.

011.4) STATO DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 05.

011.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 06.

011.6) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 07

011.7) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare della Società A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu S.r.l. è stato complessivamente stimato **Euro 6.363.000,00 così suddiviso**

Immobili Complesso residenziale Borgo Saraceno	€ 1.184.000,00
Immobili Fabbricato residenziale "La Fonte"	€ 39.000,00
Albergo denominato "Hotel Borgo Saraceno"	€ 5.117.000,00
Terreni agricoli	€ 23.000,00
Totale	€ 6.363.000,00

Quartu Sant'Elena maggio 2015

Il C.T.U.
Ing. Paolo Lilliu

ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina
- 2) Elenco sintetico delle formalità, atti di provenienza, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.
- 3) Visure catastali
- 4) Estratto di mappa catastale, elaborati planimetrici, planimetrie catastali attuali.
- 5) Concessioni e autorizzazioni edilizie, DUAAP, relazioni tecniche, elaborati di progetto.
- 6) Ortofoto
- 7) Hotel Borgo Saraceno: piano 3° interrato (sgombero)
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Certificato di destinazione urbanistica

INDICE

01) Premessa.....	pag. 1
02) Identificazione dei beni immobili di proprietà della società	pag. 2
03) Trascrizioni, iscrizioni, titoli di provenienza	pag. 8
04) Data di edificazione degli immobili ricadenti nel concordato e concessioni edilizie.....	pag. 23
05) Stato degli immobili	pag. 25
06) Descrizione degli immobili ricadenti nella procedura.....	pag. 25
07) Conformità degli immobili alle licenze o conc. Edilizie.....	pag. 40
08) Determinazione del valore commerciale degli immobili	pag. 40
09) Valutazione della congruità del canone di contratto di “affitto di ramo d’azienda” stipulato in data 06.05.2014.....	pag. 49
010) Conformità catastale degli immobili.....	pag. 50
011) Conclusioni.....	pag. 50